

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران

كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية

قسم: الجغرافيا والتهيئة العمرانية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا والتهيئة العمرانية

تخصص: تهيئة قطرية وتنمية مستدامة

استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم

في العقار الحضري

بمجموعة فرندة

إشراف: الدكتور تلولو غياث

إعداد الطالبة: عائشة مزياني

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة وهران	أستاذ محاضر أ	لصقع أموسى
مقررا	جامعة وهران	أستاذ محاضر أ	تللو غياث
ممتحنا	جامعة وهران	أستاذ محاضر أ	عثمان طيب
ممتحنا	جامعة وهران	أستاذ محاضر أ	معاشو حاج محمد
ممتحنا	جامعة وهران	أستاذ محاضر أ	طراش سيدي محمد

الإهداء

إلى باسم الثغر، إلى الصدر الحنون والقلب الواسع الطيب

إلى ملهمي ومشجعي، إلى من تعلمت منه معنى الصبر والتحدي

إلى والدي رحمه الله الذي حلم بهذا اليوم ولم يعيشه

إلى أمينة أسرارتي وملهمة أفكارتي والدتي، التي

حلمت وعاشت معي تفاصيل هذا الحلم.

إلى تلك العنيدة التي تسكنني

إلى حلمي الجميل الذي لم يتحقق بعد

إلى ربيع عمري... أهدي هذا العمل

عائشة مزياني

توطئة

اللهم لك الحمد في السراء والضراء، ولك الحمد في النعماء والبأساء، ولك الحمد في الشدة والرخاء، ولك الحمد على حلمك بعد علمك، ولك الحمد على عفوك بعد قدرتك، ولك الحمد على كل حال. الحمد لله في الأولى والآخرة، الحمد لله الذي لا ينسى من ذكره، والحمد لله الذي لا يخيب من دعاه، ولا يقطع رجاء من رجاءه، الحمد لله على ما رزقنا من صبر وهدى وتوفيق لتخطي صعاب إنجاز هذا العمل، والصلاة والسلام على الرحمة المهداة نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليما كثيرا.

إن هذه المذكرة ما هي إلا بداية متواضعة، لا تكاد تتجاوز مرتبة التجربة الأولى لنا في مجال البحث العلمي الشاسع بحره، تطرقنا من خلالها لمعالجة موضوع العقار الحضري، كعملية تعميرية ترتبط بمختلف آليات الإنتاج والتسيير والتسوية العقارية من خلال المنظومة التشريعية والقانونية لمدينة جبلية صغيرة، ارتبط تعميرها بشكل مباشر بموضعها الصعب، الذي كان له دورا كبيرا في هيكلتها.

فالعقار الحضري موضوع متشعب وله ارتباط وثيق بالتعمير، تعددت آليات إنتاجه وتسييره، تبعا لاختلاف السياسة العقارية والحضرية المنتهجة من طرف الدولة، مما أدى أيضا إلى تعدد المتدخلين فيه سواء العموميين أو الخواص.

فدراسة موضوع بهذا الحجم، لا يمكن أن يرى النور – بكل ما يحمل من نقائص وفجوات- بالرغم من المجهود المبذول وحجم القراءات ولاسيما لمختلف القوانين والتشريعات المنظمة للعقار الحضري، والاحتكاك المباشر بالموضوع ومنطقة الدراسة من خلال العمل الإداري في مجال البناء والتعمير لمدة تفوق العشر السنوات، لولا توفيق الله عز وجل، ثم مساعدة الأستاذ "عثمان الطيب" الذي قادني لأتحدى نفسي أولا وأكسر الخوف والتردد بداخلي؛ فقد حببني في الموضوع وجعلني أستمتع بمعالجته، له فائق الشكر والامتنان على توجيهاته القيمة، وتشجيعه الدائم لأنه نور طريقي للبحث العلمي. كما أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ "تللو غياث" على ثقته واختياره ليكون مشرفا على هذه المذكرة، فلم يبخل عليا بتوجيهاته وأرائه المتميزة التي نمت أفكارني، طوال فترة العمل.

دون أن ننسى فضل كل الأساتذة بقسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية بجامعة وهران، على ما قدموه لنا من مساعدة معنوية ومعرفية طوال سنوات الدراسة بالقسم، وخاصة الأستاذ "الصقع موسى"، الأستاذة الفاضلة "رميني فوزية" الأستاذ "معاشو حاج محمد"، الأستاذ "سويح سيد أحمد"، الأستاذ "داري واسيني" والأستاذ "حجيج الجنيد". كما أتقدم بوافر الشكر والامتنان للأستاذ "صالح زرايب" بجامعة باتنة، وصديقي الأستاذ "عبد الغني بوشلوش" بجامعة بسكرة، أستاذي "خنفار الحبيب" بجامعة المدية، الأستاذ "محمودي عمر" بجامعة تيارت، وشكر خاص للأستاذة "راوية النجار" بجامعة بومرداس، وكل الأساتذة بمجموعة الاستشارات العقارية والقائمين على صفحة دروس في كتابة اللغة العربية على شبكة التواصل الاجتماعي.

وأتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى السادة الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تسخيرهم الجهد والوقت لقراءة هذه المذكرة، وتكرمهم بالموافقة على مناقشة هذا العمل.

كما لا يفوتوني أن أتقدم بجزيل الشكر أيضا إلى كل طاقم فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة وخاصة الأستاذ والموجه السيد "رباحي عبد الله"، الأخ والمدرّب "عامر منصور الطيب"، وأيضا زميلي "مختاري مرسلي".

شكر خاص لصديقتي "أمينة منصور" و"فاطمة درعي" اللتان عاشتا معي تفاصيل ومشقة هذا البحث بمختلف مراحلها، شكرا للدعم المعنوي والتشجيع المتواصل، وشكر خاص على مساعدتي في مرحلة التحقيق الميداني وأيضا في إدخال المعطيات ببرنامج ايكسال.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل زملائي ببلدية تخمرت وخاصة "كشيشات بوشنافة" رحمه الله، وجعل مجهوده في ميزان حسناته ، ورؤسائي ، وخاصة رئيسي البلدية السابق "شارف المرسلي" والحالي "دروش قادة" والأمين العام السابق "العروسي محمود" والحالي "عبيد الطاهر" الذي يعمل دائما على تشجيعي والرفع من معنوياتي، و الشكر الخاص للأخت والصديقة المهندسة "فاطمة صلاي" على الدعم المعنوي والمادي، فقد كان لها الفضل الكبير في إتمامي للمشوار الدراسي لأنها من تحملت عناء العمل وغطت على غيابي المتكرر في فترة الدراسة بالسنة التحضيرية وكذا فترة إعداد الرسالة.

شكر خاص للسيد روابحي محمد، والسيد سماعيل محمد مدير المكتبة العمومية، السيد "روابي مختار" مدير مكتبة جاك بارك.

شكر لكل من ساعدني في الحصول على المعطيات بمختلف الإدارات، وخاصة المهندس "بن عمار عبد الإله" بمديرية الغابات لولاية تيارت، "مهدي بوقنين" بشركة التسيير العقاري للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات للولاية، السيدة مديوني بمديرية الصناعة لولاية تيارت، كل عمال مكتب الدراسات والانجاز العمراني « URBATIA » وخاصة السيد "غافول الطاهر"، كل طاقم الوكالة العقارية بفرندة (بريدع، خياطي، أمينة، عمر وكمال). شكر لكل من ساعدني بمفتشية أملاك الدولة وخاصة عمارة الطيب ومحمودي الناصر ، والسيد دواش احمد بمصلحة الحفظ العقاري. شكر خاص للسيد "دراوي عمر" بمديرية الضرائب لولاية تيارت، والسد ناصري مصطفى بمصلحة الضرائب فرع فرندة. والسيد قليل عبد القادر بديوان الترقية والتسيير العقاري، عمال المصالح الفلاحية لدائرة فرندة. شكر خاص لعمال المصلحة التقنية لبلدية فرندة، ولكل العاملين بمصلحة الأرشييف دون استثناء.

كما أتقدم بشكري الخالص لكل سكان مدينة فرندة، السادة المفتشين، مدراء وتلاميذ المدارس الابتدائية، وأيضا لأيمن وحميدو وشهد، على المساعدة في عملية التحقيق الميداني.

شكر لكل أفراد عائلتي فلولاً تشجيعهم ودعهم المعنوي لما خرج هذا العمل للنور وخاصة أختي "خديجة" وزوجة أخي " أم رشا" لهما كل الشكر والامتنان، دون أن أنسى الطفل غير العادي، المتميز "أيهم".

شكرا لكل زملائي بالدفعة وخاصة فتيحة شطوف، يمينة إبراهيمي، محمد عيشاوي، علي آيت عميرات. دون أن أنسى أخي الروحي "نسيم صفار" على الدعم والتوجيه.

فهرس المواضيع

الصفحة	العنوان
7	مقدمة عامة
17	الباب الأول: فرندة، نمو عمراني ممتد لمجتمع متعدد الانتماء
18	مقدمة الباب الأول
	الفصل الأول: موضع جبلي، مؤهلات متنوعة وحجم سكاني في تزايد مستمر
20	I. الموقع الجغرافي، مؤهلات وعراقيل.
20	1- موقع جبلي، أنتج تنوعا طبوغرافيا (الجبلي، التل والسهل)
25	2- مجال ريفي واسع، ومؤهلات طبيعية وأثرية متنوعة.
32	II. فترات تاريخية متعاقبة، أنتجت تنظيم اجتماعي ومجالي متنوع
32	1- التنظيم المجالي والتطور الإداري.
37	2- التنظيم الاجتماعي، دوره في تركيب ونمو سكان مجمعة فرندة.
38	1-2 العرش أهم تنظيم اجتماعي
40	2-2 قيادة زدامة، باش أغاليك فرندة
46	3- فرندة مجتمع ذي أغلبية حضرية، ميل نحو السكن المجمع
50	4- مراحل نمو السكان
55	5- تحليل النمو السكاني لمجمعة فرندة.
55	5-1 رصيد الهجرة سالب (1987-1998)
62	5-2 رصيد الهجرة موجب (1998-2014).
69	6- التوزيع المجالي لسكان مجمعة فرندة
70	7- الأحياء الشعبية، مرتفعة الكثافة لسكانية.
72	8- مكانة فرندة ضمن الشبكة العمرانية لولاية تيارت
75	الخلاصة
	الفصل الثاني: فرندة من القلعة إلى المدينة، توسع عمراني منتشر في كل الاتجاهات
78	1- القصة النواة الأولى لمدينة فرندة (قبل 1830)
85	2- المدينة الأوروبية، تحويل المقبرة انطلاقا حقيقة لتعمير مجمعة فرندة (1842-1962)
89	3- تعمير بطيء (1962-1974)
89	4- حركة تعمير ممتدة وإنتاج سكني بسيط (1974-1993)
90	5- تعدد الفاعلين واستحداث صيغ جديدة لإنتاج السكن أنعش عملية التعمير (1993-2000)
91	6- البرامج الخماسية والإنعاش الاقتصادي (2000-2013): التوسع جنوب شرق المجمع
93	7- فرندة، مدينة أفقية متراخية
96	8- تواصل التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية العمومية، جنوب شرق المجمع
97	9- الروابط المجالية بين التوسع العمراني لمجمعة فرندة واتجاهه بملكية العقار
99	10- صعوبة موضع مجمعة فرندة أنتج عراقيل متعددة
99	11- النمو الحضري واستخدام المجال (شغل الأرض)
110	12- التوزيع المجالي للمرافق العمومية، التجهيزات التعليمية أهم قطاع خدماتي بمجمعة فرندة.
113	13- مجمعة فرندة، مؤهلات متنوعة وظائف كامنة
113	14- التطور المجالي للمجمعة، وعلاقته باستهلاك العقار
115	15- العلاقة بين استهلاك المجال والكثافة في البناء (الكثافة الحضرية)
119	خلاصة الفصل الأول

فهرس المواضيع

120	خلاصة الباب الأول
	الباب الثاني: ميكنزمات إنتاج العقار الحضري بمجمعة فرندة -السياسات، الفاعلون، والتحويلات الناتجة
123	مقدمة الباب الثاني
	الفصل الثالث: تنوع السياسات العقارية وأثرها على إنتاج الأرض الحضرية بمجمعة فرندة
124	I. السياسات العقارية في التنظيم التقليدي، وأثرها على إنتاج العقار الحضري بفرندة
127	II. السياسات العقارية في التنظيم الاستعماري، وأثرها على إنتاج العقار الحضري بفرندة
128	1- التمدين الخارجي، التجزئة خارج الحاضرة القديمة كمنط لإنتاج السكن الفردي في الفترة الاستعمارية.
128	1-1 إنتاج عقاري محدود مع تعدد المتدخلين (قبل 1954)
130	1-2 إنتاج عقار حضري متنوع، محتكر من طرف البلدية (1954-1962)
134	III. التجزيئات السكنية بعد الاستقلال: استكمال مخططات الحقبة الاستعمارية (1962-1974)
134	1- مرحلة تسيير واقع اجتماعي مفروض، أفرزت فراغا قانونيا (قبل 1974)
137	2- بداية التحول المجالي والعمراني لمجمعة فرندة (مرحلة السكن المخطط، 1974-1990)
138	1-2 الاحتياجات العقارية البلدية، الأحادية في التحويل والتبادلات العقارية واستهلاك كبير للمجال (مرحلة تقوية الأملاك العمومية)
139	2-2 المخطط العمراني الموجه وإنتاج العقار الحضري، تغيير وظيفي كبير للمجالات المحيطة
143	3-2 التجزئة كخيار استراتيجي للتحكم في نمو المدن بطريقة منتظمة، تغيير وظيفي كبير لمختلف المجالات
147	4-2 التجزئة بواسطة التعاونيات العقارية
148	5-2 التجزئة الخاصة غير الرسمية، أنتجت أحياء مخططة غير مهياة تفتقر للتجهيزات
150	IV. قانون التوجيه العقار، منعرج مهم في تسيير العقار الحضري (1990-2013)
150	1- تحرير السوق العقارية واستحداث الوكالات العقارية وظهور متعامل عقاري جديد (من تفويض السلطة للبلديات إلى حقوق الملكية الخاصة)
151	2- الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، أهم فاعل في إنتاج وتسيير العقار
152	3- تردي الوضعية الأمنية وطغيان القرار الإداري على التقني أثرا على إنتاج الأرض الحضرية (مرحلة بعد 1990)
154	4- الملكية الخاصة للأراضي، شجعت الترقية العقارية الرسمية للأراضي بمجمعة فرندة
157	5- التوزيع المجالي للتجزئة السكنية عبر مجمعة فرندة
158	6- العقار الحضري بمجمعة فرندة من حيث الحجم أي المساحة والإطار العمراني
160	7- تعدد الفاعلين وتكامل الأدوار في إنتاج الأرض الحضرية
160	1-7 الهيئات العمومية، أهم مرقي عقاري بمجمعة فرندة
160	2-7 القطاع الخاص بمجمعة فرندة، توجه قد يبرز مستقبلا بشكل كبير.
161	3-7 الأفراد المستفيدين من القطع الأرضية المهياة
162	خلاصة الفصل الثالث
165	الفصل الرابع: تنوع السياسات السكنية وتأثيرها على آليات وإنتاج السكن العمومي بمجمعة فرندة
166	I. السياسات السكنية في العهد الاستعماري
168	II. سياسات سكنية، وآليات، وهيئات إنتاج متنوعة بعد الاستقلال
168	1- تعدد هيئات إنتاج السكن العمومي (المتعاملون العقاريين العموميون)
171	2- السكن لم يكن ضمن أولويات الدولة (1962-1979)

فهرس المواضيع

173	3- مشكل السكن، وإستراتيجية المناطق الحضرية السكنية الجديدة والترقية العقارية (1980-1990)
176	4- ارتفاع العرض السكني، وتعدد صيغه في مرحلة الاقتصاد الحر (1990-2014)
184	5- تكريس مبدأ اللامركزية (1990-2005)
185	6- مرحلة الانتعاش الاقتصادي رفعت من وتيرة إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة (2005-2014)
198	7- إنتاج العقار التجاري مكمل لإنتاج العقار الحضري السكني
191	III. العلاقة بين الإنتاج والتركيب الاجتماعية للمجال بعد عملية التعمير
191	1- الضغط السكاني والإنتاج غير الكافي، سببا الارتفاع في معدلات التزاحم
195	2- التركيب الاجتماعي والمهني لسكان مجموعة فرندة بعد عملية التعمير
196	3- العقار السكني كآلية جديدة للادخار
197	خلاصة الفصل الرابع
200	الفصل الخامس: العقار الصناعي منطقة النشاطات، فضاء مهمل بدأ في الاستقطاب من جديد
200	1- نشأة المناطق الصناعية في الجزائر
202	2- تعدد آليات استغلال العقار الصناعي بتعدد اللجان والهيئات المسيرة له
207	3- الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
208	4- الوضعية العامة للعقار الصناعي
208	5- منطقة النشاطات بمجموعة فرندة، كثافة ضعيفة وجل الأوعية غير مستغلة
210	1-5 الصناعة وظيفية حضرية بمدينة فرندة منذ الفترة العثمانية
214	2-5 منطقة النشاطات، استقطاب كبير لليد العاملة من كامل الظهير (قبل 1990)
215	3-5 العقار الصناعي بمجموعة فرندة، حالات من الإفلاس وعلق المؤسسات (1990-2008)
217	4-5 العقار الصناعي بفرندة، تسيره شركات التسيير العقاري (SGI) ابتداء من سنة 2003
220	5-5 استرجاع الأصول العقارية، كإستراتيجية جديدة لرفع إنتاج العقار الصناعي
221	6-5 الطلب على العقار الصناعي في إطار الاستثمار لسنة 2013 (CALPIREF)
223	7-5 الصناعة أهم قطاع يكثر عليها الطلب في إطار الاستثمار
224	8-5 غياب شبه تام للنشاطات الحرفية والسياحة
227	خلاصة الفصل الخامس
228	خلاصة الباب الثاني
	الباب الثالث: الملكية العقارية بين التسوية وآليات التحكم في التوسع والتنظيم المجالي لمجموعة فرندة
231	مقدمة الباب الثالث
232	الفصل السادس: نظام الملكية، وآليات التطهير العقاري بمجموعة فرندة
232	I. الوضعية القانونية للعقار
232	1- الحالة العقارية للمجال الجزائري قبل الاحتلال الفرنسي (الحياسة العقارية في التنظيم القديم)
233	1-1 نظام الملكية في الشريعة الإسلامية
233	2-1 حياسة العقار بالجزائر في الفترة العثمانية
235	2- الحالة العقارية في الفترة الاستعمارية، من خلال القوانين والتشريعات

فهرس المواضيع

246	3- الملكية العقارية بين الحيابة الريفية والعمليات الحضرية (1962-2014)
246	1-3 الملكية العقارية الخاصة، مفتاح للتوسع العمراني قبل 1990
249	2-3 الأراضي العمومية جنوب شرق المجمع، محورا للامتداد العمراني (بعد 1990)
252	II. نظام الملكية والعقود
252	1- طرق اكتساب أو نقل الملكية
252	2- أنواع العقود (السندات التوثيقية):
253	3- الوضعية القانونية للعقار الحضري بمجمعة فرندة ومختلف الإشكاليات المتعلقة به
253	1-3 الوضعية العقارية للتجزئة السكنية
259	2-3 الوضعية العقارية في السكن العمومي
261	4- أغلبية المساكن ملك فردي، بسندات عرفية
265	5- الوضعية القانوني للعقار الصناعي
267	6- إشكاليات إثبات الملكية العقارية الخاصة، بمجمعة فرندة
272	7- الملكية العقارية والتركيبة الاجتماعية للسكان
272	1-7 الملكية العقارية والبنية المهنية والاجتماعية للسكان
275	2-7 تبادلات عقارية مهمة، بسندات تبريرية متنوعة
279	III. التطهير العقاري، والتسوية القانونية.
279	1- التسوية عن طريق المسح العقاري: الانتقال من الشهر الشخصي إلى الشهر العيني
283	2- معالة العقود العرفية
284	3- عقد الشهرة على أساس التقادم المكسب
285	4- العقود الإدارية المسلمة من طرف البلدية
286	5- تأسيس شهادة الحيابة حسب قانون التوجيه العقاري
287	6- التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02-07 (المسح الاختياري)
288	7- التسوية عن طريق القانون رقم 15-08 الخاص بمطابقة البناء وإتمام إنجازها.
294	8- التسوية عن طريق إنجاز مخطط تجزئة مرفق بدفتر الشروط
295	9- التسوية عن طريق إعداد رخص تجزئة تعديلية، ورخص تجزئة على سبيل التسوية
295	10- التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269-03
296	خلاصة الفصل السادس
300	الفصل السابع: القيمة المالية للعقار الحضري، دورها والعوامل المتحركة فيها
300	1- السوق العقارية
302	2- السعر العقاري، بين السوق الرسمية وغير الرسمية.
302	1-2 السعر العقاري لأراضي الاحتياطات العقارية (الأرض الحضرية)
306	2-2 السعر العقاري لسكنات الدولة القابلة للتنازل في السوق النظامية
309	3-2 السعر العقاري المحدد من طرف المديرية الفرعية للوقاية الجبائية
311	4-2 أسعار السكن الفردي في السوق الموازية.
314	5-2 السعر المرجعي للشقق في النمط الجماعي، يفوق السعر المرجعي في النمط الفردي
323	6-2 الإيجار، أسعار مرتفعة لدى الخواص
318	7-2 تأثير الأسعار على الكثافة والتوزيع السكاني بمجمعة فرندة
318	3- العوامل المتحركة في السعر العقاري
323	خلاصة الفصل السابع

فهرس المواضيع

325	الفصل الثامن: آليات التحكم في تسيير العقار الحضري، ورهاناتها
325	1 - التحكم في تسيير العقار الحضري، من خلال التطبيق الفعال لتوجهات مخططات التهيئة والتعمير.
337	2- المراقبة الإدارية القبلية والبعديّة للتعمير، وأثرها على استهلاك العقار
337	1-2 نظام الرخص والشهادات القبلية
345	2-2 نظام الرقابة البعدية.
345	3- التحكم في العقار من خلال المعاينة وضبط البناءات الفوضوية.
350	4- استرجاع العقار بالتدخل في الأنسجة القديمة والهشة
350	1-4 التدخل في الأنسجة الهشة عن طريق الهدم وإعادة الإسكان
355	2-4 ترميم قصبّة فرندة، وإعادة تأهيلها
362	خلاصة الفصل الثامن
363	خلاصة الباب الثالث
366	الخلاصة العامة
369	قائمة المراجع
383	فهرس الجداول
386	فهرس الخرائط
387	فهرس الأشكال
387	فهرس الصور
390	الملحق
392	الملخص باللغة العربية
393	الملخص باللغة الفرنسية
394	الملخص باللغة الإنجليزية

مقدمة عامة:

تعاني المدينة الجزائرية حاليا من مشاكل كثيرة ومتراكمة؛ نتجت عن التعمير السريع وتحت تأثير أزمة السكن والضغط المتزايد على المرافق والخدمات، وذلك نظرا للنمو الديمغرافي الكبير والهجرة الريفية نحو المراكز الحضرية.

ازداد الطلب على العقار الحضري، مما جعل الحيز الذي تشغله المجالات الحضرية، يتوسع بوتيرة أكبر فأصبحت المدن تعيش واقعا مزرريا من أثاره الواضحة؛ التعمير العفوي في أطراف التجمعات الحضرية بمختلف مستوياتها. أدت إلى تشويه النسيج العمراني، وخاصة وأن الكثير من المدن تقع في وسط فلاحى، مما يؤدي إلى التعدي على النظم الايكولوجية الهامة. هذا ما دفع بالدولة إلى تبني عدة سياسات وإلى التخطيط الحضري للتحكم في الفضاءات الحضرية.

فحاجة المدينة للتوسع من أجل حل مشاكل نموها الديمغرافي وامتدادها الحضري. يجعلها تواجه تحديات في مجال توفير العقار المعد للبناء، وتسوية وضعيته سواء القانونية، بتحديد ملكيته أو بتنظيم مجالها بواسطة مختلف التدخلات على نسيجها العمراني وخاصة إن كانت هذه المدن ذات مواقع مكبوحة ومغلقة كمدينة فرندة.

إلا أن هذا الوضع الذي آلت إليه المدن ليس وليد الصدفة بل هو نتاج حقبة تاريخية طويلة مرت بها الجزائر، إثر تعاقب الحضارات واختلاف السياسات التي حكمتها منذ الفترة العثمانية، فالفترة الاستعمارية، ثم فترة الاستقلال التي عرفت هي الأخرى تنوعا وتضاربا في مختلف السياسات المنتهجة.

ولعل أهم فترة تأثر بها التشكيل العمراني والعقاري في الجزائر هي الفترة الاستعمارية، التي تركت بصمة واضحة على التنظيم الداخلي للمدن، بل وقلبت النظام العقاري بشكل كبير خدمة لمصالحها. فالدولة العثمانية ورغم طول الفترة الزمنية التي حكمت فيها الجزائر إلا أن سياستها العمرانية والعقارية لم تكن ذات تأثير قوي، لأنها حافظت على البنية الداخلية للمجتمع الجزائري. ولاسيما النظام القبلي بحيث لم يتعرض إلى التشتيت أو التفكيك؛ وهذا راجع لضعف السلطة العثمانية من جهة، كما أن سلطتها لم تمارس إلا على المدن الكبرى من جهة أخرى.

قوة نظام الملكية العقارية المتنوعة والتميزة خاصة بنظام العرش والملكية الفردية حال دون قلبه ولعل المستعمر الفرنسي قد أدرك حقيقة أنه لا يتأتى له كسر النظام العقاري في

مقدمة عامة

الجزائري إلا بتفكيك النظام القبلي. فعكفت السلطة الاستعمارية على سن القوانين والتشريعات لقب نظام الملكية العقارية خدمة لمصالحها ومن أجل التوغل أكثر في المجال الجزائري وتمكين المستوطنين من تملك الأراضي ولاسيما الخصبة منها.

يعد صدور قانون سيناتيس كونسلت سنة 1863 الخطوة الأولى والانطلاقة الحقيقية لزراعة النظام العقاري في الجزائر؛ من خلال تفكيك نظام القبيلة وظهور الدوار، بهدف تثبيت القبائل وجعلها دواوير ذات حدود والتمكن من مراقبتها. وبالتالي وضعت نهاية للنظام العقاري (ملك، عرش) القديم للاستغلال، ليحل محله نظام الملكية التامة حسب القانون الفرنسي؛ وما عقبه من قوانين، وتدخلات ولاسيما قانون وارني، والقانون الصادر سنة 1926، مما أفرز وضعية عقارية صعبة.

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال تواجه أزمة حقيقة ومشاكل عويصة في مسألة الملكية وطرق إثباتها بسبب اختلال مجالي ناتج عن الثنائية بين بلديات مختلطة وبلديات ذات الصلاحيات الكاملة، وعدد كبير من الدوائر الإدارية المجردة من كل شيء وتحتاج لعون الدولة في كل المجالات. هذه الدوائر تمتلك حظيرة عقارية كبيرة تستدعي التدخل من أجل حمايتها من الاستغلال والشغل الفوضوي فما كان عليها إلا إصدار قوانين وتشريعات مختلفة قصد ضبط العقار وتسييره.

فتميزت كل مرحلة من تاريخ الجزائر المستقلة بتبني سياسة عقارية معينة وأثرت على المجال، فإذا ما أثبت عجزها أو فشلها في الميدان، سرعان ما يستدرك الأمر من طرف الدولة، لتبني سياسة مختلفة. وخاصة بعد الانتقال من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق، وصدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990، الذي يدعو إلى الاعتراف بالملكية الخاصة وتحرير السوق والتعاملات العقارية؛ بعدما أثبتت سياسة الاحتياطات العقارية واحتكار البلدية للعقار الحضري ضعفها.

ترتب عن الانتقال من الاقتصاد الموجه، إلى اقتصاد السوق و رفع احتكار الدولة في إنتاج وتنظيم العقار تغييرات وتحولات عميقة. الأمر الذي سمح ب بروز متعاملين ومتدخلين جدد في هذا الإطار، ولاسيما بعد ظهور الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري سنة 1991، وبعدها الوكالة الولائية سنة 2003، والمتعامل العقاري الخاص، عن طريق تشجيع الترقية العقارية الخاصة، من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03، والقانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

مقدمة عامة

تظهر أهمية العقار كموضوع للبحث، من خلال وضعية وأدوار مختلف الفاعلين والمتدخلين على الأرض؛ سواء عموميين أو خواص، جماعات أو أفراد. فتحليل استراتيجيات نشاطاتهم في وسط ما وفقا للشروط السياسية والاجتماعية والاقتصادية للدولة واستنادا لمختلف النصوص القانونية والتشريعية لكل فترة من فترات التعمير؛ سيمكن من فهم آليات تطور العقار الحضري في هذه الأوساط في مختلف مراحل نموها، وتحديد العوامل المتحكمة في إنتاجه وبالتالي استنباط مختلف الإشكاليات المتعلقة به.

لا يتميز العقار فقط بنظامه لكن أيضا باستعماله، فقيمه الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية تتطور وتتغير حسب نشاط الفاعلين في مختلف الأوساط، وهذا ما جعل دراسة العقار من أهم الدراسات الحضرية على الإطلاق.

الإشكالية:

عرفت المدن الجزائرية خلال العقود الأخيرة ديناميكية عمرانية كبيرة، بما فيها المدن الصغيرة، كمجموعة فرنده التي بلغ عدد سكانها سنة 2011 ما يقارب 52.000 نسمة. بينما كان لا يتجاوز 13000 نسمة سنة 1966، بمعدل نمو إجمالي مرتفع خلال الفترات التعدادية الماضية. أعلى معدل قدر بـ 5.33% في الفترة 1977-1987، مع أنه سجل انخفاضا في الفترة الأخيرة 1998-2008 (1.38%).

فموضع بلدية فرنده الجبلي أكسبها تنوعا طبيعيا، كما جعل بعض أجزائها مناطق طاردة للسكان، نظرا لصعوبة الموقع ونقص التجهيزات، وتراجع القطاع الفلاحي ونقص المساحات الزراعية بسبب الجفاف وانجراف التربة، مما جعل نسبة كبيرة من سكان البلدية يتمركزون بالمجموعة الرئيسية. توفر التجهيزات والبنى التحتية بفرنده أدى إلى نفاذ احتياطياتها العقارية ومن ثم أصبحت تواجه تحديات كبيرة في اقتناء العقار الحضري في فضاءات التوسع الحالية، وتقلص مجالات التوسع في مواضعها الأصلية، نظرا للعوائق الطبيعية التي تحيط بها، كالمنحدرات الصخرية غير القابلة للتعمير في المنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية، والغابة في الجهة الغربية والشمالية الغربية، والأراضي الفلاحية الخصبة المنتجة في الشمال. لذلك كان لا بد لها من التوسع باتجاه الجهة الشرقية والجنوبية الشرقية. فكيف ساير توسع مجموعة فرنده، هذه العوائق الطبيعية، وتحديات الموضع الصعبة؟ وما هي العلاقة بين اتجاه التوسع وملكية الأراضي المدرجة في التعمير، وفق مختلف مراحل نمو المدينة؟

مقدمة عامة

عرفت مجمعة فرنده، على امتداد عشرينين من الزمن، تحولات مجالية مصحوبة بتحولات اجتماعية وهذا لم يكن وليد الصدفة بل ارتبط بالامتداد العمراني الذي يعزى إلى الزيادة السكانية ولاسيما في بداية الثمانينات. حيث كانت الدولة تسعى لتحقيق التوازن الجهوي وانتهدت سياسة الاحتياطات العقارية البلدية، بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 وكذا الترقية العقارية والتنازل عن أملاك الدولة ومختلف وسائل إنتاج السكن وأوجدت مخطط العمران الرئيسي كإطار مرجعي لنمو وتوسع المجال الحضري والعمليات المتعلقة بتحسين الأنسجة العمرانية الموجودة. كما أن توسع المدينة تم من خلال المناطق السكنية الحضرية الجديدة وعمليات التجزئة وأيضا بعد تحرير السوق والمعاملات العقارية في التسعينيات، من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 واستحداث مخططات عمرانية جديدة، المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. تميزت هذه الفترة بتشجيع الاستثمار الصناعي والترقية العقارية الخاصة وأيضا بإنتاج السكن العمومي بمختلف الصيغ، من خلال القانون رقم 04-11، المتعلق بالنشاط العقاري. هذا التنوع في السياسة العقارية الذي صاحبه منظومة تشريعية يجعلنا نتساءل عن تأثيرها في إنتاج واستهلاك العقار الحضري و عن التحولات المجالية، الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن مختلف آليات إنتاجه؟

من أهم مميزات مجمعة فرنده، أن أراضيها عبارة عن ملك غير مسجل، هذه الوضعية العقارية الموروثة عن الفترة الاستعمارية التي عملت على كسر النظام التقليدي وتحويل الأراضي من الملكية الجماعية إلى نظام الملكية الفردية، من خلال قانون سيناتوس كونسلت (Sénatus Consulte) سنة 1863، أنتجت نظاما عقاريا غامضا ومضطربا. فوجدت الدولة الجزائرية نفسها بعد الاستقلال أمام وضع معقد، يستدعي إعادة النظر جذريا في تنظيم الوضعية العقارية من جديد. فكيف أثر نظام الملكية العقارية، بمجمعة فرنده على تشكيل بيئتها العمرانية؟ و ماهي مساعي الدولة من خلال سياستها الحضرية للتغلب على إشكاليات العقار بشقيه المبني وغير المبني؟

تتميز العقارات بعدم تجانسها بسبب مواقعها الجغرافية الفريدة. فالعقار الحضري يتميز بالندرة مهما توفر لأنه غير متجدد، تتغير قيمته المادية حسب موقعه ووضعيته سواء القانونية أو التنظيمية و كذا تكلفته مما يكسبه خاصية اقتصادية. فهو يخضع للسوق العقارية، سواء النظامية أو الموازية، مما يجعل قيمته المالية تتغير، حتى أضحي اليوم كآلية جديدة

مقدمة عامة

للادخار والكسب المادي وأصبحت أسعاره في تزايد مستمر، فما هي يا ترى العوامل المتحكمة في تحديد قيمته المادية؟ وما هو دوره في توزيع السكان وتركزهم عبر المجال العمراني؟

أفرزت طريقة تنظيم العقار المبني وذلك المعد للبناء في مراحل السياسة العمرانية المتعاقبة فوضى في استغلال العقار إلى جانب التطبيق غير السليم وغير المتكامل للنصوص القانونية وعدم احترام أدوات التخطيط والتدبير الحضري، الأمر الذي أدى إلى نتائج وخيمة في استهلاك العقار والتأخر في أعمال التهيئة والتسوية القانونية. وبالتالي أثر بشكل سلبي على المظهر الجمالي للتجمعات الحضرية وأدى إلى المضاربة واضطراب السوق العقارية، فماهي مساعي الدولة من خلال وسائلها العمرانية وسياساتها العقارية للتحكم في تسيير العقار الحضري ومواجهة النتائج السلبية المترتبة بما يحقق ضمان نمو سليم للفضاء العمراني وترشيد استهلاك العقار بصورة فعالة؟

الهدف من الدراسة:

حظي العقار ولاسيما الحضري بالاهتمام في السنوات الأخيرة، فقد عولجت إشكاليته في مختلف التخصصات ولاسيما في العلوم القانونية، علم اجتماع، علم الاقتصاد وكذا الجغرافيا، إلا أن الدراسات المنجزة بقيت محصورة ضمن المنهجية المتبعة في كل تخصص.

فيوجد دراسات عالجت إنتاج الأرض الحضرية فقط، من خلال آلية التجزئة السكنية، ودراسات أخرى عالجت موضوع إنتاج السكن العمومي بمختلف صيغته، كما يوجد دراسات حول السوق والسعر العقاري والآليات المتحكمة فيه و دراسات قانونية متعددة حول الملكية والتسوية العقارية.

سنحاول من خلال هذا البحث دراسة العقار الحضري وفق مقاربتين: الأولى تمس طبيعة العقار الحضري بشقيه المبني وغير المبني ومختلف آليات إنتاجه، والثانية تبرز النتائج الميدانية لإنتاج العقار كظاهرة مادية في الوسط العمراني وأهم مشاكله (ملكيته، وتيرة استهلاكه وارتفاع أسعاره).

كما نحاول جمع مختلف العناصر المكونة للعقار الحضري وإسقاطها على المجال العمراني لمجموعة فرندة ودراستها بمزاوجة التخطيط والإنتاج والسعي لحل مختلف الإشكاليات المتعلقة بإثبات الملكية التي تشكل رهانا حقيقيا وتحديا فعليا في إدارة العقار الحضري.

مقدمة عامة

وما دفعنا لاختيار مجموعة فرندة كمجال للدراسة، كونها مدينة قديمة، شهدت مختلف السياسات العقارية والحضرية، منذ الفترة العثمانية إلى يومنا هذا، ونظرا لتعدد وتنوع الملكية العقارية بها، وكذلك لحجمها المجالي والديمغرافي، اللذان يمثلان، منطقة دراسة خصبة لمثل هذه المواضيع. كما أن طبيعة العمل بفرع البناء والتعمير لدائرة فرندة، لمدة تفوق ثمان سنوات، ثم بالمصلحة التقنية للبلدية وخاصة بعد صدور القانون 08-15 الخاص بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، ودخوله حيز التنفيذ سنة 2010. جعلنا نحتك بموضوع العقار أكثر والخوض في أهم المشاكل المتعلقة به ولاسيما إثبات ملكيته. يمكن إجمال الأهداف الرئيسية لهذا البحث في النقاط التالية:

1- تحليل أنماط إنتاج العقار الحضري المبني والمعد للبناء من خلال استراتيجيات مختلف الفاعلين.

2- تحديد مشاكل إثبات الملكية والسعي لتسويتها

3- معرفة وسائل التحكم في استعمال وإدارة العقار الحضري..

مراحل ومنهجية البحث:

نظرا لتشعب موضوع إنتاج العقار الحضري وارتباطه بعدة عوامل كالمنظومة التشريعية والقانونية المنظمة له وعامل الندرة والتنافس على الأرض وعدم استقرار الوضعية العقارية. ومن أجل الإجابة على الإشكالية وتحقيق الأهداف المرجوة من البحث فقد اعتمدنا في دراستنا على المصادر التاريخية، الكمية، متبعين المنهج الوصفي والتحليلي، في مختلف مراحل البحث التي تجسدت فيما يلي:

1- مرحلة العمل النظري (المرحلة الاستطلاعية):

تعنى هذه المرحلة خاصة بالإطلاع على ما كتب عن العقار الحضري، فهي مرحلة القراءة من أجل تكوين خلفية نظرية عن الموضوع والإلمام بمختلف الجوانب التي درست في هذا الإطار، ولاسيما من الجانب القانوني. ونظر للكّم الهائل من القوانين التنظيمية والتشريعية والأوامر والتعليمات الوزارية فقد حاولنا قدر الإمكان الإلمام بها في مختلف المراحل وتبعاً للسياسات العقارية والعمرانية في الجزائر؛ منذ التواجد العثماني إلى يومنا هذا، إضافة إلى الدراسات والمقالات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية حول موضوع الملكية، وكذا مختلف الدراسات والتقارير التقنية والمخططات الخاصة بمجموعة فرندة ولاسيما تلك المتعلقة بالفترة الاستعمارية، مما استدعى العمل طويلاً بأرشيف البلدية، كما تحصلنا على مختلف المخططات المتعلقة بالفترة

الحالية من خلال مكتب الدراسات والإنجاز العمراني « URBATIA » بتيارت، وفرع البناء والتعمير لدائرة فرنده. إلا أن المعطيات المتعلقة بالفترة العثمانية فلا يوجد لها أي أثر، لذا اعتمدنا على ما جاء في مخطوط الطالب لخضر، هذا الأخير الذي كان يعمل مؤرخا، أو موثقا إن صح التعبير، لمدينة فرنده في نهاية القرن الثامن عشر، إلا أننا لم نتمكن من استنساخ الوثائق الخاصة بملكية الأرض نظرا لخصوصيتها.

2- مرحلة العمل الميداني:

تعد هذه المرحلة من أهم وأصعب مراحل البحث العلمي فهي بمثابة العمود الفقري للبحث لأنها تغذي نسبة عالية جدا من المعطيات، لذا فقد استغرقت وقتا طويلا .

1-2 جمع المعطيات الإحصائية من مختلف المصالح الإدارية:

نظرا لتعدد مصادر هذه المعطيات (مختلف المصالح والإدارات) و من أجل إعداد الجداول الخاصة بمختلف مواقع التجزئة السكنية تطلب منا الإطلاع على مختلف الملفات الخاصة برخص التجزئة ومعالجة الملفات المودعة في إطار القانون 08-15 وكذا محاضر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والإطلاع على كل محاضر المخالفات في إطار القانون 04-05.

إلا أن عملية جمع المعطيات من خلال العمل المكتبي والإداري لا يسد وحده متطلبات البحث مما استدعى القيام بتحقيق ميداني عن طريق المقابلة والاستجواب لمختلف الفاعلين العموميين؛ ولاسيما رئيس بلدية فرنده، رئيس فرع البناء والتعمير، مدير الوكالة العقارية - وحدة فرنده، مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية تيارت..... كما قمنا بتحقيق ميداني مع السكان عن طريق استمارة استبائية شملت كل أحياء مجمعة فرنده. فقد مس التحقيق الميداني حوالي 770 مسكنا، ما يمثل حوالي 8% من مجموع الحظيرة السكنية بالمدينة، فكان التحقيق مباشرا بالنسبة لأحياء المدينة القديمة (سيدي الناصر، الباب الكبير والعين الكبيرة)، وأيضا بالنسبة لحي العناصر وجزء من حي الانتفاضة، نظرا لعدم تجاوب بعض السكان مع التحقيق الميداني، بحجة أنه تدخل في شؤون خاصة. كما كان التحقيق عن طريق تلاميذ المدارس بالنسبة لبقية الأحياء.

2-2 إدارة الاستثمار:

بالنسبة للاستثمارات والعمل الميداني، فقد تم التركيز على الأحياء القديمة والتجزينات المنشأة في الفترة الاستعمارية ولاسيما تلك الموجهة للأهالي لأن مسألة الملكية في هذه المواقع تبقى مبهمه وتستدعي التحديد. خاصة وأن هذه التجزينات، أنشئت على أراضي ذات ملكية خاصة، منها ما قام به أصحاب الملك، ومنها من تدخلت البلدية في بيعه. ومن أجل معرفة كيف تمت المبادلات في هذه المواقع وما هي استراتيجيات السكان لتوثيق سكناتهم.

بالنسبة للتجزينات الترابية الجديدة، ولاسيما تلك المسجلة، فقد مسها التحقيق الميداني أيضا، محاولة منا لمعرفة حجم التبادلات العقارية وكيفيةها وماهي وجهة نظر السكان بالنسبة للعقود العرفية التي يلجأ إليها في بعض المرات. رغم أن العقود الأصلية، مسجلة ومشهرة، ونفس الشيء بالنسبة لمواقع السكن الاجتماعي الإيجاري، الذي كان الهدف منه معرفة آليات الحركة العقارية و كفيات التبادل عن طريق إبرام العقود العرفية والاعتراف بالدين.

وقد شملت الأسئلة كل الجوانب الاجتماعية، الديمغرافية، العمرانية، أسعار العقار الحضري وكذلك التركيز على آراء السكان فيما يخص الأحياء العتيقة وعملية إزالة السكن الهش.

ومن أهم الصعوبات التي اعترضنا في هذا البحث:

- إتلاف الأرشيف بمصلحة البناء والتعمير لدائرة فرندة،
- انعدام ملفات بعض التجزينات بالوكالة العقارية و بالبلدية .
- كبر المساحة الحضرية لمجموعة فرندة، مما صعب التحكم فيها، مع نقص الوثائق وبعض المعطيات بالمصلحة التقنية للبلدية، مما استوجب التردد الدائم على المصلحة أو اللجوء إلى الإدارات على مستوى الولاية من أجل الحصول عليها.
- تغيير الطاقم التقني بالوكالة العقارية المحلية على مستوى فرندة، بعد توقيف كل العمال القدامى، بسبب التجاوزات الكثيرة لهم في مجال العقار وتسييره، مما صعب العمل مع الجدد الذين يجهلون كل الجهل ما تم في السنوات السابقة.
- عدم التمكن من الحصول على بعض الخرائط المتعلقة بملكية الأراضي بمصلحة المسح العقاري بفرندة ومعطيات حول عمليات التطهير العقاري ولاسيما عقد الشهرة والتقدم المكسب، بمصلحة الحفظ العقاري نظرا لوجودها بأرشيف يصعب الوصول إليه.

➤ صعوبة التحقيق الميداني فيما يخص أسعار العقار والسكن بسبب غياب وكلاء عقارين رسميين، وعليه فقد تم الاستعانة بالسماصرة والمتعاملين غير القانونيين في السوق العقارية الموازية وكذا من خلال الاستبيان مع السكان. ونظرا لانعدام الصراحة والشفافية في عمليات البيع و الشراء تم الاعتماد أيضا على الأسعار المرجعية التي تضعها مديرية الضرائب، مصلحة التقييم والخبرة بالنسبة للعقار المبني وغير المبني حسب موقعه ونمطه.

3- مرحلة معالجة المعطيات والتحرير:

تعد هذه المرحلة، حلقة الوصل والربط بين مختلف المعطيات المتحصل عليها لتحليل الموضوع وإسقاطه على منطقة البحث ومن أجل ذلك انتظم عملنا في ثلاث أبواب، وثمان فصول كالتالي:

الباب الأول: يهدف إلى إبراز العلاقة بين التنظيم الاجتماعي والتنظيم العمراني من خلال تحليل المعطيات الجغرافية، التاريخية، الديمغرافية والعمرانية للمنطقة و يضم فصلين:

الفصل الأول: يعتبر هذا الفصل بمثابة الفصل التمهيدي نتعرف من خلاله على منطقة الدراسة، في بعدها الجغرافي والديمغرافي، من خلال معالجة المعطيات الاجتماعية والسكانية لمجموعة فرندة، لأن العنصر البشري تنطلق منه وتنتهي إليه كل عمليات التهيئة، من خلال دراسة التطور السكاني وتوزيعه وعلاقة الزيادة السكانية باستهلاك العقار وأثر استخدام الأرض وانعكاسه على المشهد الحضري.

الفصل الثاني: نتناول من خلاله دراسة تحليلية لمراحل التشكيل العمراني على مر عدة قرون من العهد العثماني إلى يومنا هذا وذلك بالتعرض لنشأته ولأهم مراحل توسعه وأفاق نموه مجاليا وتحديد العوائق التي تكبح توسعه.

الباب الثاني: يهدف إلى فهم مسار وميكنزمات إنتاج العقار الحضري بشقيه المبني وغير المبني وتحديد دور الفاعلين العموميين والخواص في مختلف عمليات الإنتاج وحجم الاستهلاك حسب السياسات العقارية التي عرفتها الجزائر. يضم هذا الباب ثلاثة فصول:

الفصل الثالث: نتناول من خلاله دراسة آليات إنتاج الأرض الحضرية وفق مختلف السياسات العقارية بإبراز أهمية الفترات الفاصلة في إنتاج العقار الحضري وانعكاسها على المجال.

الفصل الرابع: ندرس فيه آليات إنتاج السكن العمومي بصيغته المتعددة من خلال مختلف السياسات العقارية والتشريعية في الجزائر، من النهج الاشتراكي إلى اقتصاد السوق، مبرزين دور هيئات الإنتاج العمومية والخاصة.

الفصل الخامس: خصصنا هذا الفصل لدراسة العقار الصناعي من خلال نشأته، ميكنزمات إنتاجه وتحديد مختلف المتدخلين في تسييره، لنخلص في الأخير إلى مكانته الاقتصادية بمجموعة فرندة.

الباب الثالث: تطرقنا فيه إلى تسوية الملكية العقارية وإلى آليات التحكم في التوسع والتنظيم المجالي لمجموعة فرندة. يجمع هذا الباب بين ثلاث فصول متكاملة فيما بينها ومكاملة في نفس الوقت للفصول والمحاور السابقة.

الفصل السادس: تم تشخيص الحالة العقارية في مجال الدراسة، حسب الفترات التاريخية المتعاقبة على الجزائر، انطلاقاً من العهد العثماني، الاستعماري، وصولاً إلى مرحلة الاستقلال. وما تلاها من سياسات عقارية أثرت بشكل مباشر على نظام الملكية العقارية الخاصة. وما ترتب عليها من إشكاليات. كما تطرقنا إلى مساعي الدولة من خلال المنظومة القانونية والتشريعية للتطهير العقاري والنتائج الميدانية المترتبة عنها.

الفصل السابع: يتناول هذا الفصل دراسة التحول في القيمة المالية للعقار الحضري بإبراز أهم العوامل المتحكمة فيها وتسلط الضوء على دورها في توزيع السكان عبر مختلف القطاعات العمرانية للمجموعة.

الفصل الثامن: قمنا في هذا الفصل بتحليل أهم الرهانات المتعلقة بالتحكم وضبط التسيير العقاري من خلال أدوات التهيئة والتعمير والرقابة الإدارية على التعمير.

نتطرق في هذا الباب من خلال فصليه، لتحليل مجمعة فرندة، سكانيا وعمرانيا. نتناول فيهما خصائص النمو، من خلال دراسة الموقع والموضع وإبراز الأهمية الطبيعية، ومساهمتها في خدمة التوسع العمراني للمجمعة. وبالتالي معرفة مميزات ووتيرة هذا النمو وأسبابه، وكذا عوائقه من أجل البحث عن الحل البديل للتوسع، لاستمرار النمو بطرق سليمة ومتجانسة. وكذا دراسة النمو السكاني على مختلف المراحل التاريخية، منذ نشأة المدينة إلى يومنا هذا، لتحديد العلاقة بين الزيادة السكانية والمجالية، وأثرها على استخدام الأرض، وانعكاساتها على المشهد الحضري بمجمعة فرندة.

الفصل الأول: موقع جبلي، مؤهلات متنوعة وحجم سكاني في تزايد مستمر

يعتبر هذا الفصل بمثابة المدخل التمهيدي، الذي يقدم لنا مجموعة فرندة في بعديها الجغرافي والديمقراطي، انطلاقاً من دراسة الموقع وتحديد إمكانياته وعوائقه، خصائص مجموعة فرندة الطبيعية، وأهميتها الإقليمية، كما نتطرق لدراسة السكان، بدءاً من تركيبة المجتمع، إلى النمو السكاني وأسبابه وآفاقه المستقبلية. ولاسيما الهجرة الداخلية والخارجية خلال السنوات الأخيرة، الكثافة السكانية، والتوزيع المجالي للسكان. ومدى تأثير الجانب الطبيعي والجغرافي على انتشار السكان وحركتهم...

I. الموقع الجغرافي، مؤهلات وعراقيل.

1- موقع جبلي، أنتج تنوعاً طبوغرافياً (الجبلي، التل والسهل)

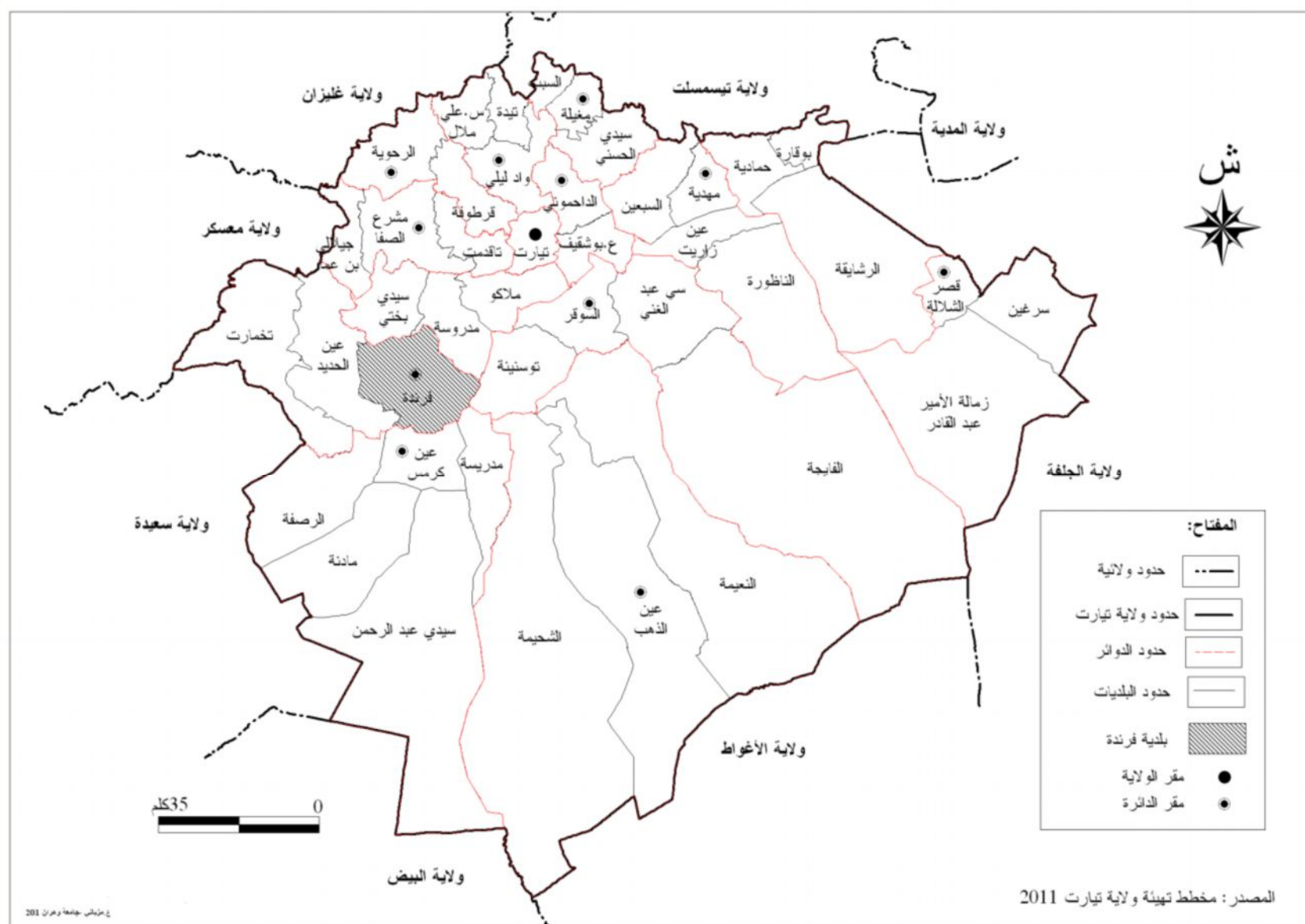
تقع بلدية فرندة الجبلية، جنوب غرب ولاية تيارت (الخريطة رقم 1)، تنتمي إلى الكتلة الغابية زدامة (شقي-غربي)، وجمال القعدة في الجنوب الغربي، المعروفة بجمال فرندة¹ تعد أكبر وأهم بلدية بالوسط الجبلي، الذي يجمع البلديات القريبة منها؛ ولاسيما تلك التابعة، أو التي كانت سابقاً تابعة لها إدارياً. (تخمارت، عين الحديد، سيدي بختي، مديسة، عين كرمس، مدروسة ومديسة). تحدها شمالاً بلديتي مدروسة وسيدي بختي، جنوباً بلدية عين كرمس، شرقاً بلديتي توسنينة ومديسة، وغرباً بلدية عين الحديد. يبعد مركز التجمع الرئيسي عن مركز ولاية تيارت بحوالي 50 كلم، وعن ولايتي معسكر وسعيدة بحوالي 100 كلم.

موضع مدينة فرندة بالمنحدرات الصخرية، أعطى لها ميزة خاصة، حيث تظهر المدينة كقلعة معلقة على ربوة، لها موقع دفاعي تطل على سهول واد التات جنوباً، وتشرف عليها التلال شمالاً وشرقاً، والغابة التي تطوق المجموعة غرباً.

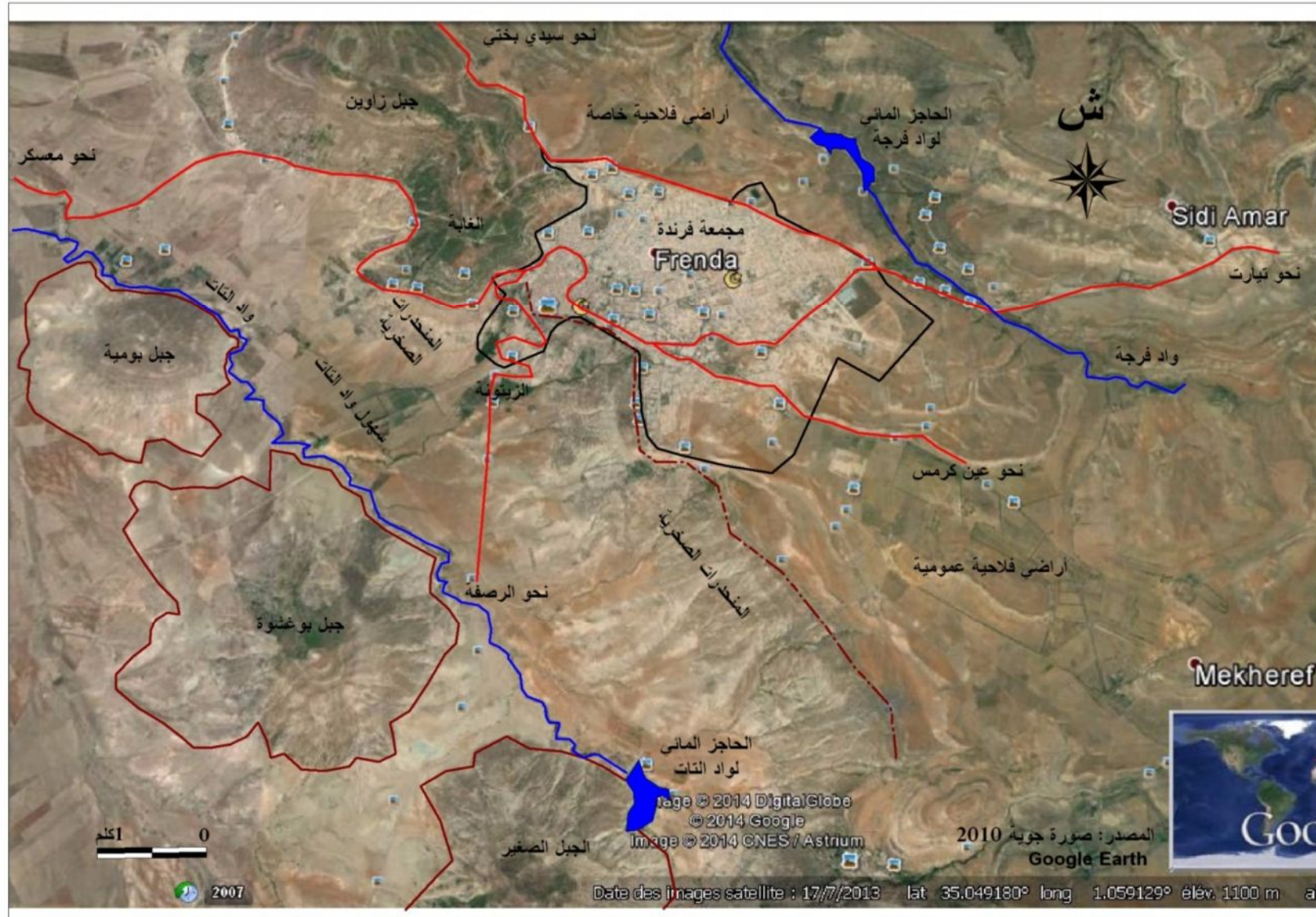
هذا التلاحم للنسيج العمراني بالغابة، والمنحدرات الصخرية التي تنتهي بسهل واد التات، المتميز بالخضرة والحاجز المائي عند أقدام الجبل الصغير، وبساتين الزيتون واللوز جنوب حي القواير، أعطى للمدينة نظرة جمالية، جعلها تبدو كلوحة فنية، أو كمتحف مفتوح على الطبيعة. ولاسيما بالمدخل الغربي، حيث يمكن للزائر ملاحظة جزء كبير من المدينة على شكل متراكب، فيظهر الفرق في الارتفاع بوضوح.

¹ تصنيف وزارة التهيئة العمرانية والبيئة صنفت بلدية فرندة كبلدية جبلية حسب المرسوم التنفيذي رقم 05-469 المؤرخ في 10/12/2005 المتعلق بتحديد وتصنيف الكتل الجبلية

الخريطة رقم 1: الموقع الإداري لبلدية فرندة



الشكل رقم 1: الوسط الطبيعي لمجموعة فرندة



كما يمكن لمس التنوع الطبيعي الموجود، بالانتقال من السهل إلى التلال مروراً بالمنحدرات، المشرفة على بساتين الزيتون واللوز والتفاح جنوب القواير (الشكل رقم 1)، وبمحاذاة الغابة والجبال المشجرة (جبل زاوين).

يشكل إقليم بلدية فرنده مظاهر مختلفة، تظهر كفسيفساء طبيعية. أعطت لكل منها خصائص مميزة، يمكن تقسيمها إلى أربع وحدات طبيعية متباينة (الخريطة رقم 2)

1-1 المنطقة الجبلية، موقع معزول وطارد للسكان

تمثل المنطقة الجبلية المشجرة، الموافقة لكتلة زدامة، وهي امتداد طبيعي لجبال سعيدة. تشغل الجزء الشمالي للبلدية على مساحة تقدر بحوالي 50%، من المساحة الإجمالية. تتشكل أساساً من مجموعة من الجبال المشجرة كجبل توبسين، شداد، هاود يبلغ متوسط ارتفاع هذه الكتلة حوالي 1100 متر، وهي منابع الأودية التي تقطعها، وكذا المجاري المائية مشكلة أخاديد تتمثل هذه الأودية في واد فرجة- أهم أودية المنطقة- تشته، هاود.

تتميز المنطقة الجبلية بصعوبة الموضع، وقلة محاور الحركة والتجهيزات بها، مما جعل منها موقعا معزولا، كما تشهد كثافة سكانية ضئيلة جداً، فهي منطقة طاردة للسكان، الذين لم تتجاوز نسبتهم 0.78% من مجموع سكان البلدية سنة 2008. حيث يتركز السكان غرب هذه المنطقة على محور الطريق المؤدية إلى بلدية سيدي بختي (المداغيس، شداد، عين الدفلة، بوهامل، مروال..)، أو على الأودية في الجهة الشرقية (الجحيفة، قشقال) (الخريطة رقم 2).

2-1 المنطقة التلية، البنى التحتية والتجهيزات ساعدت على تركيز السكان.

تشغل الجهة الجنوبية الغربية من إقليم البلدية، بمساحة تقدر بنسبة 25% من المساحة الكلية. بارتفاع يزداد كلما اتجهنا جنوباً، إذ يتراوح بين 1100-1260 متر.

إن تقارب هذه التلال، أو الروابي من بعضها البعض، يعطيها مظهراً مسطحاً، وهي مغطاة بتشكيل مارني على الأغلب، ملائم لممارسة الزراعة السنوية. هذه المجموعة تخترقها العديد من المجاري المائية الكثيفة، تشكل في معظمها روافد ومجاري واد فرجة.

وهي منطقة مجهزة بالبنى التحتية؛ ولاسيما الطرقات وبخاصة الطريق الوطني رقم 14، من الشرق إلى الغرب. والطريق الولائي رقم 9 من الشمال الشرقي، والجنوب الغربي، والطريق الولائي رقم 2 من الشمال الغربي، إلى الجنوب الشرقي. هذه المحاور مرتبطة بواسطة طرق بلدية، أو ممرات ومسالك.

هذه الطرقات سهلت الحركة وسمحت بإنشاء بعض التجهيزات التعليمية، وبالتالي أدت لتركز السكان الذين فاقت نسبتهم 4% سنة 2008. من أهم القرى في هذه المنطقة نجد، المجمعثة الثانوية سيدي عمر، وبعض التجمعات الريفية مثل: القماردية، المخرف، عين الدرهم وظهر الجراد. والمناطق الريفية المبعثرة: هواره وعين الكرمة. تقدر التساقطات بحوالي 500 ملم تغذي الطبقة الجوفية والسطحية المستغلة في السقي وكذا في تزويد سكان المنطقة المبعثرة بماء الشرب.

1-3 سهل واد التات، مؤهلات فلاحية مهمة وحجم سكاني ضعيف.

يشغل سهل التات، الجزء الجنوبي الغربي من إقليم البلدية، يمتد من الشمال الغربي إلى الجنوب الغربي، يبلغ متوسط ارتفاعه حوالي 800 متر، داخل هذا المنخفض يوجد أربعة جبال تتمثل في الجبل الكبير، الجبل الصغير، جبل بوغشوة وجبل بومية ينخفض الارتفاع كلما اتجهنا شمالا فيقدر بحوالي 1117 متر في الجبل الكبير، بينما لا يزيد عن 928 متر بجبل بومية.

هذه المنطقة، لها مؤهلات تسمح بالتنمية الاجتماعية، والاقتصادية، فهي تضم أجود الأراضي الفلاحية المؤهلة لإنتاج الحبوب. إضافة إلى وجود طبقة مائية جوفية، على عمق 15-30 متر، طبقة مائية عميقة على بعد 300-450 متر. بينما تقل التساقطات بمنخفض واد التات، حيث تتراوح بين 400-500 ملم. وهي منخفضة مقارنة بكمية التساقطات بباقي الوحدات الطبيعية المشكلة لإقليم بلدية فرنده. يتركز السكان بالقرب من الطريق الوطني رقم 14، أهم تركيز نجده بقرية المعايزية، الجنان، بينما تقل الكثافة جنوبا حيث الجبال، وغياب البنى التحتية (رقراقة)، وهي بذلك لا تضم إلا 2.68% من مجموع سكان البلدية.

1-2-4 المنحدر الصخري، موضع صعب وحجم سكاني كبير

المظهر التضاريسي الصخري، يمتد من الجنوب الشرقي، إلى الشمال الغربي مشكلا حاجزا طبيعيا. حيث الانحدار شديد ومفاجئ. يفصل المنحدر الصخري، منخفض واد التات عن كل من المنطقة التالية والجبليّة.

تتوضع بالمنحدر الصخري أهم التجمعات السكانية، ولاسيما مدينة فرنده، على ارتفاع 1000-1200 متر. والتجمع الثانوي تاوغزوت. هذا الموضع الصعب، أثر على هذين التجمعين، في مجال التهيئة، وصعب تعميرهما. لأنه أفرز مجموعة من العوائق، جعلت منها مواقع مكبوحة وأدت بها إلى التوسع بطريقة خاصة.

2- مجال ريفي واسع ومؤهلات طبيعية وأثرية متنوعة.

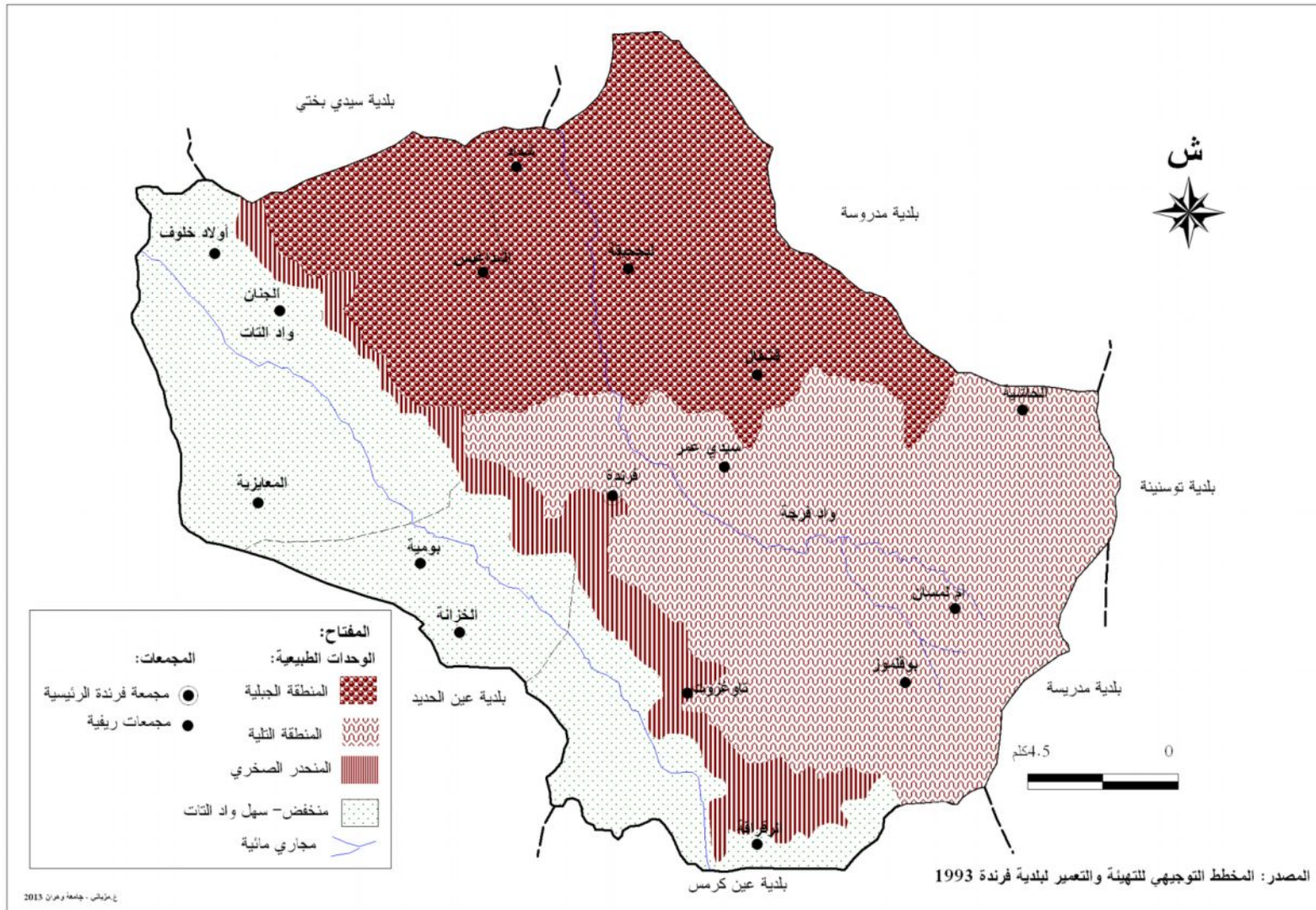
تتربع بلدية فرنده على مساحة إجمالية قدرها 38688 هكتار، تتميز بتنوع في التضاريس؛ فمن سهول واد التات الذي يحوز على أجود الأراضي الزراعية ذات المردود العالي مع وجود تساقطات مهمة تتراوح نسبيا بين 400-500 ملم سنويا، إلى التراث الغابي الأكثر أهمية في ولاية تيارت وتشكيلته النباتية والحيوانية المتنوعة، استجابة لتنوع المناخ والتربة بها، خاصة غابة زدامة المشهورة بالصيد، إلى التراث الثقافي والأثري الموروث، عن الحقب التاريخية والحضارات التي مرت على المنطقة. كما أن المجال الريفي الكبير وتنوعه يعتبر عامل جذب للزوار ولاسيما واد فرجة.

1-2-1 الموقع الجبلي، قتل من الإمكانيات الفلاحية لبلدية فرنده

ترتكز الفلاحة ببلدية فرنده على إنتاج الحبوب، الخضر والفواكه (الأشجار المثمرة) تربية الحيوانات ولاسيما الأبقار والأغنام والماعز، الدواجن والنحل.

هذه الوضعية، مرتبطة أيضا بخصوصيات الوسط الجبلي، المحدودة لتبني الوظيفة الفلاحية. حيث يتميز هذا الوسط بانحدار شديد، تعرية مائية كبيرة، وتركيب التربة ضعيف. خاصة في الجزء الشمالي الشرقي، أما الجزء الجنوبي الغربي؛ فهو أكثر ملائمة للزراعة بحكم احتوائه على أهم الأراضي الفلاحية الخصبة، خاصة بمنخفض واد التات، المتخصص في إنتاج الحبوب. وعموما تعد الجبال نظام إيكولوجي قليل الإنتاجية حيث تشتكي المناطق الجبلية من الصعوبة في الاندماج في الاقتصاد الوطني والإقليمي.

الخريطة رقم 2: الوسط الطبيعي لبلدية فرندة



الجدول رقم 1: توزيع الأراضي الفلاحية حسب المستثمرات ببلدية فرنده

التسمية	عدد المستثمرات الجماعية	المساحة	عدد المستثمرين	عدد المستثمرات الفردية	المساحة	عدد المستثمرين
سي نور الدين	06	575	26	05	104	05
سي خلفه	06	910	31	05	101	05
سي الطاهر	12	1356	59	15	377	15
سي بن امحمد	06	512	27	02	38	02
سي بوسيف	06	660	37	06	68	06
سي بلجيلالي	04	652	22	02	42	02
المجموع	40	4665	202	35	730	35

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة التحقيق العمومي ص 09

تمثل المستثمرات الفلاحية ببلدية فرنده حوالي 36.54% من المساحة الفلاحية الإجمالية، أعلى نسبة تمثلها المستثمرات الفلاحية الجماعية. حيث تغطي مساحة أكبر من تلك التي تغطيها المستثمرات الفردية. وهذا ما يعطي دلالة أن القطاع الخاص يسيطر على الفلاحة ببلدية فرنده.

2-2 الغابة أهم الثروات الطبيعية بفرنده

تمثل الغابة ثروة طبيعية مهمة، ليس ببلدية فرنده فقط ولكن في كل الولاية، حيث يتربع المجال الغابي زدامة الشرقي (الشمال الغربي للبلدية) زدامة الغربي (الجنوب الغربي للبلدية) على مساحة تقدر بـ 41459 هكتار.

وهي كتلة متواصلة تكسوها أشجار العرعار، الصنوبر الحلبي، الذي يشغل 3% من المساحة الغابية بمقدار 1798 هكتار، الماسنيك، الأرز، الكاليتوس، الضرو، الصفصاف، البلوط والحلفاء، تقدر مساحة غابة فرنده بـ 23000 هكتار ما يعادل 59.46% من مساحة البلدية كما تتميز هذه الغابة، إضافة إلى ثروتها النباتية المتنوعة؛ ثروة حيوانية هامة. تضم أكثر من 47 نوعا من الطيور، تسع أنواع من الثدييات، وخمس أنواع من الزواحف.¹

تمتد غابة فرنده، من جبل توبسيم وبلاد تسمارت شمالا إلى جبل زاوين جنوبا، ومن جبل بوشن شرقا، إلى غاية واد التات غربا. تعاني هذه الثروة الغابية من الحرائق (40 هكتار سنة 2006)²،

¹Etude relative à la délimitation et la caractérisation des zones de montagne-Massif montagneux « Tlemcen, Dhaya et Saida » Wilayas de TLEMCEN-S.B.ABESS- MASCARA-TIARET.BET« BECAGROM » 2011 pp 123

²مؤنوغرافيا ولاية تيارت لسنة 2012

الرعي العشوائي، قطع الأشجار واقتلاع الحجارة، ونظرا لوجودها في منطقة جبلية فهي معرضة للتعرية المائية.

2-3 مؤهلات سياحية ثرية ومتنوعة.

فرندة ذات الجذور الأمازيغية، والتاريخ الروماني، تتميز بتنوع مظاهرها الطبيعية بين السهل، الجبل، الغابة والوادي هذا التنوع الطبيعي الذي رافقه تنوع ثقافي وتاريخي منذ القدم، أكسب فرندة طاقات هائلة تمكنها من تبني الوظيفة السياحية.

2-3-1 مملكة الأجدار

تتجسد آثار هذه المملكة المحلية، في الأضرحة الجنائزية -الخاصة بالأسرة المالكة لمملكة الونشريس¹-خلال القرون 5-6-7، تنتصب ثلاثة منها على قمم الجبل الأخضر، وعشرة على جبل عروي (ترناتن) بالقرب من فرندة شرقا على بعد 15 كلم تقريبا. وقد زار هذا الموقع الحاكم البيزنطي "صولومون السردغوسي"² الذي ترك به آثار بعد انتصاراته بالسرسو، إثر تمرد أهل المنطقة. الموقع مستغل من جهة بزراعة الحبوب والخضر بالمدرجات أسفل المنطقة الصخرية، تنقسم الأجدار، حسب تاريخ إنشائها وتركيباتها إلى عدة مقابر. ولكل منها خصوصية، وشكل معين حسب الدراسة التي قامت بها ف.خضرة حول المملكة سنة 1971³

صنفت السلطات الفرنسية، بتاريخ 23 يونيو 1913، مملكة الأجدار كمحافظة أثرية محمية. وأعيد تصنيفها وحمايتها من طرف الحكومة الجزائرية عن طريق الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968.⁴

2-3-2 مغارات قلعة بني سلامة بتاوغزوت، مهد مقدمة بن خلدون.

هي قلعة بربرية قديمة، توجد بمنطقة تاوغزوت التي تبعد بحوالي 4 كلم عن مجمعة فرندة، وحسب المؤرخين، فقد كانت سابقا تضم قبائل قديمة، تتمثل في القرامدة (garamante et les gédules). وفي القرن الثاني بعد الميلاد أصبحت عبارة عن موقع عسكري. يمثل جزء من موقع دفاع، عن منطقة فرندة، عين الدرهم وبوقلمون.

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة، المرحلة الأولى 2008 ص 14

² المونوغرافيا السياحية لولاية تيارت ص 15

³ Histoire et Archéologie de l'Afrique du nord IIème colloque international (GRENOBLE 5-9 Avril 1985) p316

⁴ الجريدة الرسمية رقم 07 الصادرة بتاريخ 29 جانفي 1968

توجد بقايا آثار القلعة على قمة صخرية، بالقرب من المنطقة الرومانية (عين سببية). وهي تطل على السهل الأخضر الذي يشقه واد التات. شيدت هذه القلعة لأغراض دفاعية من طرف البربر، تحولت في العهد الروماني، إلى ثكنة عسكرية واحتلت من طرف بني هلال في مطلع القرن الحادي عشر ميلادي. حيث حل بناوغزوت "أبو بكر بن عريف" ابن أحد أكبر القادة العرب "سلامة السويدي" - أحد الحكام القادمين من اليمن¹- بالمنطقة، فصد مقاومة الأهالي وفرض سلطته على القلعة التي أصبحت تسمى باسمه "قلعة بني سلامة".

لجأ إليه بن خلدون، فارا من ضوضاء السياسة ومكر القصور²، واتخذ خلوته بإحدى المغارات المنتشرة بالمنطقة -والتي أصبحت تعرف باسمه حاليا- حيث وصفت هجرته إليها أنها هجرة الإنتاج والإبداع. فقد أقام بن خلدون في هذه الخلوة، في الفترة الممتدة من 1375 إلى غاية 1379 ميلادي، وقد كان عمره آنذاك نحو 43 سنة. حيث كتب المقدمة وجزء من ديوان العبر.

صنفت المنطقة من خلال الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 وجاء في هذا الأمر "بلاد التوتة القانية ومغارات تتعلق بما نقل عن المؤرخ بن خلدون³، حيث أدخلت في الترتيب منذ الرابع من شهر مارس سنة 1939.

2-4 قلعة عيون سببية.

هي مدينة رومانية، ذات أصل بربري تمثل جزءا من الحدود الرومانية. تقع على بعد 5 كلم من مجمعة فرنندة، اشتهرت بعيونها الجارية ذات المياه العذبة الصافية، وهي محاطة بأرض شاسعة خضراء طول السنة. تطل على السهل الأخضر، وقع اختيار الرومان عليها (193-211 م) فشغلوها وأقاموا حصنا منيعا، نظرا لتعدد منابعها. حيث أقاموا حدودا بالجنوب لحماية مواقعهم من الاعتداءات الخارجية. تحدث عنها بن خلدون في مقدمته، فسماها الجعبة، أي العين. وكانت تضم 20000 ساكن،⁴ فالآثار الموجودة تشهد على وجود مدينة ثرية ومزدهرة بفضل مياهها العذبة وعيونها الكثيرة.

¹الدليل السياحي لولاية تيارت ص 06

²عبد المجيد مزبان، كلمة الافتتاح لوزير الثقافة، أعمال الملتقى الدولي لابن خلدون المقام بفرنندة سنة 1983 ص 11

³الجريدة الرسمية رقم 07 الصادرة بتاريخ 29 جانفي 1968

⁴عن الدكتور "محمودي عمر، أستاذ باحث في الأنثروبولوجيا" مداخلة غير منشورة أقيمت بالملتقى الأول "فرنندة تاريخ ثقافة" أيام 24-25-

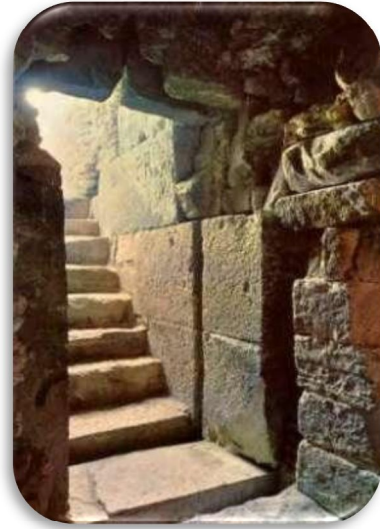
26 أفريل 2013



الصورة 3 مغارة "ابن خلدون" تاوغزوت
مارس 2013



الصورة 2 السياحة الريفية "واد فرجة"
الموقع الرسمي لولاية تيارت



الصورة 1 منظر من مملكة الأجدار
الموقع الرسمي لولاية تيارت

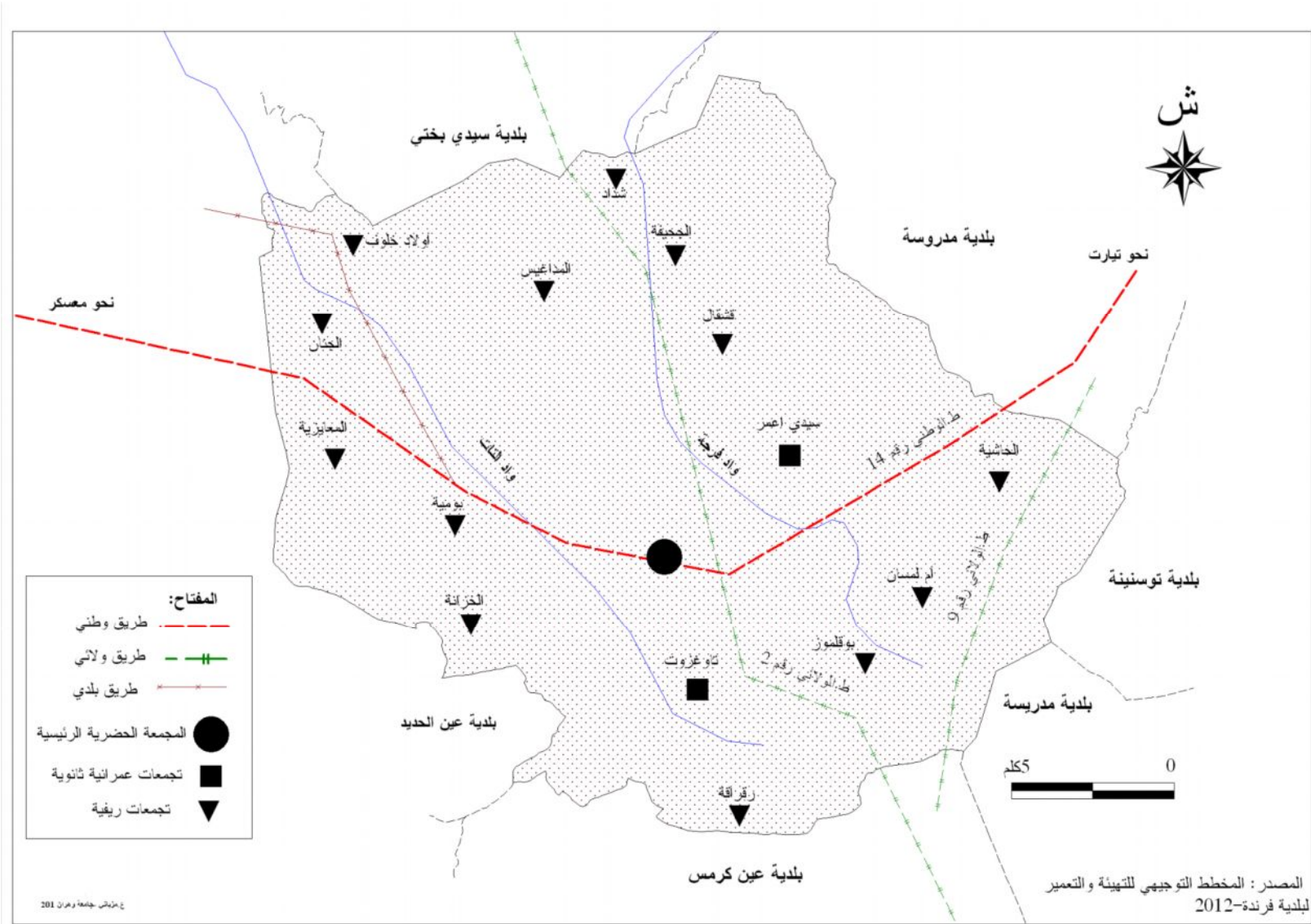
جدول رقم 2: الوضعية الحالية والوضعية المنتظرة للسياحة ببلدية فرنده

الوضعية المستقبلية	الوضعية الحالية
<ul style="list-style-type: none"> - حماية وتثمين المواقع الأثرية - إنشاء منطقة توسع سياحي بمجموعة تاوغزوت - إنشاء مركز ثقافي، فضاء للاحتفالات الدينية. - إنشاء فضاء لعرض المنتجات التقليدية - إنشاء مركب ثقافي بتاوغزوت - إنشاء حظيرة لحفظ التنوع الحيواني والنباتي بغابة زدامة الشرقي-الغربي - إنشاء تجهيزات استقبال، فنادق، مطاعم نشاطات تجارية وحرافية 	<ul style="list-style-type: none"> المواقع ذات الميزة الثقافية والأثرية : - مملكة الأجدار - مغارات بن خلدون - المدينة القديمة "قصبه فرنده" - المدينة الرومانية القديمة "عين سببية" - عين المخرف - عين شبير - عين درهم - واد يرقوق (دوار الحوارث) - بوغشوة

المصدر: مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011 ص 118 + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده 1993 ص 30-31

يتضح من خلال الجدول رقم 2، تنوع المواقع ذات الميزة السياحية والأثرية على كامل تراب بلدية فرنده، كما يتبين أن الدولة بدأت تهتم بهذا التراث، من خلال دراسته وتشخيص وضعيته، وتحديد أفاقه المستقبلية من خلال مخططات التهيئة الإقليمية والولائية.

الخريطة رقم 3: شبكة الطرق الرئيسية ببلدية فرندة



II. فترات تاريخية متعاقبة، أنتجت تنظيم اجتماعي ومجالى متنوع

1- التنظيم المجالى والتطور الإدارى.

عرف المجال الجزائرى تغيرات متعددة ومتعاقبة، تعاقب الحضارات التى مرت عليه؛ كنتيجة حتمية لمختلف الظروف السياسية، الاقتصادية. حيث تركت بصمات واضحة على التنظيم المجالى والاجتماعى معا، "فالبنية المجالية الحالية ليست وليدة الحاضر، وإنما هي نتاج التنظيمات القطرية السابقة الموروثة عن الإدارة الفرنسية طيلة فترة الاستعمار"¹

والتنظيم المجالى هو توزيع الوظيفة الإدارية، بين السلطات المركزية فى الدولة، وبين الهيئات المنتخبة والمختصة على أساس إقليمى. لتباشر عملها تحت رقابة هذه السلطة² والهدف من التطرق للتنظيم المجالى لفرندة عبر الحقب التاريخية المختلفة التى مرت عليها. هو محاولة الوصول إلى ربطها بإنتاج العقار وملكيته. التى أخذت أشكالاً متعددة، حسب التنظيم المجالى فى كل حقبة، ولاسيما الفترة الاستعمارية، التى كان لها الأثر الواضح على البنية المجالية. من خلال الإجراءات والقوانين التى أصدرها المستعمر، من أجل تحويل ملكية الأراضى، من الأهالى إلى يد المستعمرين. وبالتالي السيطرة على المجال. بدء بقانون سيناتوس كنسلت لتقسيم الأعراش إلى دواوير، وإنشاء البلديات المختلفة والبلديات ذات الصلاحيات الكاملة، والتنظيم الإدارى لسنة 1956

1-1 التنظيم المجالى فى العهد العثمانى.

إن التواجد العثمانى فى الجزائر، لم يشمل جميع المجال الوطنى. بل اقتصر على مناطق محددة، ذات الكمون العالى والسواحل، بهدف المراقبة. وهو الأمر الذى لم يؤدي إلى قلب البنية الاجتماعية الداخلية للمجتمع الجزائرى. بل حاول الأتراك التأقلم معها بشكل سمح لهم بالسيطرة عليها، "فقد اكتفوا بوضع تنظيم إدارى مرن بمحاولة التكيف بما تفرضه الأحوال المختلفة"³، وقد قسم النظام التركى شمال الجزائر إلى ثلاث مقاطعات، تعرف باسم البايلىك، يشرف على كل منها جهاز إدارى مشكل على نمط التنظيم القائم فى الإدارة التركية، وكل بايلىك يشرف على مجال محدد.

¹ عشيبى طاهر، علقمة جمال "التنظيم القطرى وأثره على البنية المجالية فى الجزائر" مجلة المعرفة العدد 10، أفريل 2010 ص 103 جامعة بسكرة

² عزباوى سهام "دور الشبكات الحضرية فى تنظيم مجال ولاية أم البواقي" مذكرة ماجستير فى الجغرافيا، جامعة قسنطينة 2005 ص 63

³ قاسم ميلود "علاقة الإدارة والمواطن فى الجزائر، بين الأزمة ومحاولات الإصلاح" ص 59

كما عمد النظام التركي إلى تقسيم البايك إلى مجموعة من الوحدات الإدارية تسمى أوطان. وكل وطن، يديره قائد تركي يجمع عدد من القبائل. حيث تشكل القبيلة الوحدة الأساسية المحلية، وهي بدورها مجزأة إلى دواوير، والدوار إلى قرى ومشاتي.

كان المجتمع الجزائري خلال الحكم العثماني منغلق على نفسه، ويرتكز على القبيلة التي تتميز بالوحدة والتضامن من المجموعة الاجتماعية. إذ كانت إدارة البايات أقرب إلى الإدارة العسكرية منها إلى الإدارة المدنية. حيث لم توجه عنايتها لخدمة المواطنين، بل اهتمت أكثر بخدمة الداي والحكام العسكريين. وعليه لم تستطع الإدارة العثمانية قلب الهيكل الاجتماعي الداخلية المتمثلة في النظام القبلي¹

كانت فرندة مدينة مزدهرة في العهد العثماني، وكانت تشكل وطن يحكمه قائد² يعرف محليا بكبير الدوار، ولهذا الدوار حارس أيضا من أعيان القوم³، وقد كانت تابعة للحكم العثماني (تتواجد بمدينة فرندة بعض العائلات التركية، وإن كانوا محدودي العدد)، إذ يتم تحصيل الضرائب من دار البايك⁴ سنويا، ثم تدون المداخل والمصاريف في دفاتر خاصة، تسمى سجلات البايك⁵ "فقد كان للمدينة دور في تنظيم وتسيير المجال، خاصة إذا كانت تسيطر على إقليمها وتخدمه بشكل أوسع. لهذا كان التنظيم المجالي العثماني، ينطلق من المدن فكل مدينة تسيطر وتسير مجال محدد".⁶

1-2 فرندة في الفترة الاستعمارية، من مقر باش أغاليك إلى مقر دائرة.

في أواخر شهر أبريل سنة 1845، صدر مرسوم يؤكد، إلحاق الجزائر بفرنسا ويقسمها إلى ثلاث محافظات (قسنطينة، الجزائر ووهران) إضافة إلى المنطقة العسكرية في الجنوب. أما إداريا فقد قسمت إلى مناطق مدنية وأخرى عسكرية، كما يوجد مناطق تجمع بين الوظيفتين وهي المناطق المزدوجة.⁷

¹ عزباوي سهام، مرجع سابق ص 66

² الموظف المكلف بالإدارة، الوطن هو تسمية لمنطقة إدارية ريفية داخل البايك وفق التقسيم العثماني للإقليم.

³ عن السيد رواجي محمد، "مداخلة غير منشورة حول" مخطوطات الطالب لخصر ودورها في توثيق تاريخ مدينة فرندة" أقيمت بالملتقى الأول "فرندة تاريخ ثقافة" أيام 24-25-26 أبريل 2013

⁴ دار البايك الكائن مقرها بالمدينة القديمة، حاليا هي عبارة عن مسكن عائلي.

⁵ هذا التسجيل يوحى بوجود التوثيق في العهد العثماني، إلا أنه بعد الاحتلال الفرنسي تم إتلاف كبير للوثائق سواء بالحرق أو النثر والإهمال، وقد دام ذلك مدة خمس سنوات، ثم ما لبثت الإدارة الفرنسية أن اهتمت بتلك الوثائق باعتبارها وسيلة تسهل العملية العسكرية المتمثلة في إخماد الثورات والاستيلاء على الأموال والملكيات.

⁶ عشيبي الطاهر، علقمة جمال "التنظيم القطري وأثره على البنية المجالية في الجزائر" ص 105

⁷ محمد العيد مطمر "التنظيم الإداري في عهد الاحتلال الفرنسي وأثره على الحالة الاجتماعية للسكان بمنطقة الأوراس ص 42

كما اعتمد الاستعمار، تقسيما مجاليا مهيكلا حول نواة أساسية وهي البلدية. كانت تشكل الوحدة الإدارية الأساسية، لتنظيم وتسيير شؤون البلاد، ويوجد نوعان في الشمال، إضافة إلى نوع ثالث في الجنوب: البلديات كاملة الصلاحيات، تم إنشاؤها بمقتضى قانون 15 أبريل 1884، وتسود المناطق التي تقطنها أغلبية أوروبية. يتم انتخاب رئيس البلدية من الأوروبيين ومجلس بلدي رابعه من الجزائريين (ممثل واحد لكل 1000 مسلم). البلديات مختلطة، تسود المناطق التي يقل فيها المستوطنون الأوروبيون، ويكثر فيها الأهالي. تتميز باتساع مساحتها، يديرها إداري معين من عامل العمالة، الأعضاء الأوروبيين ينتخبون، أما الجزائريون فيعينون وهم القياد. أما النوع الثالث الموجود في الجنوب فيعرف بالبلديات الأهلية. يدير شؤونها ضباط عسكريون، بمساعدة القياد، يعينهم الحاكم العام. لكل قبيلة مجلس جماعة (من عملاء الاستعمار).

كانت فرنده في الفترة الاستعمارية، مقر أو مركز باش أغاليك¹ (Bach-aghalik) تضم 15 قيادة، منها قيادة زدامة، مقر بلدية أهلية تابعة لدائرة معسكر، محافظة (département)، تضم 11329 نسمة². ثم صنفت كبلدية مختلطة سنة 1881، فأصبحت تابعة لمحافظة وهران، المحافظة الفرعية تيارت.

انطلاقا من سنة 1956 عمدت السلطات الفرنسية، إلى إعادة التنظيم المحلي. قصد التحكم في المجال كون تنظيم المحافظة، الذي كان يأخذ امتدادا واسعا، وكبيراً، حال دون السيطرة على المناطق البعيدة. وبالتالي صعوبة مراقبة السكان، وتسيير الثروات، ومختلف النشاطات. فأصدرت إصلاحات وتعديلات متتالية؛ أهمها مرسوم 28 جوان، 1956 الذي بموجبه تم حل البلديات المختلطة. وحولت إلى بلديات ذات صلاحيات كاملة بمساحات صغيرة، ومحدودة، وأحجام سكانية قليلة³، وعليه فقد أصبحت فرنده⁴ بلدية كاملة الصلاحيات بمساحة قدرها 1848 هكتار، 84 آر و15 سنتيآر⁵ ثم ارتقت إلى مقر دائرة تضم حوالي 57035 نسمة سنة 1958⁶، منها حوالي 2444 نسمة من غير المسلمين (الخريطة رقم 4).

¹Victor Bérard « Indicateur général de l'Algérie, renfermant la description géographique, statistique et historique de chacune des localités des trois provinces » suivi d'un recueil d'arrêtés... et d'un annuaire pour 1848 ; 1867 p 577

² Niel, Odilon « Géographie de l'Algérie (2e éd.) » 1876-1878.p 464

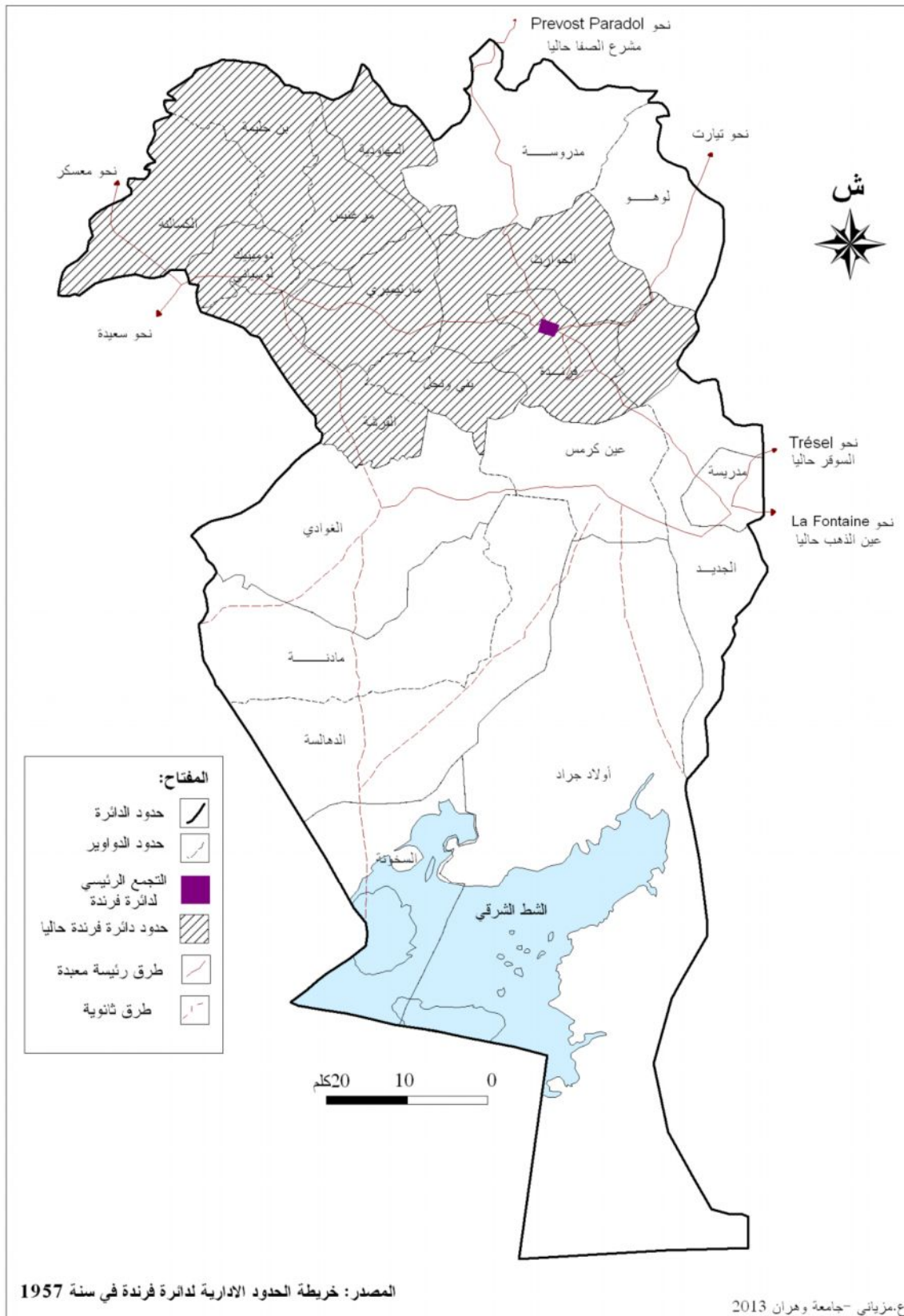
³ براقدي سليم "مدينة عين البيضاء: النمو الحضري، إشكالية التوسع والمشكلات المتعددة تشخيص، تحليل ومعالجة" ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة 2005 ص 10

⁴ بلدية فرنده الحالية تجمع كل من المركز الاستعماري ودوار الحوارث

⁵ أرشيف بلدية فرنده الكاملة الصلاحيات

⁶ بناء على إحصاء 1954/10/31، تم حساب تقديرات ارتفاع عدد السكان بتاريخ 1958/03/17 (السلسلة الاجتماعية رقم 50 بتاريخ 1958/05/15)

الخريطة رقم 4: التقسيم الإداري لدائرة فرنده سنة 1957



3-1 التنظيم المجالي بعد الاستقلال، فرندة دائرة منذ 56 سنة من ترقيتها

ظهر مرسوم 16 ماي 1963، كمكمل لعدة نصوص قانونية. لتعيين وفود خاصة تقوم بتعديل حدود البلديات بتقليص عددها، من 1484 ليصل إلى 676 بلدية. وقد تم دمج البلديات الفقيرة مع البلديات الغنية ذات إمكانيات مادية أحسن.

و في أغلب الحالات، تم تكوين البلديات انطلاقا من بلدية أو بلديتين، التي كانت قائمة في الفترة الاستعمارية، و بعض الدواوير الصغيرة. أما بالنسبة للدائرة التي تعادل المقاطعة، فهي تتكون من بعض البلديات ذات الصلاحيات الكاملة، و بعض البلديات المختلطة من أجل إيجاد توازن اقتصادي لأكبر مجال جغرافي ممكن.

وعليه تم إدماج كل من فرندة المركز الاستعماري، ودوار الحوارث، لتصبح بلدية واحدة هي بلدية فرندة. وحافظت على رتبة دائرة منذ ترقيتها سنة 1957 إلى يومنا هذا.

إلا أن حدود الدائرة تغيرت، حسب التقسيمات الإدارية التي مرت على الجزائر، آخرها التعديل المجري سنة 1991، حيث تم استحداث دائرتين جديدين انفصلتا عن دائرة فرندة، التي أصبحت تضم ثلاث بلديات فقط. في حين كانت حدودها تصل إلى غاية بلدية سيدي قادة بولاية معسكر غربا، وإلى غاية ولاية غليزان شرقا. عندما كانت مركز باش أغاليك، ثم أصبحت تضم تسعة عشر بلدية أثناء الاحتلال واثني عشر بلدية سنة 1990، وقد أثر هذا التعديل الإداري في الدور الإقليمي الذي كانت تلعبه فرندة سابقا.

2- التنظيم الاجتماعي، دوره في تركيب ونمو سكان مجمعة فرندة.

تختلف تركيبة المجتمع الفرندي، تبعاً لأصل سكانه. وحسب المخطوطات الموروثة عن الطالب لخضر¹، فإن أصل السكان بفرندة متعدد. حيث نجد قبائل من مختلف أرجاء الأرض، ولاسيما تونس، المغرب، اليمن، السودان، جنوب إفريقيا، ألمانيا، إسبانيا، البرتغال وتركيا.

أما السكان الأصليون أو المدنيون، فهم الأمازيغ والذين سمي بالبربر، لأنهم يتكلمون لغة غير مفهومة كما قال بن خلدون.² "فرندة مدينة عربية صغيرة قديمة اشتهرت بصناعة السروج، يسكنها نسبة معتبرة من الأسبان، تتميز بأنها منطقة صعبة، تتخللها الأراضي الخصبة"³ وقد وصفها جاك بارك بزهره الجبال نظراً لموقعها الجبلي.

يقول المؤرخون أن مدينة فرندة، هي مدينة أمازيغية⁴ قديمة. كانت تسمى سابقاً تفرنت سكنها البربر. وتفرنت كلمة بربرية، تعني الكهف أو المغارة، تنقسم إلى قسمين: افرن تعني اختبأ، ذاق تعني هنا وتركيبها (اختبأ هنا).

سكن فرندة قديماً الأمازيغ وبعدهم بنو جازان⁵ وذلك في القرن الخامس الميلادي، خصوصيات المنطقة الجبلية وكثرة المصادر المائية، جذب إليها الرومان الذين استولوا على المنطقة منذ القرن الخامس قبل الميلاد فأصبحت فرندة تشكل أحد الحصون التي أقامها هؤلاء ضمن ما يعرف بخط "الليميس" (Limes) الممتد من الحدود الشرقية، إلى الحدود الغربية من الجزائر.

كما قام الرومان ببناء السور حيث فصلوا القرادمة وهم البرابرة والجازولين (السكان الأصليين في فرندة وتاو غزوت) بينما سكنوا هم داخل السور.⁶

¹ الطالب لخضر، أحد أبناء مدينة فرندة، كان يعمل مؤرخاً، أو موثقاً إن صح التعبير، ولد سنة 1760 وتوفي سنة 1845

² العربي عقون "الأمازيغ عبر التاريخ، نظرة موجزة في الأصول والهوية" الحوار المتمدن العدد 2650 بتاريخ 2009/08/15

³ A Berthet « les naufragés » de la Mairie Elisabeth » paris 1883 p 290-291

⁴ عند الدكتور محمودي "مداخلة غير منشورة أقيمت بالملتقى الأول "فرندة تاريخ ثقافة" أيام 24-25-26 أبريل 2013

⁵ بنو جازان هم قبيلة عربية، قدمت من منطقة جازان جنوب شبه الجزيرة العربية

⁶ -عن الدكتور "محمودي عمر، أستاذ باحث في الأنثروبولوجيا" مداخلة غير منشورة أقيمت بالملتقى الأول "فرندة تاريخ ثقافة" أيام 24-25-26 أبريل 2013

ثم استوطن المنطقة البيزنطيون في القرن السادس ميلادي، فقاموا ببناء الأجدار، بعدها جاء بنو كندة في القرن الحادي عشر، وهم بنو هلال موطنهم حضر موت باليمن منهم: بنو عكرمة، بنو سويد وبنو سليم. جاء بهم "سلمة" بن السلطان "عيسى" الذي أقام بتاوغزوت وكان له علاقات تجارية قوية مع يغمراسن وسجل ماسة بالمغرب. في سنة 1475 انقسم بنو هلال فذهب بنو سويد وبنو عكرمة إلى نواحي غليزان وبقي بنو سليم وقبيلة بني توجين، الذين قدموا من نواحي غليزان وعين مريم بفرنسة.

1-2 العرش أهم تنظيم اجتماعي

العرش، كلمة متداولة في كل أنحاء الجزائر، ومعناها واحد، يجمع بين مجموعة من القبائل ذات أصل أبوي حقيقي، أو اعتباطي. يتفاوت عدد القبائل فيه من عرش لأخر¹

تتكون فرنسة من ثلاث أعراش أساسية، بالإضافة إلى عرش رابع استوطن المنطقة، ينحدر منها عدة قبائل فنجد: عرش الحوارث، عرش خلافة، عرش أولاد سيدي أحمد بن داود، وعرش الجبلية (أصلهم من جبل الدقيق بعين الحديد نزحوا واستوطنوا فرنسة).

1-1-2 عرش الحوارث، أهم وأكبر عرش في فرنسة

رافق الهالبيين وبنو سليم في هجرتهم إلى المغرب العربي، بعض من أحلافهم مثل جشم؛ وهم ينتسبون إلى جشم بن معاوية بن بكر بن هوازن والخلط، من بني المنتفق من بني عامر بن عقيل بن كعب والمعقل وهو ذوو أصل يماني.

ومن قبائل بني هلال وبنو سليم التي استوطنت ناحية فرنسة "عمارة مالك" إحدى فروع زغبة ببطونها الثلاثة وهي بخيس والحرث وسويد. يعود أصل الحوارث نسبة إلى "الحارث بن مالك"² بن زغبة بن مبارك بن عمر، حيث ينقسم هذا العرش إلى أربعة عشر قبيلة. منها من بقيت بفرنسة ومنها من هاجرت خارجها فنجد: أولاد سيدي اعمر، المعارفية، القماردية، أولاد خلوف، أولاد جبارة، العثمانة،

¹ - ازرايب الصالح " التهيئة القديمة والجديدة وفعاليات الاجتماعية الاقتصادية في جبال الأوراس-حالة وادي الأبيض ووادي العبيد-دكتوراه في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2011 ص 59

² سمي عرش الحوارث نسبة إلى "الحارث بن مالك" الذي كانوا تحت إمرته. لأن هذا الأخير لم ينجب ولم يترك ذرية من صلبه.

الشماليل، أولاد سيدي رابح، الخلايد، التفافة، الغزايل نسبة إلى جدهم أبو غزالة، أولاد عومر، البوازيد، والكفافة.

تنظم هذه القبائل في شكل دواوير وكل دوار لديه أرض يملكها، شكلت هذه القبائل دوار الحوارث والمركز الاستعماري فرنده، وهي بلدية فرنده حاليا.

2-1-2 عرش خلافة

ينحدر أصل هذه العمارة، من قبيلة مالك التي تتكون من بخيس، الحرث وسويد وجدهم مالك وهو قائد عسكري. نسله معروف باسم سويد، وعكرمة والمجاهر، وهؤلاء أشقاء شبابة وفليته وصبيح، الذين يستوطنون نواحي مستغانم ووادي ارهيو. في نهاية القرن الثاني عشر، استولى بنو زغبة وهم عمارة هامة من بني هلال على الناحية وفرضوا سلطتهم على السكان الأصليين. حيث استقر خلافة بنواحي فرنده، واحتلوا الجزء الأكبر منها. إذ يمتد موطنهم من وادي لهو من الشمال الشرقي لبلدية فرنده الحالية، إلى غاية مدغوسة (بلديتي سيدي بختي ومدروسة حاليا) الموطن الأصلي لقدماء مغراوة ولواتة. وجد هؤلاء في أراضي المنطقة الخصبة ما شجعهم على الاستقرار وتخلوا عن الخيام، قام الاحتلال بتجزئة العرش إلى قسمين، خلافة الشراقة والتي شكلت فيما بعد دوار لو هو، بلدية مدروسة حاليا. وخلافة الغرابية شكلت دوار مدغوسة، وهي بلدية سيدي بختي حاليا.

3-1-2 عرش أولاد سيدي أحمد بن داود

يمثل هذا العرش، الأقلية القليلة بفرنده يعود أصلهم إلى جدهم "سيدي أحمد بن داود" أصله من عين الدفلة، منطقة ريفية بنواحي فرنده. قدموا إليها في النصف الأول من القرن الثامن الميلادي بعد وفاة المعلم الكبير "سيدي أحمد بن يوسف".¹ هذا العرش أصبح ضمن دوار الحوارث على اثر التقسيمات الإدارية التي قام بها الاحتلال الفرنسي.

¹سبع نوال، سايج فيروز "انعكاسات النزوح الريفي على مدينة فرنده" مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا 2002 ص 20

2-1-4 عرش الجبلية

يرجعه بعض الباحثين والمهتمين بجمع المخطوطات¹ إلى العرب المهاجرين من الأندلس، خلال الهجرات الثلاثة الكبرى نحو الجزائر. على إثر سقوط المجمعات الكبرى كقرطبة سنة 1263، بلنسية سنة 1283، واشبيلية سنة 1284. حيث نزلت أعداد هامة من هؤلاء المهاجرين، على بجاية الحفصية، وتلمسان الزيانية. نظرا للعلاقات الزيانية- الأندلسية القوية، مقارنة بمقدار الهجرة نحو مدينة الجزائر².

ينحدر الجبلية من الولي الصالح "أحمد ولد بومدين" المعروف بسيدي بلمرسلي³ الذي استوطن جبل الدقيق بنواحي بلدية عين الحديد، لهذا أطلق اسم الجبلية على هذا العرش نسبة إلى الجبل، إذ يعد "سيدي بلمرسلي" من الشيوخ الجامعين بين العلم والورع حيث عرف بالتبحر في سائر العلوم على اختلاف أنواعها⁴ عرف هذا العرش بتخصصه في دراسة القرآن الكريم، وحفظه، حتى أن درب الشرفة بالمدينة العتيقة سمي نسبة إليهم.

2-2 قيادة زدامة، باش أغاليك فرنده

قيادة زدامة⁵ إحدى القيادات، التي كانت تابعة لسلطة باش أغاليك فرنده. هي قيادة أهلية تضم عدة قبائل، وغالبا تكون قيادة زدامة هي نفسها بلدية فرنده المختلطة.

- 1- أولاد بوزيدي (القرشة البوازيد مجمعة تابعة لبلدية تخمارت حاليا): 1851 نسمة
- 2- أولاد سي بن حليلة: 960 نسمة، ضمن إقليم بلدية تخمارت حاليا
- 3- المهاودية: 830 نسمة، ضمن إقليم بلدية عين الحديد حاليا
- 4- خلافة الشراقة (دوار لوهو) 853 نسمة، بلدية مدروسة حاليا
- 5- خلافة الغرابية (دوار مدروسة): 1072 نسمة، بلدية سيدي بختي حاليا
- 6- بني ونجل: 588 نسمة، ضمن بلدية عين الحديد حاليا

¹ رواجي محمد "المخطوطات ودورها في التوثيق" مداخلة غير منشورة ألقيت بالملتقى الأول "فرنده تاريخ ثقافة" أيام 24-25-26 أبريل 2013
² حنيفي هلايلي "الحضور الأندلسي بالجزائر في العهد العثماني على ضوء سجلات المحاكم الشرعية" جامعة بلعباس - الجزائر ص 1
³ سمي بهذا الاسم نسبة إلى المكان الذي قدم منه وهو "مرسية" بإسبانيا، كما كان يطلق على الأندلسيين مصطلح الموريسكين
⁴ من مؤلفاته التي لا تزال موجودة بزواوية الغوافلة " كتاب مجموع النسب والحسب والفضائل والتاريخ والأدب وتواتر الأقوال وتوارثها".
⁵ عدد السكان المدرج حسب القبائل و الدواوير التابعة لقيادة زدامة، باش أغاليك فرنده يعود لسنة 1879

7- الحوارث: 1792 نسمة، ضمن لإقليم بلدية فرنده حاليا

8- الكساننة: 1003 نسمة، بونوال حاليا تابعة لإقليم بلدية تخمارت

2-3 بلدية فرنده المختلطة، إشعاع إقليمي كبير

كانت فرنده قبل 1881 تمثل مقر باش أغاليك وبذلك تضم عدة قبائل و دواوير يمتد إشعاعها إلى غاية كاشرو في الشمال الغربي (بلدية سيدي قادة التابعة لإقليم ولاية معسكر حاليا) وإلى غاية غليزان شرقا.

1- عبوشة: قبيلة أو دوار عبوشة، تحمل رقم 187 من مخطط البلدية المختلطة فرنده وهي حاليا ضمن إقليم ولاية غليزان.

2- هاشم شراقة والغرابة: حاليا ضمن إقليم ولاية معسكر

3- أولاد عيسى بلعباس: تقع على بعد 20 كلم عن مدينة معسكر هي قبيلة تابعة لهاشم الشراقة على الطريق الرابطة بين معسكر وفرنده. أنشئ على إقليم هذه القبيلة مركز كاشرو أو كما يعرف حاليا سيدي قادة التابعة لولاية معسكر، وقد بلغ عدد السكان الأهالي آنذاك أي سنة 1879 حوالي 1278 نسمة.

4- حسينات: وهي قبيلة أولاد سيدي عطا الله بضواحي بلدية عين كرمس

5- بن حليلة: قبيلة أولاد سيدي بن حليلة، حاليا جزء من إقليم بلدية تخمارت

6- الغوادي: قبيلة تابعة لقبيلة لحرار الغرابة، مساحتها حوالي 32094 هكتار، لم تخضع أراضي القبيلة لقانون سيناتيس كنسلت، بلغ عدد الأهالي حوالي 736 نسمة.

7- الهيدة: هي قبيلة شكلت دوار-بلدية عن طريق المرسوم الصادر بتاريخ 1868/10/31 المسمى دوار بلدية البرج تحمل رقم 75 من مخطط بلدية فرنده، تقدر مساحتها حوالي 8015 هكتار وبلغ عدد الأهالي بها حوالي 2284 نسمة.

8- الكساننة: بونوال حاليا، مساحتها حوالي 11281 هكتار، وهي قبيلة تابعة لقيادة زدامة حيث أنها لم تخضع لقانون سيناتيس كنسلت.

9- المحاميد: هي قبيلة تابعة لهاشم الشراقة، تقع على بعد 24 كلم عن مدينة معسكر وتضم حوالي 2485 نسمة من الأهالي، هي حاليا مقر بلدية تابعة لإقليم ولاية معسكر

10- المهاودية: تقع على مسافة تفوق 50 كلم عن تيارت بمساحة تقدر بحوالي 7365 هكتار، وهي تابعة لقيادة زدامة، بلغ عدد سكانها آنذاك 830 نسمة، إلا أن أراضيها لم تخضع للقانون المشيخي.

- 11- مرابطين الغرابة: هي تابعة لقبيلة لحرار، مساحتها حوالي 22053 هكتار، تقع على سفوح جبال القعدة على بعد 60 كلم جنوب غرب تيارت، بلغ عدد سكانها 370 نسمة.
- 12- الحوارث: دوار الحوارث أدمج ضمن الحدود الحالية لبلدية فرنده
- 13- بني ونجل: قبيلة، حاليا ضمن إقليم بلدية عين الحديد.
- 14- أولاد عباس: قبيلة تشكل دوار بلدية بمساحة قدرها 17119 هكتار عن طريق المرسوم 1869/10/09 وهي تتمثل في دوار أولاد حداد تحمل رقم 184 من مخطط بلدية فرنده المختلطة.
- 15- تمازنية: Temaznia هي قبيلة تشكلت كدوار بلدية بموجب المرسوم المؤرخ في 1869/09/27، دوار يحمل رقم 186 من مخطط بلدية فرنده، عدد سكانه 1401 نسمة

جدول رقم 3: توزيع السكان ببلدية فرنده المختلطة حسب نمط الاستيطان وأصل السكان سنة 1884

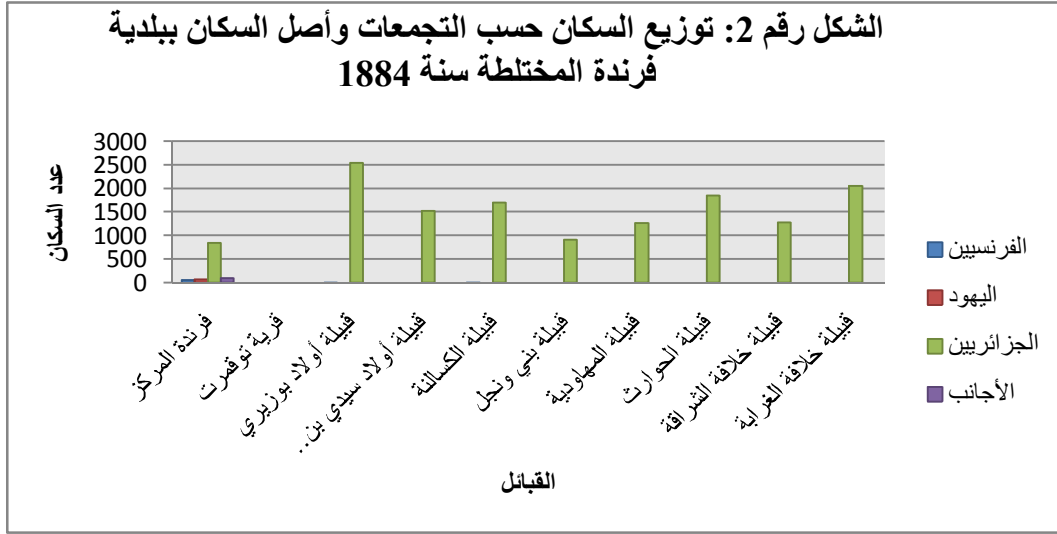
عدد السكان						نمط الاستيطان
المساحة بالهكتار	المجموع	الأجانب	الجزائريين	اليهود	الفرنسيين	
2100	1060	90	838	72	60	فرنده المركز
مدمجة ضمن القبيلة	-	-	-	-	-	قرية توقمرت
23150	2552	-	2544	-	8	قبيلة أولاد بوزيدي
19200	1524	-	1524	-	-	قبيلة أولاد سيدي بن حليلة
37347	1703	-	1700	-	3	قبيلة الكسالنة
12014	908	-	908	-	-	قبيلة بني ونجل
8209	1267	-	1267	-	-	قبيلة المهادية
35511	1849	-	1849	-	-	قبيلة الحوارث
31085	1274	-	1274	-	-	قبيلة خلافة الشراقة
25706	2047	-	2047	-	-	قبيلة خلافة الغرابة
194322	14184	90	13951	72	71	المجموع

المصدر: الإحصاء العام للبلديات كاملة الصلاحيات، البلديات المختلطة وبلديات الأهالي المديرية العامة للشؤون المدنية والعسكرية

1884/09/30

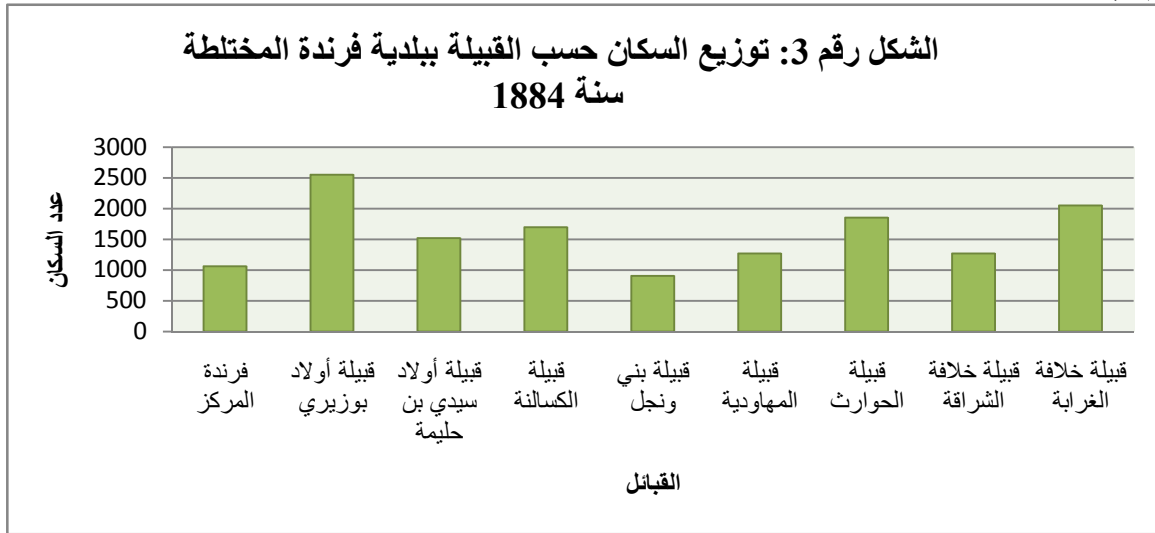
أعلى نسبة للسكان سجلت بقبيلة أولاد بوزيدي (مجمعة القرشة البوازيد حاليا تابعة لإقليم بلدية تخمارت) قبيلة خلافة الغرابة، كما تضم قبيلة الحوارث ومركز فرنده مجتمعتين¹ حوالي 2909 نسمة حيث يمثلون 20% من مجموع سكان البلدية المختلطة (الشكل رقم 2).

¹ الحوارث وفرنده مركز تمثل مجتمعتان بلدية فرنده الحالية



المصدر: الإحصاء العام للبلديات كاملة الصلاحيات، البلديات المختطة وبلديات الأهالي المديرية العامة للشؤون المدنية والعسكرية 1884/09/30

يتركز السكان غير الجزائريين، خاصة بفرندة مركز. نظرا لتوفرها على التجهيزات، فهي مركز الباش أغاليك ومركز البلدية المختطة في آن واحد، كما أن تمركز اليهود كان قبل الاحتلال. أما الفرنسيين فنجد نسب ضعيفة جدا، تتركز بقبيلة أولاد بوزيري، والكسالنة نظرا لاملاكهم مزارع بهذه المناطق (الشكل رقم 3).



المصدر: الإحصاء العام للبلديات كاملة الصلاحيات، البلديات المختطة وبلديات الأهالي المديرية العامة للشؤون المدنية والعسكرية 1884/09/30

جدول رقم 4: التنظيم الاجتماعي بمجموعة فرندة سنة 2013 حسب العرش

العرش	العدد	النسبة المئوية	العرش	العدد	النسبة المئوية	العرش	العدد	النسبة المئوية
الحوارث	216	28,05	أولاد حدو	7	0,91	هاشم	1	0,13
خلافة	173	22,47	العثامنة	6	0,78	أولاد عمران	1	0,13
بني ونجل	58	7,53	النواصر	6	0,78	أولاد يحيى	1	0,13
الجبيلية	40	5,19	الكسالنة	5	0,65	النمامشة	1	0,13
البوازيد	33	4,29	بني سلطان	5	0,65	أولاد بخالد	1	0,13
الغوادي	25	3,25	الكعابرة	4	0,52	العبيدات	1	0,13
الحوالد	26	3,38	أولاد زيان	3	0,39	اليواشيوخ	1	0,13
سيدي أحمد بن داود	23	2,99	الحشم	3	0,39	توات	1	0,13
المهاودية	18	2,34	لحرار	3	0,39	أولاد عبد الكريم	1	0,13
أولاد جراد	17	2,21	مرغنيس	3	0,39	سنتين	1	0,13
الحسينات	16	2,08	الدھالسة	3	0,39	سيدي بن قيل	1	0,13
غير مصرحين	14	1,82	القلاعة	2	0,26	أولاد عفان	1	0,13
أولاد زياد	10	1,30	الشاوية	2	0,26	عون الله	1	0,13
الروابج	9	1,17	سيدي منصور	2	0,26	القوارير	1	0,13
القبائل	8	1,04	أولاد سيدي سليمان	2	0,26	كسالنة	1	0,13
القراريج	2	0,26	فليتة	2	0,26	أولاد بليل	1	0,13
القرشة	8	1,04	معسكر	2	0,26	المجموع	770	100
سيدي امحمد بن خليفة	8	1,04	لبيض سيد الشيخ	1	0,13			

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

نجد من خلال الجدول رقم 4، أن عرشي الحوارث وخلافة يمثلان أكبر العروش بمجموعة فرندة، كما أن حوالي 41.43% من أرباب الأسر هم من أعراش غير الأعراش المحلية للمنطقة¹. مما يثبت فعلا التحول الاجتماعي الذي حصل بفرندة، من خلال استقطاب المجموعة لسكان من خارجها. وان كان معظمهم من المناطق المجاورة والتي كانت في الأصل تابعة إداريا لباش أغاليك أو دائرة فرندة سابقا.

¹القادمين من خارج ولاية تيارت، لم يصرحوا بتسمية العرش أثناء التحقيق الميداني واكتفوا بذكر الولاية أو الناحية التي قدموا منها.

الجدول رقم 5: توزيع السكان حسب الأعراش الغالبة والأحياء السكنية بمجموعة فرندة سنة 2013

الأحياء	الحوارث	خلافة	بني ونجل	الجبالية	البوازيد	الغوادي
الإخوة بوطينية	24	17	3	3	1	1
الأمير عبد القادر	4	4	2	3	1	2
الانتفاضة	9	9	2	2	2	1
الربيع بوشامة	13	9	7	4	3	3
السكنات التطورية	2	2	1	3	3	-
العباس والحسين	4	1	4	2	2	
القواير	6	5	1	1	10	
أول ماي	2	1	3	1	1	
أول نوفمبر	5	15	2			
بن يزدي	1					-
تجزئة 51+250 قطعة	7	2	1	1	2	
تجزئة العناصر	10	4	1		4	
جبارة بن شريف	4	3				
حي 220 سكن	4	4	1	1		
حي 34 شهيد	20	10	4	4	4	
حي 440 سكن	6	3	1	1	1	
حي 8 ماي 45	5	9	1		1	
حي اللوز	4	3	1		1	
حي النصر	6	24				1
حي خطاب أحمد	13	25	6	4	1	1
حي رابح بن مسعود	7	3	1	3	1	
حي محمد بوضياف	3	1	1			
سوالم الكبير	4	3	1	1		
سي عبد الهادي عمر	6	3		2		1
سيدي الناصر	23	4	8	1	1	5
عثماني يحي	14	6	5	5	1	
وسط المدينة	10	3	1	4	6	
المجموع	215	173	58	40	33	25

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

ومحاولة لربط التركيب الاجتماعي، بالتوزيع المجالي عبر أحياء مجموعة فرندة، من خلال الجدول رقم 5، اعتمادا على أهم الأعراش الموجودة، وجدنا أن، عرش خلافة يتمركزون بالأحياء المحيطة ولاسيما حي النصر وخطاب أحمد، خاصة في الفترة الأمنية الحرجة، وتمركز عرش الغوادي بحي القواير. وهذا ما سنوضحه من خلال دراسة الهجرة بين البلديات لاحقا.

3- فرندة مجتمع ذي أغلبية حضرية، ميل نحو السكن المجمع

فرندة بلدية حضرية منذ العهد الاستعماري، فهي مدينة عتيقة، كانت مستقطبة للريفيين قديما. تتميز البلدية بعدم التوازن في توزيع السكان مجاليا. نظرا لطبيعتها الجبلية الصعبة، ولعدة اعتبارات أخرى لعل أهمها تركز التجهيزات في مركز التجمع الرئيسي. فهي بلدية جاذبة، للمناطق القريبة التي كانت تحت قيادتها منذ زمن بعيد.

تعرف بلدية فرندة ضعفا في الشبكة الريفية، فهي تركز على المجمع الرئيسية، حيث سجل معدل التحضر نسبا عالية، منذ 1966 بحوالي 77.44% وشهد ارتفاعا ملحوظا في مختلف التعدادات السكانية. فقد ارتفع إلى حدود 91.16% سنة 2008.

نسبة السكان الريفيين لا تزيد عن 8.84% . أغلبهم مبعثرين بنسبة 6.50%، مما يعني الضغط على مركز البلدية، كما تشهد أيضا نقصا في عدد التجمعات الثانوية. أول تجمع ثانوي سجل خلال تعداد 1998 المتمثل في المجمع العمرانية الثانوية "سيدي اعمر"، ثم سجل تجمع ثانوي آخر في تعداد 2008 والمتمثل في مجمع "تاوغزوت". بينما تبقى بعض القرى وإن كانت مهمة، إلا أنها لم ترتقي لصنف التجمع الثانوي، الذي يعتمد في تصنيفه على إحصاء 100 سكن في كل تجمع.

3-1 توزيع السكان، والعوامل المتحكمة فيه.

إن التوزيع السكاني، عبر مجال ما يخضع لعدة عوامل تتحكم فيه. وبالتالي تعطي للمجال خصوصية، وقد تخلق اختلالا داخل مجال البلدية. مما يجعل السكان يتمركزون في التجمعات الرئيسية والثانوية، وتتمثل هذه العوامل خاصة في: العوامل الطبيعية، العوامل التاريخية، العوامل الإدارية، العوامل الاقتصادية، ولكل عامل من هذه العوامل تأثير مهم وفعال على توطن السكان وتوزعهم عبر مجال البلدية. وسنحاول فهم وتفسير بعض الخصائص التي تظهر عن طريق تفاعل المنظومة السكانية مع بعضها البعض من جهة، وتفاعلها مع الإطار المجالي من جهة أخرى، هذين البعدين أصبحا أمرا ضروريا للتخطيط في شتى الميادين والقطاعات.

1-1-3 الموضع الدفاعي لمدينة فرنده، أهم العوامل لتمرکز السكان

العامل الطبيعي، من أهم العوامل التي تؤثر على نمط توطن السكان، والنشاطات الاقتصادية المختلفة. وللجانب الطبيعي دور بارز، في توزيع السكان واستقرارهم. فمن الطبيعي جدا أن يفضل السكان الاستقرار في المناطق السهلية المنخفضة، أين تكون سهولة التنقل والحركة دون غيرها من المناطق، حيث تقل كلما ابتعدنا عنها في المناطق الجبلية الوعرة. إلا أن الأمر مختلف جدا ببلدية فرنده. وهذا ما سنحاول الكشف عنه، من خلال تحليل توزيع السكان لسنتي 1998 و2008.

الجدول رقم6: توزيع السكان ببلدية فرنده حسب الوحدات الطبيعية(1998-2008)

الوحدة الطبوغرافية	عدد السكان سنة 1998	النسبة %	عدد السكان سنة 2008	النسبة %
المنطقة الجبلية	220	0,46	420	0.78
المنطقة التلية	1893	3,99	2258	4.17
المنحدر الصخري	43989	92,60	49998	92.38
منخفض واد التات	1400	2,95	1448	2.68
المجموع	47502	100,00	54124	100

المصدر: دفاتر المقاطعات تعداد 1998-2008

من خلال الجدول رقم 6، يتضح جليا تمرکز سكان بلدية فرنده بقوة بمنطقة المنحدر الصخري. بنسبة تفوق 92% من مجموع سكان البلدية في كل من التعدادين 1998-2008، مع تراجع طفيف سنة 2008، حيث يتركز بمجمعة فرنده لوحدها ما يعادل 91.15% من مجموع سكان البلدية (الخريطة رقم 5)، وهذا التمرکز لا يفسر بسهولة الموقع وملائمته للتعمير، بل يرتبط هذا بوجود المركز الحضري الرئيسي للبلدية، والذي يضم أهم التجهيزات الإدارية والاقتصادية، كما أن هذا الموضع على حافة المنحدرات الصخرية، لم يكن وليد الصدفة بل، اختير من طرف الرومان بهدف دفاعي، مما جعل السكان ينجذبون نحوه.

أقل نسبة من السكان نجدها في المنطقة الجبلية، وذلك راجع لصعوبة الموقع. وبالتالي نقص التجهيزات والبنى التحتية بالمنطقة، حيث لا توجد إلا بعض القرى ومعظم المساكن شاغرة وخاصة في فترة التسعينات حيث هجر السكان إلى المناطق الأهلة بحثا عن الأمن، إذ تتميز المنطقة الجبلية بوظيفة الرعي وتربية الحيوانات (élevage)، إلا أن النسبة ارتفعت سنة 2008 عما كانت عليه سنة 1998، وذلك راجع لعودة السكان لأماكنهم بعد الاستقرار الأمني وتدعيم الدولة في إطار السكن الريفي.

المنطقة التلية ومنطقة منخفض واد التات، رغم أنهما ملائمتان لتركز السكان، حيث سهولة التنقل والحركة، وكذا وجود نشاط زراعي متخصص في زراعة الحبوب، إلا أن نسبة التمركز ضعيفة. وتبقى منطقة المنحدر الصخري أكثر جاذبية بسبب وجود مجمعة فرنده.

2-1-3 التجهيزات الإدارية والنشاطات الاقتصادية

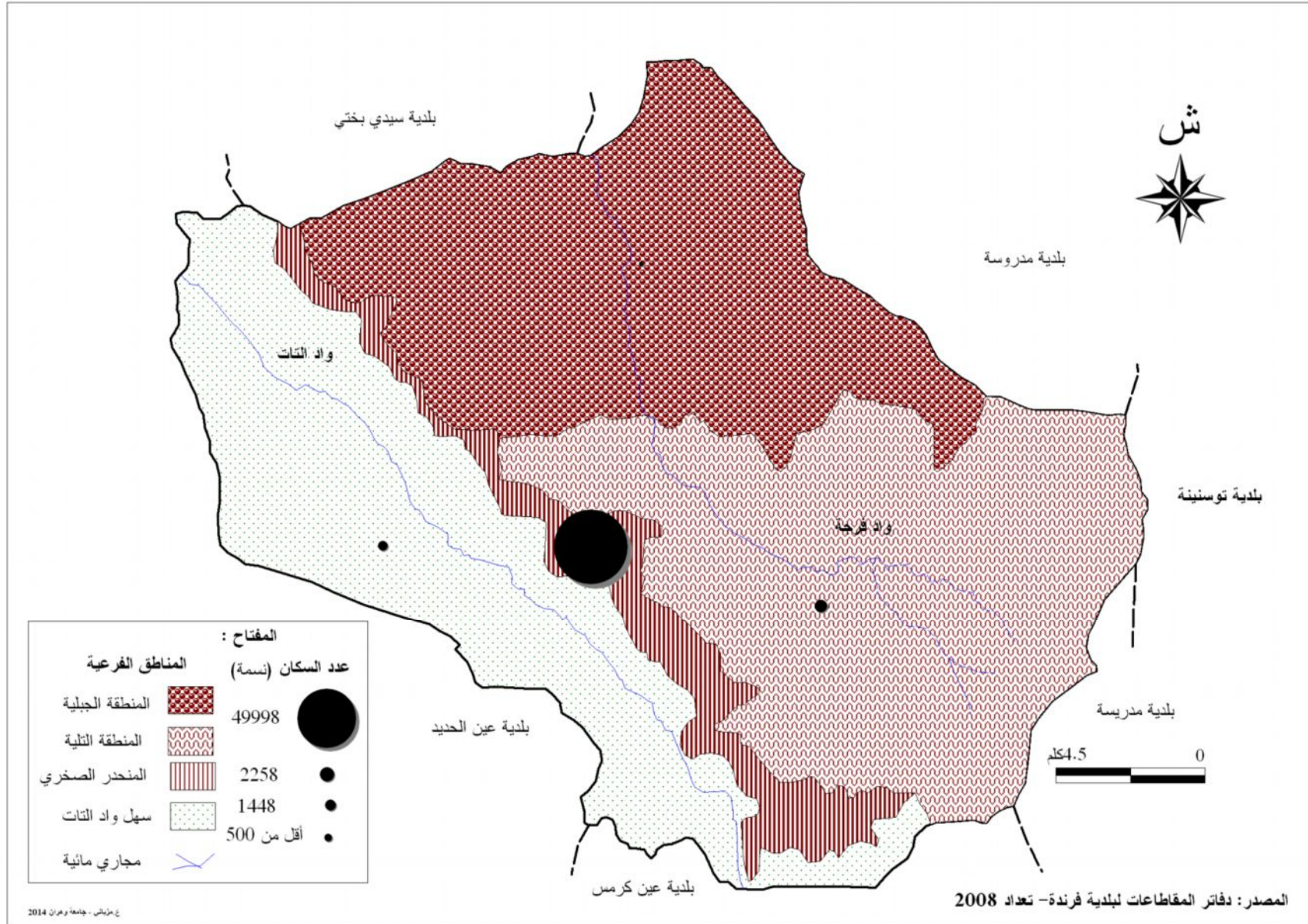
من أهم العوامل التي أدت إلى تمركز السكان بالمنحدر الصخري، هو وجود مدينة فرنده به. كونها مركز التجمع الرئيسي، جعل كل التجهيزات والمرافق الإدارية تتواجد بها، مما جعلها جاذبة للسكان سواء من داخل البلدية أو خارجها. ومن جهة أخرى نجد منطقة النشاطات التي أنشأت سنة 1983، والتي شهدت إنجاز عدة وحدات إنتاجية، أهمها مصنع الأحذية، مؤسسة الخشب والبلاط، المطاحن وغيرها، هذه الوحدات الإنتاجية استقطبت اليد العاملة من كامل الظهير.

كما أن تدهور القطاع الفلاحي، ونقص المساحات الزراعية جيدة المردود، جعل السكان يلجئون إلى قطاع الخدمات والقطاع الثالث عموما وبالتالي التركيز في المجمع الرئيسية، وهذا ليس بالأمر الجديد على سكان فرنده، فمنذ القرن السابع عشر وقبل مقدم الاستعمار الفرنسي، جذب التوطن الصناعي والتجاري السكان الريفيين. فقد انخفض عدد الفلاحين ببلدية فرنده من 1402 فلاح سنة 1977 إلى 878 فلاح فقط سنة 1998.

كما فاق عدد الفلاحين الحضريين، عدد الفلاحين الريفيين، ولاسيما سنة 1998¹. التي يمكن اعتبارها بداية التحول، فمن خلال الجدول رقم 7، نلاحظ انقلابا في نسب الفلاحين حسب نمط الاستيطان، فقد بلغت نسبتهم في الوسط الحضري حوالي 61.39% في حين لا يقيم بالوسط الريفي إلا نسبة 38.61% منها 34.17% بالمناطق المبعثرة و 4.44% بالتجمعات الثانوية. بينما كانوا يقيمون سابقا في الوسط الريفي بنسب عالية. ويمكن تفسير ذلك بهجرتهم نحو المركز الحضري، بحثا عن الأمن بالدرجة الأولى خاصة في فترة التسعينات الموافقة للأزمة الأمنية.

¹ عدم توفر المعطيات الخاصة بسنة 2008، جعلتنا نكتفي بنتائج تعداد 1998.

الخريطة رقم 5: توزيع السكان ببلدية فرنده حسب الوحدات الطبيعية 2008



جدول رقم 7 : توزيع الفلاحيين ببلدية فرنده حسب نمط الاستيطان (1977-1987-1998)

1998		1987		1977		نمط الاستيطان
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
61,39	539	43,83	593	27.10	380	مركز التجمع
4,44	39	0,00	0	0	0	التجمع الثانوي
34,17	300	56,17	760	72.79	1022	المنطقة المبعثرة
100	878	100	1353	100	1402	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات

من التحديات التي تواجهها مجمعة فرنده، هو النمو الديمغرافي السريع، وسوء توزيعه بين الحضر والريف. وخاصة في الفترة 1977-1987 فقد قدر معدل النمو بالمركز الرئيسي للبلدية حوالي 5.33 % ، فقد كان هذا النمو مدعما بالنزوح الريفي. مما أسهم في تسريع عمليات التعمير، حيث أصبح اتجاه السكان للاستقرار في المناطق الحضرية إحدى خصوصيات التحضر في الجزائر مما أنتج توسعا في المدن بمختلف أنواعها وهو توسع أفقي في مجمله سواء كان مخططا أم لا.

4- مراحل نمو السكان

شهدت مجمعة فرنده منذ نشأتها إلى يومنا هذا نموا سكانيا متزايدا ومتباينا حسب فترات نموها والمراحل التاريخية المتعاقبة عليها فقد انتقل عدد السكان من 1060 نسمة سنة 1884 إلى ما يفوق 51000 نسمة سنة 2012 وعليه يمكن أن نقسمها إلى مرحلتين أساسيتين:

1-4 ما قبل الاستقلال

تميزت هذه الفترة بالنمو السكاني المتزايد سواء قبل الاحتلال الفرنسي للمجمعة سنة 1842 أو خلاله فقد كان المجتمع بفرنده، يتشكل من فئتين متميزتين اجتماعيا، ثقافيا واقتصاديا تتمثل في المعمرين سواء الفرنسيين أو من جنسيات أخرى قدموا بقدم الاستعمار، والسكان الجزائريين المسلمين والذين أطلق عليهم تسمية الأهالي. فقد كان عدد السكان الجزائريين يفوق عدد الأوروبيين بمجمعة فرنده التي

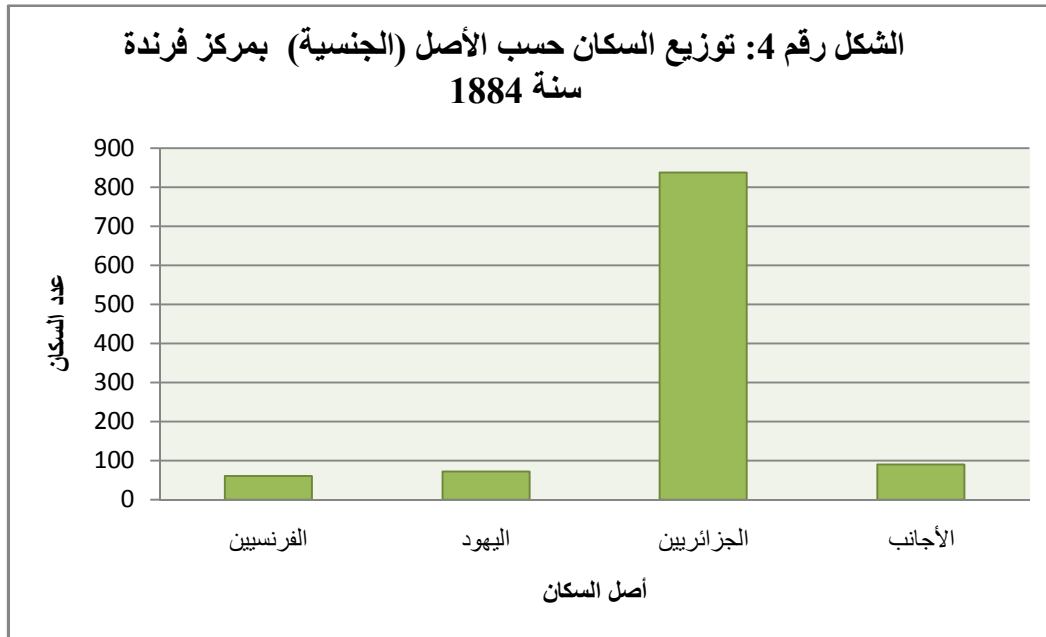
أصبحت مقر بلدية مختلطة سنة 1881¹ لكن سرعان ما ارتفع عدد السكان المعمرين فارتقت فرنده إلى مقر بلدية ذات الصلاحيات الكاملة في خمسينيات القرن الماضي.

جدول رقم 8: توزيع سكان مموعة فرنده حسب الأصل سنة 1884

أصل السكان						مموعة فرنده "فرنده مركز"
المساحة بالهكتار	المجموع	الأجانب	الجزائريين	اليهود	الفرنسيين	
2100	1060	90	838	72	60	عدد السكان
-	%100	8.49	79.06	6.79	5.66	النسبة %

المصدر: الإحصاء العام للبلديات كاملة الصلاحيات، البلديات المختلطة وبلديات الأهالي المديرية العامة للشؤون المدنية والعسكرية 1884/09/30

تنوعت تركيبة المجتمع في مموعة فرنده، منذ التواجد العثماني في الجزائر أعلى نسبة بعد الجزائريين يمثلها الأجانب بمختلف جنسياتهم تليها نسبة اليهود ثم الفرنسيين بنسبة 5.66 % فقط وذلك في بداية الاحتلال (الشكل رقم 4).



المصدر: الإحصاء العام للبلديات كاملة الصلاحيات، البلديات المختلطة وبلديات الأهالي المديرية العامة للشؤون المدنية والعسكرية 1884/09/30

¹فقد ارتبط تصنيف البلديات بين مختلطة وذات الصلاحيات الكاملة بعدد السكان المحليين والأوروبيين

2-4 بعد الاستقلال (1966-2012)

عرفت الجزائر بعد الاستقلال تحولات اقتصادية، اجتماعية وسياسية أثرت على مجموعة فرندة وسكانها على غرار المناطق الأخرى، حيث لكل مرحلة خصوصيات ونتائج معينة.

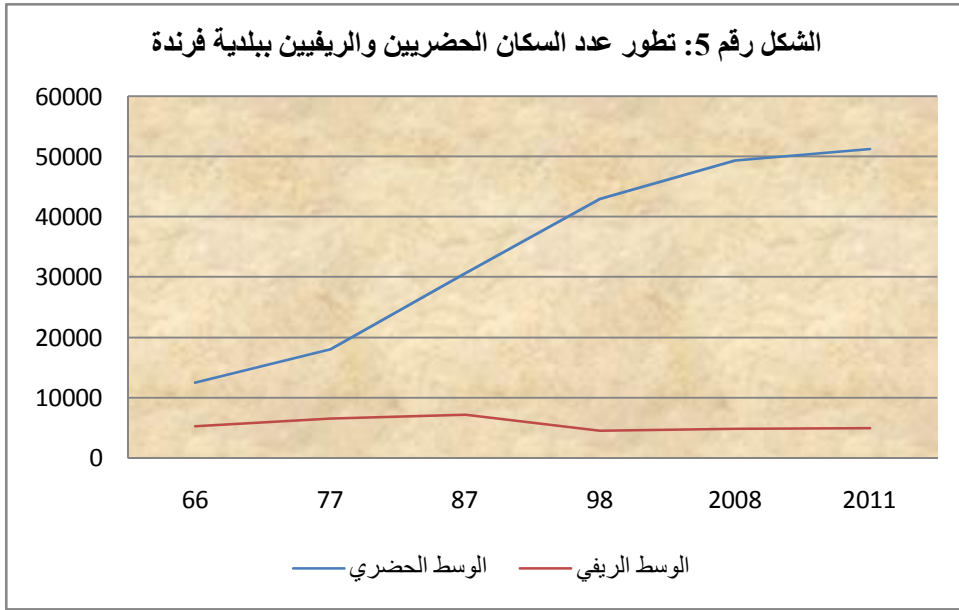
الجدول رقم 9: تطور عدد سكان بلدية فرندة حسب التعدادات السكانية

معدل النمو %					عدد السكان						التجمع
2012-2008	2008-98	98-87	87-77	77-66	2012	2008	1998	1987	1977	1966	
1,29	1,38	3,13	5,44	3,76	51288	49339	43000	30640	18044	12478	الرئيسي
	4.98	-	-	-		1265	785	0	0	0	الثانوي
12,21	-0,54	-5,80	0,91	2,27	4974	3520	3717	7175	6556	5237	المبعثر
1,30	1,31	2,09	4,39	3,34	56263	54124	47502	37815	24600	17715	المجموع
	2.34	2.27	3.85	3.21	معدل النمو الوطني						

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مونغرافيا ولاية تيارت 2012

1-2-4- المرحلة الأولى (1966-1977)، معدل النمو فاق المعدل الوطني

كشفت أول تعداد رسمي للسكن والسكان في الجزائر المنجز سنة 1966، أن عدد سكان بلدية فرندة بلغ 17715 نسمة معظمهم يقيمون في التجمع الرئيسي، حيث قدر عددهم بحوالي 12478 نسمة ارتفع إلى 18044 نسمة سنة 1977، هذه الفترة عرفت توافدا على التجمع الرئيسي نظرا لوجود حظيرة سكنية شاغرة فقد سجل معدل النمو بالمجمعة 3.76% حيث فاق معدل النمو بالبلدية ومعدل النمو الوطني معا (الشكل رقم 5).



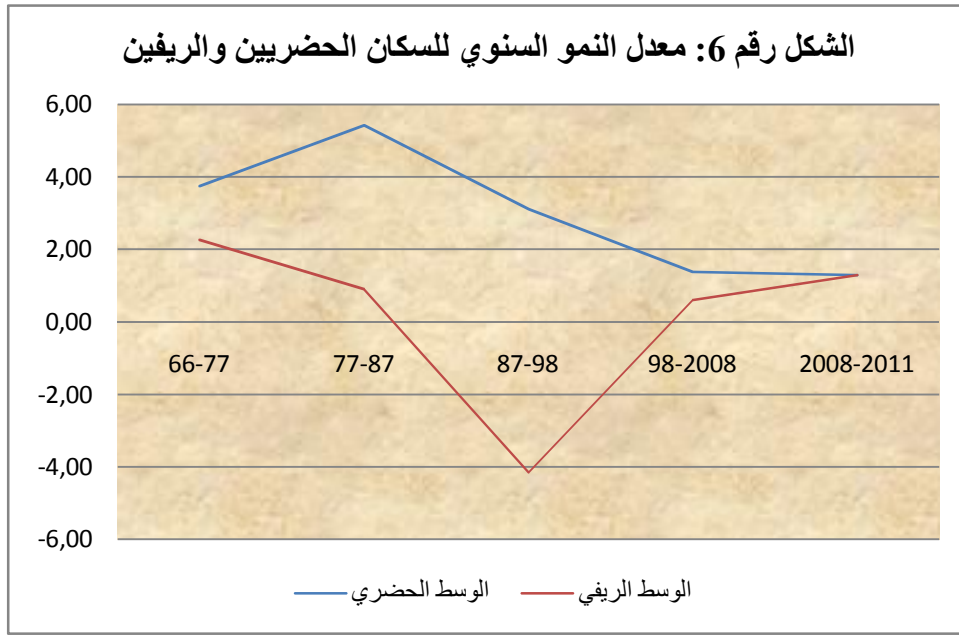
المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات (1966-2008) + مونوغرافيا ولاية تيارت 2012

4-2-2- المرحلة الثانية (1977-1987)، النمو السريع

عرفت هذه المرحلة، نمو سكانيا سريعا وكبيرا فقد انتقل عدد السكان بالمجموعة الرئيسية من 18044 نسمة سنة 1977 إلى 30640 نسمة سنة 1987 بمعدل نمو قدر بـ 5.44%. يعتبر أعلى معدل نمو سجلته مجموعة فرنده منذ الاستقلال إلى يومنا هذا (الشكل رقم 6). وهو بذلك يتجاوز بل، يفوق بكثير المعدل الوطني الذي سجل 3.85%. فقد عرفت هذه المرحلة، بمرحلة التخطيط الاقتصادي من خلال المخططات الرباعية، وتوطن بعض المؤسسات الصناعية بمنطقة النشاطات، التي جذبت اليد العاملة الريفية سواء من داخل البلدية أو من خارجها. التوسع العمراني باستحداث المناطق الحضرية السكنية الجديدة وكذا التجهيزات الإدارية التي لا تتواجد إلا في مجموعة فرنده، جذب سكان الظهير حيث كانت فرنده مقر دائرة لإحدى عشر بلدية.

4-2-3- المرحلة الثالثة (1987-1998)، تواصل النمو السريع

بلغ عدد سكان مجموعة فرنده سنة 1998 حوالي 43000 نسمة، بمعدل نمو مرتفع لكنه، أقل من سابقه قدر بـ 3.13%. وهو معدل يفوق المعدل الوطني الذي سجل في هذه الفترة 2.27% فقط، ويمكن تفسير استمرار النمو السكاني بصورة سريعة، في هذه الفترة بتوافد السكان من البلديات الريفية المجاورة ولاسيما بلدية سيدي بختي ومدروسة بسبب الظروف الأمنية التي مرت بها البلاد.



المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات (1966-2008) + مونوغرافيا ولاية تيارت 2012

4-2-4- المرحلة الرابعة 1998-2008، استقرار النمو

بلغ عدد سكان مجمعة فرنده سنة 2008 حوالي 49339 نسمة، مسجلة بذلك معدل نمو جد مستقر مقارنة ببقية التعدادات السكانية حيث قدر بـ 1.38% فقد انخفض بشكل مفاجئ في هذه الفترة (الشكل رقم 6).

يمكن القول أن هذه الفترة، تميزت بالاستقرار، بعد تحسن الظروف الأمنية، وعودة الفلاحين إلى أراضيهم على إثر برامج التنمية الريفية. ولاسيما السكن الريفي والتوجه نحو سياسة إعادة التوازن بين السكان الريفيين والحضريين، والعمل على تحسين ظروف الحياة في المناطق المبعثرة للحد من الهجرة نحو المراكز الحضرية. وتثبيت السكان بالبرامج التنموية وتوفير العمل خاصة في المجال الفلاحي، وكل ما يرتبط به من نشاطات عن طريق الاستثمار والتدعيم المالي، تشجيع عمل المرأة الريفية في مؤسسات صغيرة في الريف، تسهيل وصول الخدمات للطرق التي تمكن من تسويق المنتج، سيمكن لا محالة إذا ما طبق من إعادة نشر السكان، وهذا ما يفسر ارتفاع معدل النمو بشكل كبير في المجمعات الثانوية حيث قدر بـ 4.89% وكذا ارتفاع عدد السكان المبعثرين.

الجدول رقم 10: تقديرات ارتفاع عدد السكان بمجموعة فرنده

السنوات	2018	2023	2033
تقدير عدد السكان	56587	60600	69502
تقدير عدد السكان حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	71814	83252	106569

المصدر: معالجة شخصية باستخدام معدل النمو للفترة 1998-2008

* مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده 2013

ويتوقع أن يصل عدد سكان مجموعة فرنده في أفق 2033 ما يفوق 69000 نسمة، على افتراض ثبات معدل النمو للفترة 1998-2008، في حين أن التقديرات السكانية حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد فاقت التصور، فلا يمكن في أي حال من الأحوال أن يتضاعف عدد السكان في ظرف 25 سنة (100000 نسمة سنة 2033)، في حين أنه لم يحدث منذ قرنين من نشأة المدينة.

5 تحليل النمو السكاني لمجموعة فرنده.

يعزى النمو السكاني لأربعة عناصر، كونها العوامل الأكثر تحكما في معدلات النمو السكاني. وهذه العوامل هي الولادات، الوفيات والفارق بينهما يسمى الزيادة الطبيعية، أو التغير الطبيعي، الهجرة الوافدة والهجرة المغادرة، والفارق بينهما يسمى التغير بفعل الهجرة، أو صافي الهجرة، وفقا لقيم هذه العوامل الأربعة، ومدى فاعليتها فيما بينهما. فإن التغير السكاني يمكن أن يكون، تغيرا موجبا أي بالزيادة، كما يمكن أن يكون سالبا بالنقصان.

1-5 رصيد الهجرة سالب (1987-1998)

سنحاول دراسة الهجرة الوافدة والمغادرة لبلدية فرنده للفترة 1987-1998، بين بلديات ولاية تيارت من جهة، وباتجاه ولايات الوطن من جهة أخرى، لمعرفة حجم التدفقات ومصادرها. ومن أجل معرفة رصيد الهجرة، وكيف ساهمت هذه الأخيرة في الزيادة السكانية لبلدية فرنده.

الجدول رقم 11: رصيد الهجرة البلدية فرندة (1998-19987)

مصدر الهجرة	عدد الوافدين	النسبة %	عدد المغادرين	النسبة %	رصيد
داخل الولاية	2292,00	77	1197,00	40	1095,00
خارج الولاية	690,00	23	1818,00	60	-1128,00
المجموع	2982,00	100	3015,00	100	-33,00

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات 1998

نلاحظ من خلال الجدول رقم 11، بأن رصيد الهجرة بلدية فرندة في الفترة 1998-1987 سالب، أي أن عدد المغادرين يفوق عدد الوافدين، ولاسيما خارج حدود الولاية (60%).

فهذه الفترة، عرفت بالأزمة الأمنية، هذا ما حرك دوافع الهجرة، نحو بلدية فرندة، ولاسيما من داخل ولاية تيارت، حيث الرصيد موجب. وفي نفس الوقت فقدت بلدية فرندة من سكانها نحو مختلف ولايات الوطن بنسبة 60% من المغادرين في هذه الفترة، فحققت رصيذا سالباً قدر بـ 1128 فرداً. هذا يدل على أن بلدية فرندة كانت حوض هجرة طارئة في هذه الفترة الحرجة.

يوضح الجدول رقم 12، التدفقات نحو مجمعة فرندة من بلديات ولاية تيارت، حيث نجد أعلى نسبة وفود تمثلها بلدية مدروسة بنسبة 20.59%، بلدية تيارت بنسبة 17.36%، بلدية عين الحديد بنسبة 13.92%

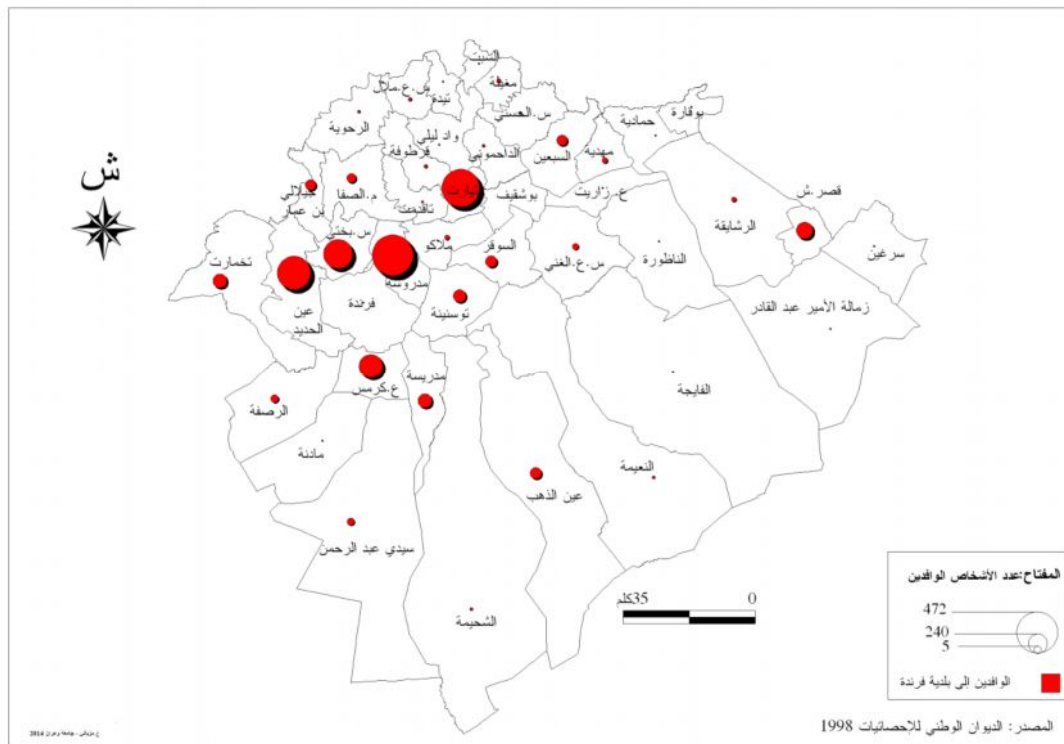
الجدول رقم 12: المغادرون من بلدية فرندة والوافدين إليها من بلديات ولاية تيارت سنة 1998

البلدية	عدد الوافدين	النسبة %	عدد المغادرين	النسبة %	رصيد الهجرة
تيارت	398,00	17,36	196,00	16,37	202,00
مدروسة	472,00	20,59	27,00	2,26	445,00
عين بوشقيف	0,00	0,00	21,00	1,75	-21,00
سيدي علي ملال	7,00	0,31	0,00	0,00	7,00
ع زاريت	1,00	0,04	9,00	0,75	-8,00
ع الذهب	45,00	1,96	37,00	3,09	8,00
س بختي	255,00	11,13	19,00	1,59	236,00
مدريسة	73,00	3,18	77,00	6,43	-4,00
زمالة	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
مادنة	1,00	0,04	14,00	1,17	-13,00
السبت	0,00	0,00	3,00	0,25	-3,00
ملاكو	11,00	0,48	18,00	1,50	-7,00
الداحموني	4,00	0,17	12,00	1,00	-8,00
الرحوية	5,00	0,22	11,00	0,92	-6,00
مهديا	15,00	0,65	20,00	1,67	-5,00

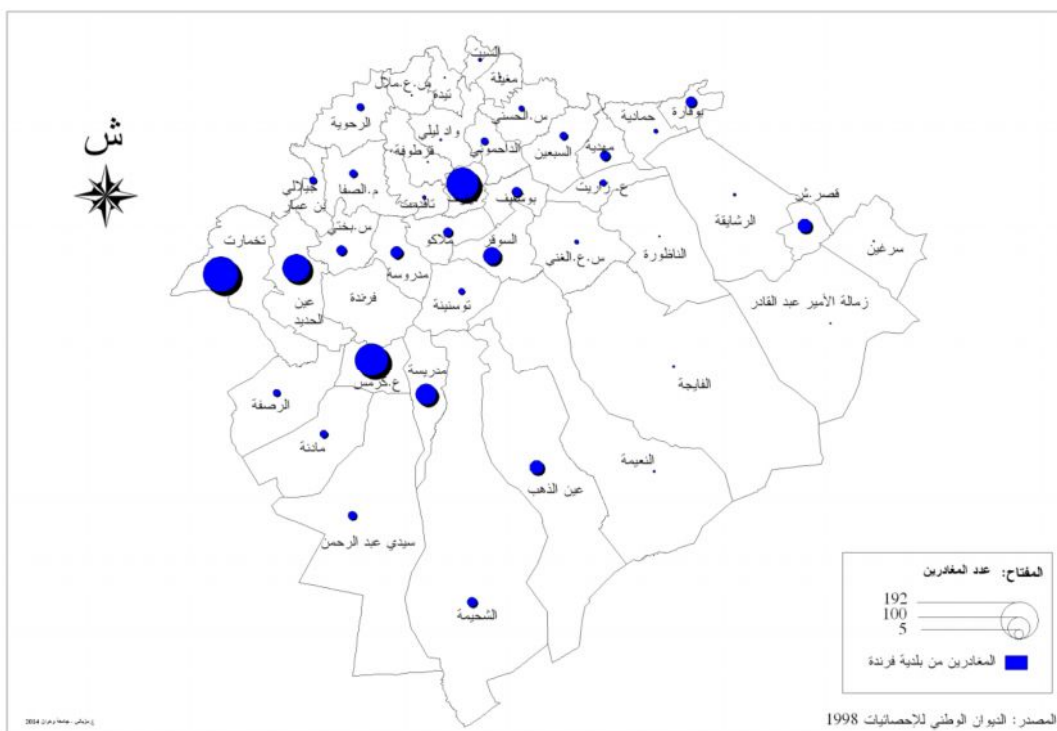
-4,00	4,51	54,00	2,18	50,00	السوقر
13,00	0,33	4,00	0,74	17,00	سي عبد الغني
193,00	10,53	126,00	13,92	319,00	ع الحديد
13,00	0,92	11,00	1,05	24,00	الرصفة
3,00	0,08	1,00	0,17	4,00	النعيمية
8,00	0,08	1,00	0,39	9,00	مغيلة
7,00	0,00	0,00	0,31	7,00	قرطوفة
-3,00	0,58	7,00	0,17	4,00	سيدي الحسني
32,00	1,00	12,00	1,92	44,00	جيلالي بن عمار
30,00	1,09	13,00	1,88	43,00	السبعين
51,00	0,84	10,00	2,66	61,00	توسنية
2,00	14,79	177,00	7,81	179,00	ع كرمس
57,00	3,26	39,00	4,19	96,00	ق الشلالة
9,00	0,17	2,00	0,48	11,00	الرشايقة
1,00	0,00	0,00	0,04	1,00	الناظورة
-1,00	0,25	3,00	0,09	2,00	تاقدمت
0,00	0,08	1,00	0,04	1,00	واد ليلي
20,00	1,17	14,00	1,48	34,00	مشرع الصفا
-5,00	0,42	5,00	0,00	0,00	حمادية
-16,00	1,75	21,00	0,22	5,00	شحيمة
-119,00	16,04	192,00	3,18	73,00	تخمارت
4,00	1,34	16,00	0,87	20,00	أولاد جراد
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	سرغين
-22,00	1,92	23,00	0,04	1,00	بوقارة
-1,00	0,08	1,00	0,00	0,00	فايجة
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	تيدة
1095,00		1197,00		2292,00	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 1998

الخريطة رقم 6: الوافدين إلى بلدية فرندة من بلديات ولاية تيارت سنة 1998



الخريطة رقم 7: المغادرين من بلدية فرندة من بلديات ولاية تيارت سنة 1998



وببلدية سيدي بختي بنسبة 11.13%. معظم البلديات التي تغذي الهجرة بببلدية فرنده بنسبة كبيرة، باستثناء بلدية تيارت، هي بلديات، كانت تابعة لها إداريا سواء في الفترة الاستعمارية أو بعد الاستقلال، إضافة إلى عامل القرب والعلاقات الاجتماعية التي تلعب دورا هاما في جذب السكان، ولاسيما البلديات الجبلية القريبة كببلدية مدروسة وسيدي بختي وعين الحديد، عين كرمس ومدرسة. مما رفع نسبة السكان من عرش خلافة وبني ونجل بببلدية فرنده.

بينما يقل جذب بلدية فرنده، للبلديات الواقعة شمال الولاية (الخريطة رقم 6)، فعامل المسافة له دور في جذب السكان، كما أن وجود عاصمة الولاية في هذا النطاق يقلص نفوذ بلدية فرنده.

هذا الدور متبادل، فبلديات الولاية أيضا تلعب دور جذب بالنسبة لسكان فرنده، ولاسيما عاصمة الولاية بأعلى نسبة مغادرين سجلت حوالي 16.37%، هذا التوجه مرتبط بالخدمات والمرافق الإدارية والجامعية التي تقدمها عاصمة الولاية، وتوفر العمل في مختلف القطاعات. كما نجد التوجه أيضا نحو البلديات القريبة كببلدية تخمارت، عين الحديد وعين كرمس.

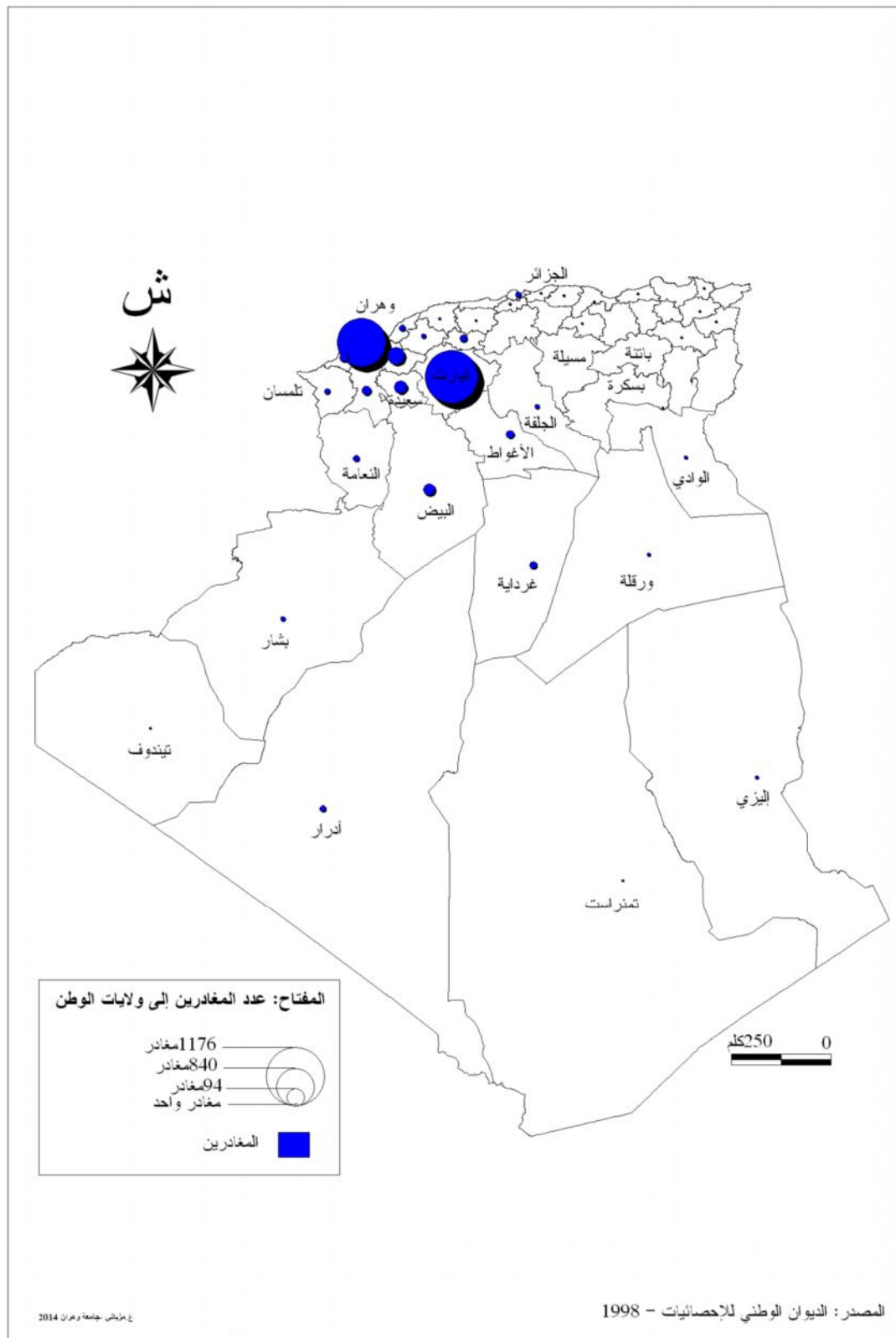
أما التدفقات السكانية المغادرة خارج الولاية، (الجدول رقم 13)، فتمثل نسبة عالية تقدر بـ 60%، ولاسيما نحو ولاية وهران (الخريطة رقم 7)، التي استقبلت لوحدها ما يفوق 56% من المغادرين للبلدية، وتليها ولايتي معسكر وسعيدة. أما الوافدين من خارج الولاية فلا يمثلون إلا 40%، أعلى نسبة تمثلها ولاية وهران أيضا بحوالي 28.41%، يمكن أن تعبر هذه النسبة عن السكان الأصليين الذين عادوا إلى مسقط رأسهم، ولاسيما المتقاعدين والطلبة، وتليها كل من ولاية الجلفة وتيسمسيلت.

الجدول رقم 13: المغادرون من بلدية فرنده والوافدين إليها من خارج ولاية تيارت (من باقي ولايات
الوطن) سنة 1998

الولاية	عدد الوافدين	النسبة %	عدد المغادرين	النسبة %	الولاية	عدد الوافدين	النسبة %	عدد المغادرين	النسبة %	رصيد الهجرة
أدرار	23,00	3,33	27,00	2,61	مستغانم	18,00	1,54	28,00	1,49	-9,00
الشلف	3,00	0,43	0,00	0,14	مسيلة	1,00	0,28	5,00	0,00	1,00
الأغواط	10,00	1,45	159,00	9,13	معسكر	63,00	2,31	42,00	8,75	-96,00
أم البواقي	24,00	3,48	12,00	0,43	ورقلة	3,00	0,06	1,00	0,66	-9,00
باتنة	0,00	0,00	1035,00	28,41	وهران	196,00	0,00	0,00	56,93	-839,00
بجاية	1,00	0,14	78,00	1,01	البيضاء	7,00	0,06	1,00	4,29	-71,00
بسكرة	0,00	0,00	11,00	0,00	إليزي	0,00	0,11	2,00	0,61	-11,00
بشار	31,00	4,49	2,00	0,14	برج بوعريبرج	1,00	0,88	16,00	0,11	-1,00
البلدية	1,00	0,14	1,00	0,00	بومرداس	0,00	0,39	7,00	0,06	-1,00
البويرة	0,00	0,00	0,00	0,00	الطارف	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
تمنراست	2,00	0,29	2,00	0,58	تیندوف	4,00	0,22	4,00	0,11	2,00
تبسة	2,00	0,29	33,00	6,23	تيسمسيلت	43,00	0,00	0,00	1,82	10,00
تلمسان	14,00	2,03	9,00	0,00	الوادي	0,00	1,05	19,00	0,50	-9,00
تيزي وزو	13,00	1,88	0,00	0,14	خنشلة	1,00	0,33	6,00	0,00	1,00
الجزائر	22,00	3,19	3,00	0,00	سوق أهراس	0,00	1,16	21,00	0,17	-3,00
الجلفة	60,00	8,70	0,00	0,29	تيازة	2,00	0,88	16,00	0,00	2,00
جيجل	0,00	0,00	0,00	0,00	ميلة	0,00	0,06	1,00	0,00	0,00
سطيف	2,00	0,29	4,00	3,62	عين الدفلة	25,00	0,00	0,00	0,22	21,00
سعيدة	32,00	4,64	29,00	0,43	النعامية	3,00	5,17	94,00	1,60	-26,00
سكيكدة	2,00	0,29	44,00	1,16	ع تموشنت	8,00	0,00	0,00	2,42	-36,00
س بلعباس	18,00	2,61	38,00	0,00	غرداية	0,00	2,64	48,00	2,09	-38,00
عنابة	0,00	0,00	18,00	1,88	غليزان	13,00	0,06	1,00	0,99	-5,00
قالمة	18,00	2,61	0,00	3,19	خارج الوطن	22,00	0,06	1,00	0,00	22,00
قسنطينة	2,00	0,29	1818,00	100,00	المجموع	690,00	0,00	0,00		-1128,00
المدينة	00	00	00	00			00	00		00

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 1998

الخريطة رقم 9: المغادرون من بلدية فرندة إلى ولايات الوطن سنة 1998



الهجرة الوافدة نحو بلدية فرنده في هذه الفترة، نتج عنها عدة مظاهر سلبية، أهمها انتشار البناءات الهشة واستهلاك العقار العمومي بطريقة فوضوية، ولاسيما في الأحياء المحيطة بحي النصر، حطاب أحمد، الربيع بوشامة والقواير، حيث استقر الوافدين من بلديتي سيدي بختي ومدروسة بحي النصر وحطاب أحمد، والقادمين من بلدية الرصفة بحي القواير، إضافة إلى انتشار بعض السلوكيات المرتبطة بالممارسات الريفية كتربية الحيوانات داخل المجمع الحضري...

نستنتج مما سبق أن بلدية فرنده هي حوض هجرة طارئة لسكانها في الفترة 1987-1998، لكنها جاذبة في نفس الوقت للبلديات الجبلية الريفية القريبة منها.

5-2 رصيد الهجرة موجب (1998-2014).

من خلال الجدول رقم 14، نجد أن رصيد الهجرة، سجل قيمة سالبة في الفترة 1998-2008، حيث أن الزيادة الطبيعية تفوق الزيادة الكلية. مما يفسر أن بلدية فرنده فقدت ما يقدر بـ 8260 ساكن خلال هذه الفترة. إلا أن الزيادة الطبيعية، لا تعطينا فكرة صحيحة حول الحركة السكانية، لأن المواليد لا تخص بلدية فرنده وحدها، كون المستشفى يستقبل سكان البلديات المجاورة ولاسيما بلديتي عين الحديد وسيدي بختي.

جدول رقم 14: رصيد الهجرة ببلدية فرنده في الفترة 1998-2008

المواليد الأحياء	عدد الوفيات	الزيادة الطبيعية	الزيادة الكلية	رصيد الهجرة
17748	2866	14882	6622	-8260

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات (1998-2008)

ولأن الزيادة الطبيعية، لا يمكنها لوحدها تبرير نمو السكان، ونظرا لعدم صدور نتائج الهجرة للتعداد 2008، ارتأينا دراستها باستعمال دفاتر الانتخابات، لاستخراج عدد الوافدين (تغيير الإقامة نحو بلدية فرنده)، وعدد المغادرين (المشطوبين من القوائم الانتخابية)، وإن كانت هذه النتائج لا تدل على الهجرة الوافدة والمغارة الفعلية، لأنها تعني الأشخاص الذين هم في سن الانتخاب فقط، إلا أنها تعد مؤشرا هاما، يمكن من خلاله أخذ فكرة عامة عن حركة السكان الداخلة والخارجة ببلدية فرنده في الفترة الأخيرة (2008-2014).

نلاحظ من خلال الجدول رقم 15، أن رصيد الهجرة في الفترة 1998-2014 موجب، حيث نسبة الوافدين تفوق بكثير نسبة المغادرين، ولاسيما سنتي 2004، 2013 (الشكل رقم 7).

أعلى نسبة للهجرة المغادرة سجلت سنة 2002 وتلتها سنة 2009 بنسبة 15.92%، 11.92% على التوالي، حيث بلغ عدد المغادرين في الفترة 1998-2014 حوالي 7982 مغادرا. في حين أعلى نسبة للهجرة الوافدة سجلت سنة 2003، 2004 بنسبة تفوق 10%. حيث بلغ عدد الوافدين 9033 نسمة.

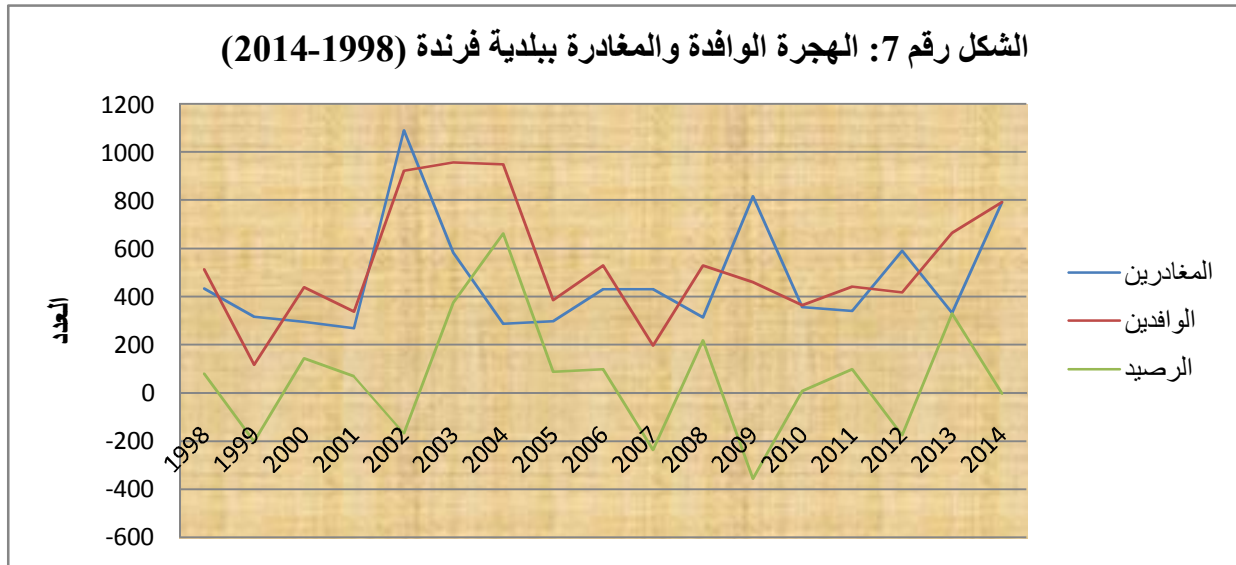
ويفسر رصيد الهجرة الموجب في هذه الفترة، باستقرار الأوضاع الأمنية من جهة، وكذا لبرامج التنمية بمجموعة فرندة، من خلال المخططات الخماسية الأخيرة، وارتفاع إنتاج السكن العمومي بها.

الجدول رقم 15: الهجرة المغادرة، والوافدة¹ ببلدية فرندة (1998-2014)

السنوات	عدد المغادرين	نسبة المغادرين %	عدد الوافدين	نسبة الوافدين %	رصيد الهجرة
1998	433	6,32	515	5,70	82
1999	318	4,64	117	1,30	-201
2000	295	4,30	440	4,87	145
2001	269	3,92	339	3,75	70
2002	1091	15,92	924	10,23	-167
2003	582	8,49	959	10,62	377
2004	288	4,20	951	10,53	663
2005	297	4,33	386	4,27	89
2006	432	6,30	531	5,88	99
2007	431	6,29	196	2,17	-235
2008	313	4,57	531	5,88	218
2009	817	11,92	462	5,11	-355
2010	356	5,19	364	4,03	8
2011	341	4,98	441	4,88	100
2012	591	8,62	418	4,63	-173
2013	334	4,18	666	7,37	332
2014	794	9,95	793	8,78	1-
المجموع	7982	100,00	9033	100,00	1051

المصدر: دفاتر الانتخابات 1998-2014 ببلدية فرندة

¹ استخرجنا الهجرة المغادرة من دفاتر الانتخابات وقوائم المشطوبين، وتغيير الإقامة وذلك بطرح المتوفيين والمكررين



المصدر: دفاتر الانتخابات لبلدية فرندة (الفترة 1998-2014)

الجدول رقم 16: الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب بلدية الولادة

النسبة المئوية %	العدد	مكان الازدياد	النسبة المئوية %	العدد	مكان الازدياد	النسبة المئوية %	العدد	مكان الازدياد
0,13	1	تلمسان	0,26	2	مشرع الصفا	61,17	471	فرندة
0,13	1	النعامة	0,13	1	سيدي جيلالي بن عمار	12,47	96	مدغوسة
0,13	1	سعيدة	0,13	1	عين درهم	6,36	49	عين الحديد
0,13	1	سوق أهراس	0,13	1	عين الذهب	3,51	27	تخمارت
0,13	1	عين السخونة	0,13	1	ملاكو	2,21	17	توسينية
0,13	1	عين تموشنت	0,13	1	مهدية	2,21	17	الرصفة
0,13	1	تبسة	95,84	738	مجموع تيارت	1,56	12	عين كرمس
0,13	1	مستغانم	0,78	6	البيض	1,43	11	سيدي بختي
0,13	1	معسكر	0,65	5	وهران	1,04	8	سيدي عبد الرحمن
0,13	1	واد الأبطال	0,26	2	أدرار	0,65	5	تيارت
0,13	1	الجزائر	0,26	2	الشلف	0,91	7	مدريسة
4,03	31	خارج الولاية	0,26	2	تيزي وزو	0,65	5	السوقر
0,13	1	سوريا	0,26	2	غليزان	0,39	3	شحيمة
100	770	المجموع	0,13	1	تلاغ	0,39	3	مادنة

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

من خلال التحقيق الميداني مع السكان، وجدنا أن أكثر من 38% من أرباب الأسر مولودون خارج مجمعة فرندة. وبخاصة في كل من بلدية سيدي بختي ومدغوسة، شمال وشمال غرب البلدية

على الترتيب، حيث تمثلان عرش خلافة، وكذا من بلدية عين الحديد ولاسيما عرش بني ونجل، حيث كانت هذه المناطق تابعة إداريا لفرندة فيما مضى. فمجمعة فرندة كانت مستقطبة جدا لسكان المناطق القريبة من خلال الخدمات الإدارية، وتوفر العمل اثر استحداث منطقة النشاطات، ووجود وعاء عقاري موجه للسكن، لم يكن حكرا على سكان مجمعة فرندة فقط بل، كان موجها لكل من له إمكانيات الشراء. تمثل في التجزئة الترابية التي قامت بإنجازها الوكالة العقارية لمدرسة. مما شجع كثيرا لاستيطان هؤلاء السكان بالمنطقة، كما وجدنا نسبة ضعيفة لا تتعدى 4% من السكان المقيمين بفرندة مولدون خارج ولاية تيارت وحتى من خارج الوطن، كما تبين من خلال التحقيق الميداني أيضا أن ما يقارب 37% من السكان المقيمين بفرندة، هم من أصل عروشي غير محلي، وتبقى أكبر نسبة للسكان المقيمين حاليا بفرندة هم من السكان الأصليين، حيث نسبتهم تفوق 61%

الجدول رقم 17: الهجرة الوافدة حسب أماكن الإقامة السابقة¹، وفترات التوافد

النسبة %	المجموع	2013-1998	1998-1987	1987-1977	1977-1962	قبل الاستقلال	الإقامة السابقة
34,27	73	20	33	12	5	3	ريف بلدية فرندة
12,21	26	6	11	5	2	2	مدغوسة
11,74	25	9	11	5	-	-	سيدي بختي
6,57	14	6	6	2	-	-	عين الحديد
5,16	11	2	6	2	1	-	الرصفة
3,29	7	3	3	-	1	-	تخمارت
2,82	6	1	3	-	2	-	عين كرمس
2,35	5	5	-	-	-	-	تيارت
1,88	4	2	-	2	-	-	السوقر
1,41	3	1	2	-	-	-	سيدي عبد الرحمن
1,41	3	1	-	2	-	-	توسنية
0,94	2	-	-	2	-	-	مدريسة
0,47	1	1	-	-	-	-	عين الذهب
0,47	1	-	1	-	-	-	مادنة
84,97	181	57	76	32	11	5	ولاية تيارت
4,23	9	3	3	-	3	-	وهران
0,94	2	-	-	2	-	-	غرداية
0,94	2	-	-	1	1	-	غليزان
0,94	2	2	-	-	-	-	ورقلة
0,47	1	-	-	-	1	-	أفلو
0,47	1	-	1	-	-	-	البييض

¹ بالنسبة لإقامة السابقة فقد أخذنا بعين الاعتبار الأسر التي كانت تقيم خارج مجمعة فرندة فقط ولم نأخذ في الحسبان الأسر التي غيرت الإقامة بين أحياء المجمعة.

0.47	1	-	-	-	1	-	الجزائر
0.47	1	-	-	1	-	-	النعامة
0.47	1	1	-	-	-	-	باتنة
0.47	1	-	-	-	-	1	بوسعادة
0.47	1	1	-	-	-	-	تسميلت
0.47	1	1	-	-	-	-	تقرت
0.47	1	1	-	-	-	-	تلمسان
0.47	1	1	-	-	-	-	تيزي وزو
0.47	1	-	1	-	-	-	ثنية الحد
0.47	1	-	-	1	-	-	سعيدة
0.47	1	-	1	-	-	-	سيدي بلعباس
0.47	1	1	-	-	-	-	سيق
0.47	1	1	-	-	-	-	عين السخونة
0.47	1	1	-	-	-	-	معسكر
0.47	1	-	-	-	1	-	وادي الأبطال
15,02	32	13	6	5	7	1	خارج الولاية
100	213	70	82	37	18	6	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

تيارات الهجرة نحو مجمعة فرندة متعددة حيث نجد أن نسبة 50% من المهاجرين، هم من داخل ولاية تيارت، أهم مغذي لهذه الهجرة هو ريف بلدية فرندة بأعلى نسبة تجاوزت 34% من مجموع الأسر التي غيرت الإقامة نحو مركز التجمع الحضري، ولاسيما في الفترة 1987-1998 بنسبة تجاوزت 38%.

تنقسم أحواض الهجرة نحو فرندة إلى حوضين أساسيين: الأحواض القريبة المتمثلة في المناطق الجبلية القريبة وتشمل كل من بلدية الرصيفة، عين الحديد، مدروسة وسيدي بختي، بنسبة قدرت بحوالي 35.68% من الوافدين، الأحواض البعيدة تنتشر على معظم ولايات الوطن ولعل أهمها ولاية وهران بنسبة تفوق 4%.

1-5 الانفصال عن العائلة أهم أسباب تغيير الإقامة

ولعل أسباب التوافد نحو مجمعة فرندة، يعزى إلى استقطاب اليد العاملة، من كامل الأحواض بسبب توطن الصناعة بمنطقة النشاطات. وكذا العوامل الإدارية التي لعبت دورا كبيرا لجذب السكان ولاسيما المستشفى والمحكمة، التجهيزات المدرسية وخاصة الثانويات ومركز التكوين المهني والتمهين خلال السنوات الماضية.

كما أن تدهور الزراعة بسبب الجفاف في فترة الثمانينات، جعل السكان الريفيين يلجئون لقطاع التجارة والخدمات. وبالتالي الاستقرار في التجمعات الحضرية. إضافة إلى تردي الأوضاع الأمنية، وخاصة في

فترة التسعينات. كما أن توفر وعاء عقاري مهم في الضواحي الشمالية للمجموعة، ولاسيما بحي النصر وتجزئة 276 قطعة المنشأة من طرف الوكالة العقارية لمدرسة، حيث معظم القطع شاغرة مما شجع على الاستيطان بالمنطقة وإشغال العقار بطريقة فوضوية، مع الغياب شبه كلي لفرقة التفتيش والمراقبة.

من خلال تحليل الجدول رقم 18، نجد أن تغيير الإقامة داخل مجموعة فرندة، يرجع لأسباب متشعبة. ولعل أهمها يكمن في الانفصال عن العائلة. وذلك راجع إلى تحول الأسرة من ممتدة إلى نووية، مما سمح بانتشار الأسر صغيرة الحجم، ولاسيما في حي 34 شهيد. العوامل الإدارية وبخاصة في الفترة التي كانت فيها فرندة مقر دائرة لاثني عشر بلدية، قبل استحداث كل من دائرة عين كرمس ومدرسة سنة 1991، من أجل القرب من التجهيزات والبحث عن الأمن، خاصة في الظروف الأمنية الصعبة التي عاشتها الجزائر في التسعينات.

الجدول رقم 18: أسباب تغيير الإقامة

النسبة المئوية %	العدد (أرباب الأسر)	سبب تغيير الإقامة
33,52	245	الانفصال عن العائلة
21,89	160	ضيق المسكن السابق
12,45	91	إيجار
7,39	54	العمل
6,02	44	الأمن
5,75	42	توفر أراضي للبيع
4,38	32	القرب من التجهيزات
3,69	27	سكن قديم
1,78	13	الإحالة على التقاعد
0,82	6	ظروف عائلية
0,55	4	سكن وراثي
0,55	4	هدم مسكني الهش
0,41	3	سكن وظيفي
0,41	3	عدت لمسقط رأسي
0,27	2	الفيضانات
0,14	1	رحل
100,00	731	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

أما إذا حللنا الدوافع الحقيقية لتغيير الإقامة نحو مجموعة فرندة حسب الجدول رقم 19، فنجد أن الظروف الأمنية هي أهم الأسباب والتي سجلت أعلى نسبة قدرت بـ 26.70%، ثم العمل في الرتبة الثانية بنسبة 23%، وهناك دافع آخر تمثل في توفر عقار للبناء بنسبة تفوق 19%

الجدول رقم 19: دوافع تغيير الإقامة نحو فرندة حسب مكان القوم

المجموع	الانفصال عن العائلة	القرب من التجهيزات	إيجار	رحل	ظروف عائلية	الإحالة على التقاعد	ضييق المسكن السابق	توفر عقار للبناء	العمل	الأمن	سبب تغيير الإقامة
73	5	17	-	-	1	3	3	10	7	27	ريف فرندة
26	-	3	-	-	1	-	5	8	4	5	مدغوسة
25	-	2	-	-	-	-	5	6	4	8	سيدي بختي
14	-	3	1	-	-	1	-	3	3	3	عين الحديد
11	-	1	-	-	-	-	1	1	-	8	الرصفة
7	-	-	-	-	-	-	-	4	1	2	تخمارت
6	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	عين كرمس
5	-	-	-	-	-	1	-	-	4	-	تيارت
4	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-	السوقر
3	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	سيدي عبد الرحمن
3	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	توسنية
2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	مدريسة
1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	عين الذهب
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	مادنة
181	6	27	1	-	3	5	14	38	31	56	مجموع تيارات
9	-	-	-	-	1	1	-	4	3	-	وهران
2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	ورقلة
2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	غرداية
2	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	غليزان
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	تقرت
1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	تلمسان
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	تيزي وزو
1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	ثنية الحد
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	سعيدة
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	سيدي بلعباس
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	سيق
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	أفلو
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	البييض
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	الجزائر
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	عين السخونة
1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	بوسعادة
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	تسمسيلات
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	معسكر
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	وادي الأبطال
1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	باتنة
1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	النعامة
32	-	-	-	1	3	5	-	4	18	1	خارج ولاية تيارت
213	-	-	-	1	6	10	14	42	49	57	المجموع الكلي

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

6 التوزيع المجالي لسكان مجمعة فرندة

إن مؤشر التوزيع المجالي للسكان، من المقاييس الدالة على كيفية انتشارهم عبر المساحة الجغرافية للإقليم. وإبراز مدى توازن وتفاعل العناصر البشرية، مع الموارد المتاحة الطبيعية والاقتصادية. إذ أن الهدف منه هو التعرف على ميل السكان وتنظيم انتشارهم، ومن ثمة التوصل إلى معرفة طابع كل إقليم مما يعطي صورة واضحة عن توزيع التجهيزات، ولأن هذه الأخيرة يكون توزيعها حسب التجمعات السكانية¹ سنحاول من خلال دراسة التوزيع المجالي لسكان مجمعة فرندة حسب القطاعات العمرانية والتي نقصد بها الأحياء لنعرف كيفية الانتشار وشدة التركيز في كل حي وربط ذلك بدرجة التجهيز

جدول رقم 20: الكثافة السكانية حسب القطاعات العمرانية سنة 2008

اسم الحي	عدد السكان	عدد المساكن	المساحة بالهكتار	الكثافة السكانية	الكثافة السكنية
النصر	2121	344	20	106,05	17,20
الإخوة بوطيبة	3755	716	15	250,33	47,73
الربيع بوشامة	1950	410	20	97,50	20,50
القواير	923	226	33	27,97	6,85
عثماني حي	941	169	6	156,83	28,17
سيدي الناصر	1868	489	15	124,53	32,60
سي عبد الهادي عمر	1942	332	12	161,83	27,67
رابح بن مسعود	1938	388	8	242,25	48,50
جبارة بن شريف	981	241	13	75,46	18,54
أول نوفمبر	2064	344	8	258,00	43,00
حي 8 ماي 1945	2102	356	15	140,13	23,73
حطاب أحمد	7933	1259	28	283,32	44,96
سواالم الكبير	2034	300	7	290,57	42,86
السكنات التطورية	1060	207	10	106,00	20,70
34 شهيد	2454	733	60	40,90	12,22
العناصر	2953	573	30	98,43	19,10
حي 220 مسكن	960	238	14	68,57	17,00
حي الانتفاضة	4033	1078	53	76,09	20,34
الأمير عبد القادر	1085	206	10	108,50	20,60
العباس والحسن	1032	244	10	103,20	24,40
مركز المدينة	5115	1017	36,82	138,92	27,62
المجموع	49244	9870	423,82	116,19	23,29

المصدر: دقاتر المقاطعات للتجمع الرئيسي لبلدية فرندة 2008

¹ عنون نور الدين، دور البنية التجارية في تنظيم المجالات الحضرية- حالة مدينة باتنة، رسالة دكتوراه قسم الجغرافيا جامعة قسنطينة 2012 ص

يتمركز السكان بشدة، في الأحياء الشعبية القديمة بنسبة تجاوزت 33%، وبخاصة بحي حطاب أحمد والإخوة بوطيبة، ثاني تركيز نجده بالتجزينات الجديدة ولاسيما الشمالية المهيأة من طرف البلدية بنسبة تجاوزت 20%، بينما تقل بمركز المدينة بنسبة 10% كون الحي متخصص في الوظيفة الإدارية والخدمات أكثر من الوظيفة السكنية، إلا أن تمركز السكان ينخفض بالمنطقة الجنوبية الشرقية بطريق عين كرمس، لأنه نسيج عمراني في طريق التشكيل، سواء بالنسبة للتجزينات السكنية أو الأحياء الاجتماعية الايجارية، ويبقى حي القواير الأقل سكانا كون هذا الحي ادمج مؤخرا في التجمع الرئيسي بعدما كان ضمن المنطقة الريفية.

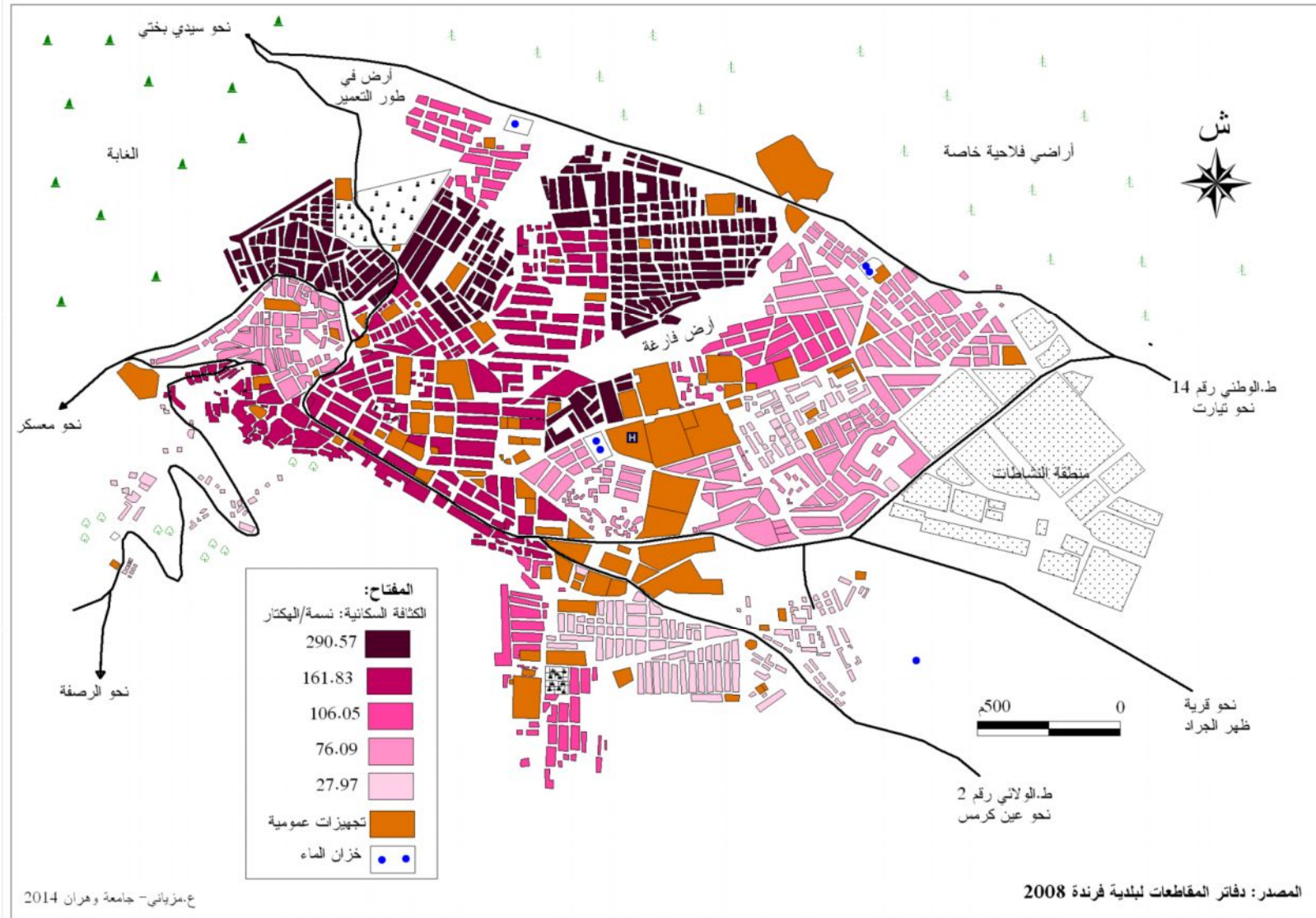
7- الأحياء الشعبية، مرتفعة الكثافة السكانية.

من أجل ربط عدد السكان، بالمساحة التي يشغلونها. نقوم بحساب الكثافة السكانية عبر مختلف القطاعات العمرانية، فنجد أنها ترتفع في كل من حي سواالم الكبير، الإخوة بوطيبة، أول نوفمبر وحطاب أحمد. حيث تفوق 200 نسمة في الهكتار. إذ تتميز هذه الأحياء الشعبية، بصغر المساحة وارتفاع عدد السكان، بينما تقل الكثافة السكانية جنوب شرق المجمع، سواء بالتجزينات السكنية الفردية أو السكنات الجماعية العمومية. وكذلك بحي القواير، نظرا لأنها أنسجة عمرانية في طريق التشكيل.

كما نلاحظ أيضا، أن الكثافة السكانية والسكنية منخفضة بكل من حي الانتفاضة والعناصر، بالرغم من أن هذه الأحياء بها تركيز كبير للسكان. يرجع ذلك لتداخل عدة متغيرات أهمها: كبر مساحات السكنات في هذه التجزيمات المنجزة، من طرف البلدية في سنوات الثمانينات، إذ تفوق مساحة القطعة الواحدة 300م² في هذه المواقع.

كما يمكن ربط ذلك بالقيمة المالية للعقار في هذه الأحياء، وكذا ملكيته المسجلة غالبا، بالمقابل نجد أن الأحياء القديمة ولاسيما المدينة التقليدية، المتمثلة في حي سيدي الناصر وعثماني يحي، وكذلك حي الربيع بوشامة تنخفض بها الكثافة السكانية والسكنية. حيث فقدت هذه الأحياء الكثير من سكانها، من خلال تغيير الإقامة نحو الأحياء الجديدة. سواء عن طريق الترحيل من جراء هدم السكن الهش، أو الاستفادة من السكن الاجتماعي الإيجاري، لذوي الدخل المحدود والمتوسط (الخريطة رقم 10).

الخريطة رقم 10: توزيع الكثافة السكانية في مجمعة فرندة سنة 2008

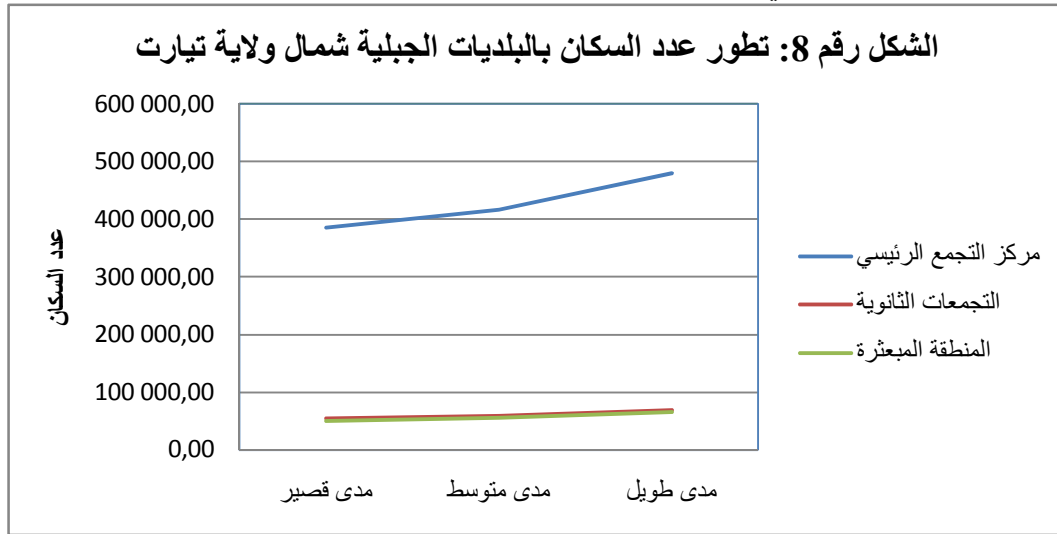


8- مكانة فرندة ضمن الشبكة العمرانية لولاية تيارت

تتميز الشبكة العمرانية لولاية تيارت، بعدم التوازن فهي، تتركز على مجموعة من المدن والقرى، مختلفة الأحجام. تتميز بعلاقات وظيفية ضعيفة، ونشاطات داخلية غير كافية، فيما بينها وأيضاً فيما يخص مجال تأثيرها على الوسط الريفي.

تضم ولاية تيارت عدد من التجمعات، معظمها صغيرة الحجم يتراوح عدد سكانها بين 5000-20000 نسمة، فقد بلغ عددها سنة 2008 حوالي 13 تجمعاً، حيث تتكاثف التجمعات الحضرية بولاية تيارت، على محاور الطرق المهمة خاصة شمال الولاية بينما تقل جنوباً. (الخريطة رقم 11).

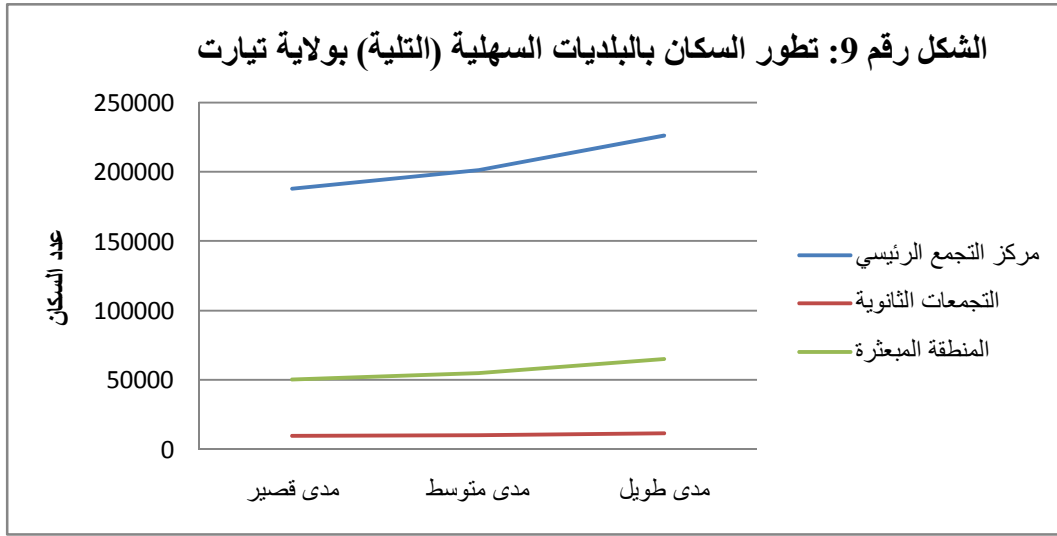
تتميز البلديات الجبلية الواقعة شمال الولاية بارتفاع السكان بمراكز التجمعات الرئيسية، فيما يتقارب عدد الريفيين المبعثرين والمتجمعين (الشكل رقم 8)، لكن الأمر مختلف جداً في البلديات السهلية والسهبية جنوب الولاية، حيث يرتفع عدد السكان الريفيين، كما أن عدد المبعثرين يفوق عدد المتجمعين (الشكل رقم 9)، نظراً لخصوصيات هذه المناطق، حيث يرتبط التوزيع السكاني بالمناطق السهلية بممارسة الزراعة، وممارسة الرعي بالمناطق السهبية.



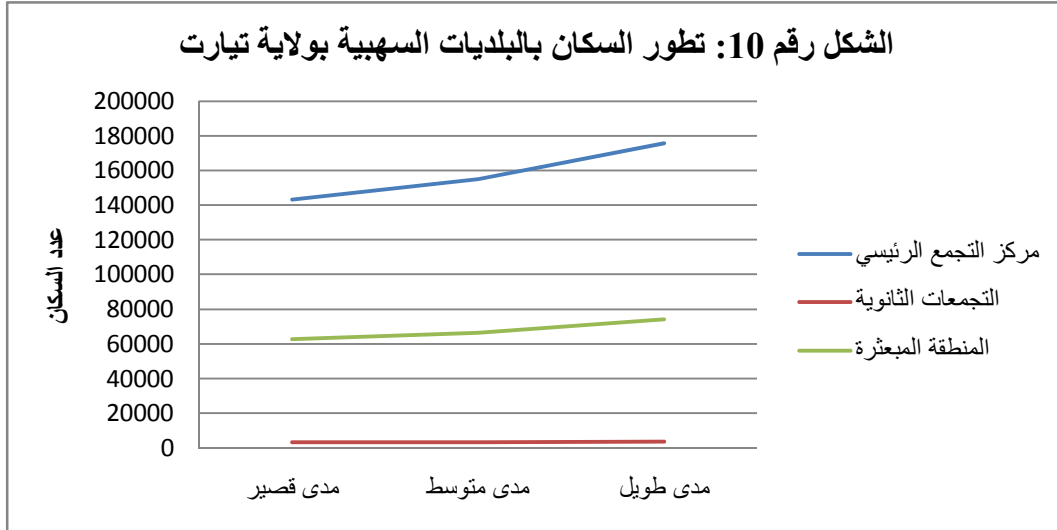
المصدر: مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011 ص 15-28

وجود بعض البلديات المحيطة، التي سيكون لها تأثير واسع مستقبلاً كبلدية عين الذهب، عين كرمس وقصر الشلالة، وخاصة بعد إنجاز المشاريع الطموحة المبرمجة من خلال مخطط تهيئة الولاية وكذا مخطط تهيئة إقليم الهضاب العليا الغربية، كمشروع الطريق المحيطي للسهول العليا، الذي يمر

بولاية تيارت جنوبا، ومشاريع السكك الحديدية التي تربط ولاية تيارت بكل من ولاية سعيدة، تيسمسيلت، وغلزيان. إلا أن هذه الطرق لا تمر ببلدية فرندة، غير أنها مبرمجة كمدينة للربط في إقليم الهضاب العليا الغربية، ومدرجة ضمن القطب السياحي السامي نظرا لمؤهلاتها السياحية والتراثية المتنوعة ولاسيما مملكة الأجدار ومغارات بن خلدون بقلعة بني سلامة بتاوغزوت المصنفين وطنيا.



المصدر: مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011 ص 35



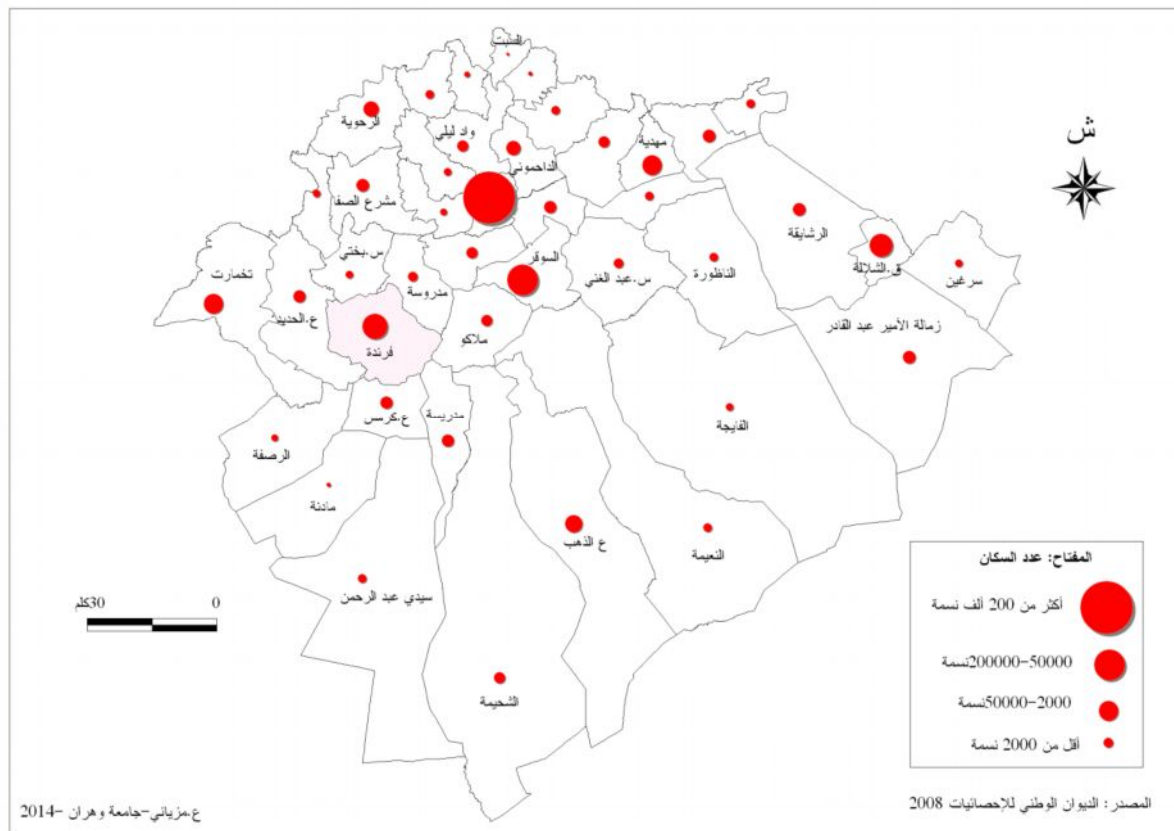
المصدر: مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011 ص 47

ترتكز الشبكة العمرانية في ولاية تيارت، على مدينة كبيرة في أعلى التسلسل، هي مدينة تيارت عاصمة الولاية، بحجم سكاني يفوق 170 ألف نسمة، مدن متوسطة (50000-100000 نسمة) تتمثلان في مدينتي السوقر وفرندة ، مدن صغيرة نصف حضرية (10000-50000 نسمة كقصر

الشلالة ومهدية) وفي أسفله نجد مراكز ريفية (5000-10000 نسمة) و(اقل من 5000 نسمة) حيث المشتغلين بالزراعة يتجاوز 40 %

تظهر مدينة تيارت، التي تصنف كمركز حضري عالي¹، على رأس الشبكة العمرانية. بحجم سكاني قدره 178915 نسمة ، يمثل نسبة 28.04% من مجموع سكان الولاية سنة 2008 ، تليها مدينة السوقر بنسبة 11.13% ثم مدينة فرنده في المركز الثالث بنسبة 7.73% من مجموع سكان الولاية، وتصنف فرنده في مصاف المراكز الحضرية التي بلغ عددها ست بولاية تيارت، حسب الهيكلية الحضرية لسنة 2008 بحجم سكاني يفوق 50 ألف نسمة.

الخريطة رقم 11: الشبكة العمرانية لولاية تيارت 2008



فرنده هي مقر دائرة لثلاث بلديات (فرنده، عين الحديد وتخمارت)، بالرغم من أنها كانت قبل 1990 تدير إحدى عشر بلدية، فتقلص دورها الإقليمي، نظرا لتبديل الحدود الإدارية للدائرة سنة 1991

¹الهيكلية الحضرية لسنة 2008

لا اعتبارات سياسية وإدارية محضة. لكن تبقى مجموعة فرندة، تقود بعض البلديات المجاورة حتى وإن كانت غير تابعة لها إداريا؛ مثل بلدية سيدي بختي، عين كرمس، مدريسة، الرصفة ومادنة.

وتظهر مكانة مجموعة فرندة ضمن منظومة مدن الولاية على اعتبار أنها تقود المنطقة الجبلية الموافقة للكثلة الغابية وجبال فرندة، ومن خلال مخطط تهيئة إقليم الهضاب العليا الغربية، الذي ركز على مدينة فرندة كقطب سياحي مستقبلي. نظرا لإمكاناتها السياحية والأثرية المتنوعة، كما يظهر هذا الدور من خلال مخطط تهيئة الولاية الذي صنفها على أنها ثالث مدن الولاية من حيث حجم السكان، التجهيزات والاستثمارات، ودورها الإداري. وكذا الإمكانيات السياحية، والاقتصادية، و خاصة منطقة النشاطات، والإمكانيات الطبيعية المتمثلة في سهل واد التات، زراعة الكروم بمنطقة سببية والمخرف. وتوفر مقومات الصناعة، بوسطها الطبيعي والغابي. مما يمكنها من أن تلعب دورا مركزيا على مستوى المجالات المحيطة، وتساهم في تنظيم و تسيير المجال الجنوبي الغربي للولاية، باعتبارها قطب ثانوي في إقليم الهضاب العليا الغربية¹، حسب توجهات مخطط تهيئة إقليم الهضاب العليا الغربية، إلا أن الدراسات الإقليمية المقدمة ولاسيما مخطط تهيئة الولاية، الذي يفترض أن ينجز بناء على توجهات المخططات الإقليمية، لم يعطي لبلدية فرندة أهمية كبيرة، وبالتالي لم تظهر المكانة التي تليق بها كمدينة ثالثة بالولاية، وكقطب ثانوي في الإقليم.

الخلاصة:

من خلال ما سبق يمكننا القول بأن موضع مجموعة فرندة الجبلي، الذي اختير كموقع دفاعي عند بناء المدينة الرومانية ثم المدينة العربية على أطلالها، أكسبها ميزة جمالية خاصة، ومؤهلات طبيعية وسياحية متنوعة يمكن أن تقودها للتنمية باعتبار أن قطاع السياحة محرك وخالق للثروة، المواد الأولية التي تساعد على توطن الصناعة بالمنطقة. لكنها مدينة معزولة، لا تقع على محاور الطرق الهامة باستثناء الطريق الوطني رقم 14، مقارنة بشبكة الطرقات ولاسيما تلك المبرمجة لتنمية الولاية كمشروع السكة الحديدية الرابطة بين ولاية تيارت وسعيدة والتي لا تخترق بلدية فرندة وإنما تمر ببلدية عين كرمس جنوبا، المشروع الثاني الذي يربط تيارت، غليزان وتسمسيلات، الطريق المتشعب الجنوبي الذي يربط الولاية بالطريق السيار شرق غرب.

¹مخطط تهيئة إقليم الهضاب العليا الغربية.

كما أن صعوبة الموقع جعلت السكان يتمركزون بشدة في المجموعة الرئيسية، رغم أنها تقع على المنحدرات الصخرية، لكنها جاذبة للسكان من خلال الدور الإداري والاقتصادي الذي تلعبه. فقد تطور عدد سكانها، في كل مراحل حياة المدينة، وتبعاً للتنظيم المجالي في كل الفترات التاريخية المتعاقبة عليها. من وطن يديره قائد في الفترة العثمانية، إلى مقر باش أغاليك، فبلدية مختلطة ثم مقر دائرة في الفترة الاستعمارية، وبعد الاستقلال أيضاً، ولاسيما في الفترة 1977-1987، حيث بلغ معدل النمو أعلى قيمة تجاوزت 5% سنوياً. هذا المعدل تناقص في الفترات التعددية الأخيرة وخاصة سنة 1998، حيث سجلت بلدية فرندة رصيد هجرة سالب، فقد فقدت من سكانها باتجاه مختلف ولايات الوطن ولاسيما ولاية وهران بنسبة تفوق 57% من عدد المغادرين، لكنها في نفس الوقت كانت جاذبة لسكان البلديات الجبلية القريبة منها والتي كانت تابعة لها إدارياً سابقاً، وتجمعهما علاقات وتنظيمات اجتماعية ولاسيما عرشي خلافة وبني ونجل، بسبب الأمن والعمل وكذلك لتوفر عقار محيطي للبناء. إلا أن هذا الرصيد أصبح موجبا في الفترة الأخيرة، بسبب الاستقرار الأمني من جهة، واستقطاب مجمعة فرندة من خلال البرامج السكنية المتنوعة والمشاريع التنموية خلال الخماسيات الأخيرة، ولاسيما في الأحياء الشعبية مما رفع الكثافة السكانية بهذه المواقع.

الفصل الثاني: فرندة من القلعة إلى المدينة، توسع عمراني منتشر في كل الاتجاهات

إن موقع مجمعة فرندة الجبلي، على ضفاف المنحدرات الصخرية، والذي اختير بهدف دفاعي منذ عدة قرون، أنتج مدينة على سطح شديد التضرس، أثر على نمط واتجاه توسعها، الذي اتخذ محاوراً مختلفة، استجابة لمختلف المراحل والأحداث التاريخية التي مرت بها، منذ العهد العثماني، إلى يومنا هذا. وكذا مساهمة للنمو الديمغرافي الذي عرفته ولاسيما في الفترة 1977-1987.

فلكل مرحلة خصوصية معينة، أنتجت نمطاً معيناً من التوسع والبناء، وسنحاول من خلال هذا الفصل القيام بدراسة تحليلية للنسيج العمراني لمجمعة فرندة، وذلك بالتعرض لنشأته، وأهم مراحل توسعها، وأفاق نموه مجالياً. وتحديد العوائق والعراقيل، التي تكبح توسعها. وبالتالي تكييفه للتحكم في استهلاك الأراضي المحيطة به.

عرفت مجمعة فرندة، مراحل مختلفة في تعميمها وتوسعها. لكل مرحلة خصوصيات تختلف عن الأخرى، تبعاً لظروفها ومعطياتها. ويمكن تقسيمها إلى أربع مراحل متباينة: المدينة القديمة، المدينة الأوروبية، المدينة الأفقية بعد الاستقلال ثم العمودية في العشرية الأخيرة.

1- القصبة¹ النواة الأولى لمدينة فرندة (قبل 1830)

أشرنا في ما سبق، أن مدينة فرندة قديمة النشأة. حيث يجمع المؤرخون والباحثون، من خلال عمليات التنقيب، وما تم العثور عليه من أدوات، وأوان، أنها تعود إلى العصور القديمة من تاريخ الإنسانية. من بينها، الحفريات التي قام بها الملازم "فور" **Lieutenant Fort** عام 1883. والتي تم خلالها استخراج عدة أدوات هامة منها الحلي، الأقراط الخلاخل، العقود، والأواني الخزفية ذات رسومات وأشكال هندسية لا زالت موجودة بمنطقة القبائل.

وما يدعم هذا الاتجاه، هو ما تم العثور عليه في نهاية ثلاثينيات القرن الماضي، من قبور مربعة الأضلاع، ذات فتحة عمودية. اتخذها بربر المنطقة أضرحة لدفن أمواتهم، وذلك بقرية "القواير"²

¹القصبة هي المجال المبني من المدينة وهي تجمع سكني محصن يحاط بسور مرتفع ومزود بأبراج مراقبة على شكل قلعة، وقد يكون أحياناً مزوداً بخندق يحيط بسور القصبة ولعل هذا النمط افترضته ضرورة الأمن ولإحباط محاولات الاختراق.

² أدمجت قرية القواير ضمن حدود التجمع الرئيسي لبلدية فرندة خلال إحصاء 2008

المحاذية لمدينة فرندة. وحسب سولينياك ، فإن هذا النوع من البناءات يعود إلى العصور القديمة ، قد تكون قبل القرن الأول قبل الميلاد، وهو نفس ما تم العثور عليه في جهات مختلفة في ضاحية فرندة كعين سببية، الأجدار وتاوغزوت وغيرها، يضاف إلى هذا أن فرندة كانت تشكل ومنذ استيلاء الرومان على الناحية أي ابتداء من القرن (72) ق.م، أحد أهم الحصون التي أقامها هؤلاء من الحدود الشرقية إلى الحدود الغربية من الجزائر.

حسب الدكتور الباحث "محمودي عمر" أن بداية نشأة مدينة فرندة، تعود إلى النصف الثاني من القرن الثاني الميلادي ، وهذا بالفعل ما يتفق والأدلة المادية التي أشرنا إليها آنفا والتي تؤكد في مجموعها على أن مدينة فرندة من المدن القديمة لأنها تتوفر على جميع مواصفات المدن العريقة التي تحدث عنها ابن خلدون.



الصورة رقم 4: منظر جنوبي لقلعة فرندة (القصبة) موقع منتديات فرندة

1-1- التنظيم العمراني لقصبة فرندة.

نشأت المدينة القديمة، على ضفاف المنحدرات الصخرية -فهي تشرف على سهول واد التات- على أطلال المدينة الرومانية القديمة¹، بهدف الحماية، وأيضاً لتوفر الماء بهذا الموقع؛ الذي يتميز بوجود طبقة مائية جوفية² وانتشار العيون. ولاسيما عين الكبيرة، وعين السدرة (الشكل رقم 11) حيث كانت تستغل فيما مضى لسقي الزيتون الموجود جنوب قرية القواير.

تتميز قصبة فرندة³، بنفس خصائص المدن القديمة، ذات الأزقة الضيقة، والبنيات المتماثلة شكلاً وهندسة. يحيط بالمدينة سور لحمايتها، له أربعة أبواب، وثلاث أبراج للمراقبة، أو ما يعرف محلياً بالراقوبة. ترتبط الأبواب الأربعة بقلب المدينة-المركز- المعروف بتسمية "حوش ربي".

بنيت المدينة القديمة، على شكل مساكن بدائية أقامها الأهالي، حول المدينة الرومانية. وأخذت تتوسع بمرور الزمن بالمنحدرات الجنوبية الغربية، معتمدين على الوسائل المحلية، المتوفرة بالمنطقة من طين، ديس، وما توفره الغابة من خشب.

وعلى إثر اندماج السكان الأصليين، بالوافدين من القبائل على المنطقة؛ التي عرفت مقدم "بني هلال" في حدود المنتصف الثاني من القرن 11 م. دخلت مدينة فرندة مرحلة جديدة من تاريخها؛ إذ وبمجيء هؤلاء عرفت تغيرات كبيرة. وتأثر أهلها بالوافدين الجدد، وقلدهم في مختلف مناحي الحياة. وكان هذا التأثير بادياً بشكل جلي في الناحية الدينية والعمرانية. فقد شرع سكان المنطقة في التخلي عن المساكن البدائية تدريجياً. ودخلوا مرحلة إقامة المساكن الحضرية للاستقرار. وهكذا تشكلت "قصبة فرندة" التي يذكرنا شكلها بالمدن التي أقيمت و شيدت على مرفق دفاعي (الشكل رقم 11).

¹ لم يبق منها أي أثر يذكر.

² معظم مساكن المدينة القديمة تحتوي على آبار.

³ يرى ابن خلدون أن المدينة هي فعل سياسي بالأساس، لأنها من إنتاج الطبقة الحاكمة وترتبط حياة المدينة بحياة المملكة، كما تحدث ابن خلدون عن القواعد العمرانية للتعمير أو لقيام المدينة وهي:

* اختيار الموضع الدفاعي الجيد.

* اختيار موضع ذو مناخ ملائم للحياة.

* قرب الموضع من مصادر المياه والأراضي الفلاحية.

حيث يتوفر موضع مدينة فرندة القديمة على كل هذه الشروط

يقع الجزء القديم من المدينة العتيقة، في الجهة الغربية، المطل على سهول وادي التات. وهو ما يمكن ملاحظته ببسر، كونه يتميز عن بقية أجزائها الأخرى، في نمط العمران وشكل المساكن والأزقة. فالمساكن التي تمتد على طول المرتفع متماثلة، وجدرانها المبنية بالطوب لا تكاد ترتفع عن الأرض إلا بمتراً أو أقل. وجل أسقفها وإن كانت حالياً بالقرميد، فهي لم تكن في وقت مضى إلا من التربة الضعيفة أو ما يعرف محلياً بالردمة؛ التي تعني عند العامة "الطين المزوج بالقش أو التبن"

طرق المدينة العتيقة، عبارة عن أزقة أو دروب ضيقة، ومنها استمد تسميته فيقال "حي الدرب". تشكلت قسبة فرندة، عبر العصور وكانت تتسع لجميع القبائل التي استقرت بالمنطقة وزيادة في تحصين المدينة وحمائها من المغيرين عليها؛ في ظل الاضطرابات التي عرفتها الناحية. فقد عمد أهلها ومنذ بداية نشأتها إلى إحاطتها بسور أو جدار. ويعود ذلك إلى الفترة، التي استوطن فيها بنو هلال المنطقة. ذلك أن السور المذكور يكون قد هدم كما تذكر الروايات¹ في القرن الماضي، حيث عرف باسم "حيط بوطويل"

يتخلل هذا السور، مجموعة من الأبواب منها : الباب الكبير، باب التات، باب بوعرارة وباب السوق. ومن بين هذه التسميات التي لا زالت متداولة بين السكان لحد الساعة "الباب الكبير" (الشكل رقم 11)، كونه كان يمثل المدخل الرئيسي للمدينة. وكانت هذه الأبواب الأربعة مرتبطة بقلب المدينة "حوش ربّي" بواسطة شبكة من الأزقة الضيقة التي تؤدي في الوقت ذاته إلى مسجد القسبة، مما يؤكد أن مدينة فرندة القديمة، مدينة إسلامية كما يقول جاك بارك² "المدن الإسلامية نشأت عن طريق مجموعة من الأحياء المتسلسلة مستقلة بعض الشيء... المجموعة تقطبت أو تركزت حول مركز مثل مسجد كبير أو ساحة عامة".

تمثل المجموعة السكنية داخل القسبة، سلسلة من المباني المتلاصقة، الممتدة على طول السور الذي يحمي المدينة المحاطة ببستان واسع "جنان أولاد محاية"³ و"مقيل البقر" ملك الأثرياء من سكان القسبة.

¹ الدكتور محمودي عمر - ملتقى "فرندة تاريخ وثقافة" أبريل 2013

² باحث في علم الاجتماع وهو مستشرق ولد بمدينة فرندة في 04 جوان 1910 ودرس مرحلته الابتدائية بالمدرسة المسماة حالياً بن خلدون

³ أولاد مهابية أو أولاد محاية: فرقة من بني الزير بن عياض من بني هلال

وعلى إثر حركة نزوح القبائل في اتجاه المنطقة عبر العصور، دخلت مدينة فرندة مرحلة جديدة من تاريخها؛ حيث عرفت توسعا كبيرا في نسيجها العمراني. إذ ازداد عدد المساكن، بازدياد عدد الوافدين عليها، سواء داخل أسوار المدينة أو خارجها. وعلى مر الأيام أصبحت القسبة المعروفة حاليا بالباب الكبير، أو حي سيد الناصر، نسبة إلى الولي الصالح الذي استقر بفرندة في مطلع القرن الثامن الهجري، وأسس المسجد المنسوب إليه. كما تجدر الإشارة إلى أن أراضي المدينة القديمة كانت كلها ذات ملكية عقارية خاصة¹.

رافق حركة التمدن الواسعة، التي شهدتها الدولة العثمانية، تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن وإدارتها الحضرية. حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية، ما يوازي في أهميته المآثر المادية، والشواهد المعمارية (قسبة العاصمة، قسبة تلمسان، قسبة قسنطينة). التي مازالت شاهدة على ذلك، في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون.² فمدينة فرندة تأثرت بكل هذا، فقد كانت خاضعة للحكم العثماني في هذه الفترة.

ومن خلال المخطوطات والوثائق يمكن اكتشاف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة، ومن هذه الوثائق ما كان يحمل العناوين التالية:³

- 1- مميزات المباني: وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموح بها للبنىات، الارتدادات والبروزات والأجنحة.
- 2- أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة.
- 3- إجراءات أعمال البناء والمتابعة
- 4- تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها
- 5- بيع قطع الأراضي لغير المسلمين
- 6- مسألة تصنيف الأحياء للمسلمين و غير المسلمين حيث كان يوجد بمدينة فرندة القديمة درب اليهود، درب زواوة ودرب الغواطين.

¹ مخطوطات الطالب لخصر: كان يعمل مؤرخا لفرندة، ولد سنة 1760 وتوفي سنة 1845

² مدور يحي، مرجع سابق ص16

³ مدور يحي، مرجع سابق ص17

7- الشبكات الحيوية: وتشمل مياه الشرب (عين السدرة وعين الطين بقصبة فرندة) وكذا تصريف المياه المستعملة.

8- الأمن: كتخصيص مناطق سكن للعزاب، أمن الأحياء السكنية ومنع الهجرة.

2-1- تنظيم اجتماعي، يرافقه تنظيم عمراني واقتصادي متخصص

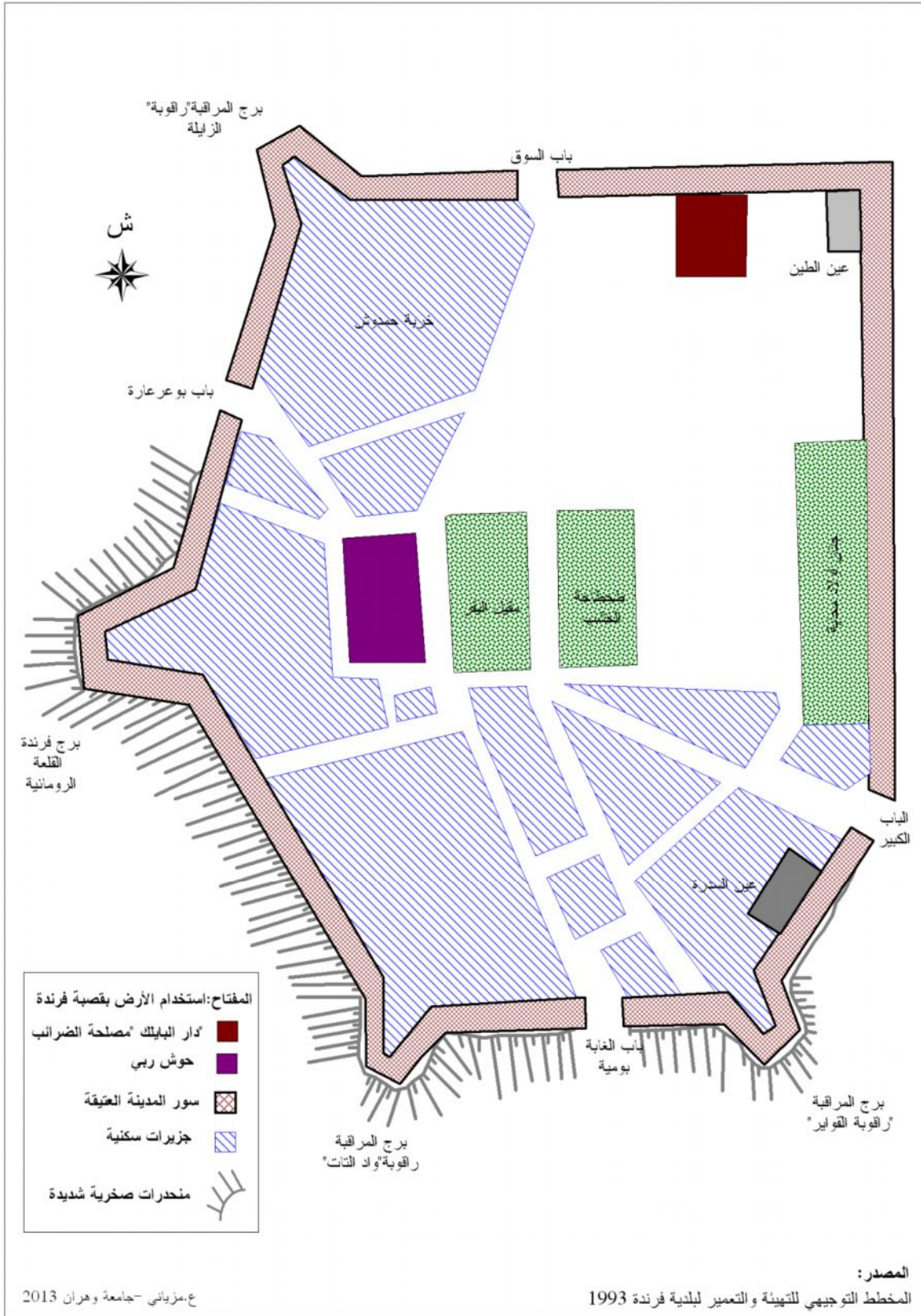
إذا كان السكان في الأرياف، ينتظمون في شكل داوير وقبائل فإنهم في المدن القديمة ينتظمون في أزقة ودروب¹، فتنوع تركيبة المجتمع في المدينة التقليدية، فرض نظاما معيناً، فوجد أن كل درب يشكل مجموعة معينة لها علاقة بأصل سكانها، تتمثل هذه الدروب في كل من: درب الشرفة، درب زواوة، درب اليهود، ودرب لغواطي. داخل درب الشرفة بجوار المسجد، الحركة شبه خاصة فهي مقتصرة على سكان الدرب وأقاربهم فقط، كما كان يقطن بالمدينة القديمة أناس قدموا من تونس متخصصين في صناعة الحلويات التقليدية.....

كما عرفت المدينة القديمة أيضاً، تنظيماً اقتصادياً كغيرها من المدن. تميزه الصناعة التي انتشرت وازدهرت؛ وبالتالي انتشار وازدهار التجارة، التي أسهمت في زيادة السكان من جراء الهجرة سواء الدائمة أو المؤقتة.

فاستغلال الموارد الطبيعية المتنوعة بالمنطقة وإقليمها؛ شجع على استيطان أنواع كثيرة من الصناعة، ارتبط كل نوع منها بتركيبة اجتماعية معينة. فقد تخصص اليهود في صناعة الحلي والأحذية، بينما تميز القبائل بحرفة الخياطة، وبيع زيت الزيتون، بني نياط تخصصوا في التلحيم، التونسيين المقيمين بالمدينة، اشتهروا بصناعة الحلويات، إذ ما زالوا لحد الساعة ينشطون في هذا المجال.

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة 1993

الشكل رقم 11: مخطط لقصبة فرندة في نهاية القرن السابع عشر



تميزت المدينة القديمة، على غرار كل المدن الجزائرية؛ في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي، واللامركزية، في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية. بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن، في اقتناء السلع الصناعية، من ألبسة، وأدوات صناعية، وحرفية. وتمون في نفس الوقت المدن، بالمنتج الزراعي، والحيواني بشكل وفير ومستمر. ويصدر الفائض منه (وخاصة الحبوب) خارجها... إلا أن العلاقة بين المدن والأرياف، سرعان ما كسرت من طرف المستعمر، الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي والطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي.

لا تشكل القسبة القديمة، إلا جزءا من المدينة الحالية، تغطي مساحة 12.16 هكتار أي ما يعادل 1.96% من مساحة المجوعة، وكان لهذا التوسع أثره السلبي على المدينة القديمة حيث فقدت - وبحكم الترميمات التي أدخلت على مبانيها - أبرز معالم المدن القديمة إذ مال قاطنوها إلى إقامة مساكن لائقة تتماشى والنمط المستحدث بعد مقدم المعمرين.



الصورة رقم 5 قسبة فرندة "المدينة القديمة" سنة 1920 - موقع منتديات فرندة

(مساكن مغلقة حول ساحات داخلية لازالت تحتفظ بكثير من الخصائص إلى يومنا هذا)

2- المدينة الأوروبية، تحويل المقبرة انطلاقة حقيقة لتعمير مجوعة فرندة (1842-1962)

عرفت المدينة القديمة، في نهاية القرن الثامن عشر، تطورا وازدهارا. نتيجة لتطور الأنشطة، التجارية والصناعية. مما أدى إلى توفر العمل، وجذب العاملة القادمة من الريف المجاور. فارتفع عدد

السكان من جديد. حيث أقام يهود المنطقة خارج الأسوار، لتوطين صناعتهم وأنشطتهم التجارية. فقد بلغ عددهم سنة 1884 حوالي 72 نسمة، وهو بذلك يفوق عدد الفرنسيين (60 نسمة)¹.

استعمرت مجمعة فرندة سنة 1842. و بمقدم "أحمد ولد قاضي"²، الذي عينته السلطات الفرنسية باش أغا على فرندة سنة 1843. أخذت فرندة بالنمو داخل أسوارها. أقام المعمرون بالمدينة القديمة، بحي العرب كما كانوا يسمونه. وعند صدور القرار الذي يقضي بفصل المجتمعين، لم يكن أمام السلطات الفرنسية إلا التفكير في إقامة المدينة الأوروبية خارج الأسوار. وبالرغم من أن أرض الحمري "حمدوش" كانت أرض شاغرة، لم تستطع السلطات الاستعمارية تعميمها، لأنها كانت ذات ملكية خاصة. وعليه وجهت أطماعها اتجاه أرض المقبرة، فقامت باستفتاء السكان بهدف نقل الرفات إلى منطقة بوعرعارة بالقرب من زاوين، أو كما كانت تسمى آنذاك "طابق الكلب". ورغم رفض الأهالي، إلا أن السلطات الفرنسية بمعية أعيان المدينة قامت بتنفيذ مشروع نقل المقبرة؛ والاستيلاء على الأرض المسماة "المراقيد" وذلك بتاريخ 17 رجب 1280 هجري الموافق لـ 25 سبتمبر 1864 ميلادي³ بحضور الباش أغا رفقة أعيان⁴ المدينة حيث قسمت أرض المراقيد بين هؤلاء الذين، قاموا بتجزئتها وتعميرها.

كما قام الباش أغا، بشراء قطعة أرض بتاريخ 28 ماي 1871⁵ من مالكها⁶ بتحديد الغرض منها لبناء مسجد جامع⁷، بعقد ملكية صحيح، مختوم من طرف قاضي المدينة آنذاك وذو حجية قانونية⁸.

اهتمت السلطات الفرنسية بمدينة فرندة، حيث أخذت تنمو وتتوسع، على طول الطريق المؤدي إلى تيارت- الطريق الوطني رقم 14 حاليا- شمال شرق المدينة القديمة. ولاسيما شمالا نظرا لوجود العراقل جنوبا والمتمثلة في المنحدرات الصخرية. فعمرت أرض المراقيد، ثم التوسع على الأراضي

¹ Tableau général ... des communes de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil pp29

² أحمد ولد قاضي عند مجيئه على فرندة، قدم معه سكان من منطقة العامرية بعين تموشنت

³ عن مخطوط الطالب لخضر

⁴ أعيان المدينة آنذاك هم: "الحاكم بول، الجنرال ألبار، ميشال ولد موريس، جورج ولد جوزيف، واليهوديين موشي ولد شويعة وبرطوني ولد كابات"

⁵ تاريخ الشراء حسب العقد الخاص بالقطعة*

⁶ مالكها السيد "العبيد ولد بلمرزوقة الحارثي"

⁷ خنفار الحبيب، مداخلة غير منشورة حول مسجد سيدي الناصر بالملتقى الوطني "فرندة ثقافة وتاريخ" أفريل 2013

⁸ تسجيل العقد بتلك الفترة يدل على النظام العقاري القائم آنذاك كما يدل أن الأرضيات كانت ذات ملكية خاصة ولها سندات ملكية ذات حجية قانونية

الفلاحية المجاورة، على شكل شطرنجي. حيث تميزت المدينة الأوروبية، بسكنات فاخرة تتعدى الطابق، وكذا بعض العمارات ذات 3-5 طوابق. كما اهتمت بإنشاء التجهيزات والنشاطات الاقتصادية والإدارية، بمختلف أنواعها بما يخدم السكان المحليين. وتماشيا مع مكانة المدينة التي أصبحت مقر بلدية مختلطة بحجم سكاني قدره 1060 نسمة، أغلبهم أهالي بنسبة 79.05% وذلك سنة 1884، ثم بلدية كاملة الصلاحيات ممثلة مركزا استعماريًا (Centre de colonisation) محصورا بين وادي "فرجة"، والتات" عندما ارتفع عدد السكان الأوروبيين بها.



الصورة رقم 6: منظر للمدينة الأوروبية (مركز المدينة حاليا)- موقع مننديات فرندة

على إثر الترقية الإدارية، أصبحت فرندة مقر دائرة سنة 1957، فتم بناء 30 مسكن كاستور، 26 سكن بأرض جولي، إضافة إلى توسع المدينة الأوروبية، فقد قامت البلدية بتوزيع الأراضي على الأهالي، وإنشاء كل من تجزئة تيفوس، زاوين والحمرى. وفي إطار مخطط قسنطينة، تم برمجة 50 سكن كاستور، بجوار المدرسة الابتدائية بأرض الحمرى؛ حيث استكمل المشروع بعد الاستقلال. إنشاء حي البلوكوس بأرض جولي، التي قامت البلدية باقتنائها من صاحبها. كما تم إدماج الأراضي للتعمير عن طريق المبادلة، بين الإدارة المدنية والعسكرية فيما يخص القطعة رقم 72.

وبالرغم من التمايز الاجتماعي، والطبقي والاقتصادي السائد آنذاك؛ بين الأوروبيين والجزائريين. إلا أن التجزيئات المنجزة، أو الأحياء العربية كما كانت تسمى، شمال المدينة القديمة على أراضي ذات ملكية خاصة (كتحصيل تيفوس والحمرى)، أو ملك الدولة (كتجزئة زاوين، والتي تمثل جزء من الغابة

زدامة الغربي، حيث تم نزع أشجار العرعار، واسترجاع الأرض للبناء عليها بجوار المقبرة) فقد كانت مخططة. فتمت عملية البناء تحت إشراف مصالح البلدية¹، (الخريطة رقم 12) أما حالة البناء فكانت تبعا للحالة الاقتصادية للسكان. إلا أنها كانت تعاني من سوء التجهيز، باستثناء المدارس. فقد تم إنشاء مدرسة الأهالي بالمدينة القديمة، ومدرسة بالحي الشعبي "Village Nègre" وهو حي الربيع بوشامة حاليا، أما المدينة الأوروبية فقد حظيت بالعديد من التجهيزات.

وفي ظل الأحداث التي عرفتها هذه المرحلة، من حرب عالمية، وثورة جزائرية، وعلى إثر النزوح الريفي نحو المدينة؛ تم إنشاء مراكز استعمارية تمثلت في حي La Sas، رايح بن مسعود حاليا بحوالي 20 مسكنا وحي La Cité - الإخوة بوطيبة حاليا - بحوالي 84 مسكنا². كما استقر السكان بحي الحمري، أين تمت عملية التعمير ذاتيا. لأن ملاك الأرض قاموا ببيع قطع للأهالي، بغرض إنشاء المساكن. وهي بالضبط المناطق، التي لم تخضع للتخطيط كحي حمدوش، والجزء الجنوبي من حي الربيع بوشامة.

ارتفعت مساحة مجمعة فرندة، في هذه المرحلة من 12 هكتار إلى ما يقارب 108 هكتار، حيث تسجل مساحة المدينة الأوروبية حوالي 52 هكتار، والأحياء العربية باستثناء المدينة القديمة حوالي 43 هكتار. وعليه يمكن القول أن مجمعة فرندة، قد استهلكت بغرض التوسع العمراني، مساحة عقارية تقدر بـ 95.3 هكتار في خلال الفترة الاستعمارية بمعدل 0.74 هكتار سنويا.



الصورة 8 تعاونية الحبوب والبقول الجافة حاليا -1956

موقع منتديات فرندة



الصورة رقم 7 فندق « RAMOS » 1956

موقع منتديات فرندة

¹ طلبات الحصول على قطع أرض بالحمري وأرض تيفوس لبناء سكنات فردية بأرشيف البلدية

² تحقيق ميداني 2013

3- تعمير بطيء (1962-1974)

إنها فرندة غداة الاستقلال مباشرة، عرفت هذه الفترة وتيرة بطيئة في التعمير، وذلك راجع للحظيرة السكنية الشاغرة التي خلفها المعمرون، إضافة إلى المشاريع التي كانت قيد الإنجاز. ولاسيما حي كاستور 1-2 شمال المدينة وحي البلوكوس شرقها، وكذا افتتاح بعض التجهيزات ولاسيما المستشفى سنة 1968، وكذا مشروع 20 فيلا طريق المستشفى سنة 1972، استكمال مشاريع السكن الجماعي كمشروع 26 مسكن "La CIA" سنة 1967 و16 مسكن "HLM" سنة 1973.

4- حركة تعمير ممتدة وإنتاج سكني بسيط (1974-1993)

إن النمو الديمغرافي السريع، وخاصة في الفترة 1977-1987 ولاسيما بالمجموعة الرئيسية لفرندة، الذي بلغ حوالي 5.33%، حيث فاق المعدل الوطني. الذي كان مرفقا بالنزوح الريفي، أسهما في تسريع عمليات التعمير.

فقد ارتفعت المساحة النظرية¹ لمجموعة فرندة، من 188 هكتار سنة 1972 إلى حوالي 576.4 هكتار سنة 1976، حيث شهدت هذه المرحلة، ظهور آلية جديدة في إنتاج السكن تمثلت في التجزيئات والمنطقة السكنية الحضرية الجديدة 1 شرقا (مساحة 37 هكتار)، المنطقة س.ح.ج 2 في الجنوب الشرقي (80 هكتار)، منطقة النشاطات شرق المجموعة (73 هكتار). وكذا الكم الهائل من التجهيزات المتنوعة الناتجة عن سياسة تخطيطية محضرة. من خلال مخطط العمران الرئيسي، الذي رسم المحاور النظرية واتجاه التوسع العمراني لمجموعة فرندة في الجهة الشرقية، والجنوبية الشرقية. حيث تعتبر هذه الفترة بداية التحول العمراني بمجموعة فرندة. كما شهدت هذه الفترة، بالموازاة ميلاد نوع آخر من السكن والمتمثل في السكن العشوائي في الضاحية الشمالية الشرقية للمجموعة وخاصة حي حطاب أحمد بمساحة تقارب 14 هكتار².

لكن بالرغم من حركة التعمير الممتدة في مختلف اتجاهات المدينة، إلا أن الإنتاج لم يواكب هذا التعمير؛ لأن جل المشاريع السكنية ولاسيما التجزيئات، ورغم استفادة المواطنين من قطع الأراضي، إلا

¹ المساحة النظرية هي المساحة المدرجة ضمن حدود التعمير، وبالتالي وتضم الأجزاء المعمره، في طور التعمير والمبرمجة للتعمير المستقبلي
² المساحات المشار إليها تم استخراجها من مخطط العمران الرئيسي PUD المنجز من طرف URBATIA سنة 1983

أن عملية البناء لم تنطلق حينها.¹ فقد سجلت الزيادة السكنية، أعلى نسبة في الفترة 1987-1998، بما يعادل 61.27% . كما بلغت مساحة المدينة المبنية حوالي 85 هكتار فقط ما يعادل 14% من المساحة النظرية للمجمعة والتي تقدر حسب مخطط العمران الرئيسي بـ 599 هكتار سنة 1983.

حيث تميز النسيج العمراني، في هذه الفترة بعدم التواصل، نظرا لوجود المساحات الشاغرة والمساحات في طور التعمير، بين مختلف الوحدات المعمرة. كما بنيت قرية القواير، في هذه الفترة جنوب غرب فرندة، والتي امتدت فيما بعد وأدمجت ضمن المجمع الرئيسي.

5- تعدد الفاعلين واستحداث صيغ جديدة لإنتاج السكن أنعش عملية التعمير (1993-2000)

انتقل التخطيط المجالي في الجزائر، في هذه الفترة إلى مرحلة جديدة، عرفت تحرير السوق العقارية، والترقية العقارية. والانتقال من تفويض السلطة للبلدية إلى حقوق الملكية الخاصة. هذا الاعتراف بحق الملكية، الذي تشكل بظهور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وقانون الأملك الوطنية رقم 90-30 لعب دورا فعالا في تسريع ظاهرة التحضر.

حيث أن ملكية الأرض، تعطي الحرية الكاملة في البناء. مما أدى إلى توسيع سريع للمجال الحضري، وخاصة وأن مساحات القطع الموجهة لبناء السكن الفردي كبيرة، ما أنتج تغيير وظيفي كبير لمختلف المجالات، كالمجالات الفلاحية التي أصبحت ذات وظيفة حضرية وصناعية. بالنسبة لمجمعة فرندة فقد تم إدماج مساحة 140 هكتار لممارسة التوسع الحضري. وهي عبارة عن أراضي فلاحية بالمحور الجنوبي الشرقي للمجمعة، حيث أصبحت مساحة المجمعة حوالي 739 هكتار حسب م.ت.ت.ت. سنة 1994 ، لتصبح مساحة المجمعة في أفق 2033 حوالي 839 هكتار حسب مراجعة م.ت.ت.ت.ت، أما المساحة التي حددتها مصالح مسح الأراضي فقد قدرتها بـ 858 هكتار.

ففي سنة 1996 أعيد النظر في سياسة احتكار الدولة الكلي للقطاع، من خلال إدخال رؤية جديدة؛ تقوم على مبدأ الدولة المنظم، عوض الدولة المتعامل والمحتكر. فقد تعددت صيغ عروض السكن، كما تنوعت طرق دعم الدولة، التي حضت القطاع بميزانيات ضخمة لمشاريع طموحة كان آخرها، برنامج انجاز مليون سكن، والذي تدعم بمشروع مماثل للفترة 2010-2014.

¹ يمكن لمس ذلك من خلال تاريخ الحصول على رخصة البناء مقارنة بتاريخ إنشاء التجزئة.

الصيغ الجديدة لإنتاج السكن، من خلال قانون النشاط العقاري، وظهر ما يعرف بالترقية العقارية. ساهمت في تسريع توسع المجمع في هذه الفترة، من خلال إنتاج السكن الترقوي شرق المجمع، والسكن التساهمي والتطوري جنوبها، التجزيئات السكنية الاجتماعية، المنشأة من طرف الوكالات العقارية؛ كتجزئة حي النصر و تجزئة 276 قطعة شمال فرندة، فقد عرفت المجمع توسعا في كل الاتجاهات، من خلال توسيع التجزيئات السكنية، وتعمير الجيوب الفارغة¹.

6- البرامج الخماسية والإنعاش الاقتصادي، التوسع جنوب شرق المجمع (2000-2013)

شهدت الفترة الأخيرة، تسارع وتيرة إنتاج السكن، سواء الجماعي المنجز من طرف الدولة في إطار السكن الاجتماعي، الترقوي، وكذا التطوري، أو السكن الفردي، ولاسيما التساهمي أو المنجز من طرف الأفراد على القطع الأرضية، المهياة من طرف البلدية أو وكالاتها العقارية.

فقد شهدت المجمع توسعا عمرانيا مميذا، ولاسيما في محورها الجنوبي الشرقي، وخاصة خلال الخماسيين الأخيرين 2009-2005 و 2010-2014. بالنسبة للسكن الاجتماعي الإيجاري ذو النمط الجماعي، برامج السكن التساهمي وكذا السكن الموجه للقضاء على السكن الهش، المتمركز بحي 34 شهيد بطريق عين كرمس (2201 مسكن في الخماسي الأخير) والتجهيزات الإدارية (قصر العدالة، ملحق إداري)، التعليمية (ثانوية) والصحية (مركز صحي).

هذه التجهيزات التي أنجزت على الأرض الفلاحية المبرمجة، لإنجاز حظيرة تسلية، عرفت مبالغة في استهلاك المساحات. إضافة إلى مشروع المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني، وكذا السكن الفردي المنشأ على التجزيئات الترايبية أو السكن التساهمي (تخصيص 250+51 قطعة + 126 سكن تساهمي + 50 سكن FN POS).

كما عرفت هذه الفترة تعمير الأرضية الواقعة شمال غرب المجمع، بجوار حي النصر من خلال البرامج السكنية (500 مسكن لوكالة عدل) وكذا التجهيزات التعليمية (ثانوية + متوسطة). وبالتالي وقف التوسع الفوضوي على هذه العقارات التي أهملت لفترة طويلة بحجة صعوبة تعميرها. مما جعلها عرضة للبناءات الفوضوية. ولاسيما شرق تجزئة حي النصر، التي أنجزت بهدف احتواء السكن الفوضوي

¹ توسيع التحصيلات السكنية التي أنشأتها البلدية من طرف الوكالات العقارية – ملفات التحصيلات.

والهش. إلا أنها عرفت توسعا فوضويا وخاصة في العشرية الأخيرة، نظرا لتأزم الوضع الأمني بالأرياف. وعرفت نزوحا ريفيا كبيرا، ولاسيما القادمين من بلديتي مدروسة، وسيدي بختي واستقروا بالمنطقة، التي تعرف تركزا للسكان من نفس العرش. مما شجعهم على الاستقرار بهذا الحي المحيطي دون سواه.

في هذه الفترة، استهلكت الجيوب الفارغة، من خلال البناءات الفوضوية. والتي رغم المجهودات المبذولة لإيقافها، إلا أن عدم تنفيذ قرارات الهدم من طرف البلدية حالات دون ردعها¹.

عرفت هذه الفترة أيضا ظهور متعامل عقاري، كان قد اختفى عن ساحة التعمير لمدة تفوق العقدين، هو المرقى العقاري الخاص. فأصحاب الأملاك الخاصة قد بدؤوا يظهرن بمجموعة فرندة ويشاركون في العملية التعميرية، من خلال إنشاء تجزيئات سكنية فردية، مقننة على أراضيهم، أو سكنات ترقية جماعية. وإن كانت المبادرات محتشمة، إلا أنها حتما ستأخذ اتجاها واسعا في السنوات القادمة، وبخاصة شمال المجمع حيث توجد الأراضي القابلة للتعمير ذات الملك الخاص، أدمجت ضمن حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مراجعته والمصادقة عليه في أوت 2013.

تميزت الفترة الأخيرة أيضا، بالازدواجية في المشهد الحضري؛ الذي جمع بين الفضاء الأخضر المفتوح وورش البناء²، فالفضاء الزراعي أصبح مكون أساسي للمشهد الحضري بمجمعة، خاصة بالمنطقة الجنوبية الشرقية للمجمعة، جنوب الطريق المؤدية إلى عين كرمس. وأيضا ما ستشاهده المجمع بالمنطقة الجنوبية الغربية وكذا الجنوبية، بعد إدماج القواير والبساتين المتاخمة بالمدخل الغربي للمجمع في التعمير، وهذا فضلا عن وجود الغابة بمحاذاة النسيج العمراني للمدينة، والتي ستستغل لوظيفة الترفيه³.

¹ محاضر المخالفات المحررة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرندة وقرارات الهدم المنجزة من طرف البلدية والتي لم تنفذ لحد الساعة

² منطقة التوسع الجديدة لمجمع فرندة في المحور الجنوبي الشرقي لها والذي أدمج في التعمير بقرار من الوالي سنة 1990 استجابة للتوقعات توسع المجمع حيث خطط لها من خلال مخططات شغل الأرض وهي عبارة عن مستثمرات فلاحية تابعة لأملاك الدولة حيث توجد أشجار اللوز، وكذا زراعة الحبوب

³ حسب مخطط البلدية للتنمية لسنة 2013، وحسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة

7- فرندة، مدينة أفقية متراخية

خطة المدينة، هي الشكل الحضري العام، الذي تبدو عليه من خلال النمط الهندسي لشوارعها، الذي يقسم هيكلها، وتركيبها إلى قطع مساحية منفصلة. تشكلت استجابة للظروف العديدة، التي أحاطت بها فجعلتها تنفرد بكائن متميز عن غيره من المدن الأخرى.¹

مجمعة فرندة تشكلت عبر فترات تاريخية وسياسات حضرية متعاقبة ومتباينة أثرت على وتيرة التعمير. فلكل فترة خصوصيات، أنتجت نمطا معيناً ومختلفاً. مما أدى إلى حدوث تنوع في نسيجها العمراني، فنجد متجانسا تارة خاصة بالتجزئيات السكنية، والأحياء المخططة المنجزة، من طرف الدولة ومختلف هيئاتها. وغير متجانس تارة أخرى، وبخاصة في الأحياء الفوضوية والهشة. كما عرفت تغيراً، في ارتفاع المباني فانتقلت من السكن المنخفض، إلى السكن المرتفع، تماشياً مع الهندسة المعمارية الحديثة. فابتعدت عن النمط المحلي، حيث الأسطح بالقرميد، وعلو لا يتجاوز الطابق الأول؛ وخاصة بالتجزئيات السكنية.

كما انتقلت مجمعة فرندة من مدينة أفقية، يغلب عليها طابع البناءات الفردية إلى عمودية. حيث تنتشر البناءات الجماعية ولاسيما في مناطق التوسع الحديثة خاصة بالجنوب الشرقي للمجمعة شمال وجنوب طريق عين كرمس. كنتيجة حتمية لتلقي الدعم الحكومي، في مجال السكن من خلال البرامج الخماسية الأخيرة، ومشروع بناء مليون وحدة سكنية عبر مختلف مناطق الوطن.

كما حدث التحول في نمط المباني من الحوش، إلى البناءات المغلقة والشقق، استجابة للتغيرات الطارئة على البنية الاجتماعية، وتنظيم المجتمع. الذي أصبح يميل للأسر النووية الزوجية، بدلا من الأسرة الممتدة أو المركبة²، وكنتيجة حتمية للتعمير السريع، تحت تأثير النمو الحضري الذي عرفته، ولاسيما في العشريتين الأخيرتين، فازداد الضغط على العقار الحضري المبني وغير المبني، استجابة لحل مشاكل الإسكان والتزود بالخدمات والتجهيزات الضرورية فانتقلت المدينة من عمارة تقليدية قديمة (القصبة) إلى عمارة فرنسية، ثم عمارة شعبية غير مخططة، فصور عمرانية مخططة³. مما أنتج قطيعة

¹ محمد الهادي لعروق ص 126² Hadjidj El Jounid « Du Rural à l'urbain convoité : Mutations sociales et Dynamique d'intégration » p79³ خلف الله بوجمعة، سبق ذكره ص 4

حضرية، بين الأنسجة القديمة والحديثة، بسبب التوسعات سواء العشوائية أو المخططة. وتنامي الحظيرة السكنية الهشة خاصة على ضواحي المجمع، نظرا لوجود عقار عمومي غير متابع من طرف السلطات المحلية.

مجمعة فرندة، ذات شكل شطرنجي، في بعض المواقع، لكنه يأخذ الشكل العضوي المتعرج في مواقع أخرى، استجابة لخصوصية المنطقة الجبلية وتضرسها، فكثرة المنحدرات، أثر على نوع شبكة الطرق. وبالتالي هندستها، فهي تتميز بكثرة المنعرجات، ولاسيما الطرق الأولية، كالطريق الوطني رقم 14، الذي يخترق المدينة، فيربط المدخل الغربي، بالمدخل الشمالي الشرقي، وأيضا الطريق الرابط بين مركز المدينة والقواير الذي يعرف بكثرة المنعرجات، لأنه يمر بالمنحدرات الصخرية، فيربط منطقة مرتفعة بأخرى منخفضة (الخريطة رقم 12).

تتميز الأحياء المخططة، المنجزة في إطار التجزئة، باصطفاف البنايات، على شكل مصفوفة شريطية (الانتفاضة، الأمير عبد القادر، جبارة بن شريف، اللوز، العباس والحسين)، بينما يظهر حي العناصر، ومواقع السكن الجماعي، ولاسيما حي 440 سكن، الذي يفتقد للحس المعماري، والطرق باستثناء طريق وحيدة مهيكلة للحي.

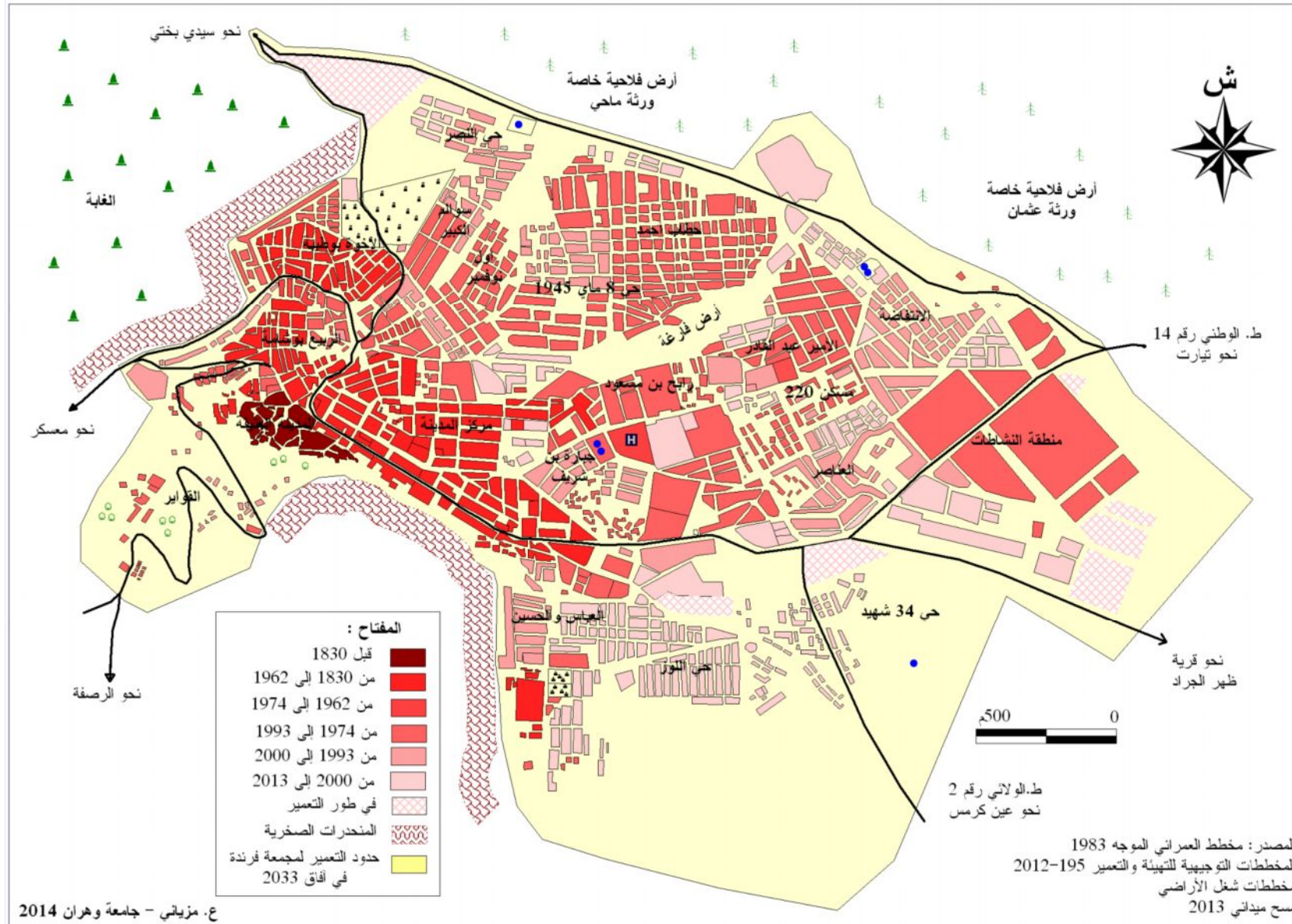
من خلال الخريطة رقم 12، يتضح لنا أن توسع المجمع، كان بشكل حلقي في المراحل الأولى. كما هو الحال لكل المدن الجزائرية، ذات النشأة الاستعمارية طبقا لنظرية الدوائر المترابطة،



بحيث تأتي النواة الاستعمارية، فالأحياء الاستعمارية، ثم الأحياء التقليدية (تلقائية)، ثم التوسع الجديد (مبادرة الدولة) والمنطقة الصناعية. إلا أن فرندة توسعت بشكل نصف حلقي، شمال المدينة القديمة والمدينة الأوروبية، نظرا للعراقيل الطبيعية التي تحيط بها. حيث أخذت شكلا آخر من أشكال التوسع وهو الشكل الخطي من خلال امتداد الطرق

الصورة رقم 9: الأحياء القديمة (ربيع بوشامة- عثماني يحي)

الخريطة رقم 12: مراحل التوسع العمراني لمجموعة فرندة، أفاقه وعوائقه



8- تواصل التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية العمومية، جنوب شرق المجمع

إن ارتفاع مستوى المعيشة، الذي صاحب ارتفاع مداخل الصادرات من المحروقات. ولاسيما في الفترة الأخيرة، أسهم في تعمير المدن بإنجاز مشاريع سكنية بوتيرة غير سابقة، والمشاريع التنموية بمختلف أنواعها (تجهيزات، تهيئة)، من خلال الخماسيين الأخيرين. تزايد عدد سكان مملكة فرندة، بمعدل 1.29% خلال الفترة الأخيرة 1998-2008 و يتوقع أن يصل في الفترة القادمة إلى أكثر من 100 ألف نسمة سنة 2033 حسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذا الكم السكاني المتوقع، بالرغم من أنه لا يعكس الواقع، فلا يمكن أن يتجاوز عدد سكان فرندة في أفق 25 سنة 68 ألف نسمة، كما ذكرنا في الفصل الأول، ولأن معدل النمو المأخوذ كمياري لحساب تزايد السكان يفوق بكثير معدل النمو بمملكة فرندة، إلا أنها تبقى مجرد اعتبارات إدارية، تؤخذ في الحسبان، من أجل ضم أكبر مساحة ممكنة من الأراضي في حدود التعمير، وبذلك رفع المخزون العقاري. للاستجابة لمختلف الاحتياجات المستقبلية من سكن، عمل، تجهيزات وخدمات وكذا الترفيه.

ومن خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقد أدمجت أراضي خاصة شمال المجمع¹. كما تم اقتراح مد حدود التعمير إلى غاية منطقة التوسع شرق منطقة النشاطات وصولاً إلى قرية "ظهر الجراد" وفي المحور الجنوبي الشرقي على المستثمرة الفلاحية "سي بوسيف 03". هذا التوجه الذي سيؤدي إلى التصاق منطقة النشاطات، على حساب الأراضي الفلاحية العمومية، وأيضاً في المحور الجنوبي الشرقي للمجمع، على أراضي بور. كما قضى هذا المخطط بتعمير المنحدرات الصخرية الواقعة جنوب غرب المجمع، ولاسيما تلك البساتين المتاخمة للنسيج العمراني ذات الملكية الخاصة وصولاً إلى قرية القواير، هذه الرؤية المستقبلية التي ترمي لتبني التخطيط الجريء لمملكة فرندة التي تعد المدينة الثالثة بولاية تيارت². إلا أن المبالغة في توقع عدد السكان في أفق 2033، لم يمكن من تعديل الحدود إلى هذا الحد، خاصة وأنه سيقضي على معظم الأراضي الفلاحية شرق المجمع، فتم الاكتفاء بضم حي القواير، جزء من المستثمرة الفلاحية سي بوسيف رقم 3، جزء من الأراضي الفلاحية الخاصة شمال الطريق المحيطي، والمحافظة على الحدود المتبقية كما كانت عليه سنة 1996 (الخريطة رقم 12).

¹ أراضي ملك ورثة عثمان، وأخرى لورثة ملحي

² مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011

الجدول رقم 21: الحاجة للعقار الحضري في أفاق 2027

المدى	سكن + تجهيزات بالهكتار
القصير 2012	46.13
المتوسط 2017	44.10
الطويل 2027	59.80
المجموع	150.03

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - 2013

رغم أن الدراسة (مراجعة مخطط التعمير) أشارت إلى الحاجة إلى العقار الحضري في أفاق 2027، تمثل 150 هكتار فقط حسب الجدول رقم 21، بمعنى أن العقار المتاح بمجموعة فرندة حالياً والمقدر بحوالي 87 هكتار لا يشبع حاجات المجموعة، من حيث السكن والتجهيزات هذا بالنسبة لأفاق 15 سنة، أما وقد تمت الإشارة إلى ضرورة دراسة أفاق النمو للتجمعات الحضرية في أفاق 2033¹، فهذا يدعو للتفكير من الآن في إيجاد أرضيات صالحة للتوسع مع ضرورة التطبيق الصارم للتعليمات الوزارية الأخيرة والتي تؤكد على الحفاظ على الأوعية العقارية الفلاحية² وبالفعل تم إدماج بعض الأرضيات الخاصة شمال المجموعة، وكذا القواير والبساتين الجنوبية الواقعة بالمنحدرات الصخرية، جزء من المستثمرة الفلاحية "سي بوسيف 3". مما رفع الرصيد العقاري إلى حوالي 100 هكتار ضمن حدود التعمير لمجموعة فرندة أغلبها على الأراضي الفلاحية العمومية متوسطة وضعيفة المردود شمال، والجنوب الشرقي والغربي للمجموعة.

9- الروابط المجالية بين التوسع العمراني لمجموعة فرندة واتجاهه، بملكية العقار.

إن طبوغرافية المجموعة تقود التوسع العمراني نحو الجنوب والغرب، هذه المنطقة كانت تطرح عائقاً في فترة الثمانينيات. يتمثل هذا العائق، في انفصالها عن المدينة بواسطة سلسلة من المنحدرات المتعرجة في الغرب طول الطريق الوطني رقم 14. انجاز السكن جنوب المجموعة، أنتج نسيجاً عمرانياً غير متواصل علاوة على ذلك فإن هذه المنطقة تتشكل من منحدر، يصرف العديد من شبكات المياه.

¹ فكرة دراسة أفاق التوسع خلال 25 سنة طرحت من طرف مدير التعمير لولاية تيارت الذي نصب مؤخرًا بهدف التخطيط لجيل جديد، فعدلت الدراسة على هذا الأساس بعدما كان المخطط في أفاق 2027 أصبح في أفاق 2033

² التعليمتين الوزاريين رقم 01 المؤرخة في 2010/04/19، التعليم رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 تتعلقان باقتطاع أراضٍ فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية

فالنمو العمراني لمجموعة فرندة، وانطلاقاً من المدينة القديمة كنواة أصلية، اتجه نحو محورين أساسيين خلال فترة الثمانينات:

- الشمال والشمال الشرقي، هذا المحور على ارتفاع 1000 متر يجمع نمط سكن تقليدي عموماً حتى ارتفاع حوالي 1100 متر، هذا المحور الآن مكبوح بواسطة الطريق التجنبي للمدينة إضافة للأراضي الفلاحية الخاصة والوادي.

- المحور الأخر للنمو العمراني اتجه نحو الشرق على ارتفاع حوالي 1112 متر حيث عرف هذا المحور إنشاء المنطقة الحضرية السكنية الجديدة رقم 1.

وعموماً فإن النمو المجالي لمجموعة فرندة، كان موجه تحت ضغط طبوغرافيته الصعبة. أما الفترة اللاحقة فقد اتجه نمو المدينة في المحور الجنوبي الشرقي. حيث وفر هذا المحور الذي لا مفر منه، روابط ملائمة تجمع مركز المدينة، مع منطقة النشاطات. فالطريق الوطني رقم 14، وعلى إثر إنجاز الطريق المحيطي؛ تغيرت وظيفته بعدما كان مجرد طريق يعبر ويقسم المجموعة إلى جزئين، فأصبح طريقاً داخلياً يربط هذان الجزآن بوحدة مشتركة.

ولا تزال مجموعة فرندة تنمو في نفس الاتجاه، أي في المحور الشرقي والجنوبي الشرقي، فتوسعها المستقبلي سيكون باتجاه قرية ظهر الجراد الواقعة شرق المجموعة على ارتفاع حوالي 1126 متر، وأيضاً شمال المجموعة أي شمال الطريق المحيطي على الأراضي الخاصة على ارتفاع 1120-1130 متر..

يمكن القول أن اتجاه التوسع بمجموعة فرندة، ومنذ الفترة الاستعمارية، قد أخذ اتجاهها واحداً شمال المدينة وشرقها، لاستحالة التعمير في الجنوب والغرب، وفي فترة التسعينات اتجه نحو الجنوب الشرقي، ليعود النمو باتجاه الشرق من جديد، وهذا الاتجاه لا يفسر بالطبوغرافية الصعبة فقط. ولكن يمكن ربطه بملكية العقار حيث يفضل التعمير، والتوسع على الأراضي العمومية، وإن كانت معظمها فلاحية سواء جيدة أو متوسطة المردودية. لأنه يسهل الحصول عليها فتعمر ثم يلجأ للتسوية بعد ذلك.

فالتوسع شمالاً، كان على أرض المراقيد، التي تملكها البلدية بعد تحويل المقبرة، التوسع شرقاً على الأراضي الفلاحية الخاصة التي قامت البلدية بشرائها من مالكيها أو عن طريق الاستيلاء عليها في إطار تكوين المحفظة العقارية البلدية، أما الفترة الأخيرة، فقد تم التوسع على المستثمرات الفلاحية العمومية

التي أدمجت في التعمير بقرار من الوالي، ثم التوسع على الأراضي الخاصة شمالاً، وفي الجنوب الغربي للمجمعة.

10-صعوبة موضع مجمعة فرندة أنتج عراقيل متعددة

تتميز مجمعة فرندة بطبوغرافية متباينة وصعبة في نفس الوقت. أملت عليها نمط معين من التوسع بمحاور محددة، نظراً للعراقيل التي تحيط بها كالمنحدرات الصخرية غير القابلة للتعمير في المنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية. حيث الانحدار يفوق 20% والغابة في الجهة الغربية والشمالية الغربية، والأراضي الفلاحية الخصبة المنتجة في الشمال؛ وذات الطبيعة العقارية الخاصة، والانحدار المعاكس الذي يصعب عملية الصرف الصحي (الخريطة رقم 12).



الصورة رقم 10 المنحدرات الصخرية غير قابلة للتعمير جنوب مجمعة فرندة- 2013

11-النمو الحضري واستخدام المجال (شغل الأرض)

11-1 الوظيفة السكنية، أهم مكونات المجال الحضري

نلاحظ من خلال الجدول رقم 22، سيطرة الوظيفة السكنية، التي تمثل 75 % من مساحة مجمعة فرندة. ويمكن إرجاع ذلك، لضعف التنسيق بين سياسة التهيئة، وسياسة السكن؛ من خلال إنتاج مدن غير متكاملة الوظائف الحضرية، تغلب عليها الوظيفة السكنية. فتطورت بطريقة تلقائية بعيدة عن التخطيط، والتسيير لمكونات المجال الحضري. في ظل عدم احترام أدوات التهيئة والتعمير، التي تتحكم في التنظيم والتسيير الحضري، فغالبا ما يتم انجاز وحدات سكنية بدلا عن التجهيزات المبرمجة.

الجدول رقم 22: تطور الحظيرة السكنية ببلدية فرندة.

التجمع	عدد المساكن					الزيادة السكنية			
	1966	1977	1987	1998	2008	77-66	87-77	98-87	2008-98
الرئيسي	1959	3049	4842	7809	9740	1090	1793	2967	1931
الثانوي	0	0	00	159	300	0	0	159	141
المبعثر	646	954	1106	973	889	307	152	133-	84-
المجموع	2882	4003	5948	8941	10929	1121	1945	2993	1988

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات

تطور عدد المساكن بمجموعة فرندة عبر مختلف التعدادات، فقد ارتفع من 1959 مسكن سنة 1966 إلى 9740 مسكن سنة 2008 بزيادة قدرت بـ 7781 مسكنا في ظرف 42 سنة، بمعدل 185.26 مسكنا سنويا. أهم فترة في إنتاج السكن بمجموعة فرندة هي الفترة الموافقة لـ 1987-1998، حيث سجلت أعلى نسبة في الزيادة السكنية حيث قدرت بـ 61.27%. بينما انخفضت في الفترة الأخيرة، إلى 24.72% فقط. (الجدول رقم 23)

جدول رقم 23: نسبة الزيادة السكنية

التجمع	عدد المساكن					نسبة الزيادة السكنية ¹			
	1966	1977	1987	1998	2008	77-66	87-77	98-87	2008-98
الرئيسي	1959	3049	4842	7809	9740	56	59	61.27	24.72
الثانوي	0	0	00	159	300	00	00	00	88.97
المبعثر	646	954	1106	973	889	47	16	12.05-	8.63-
المجموع	2882	4003	5948	8941	10929	39	49	50.31	22.23

المصدر: ديوان الوطني للإحصائيات + معالجة شخصية

وبالرغم من أن إنتاج السكن، تقلص في الفترة الأخيرة إلا أن معدل إشغال المسكن (الجدول رقم 24) انخفض أيضا. حيث سجل في التعداد الأخير 5.07 شخص في المسكن بينما سجل أعلى معدل له سنة 1987، فقد فاق 6.33 شخص في المسكن الواحد، انخفض سنة 1998 إلى حوالي 5.51 شخص/المسكن. ويمكن إيعاز ذلك إلى عدد السكان، حيث نسبة الزيادة السكنية 24.72% فاقت نسبة الزيادة السكانية التي قدرت في الفترة الأخيرة بـ 14.74%.

¹ نسبة الزيادة السكنية = (الفرق في عدد المساكن بين تعدادين متتاليين / عدد المساكن في التعداد السابق) * 100

جدول رقم 24: معدل إشغال المسكن حسب نمط التجمع

معدل إشغال المسكن					التجمع
2008	1998	1987	1977	1966	
5.07	5.51	6.33	5.92	6.37	الرئيسي (الحضري)
4.02	3.98	6.49	6.87	8.09	الريفي (الثانوي-المبعثر)
4.95	5.31	6.36	6.15	6.15	المجموع

المصدر: معالجة معطيات الديوان الوطني للإحصائيات

11-2 تعدد المتدخلين في إنتاج السكن أنتج تحولا في نمط البناء والمسكن

تزايد الحظيرة السكنية بمجمعة فرندة، عبر مختلف فترات التعمير لم يكن بإنتاج نمط معين من المباني، بل عرفت نمو مختلف الأشكال الحضرية والتي يغلب عليه السكن الفردي بتعدد أنماطه فنجد:

الجدول رقم 25: توزيع المساكن حسب نمطها ووظيفتها

النسبة المئوية	المجموع	الوظيفة				نمط المسكن
		مختلطة		سكنية		
		النسبة	العدد	النسبة	العدد	
43,64	336	8,96	69	34,68	267	فردى حديث
22,86	176	1,43	11	21,43	165	تقليدى
14,55	112	-	-	14,55	112	جماعى
8,18	63	0,52	4	7,66	59	قديم
6,49	50	-	-	6,49	50	هش
2,08	16	-	-	2,08	16	نصف جماعى
1,56	12	0,39	3	1,17	9	أوروبى
0,39	3	0,26	2	0,13	1	قديم محسن
0,26	2	-	-	0,26	2	فيلا
100,00	770	11,56	89	88,44	681	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

11-2-1 النمط الفردي الأوروبى

يوجد هذا النمط الفردي بالنواة الاستعمارية القديمة، أي بمركز المدينة الحالي. يتميز بوحدات سكنية كبيرة ومرتفعة. حيث الشوارع عمودية وواسعة، ممثلة خطة شطرنجية، إذ يظهر المخطط

الهندسي للنواة على شكل مربع. يمثل هذا النمط نسبة ضعيفة من مجموع المساكن بمجموعة فرندة تقدر بـ 1.56%.



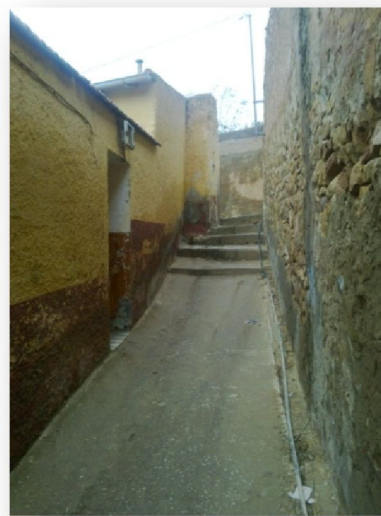
صورة 12 نمط الفيلات في السكن الأوروبي الفردي ذي الطابق السفلي وسقف من القرميد -نوفمبر 2013



صورة 11 النمط الأوروبي الفردي ذي الطابق السفلي وسقف من القرميد - جانفي 2014

2-2-11 النمط القديم

يتميز هذا النمط، بوحدات سكنية كبيرة، متواصلة بمستوى أرضي. قد يتجاوز المستويين في بعض المواقع، الطرقات تتبع التفاف التضاريس (Contournement du relief). يمثل هذا النمط نسبة ضئيلة تقدر بـ 8.18% فقط، يتركز خاصة بالمدينة العتيقة بأحيائها الثلاثة المتمثلة في حي سيدي الناصر-الباب الكبير-عين الكبيرة. نجده أيضا في الأحياء القديمة، كحي الربيع بوشامة وعثماني يحي. أسطح سكنات هذا النمط منجزة بالقرميد وجدرانها بالحجارة، تتميز بوجود فناء يجمع بين الغرف،



الصورة رقم 14 النمط القديم المحسن بالباب الكبير -نوفمبر 2013

الصورة رقم 13 النمط القديم بالعين الكبيرة -نوفمبر 2013

كما نجد غالباً قاعة بالطابق العلوي تعرف محلياً "بالغرفة"، كانت فيما مضى من مميزات المدينة القديمة ولا ينجزها إلا ميسوري الحال، إلا أن هذا النمط عرف تغيرات كثيرة، حيث أدخلت على المساكن تعديلات -لذا أطلقنا عليه تسمية قديم محسن- كإضافة طابق، تغيير في التصميم الداخلي للمسكن وتحويل الواجهات، حيث تغلب عليه الحالة المتوسطة.

الجدول رقم 26: توزيع الأنماط السكنية حسب القطاعات العمرانية -سنة 2013

المجموع	نصف جماعي	جماعي	فردى							القطاعات العمرانية
			فيلا	قديم محسن	أوروبي	هش	قديم	تقليدي	فردى حديث	
61	-	-	-	-	-	1	4	45	11	الإخوة بوطيبة
29	1	5	-	-	-	-	-	-	23	الأمير عبد القادر
41	9	2	-	-	-	-	-	-	30	الانتفاضة
47	-	3	-	-	-	1	10	24	9	الربيع بوشامة
16	-	-	-	-	-	-	-	-	16	السكنات التطورية
24	-	1	-	-	-	-	-	-	23	العباس والحسين
23	-	-	-	-	-	10	1	12	-	القواير
10	-	-	-	-	-	-	-	3	7	أول ماي
28	-	-	-	-	-	-	-	2	26	أول نوفمبر
4	-	1	-	-	-	-	-	2	1	بن يزدي
19	-	2	-	-	-	-	-	-	17	تجزئة 51+250 قطعة
27	-	3	-	-	-	-	-	-	24	تجزئة العناصر
11	-	-	-	-	-	-	-	-	11	جبارة بن شريف
19	2	9	-	-	-	-	-	-	8	حي 220 سكن
63	-	63	-	-	-	-	-	-	-	حي 34 شهيد
19	-	19	-	-	-	-	-	-	-	حي 440 سكن
21	-	-	-	-	-	-	-	-	21	حي 8 ماي 45
12	-	-	-	-	-	-	-	-	12	حي اللوز
33	-	-	-	-	-	6	-	9	18	حي النصر
61	-	-	-	-	-	6	1	29	25	حي حطاب أحمد
15	2	-	2	-	-	1	-	1	9	حي رابح بن مسعود
8	-	-	-	-	-	-	-	-	8	حي محمد بوضياف
13	-	-	-	-	-	-	-	1	12	سوالم الكبير
18	-	-	-	-	-	-	-	9	9	سي عبد الهادي عمر
74	2	-	-	3	-	20	27	20	2	سيدي الناصر
41	-	-	-	-	-	4	16	13	8	عثماني يحي
33	-	4	-	-	12	1	4	6	6	وسط المدينة
770	16	112	2	3	12	50	63	176	336	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

3-2-11 نمط فردي تقليدي

يتميز هذا النمط، بمستوى واحد بني في سنوات 1960-1970، الجزيرات مختلفة الأحجام والأشكال، أسطح مساكنه بالقرميد وجدرانها بالحجارة، يتركز في الجنوب الغربي لمجموعة فرندة وبخاصة في كل من حي ربيع بوشامة "الباتوار سابقا" والإخوة بوطيبة "الكريار سابقا"، يمثل نسبة 22.85% من مجموع مساكن المجموعة. وقد حافظ السكان على هذا النمط حيث نجده ينتشر في أغلب الأحياء حتى تلك التي أنجزت في سنوات الثمانينات، كحي النصر وخطاب أحمد، تتميز معظم سكنات هذا النمط بالحالة المتوسطة.



الصورة رقم 15 النمط النموذجي الفردي "كاستور" حي الربيع بوشامة – نوفمبر 2013

الجدول رقم 27: حالة المساكن حسب نمطها

المجموع	حالة المسكن			نمط المسكن
	رديئة	جيدة	متوسطة	
336	2	218	116	فردي حديث
176	24	18	134	تقليدي
112	-	37	75	جماعي
63	12	4	47	قديم
50	28	-	22	هش
16	-	9	7	نصف جماعي
12	2	1	9	أوروبي
3	-	2	1	قديم محسن
2	-	2	-	فيلا
770	68	291	411	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

4-2-11 انتشار الفردي الحديث في التجزئة الترابية

هو مجموع سكن فردي حديث، يوافق مرحلة التعمير الجديدة المصاحبة لنمط التجزئة السكنية، يتميز باستهلاك كبير للعقار الحضري، نظرا لكبر مساحة القطع الموجهة للبناء، بواجهات تحمل خصوصيات جمالية. قد تكون هذه السكنات على شكل فيلات لكنها نادرة بمجمعة فرندة، فالسكان لهم إستراتيجية خاصة في البناء، لاستغلال المساحة السكنية كاملة. دون الأخذ بعين الاعتبار المجالات المفتوحة ولاسيما الحديقة الأمامية للمسكن.

حيث نجد أن معظم سكنات هذا النمط، ذات وظيفة مختلطة تجمع بين السكن والتجارة في أغلب الأحيان. كما أن هذا النمط لم يقتصر على التجزيئات السكنية الجديدة فقط، بل تميزت به أيضا البرامج السكنية الفردية، بمختلف الصيغ المنجزة من طرف الدولة وهيئتها كالسكن التساهمي والترقوي. كما ظهر أيضا في الأحياء القديمة، من جراء عمليات التهيئة التي يقوم بها السكان، والتي تكون في بعض الأحيان تغير جذري عن طريق الهدم الكلي، وإعادة البناء من أجل استغلال الطابق الأرضي لغير وظيفة السكن. إذ أن اقتناء سكن قديم أو تقليدي، في الأحياء الشعبية القديمة، وتحويله إلى سكن فردي حديث في سنوات ماضية، يكون أقل تكلفة من شراء قطعة أرض صالحة للبناء، بالتجزيئات الحديثة ولاسيما في كل من حي الانتفاضة والعناصر.

يمثل هذا النمط أعلى نسبة من مساكن المجمع حيث تفوق 43%، تغلب عليه الحالة الجيدة، نظرا لأن معظم مساكنه حديثة البناء.

5-2-11 السكن الهش

لا يمكن اعتباره كنمط فهو في معظمه عبارة عن سكن فوضوي، لا يحتكم لخطة معينة. يتميز بالرداءة ووجوده بمواقع غير قابلة للإسكان، نظرا لوجود عراقيل تقنية أو طبيعية. ينتشر في معظم أحياء المجمع، وهو موجه للإزالة، حيث يمثل نسبة 6% من الحظيرة السكنية لفرندة



الصورة رقم 16 : السكن الهش بمنحدرات حي الربيع بوشامة- 2013 الصورة رقم 17: السكن الفوضوي الهش بحي خطاب أحمد- أوت 2013

6-2-11 النمط الجماعي: متواصل عالي، غير متواصل منخفض

عبارة عن سكن جماعي عمودي، منه النمط المتواصل العالي، كذلك المجموعات السكنية بحي 220 سكن، وحي الأمير عبد القادر (50 سكن)، حي 34 شهيد جنوب شرق المجمع. ومنها النمط غير المتواصل المنخفض، ذو مستويين إلى ثلاث مستويات. والمتركز بحي 440 سكن، يمثل هذا النمط نسبة تفوق 14% من مجموع الحظيرة السكنية بالمجمعة.

حيث فقدت هذه الأحياء الجماعية، الكثير من المعالم المعمارية التي أنجزت بها سابقا. من جراء التغييرات التي أحدثها السكان من جهة، كتغيير الواجهة بإدماج الشرفات بالغرف، أو إغلاق الشرفات واستبدالها بنوافذ. كما قامت الوكالة العقارية بالتدخل في حي 440 سكن، ببيع توسعات استعمالها السكان كأفنية لمنازلهم ومنهم من حولها إلى مرآب. مما أثر على المشهد الحضري بهذه المواقع، وصعب الوضعية العقارية أكثر. نظرا لتعدد المتدخلين في إنتاج هذا العقار. هذا الحي رغم أنه مخطط، أنجز من طرف الدولة، إلا أنه يفتقد للحس الحضري، فتوضع العمارات السكنية كان بطريقة غير منسجمة، مما أعطاه سمة العشوائية، إضافة إلى التوسعات التي زادت الوضع سوءا.

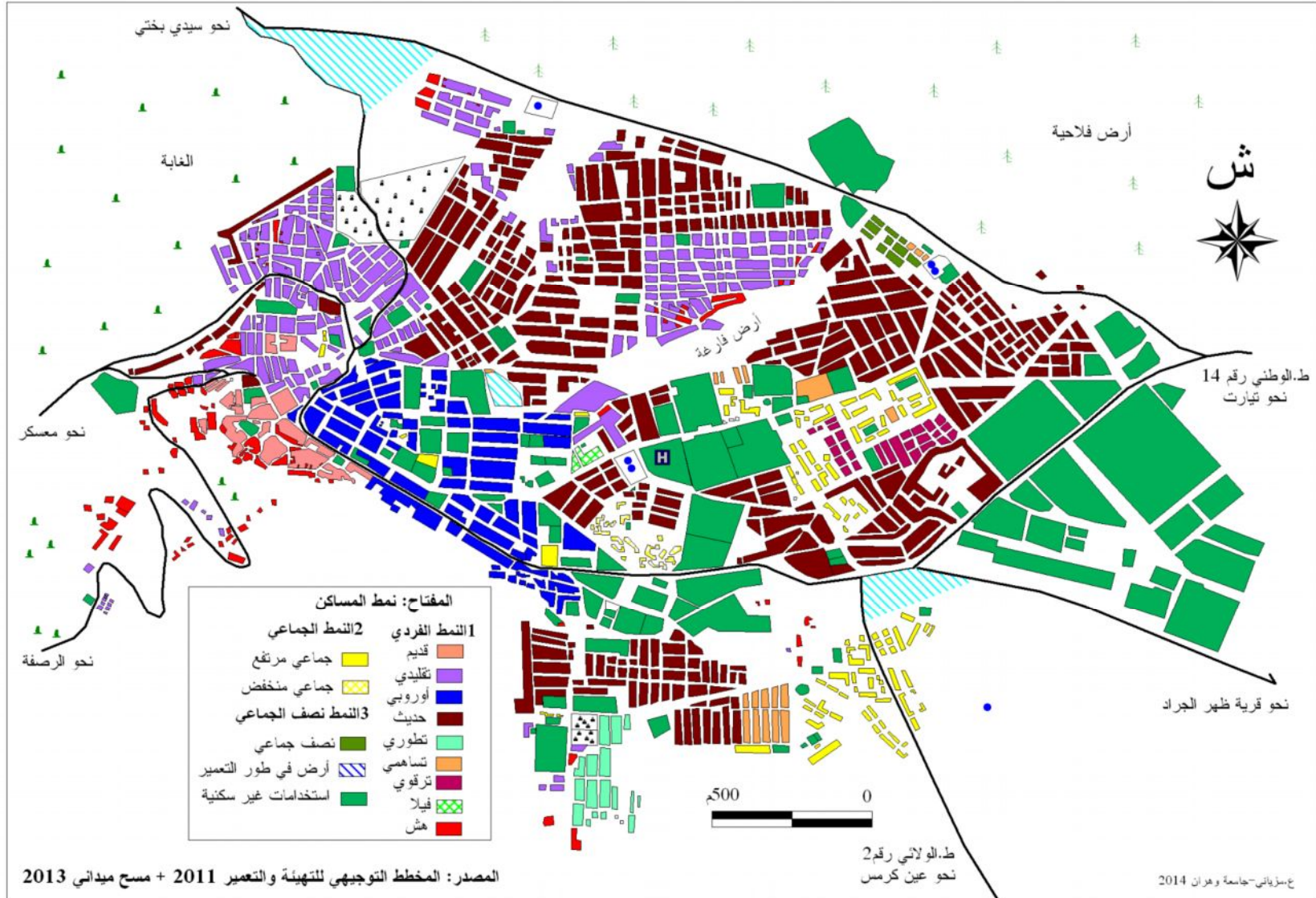


الصورة رقم 18: النمط الجماعي المرتفع، جنوب شرق مجمعة فرندة (نوفمبر 2013)

7-2-11 سكن نصف جماعي

هو نمط عمودي منخفض لا يزيد عن طابق أرضي وآخر علوي، يمثل أقل نسبة مقارنة مع بقية الأنماط حيث لا تتجاوز 2%، يتركز هذا النمط بحي الانتفاضة شمال مجمعة فرندة

الخريطة رقم 13: نمط المساكن بمجمعة فرندة سنة 2013



11-3 المسكن أهم عوامل استهلاك العقار الحضري بمجموعة فرندة

يعد السكن بمعناه الواسع الذي يشمل مجالات الإقامة ولواحقها من تجهيزات ومرافق عمومية ، فهو ليس عنصرا للإجابة على الحاجة للمسكن فقط ، لكنه يعتبر داعما لكل الأنشطة السوسيوولوجية، كما يعد وسيلة مهمة في سياسة التهيئة التي تعتمد على أدوات التخطيط المجالي والتسيير الحضري، ولاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، الذي يتخذ أداة أخرى على مستوى أصغر (العمراني التطبيقي) المتمثلة في مخطط شغل الأراضي وكهدف للوصول إلى تحقيق العمران التشاركي بإشراك المواطن في اتخاذ قرارات تخص بيئته العمرانية التي يعيش فيها

مسألة الاحتياجات العقارية من أجل التعمير، لا يمكن فصلها عن السياق الديمغرافي الحالي والمستقبلي لأي منطقة. فمع التزايد السكاني، يزداد الطلب على السكن الاجتماعي، بمختلف صيغته حيث فاق عدد ملفات الطلب على السكن الاجتماعي الإيجاري 3000¹ ملف وحوالي 400 ملف من أجل الحصول على السكن الاجتماعي المدعم سنة 2013، بالرغم من التسليم السنوي للمساكن المنتهية الأشغال. ولاسيما بصيغة العمومي الإيجاري (الجدول رقم 28)، إلا أن الطلب لا يزال مستمرا. هذا ما يدفع بالسلطات المحلية للتفكير في إيجاد حل للطلب الكبير على السكن، الذي يلعب دورا كبيرا في استهلاك العقار الحضري، وما يترتب عليه من تهيئة خارجية وطرقا.

جدول رقم 28: المساكن العمومية المسلمة ببلدية فرندة (2007-2010)

المجموع	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	
862	250	100	100	65	60	100	187	حضري
100	29	11.60	11.60	7.54	6.96	11.60	21.70	النسبة %

المصدر: مونوغرافيا ولاية تيارت 2011- ديوان الترقية والتسيير العقاري، وحدة فرندة 2013

بالرغم من أن مجموعة فرندة تعاني من محدودية الأراضي القابلة للتعمير، كونها أراضي فلاحية جيدة المردود. وعليه فقد قدر العجز السكني في مختلف المخططات كالتالي:

¹ حسب مصلحة السكن بدائرة فرندة سنة 2013

الجدول رقم 29 : احتياجات السكن بمجمعة فرندة حسب تقديرات المخططات والتعمير ومخطط تهيئة ولاية تيارت

احتياجات السكن				النقص 2013	المخطط
المجموع	المدى الطويل 2033	المدى المتوسط 2023	المدى القصير 2018		
12121	2860	2467	2758	4037	م.ت.ت.ت
5521	1617	750	1047	2107	م.ت. الولاية
2604	1323	603	566	112	تقديرات شخصية

المصدر: * مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة 2013 * مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011 ص 32

من خلال الجدول يتضح التضارب في تحديد الحاجة للسكن الحضري بمجمعة فرندة، بالرغم من أن معدل إشغال المسكن سنة 2008 لم يتجاوز 6 أشخاص/المسكن. وذلك راجع لارتفاع الحظيرة السكنية الشاغرة بالمجمعة والتي قدرت بحوالي 1768 مسكنا سنة 2008، وعليه فمعدل إشغال المسكن الفعلي هو 6.07 شخص/المسكن. واعتمادا على المعدل 6 ش/المسكن، قدرنا الاحتياجات السكنية في أفق 2033 بمقدار 1323 مسكنا.

12 التوزيع المجالي للمرافق العمومية، التجهيزات التعليمية أهم قطاع خدماتي بمجمعة فرندة.

تشغل التجهيزات مساحة إجمالية قدرها، 55.06 هكتارا، أي ما يمثل نسبة 12.77 % من إجمالي مساحة المجمع. باستثناء منطقة النشاطات-، وهو ما يمثل 10.99 م لكل ساكن.

الجدول رقم 30 : توزيع مساحة أصناف المرافق العمومية بمجمعة فرندة.

نوع التجهيز	المساحة	النسبة المئوية	عدد المؤسسات
التعليمية	23.22	42,18	51+3 في طور الانجاز
الصحية	3.34	6.07	7
الإدارية	12.89	23,41	28
الأمنية	1.50	2,72	3
الاجتماعية	0.76	1,38	2
الرياضية	7.33	13,31	16
الثقافية والترفيهية	1.35	2,45	6
الدينية	1.99	3,61	25
التجارية	2.04	3,71	3
المساحات الخضراء	0.64	1,16	8
المجموع	55.06	100,00	-

المصدر: معالجة شخصية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وصور جوية

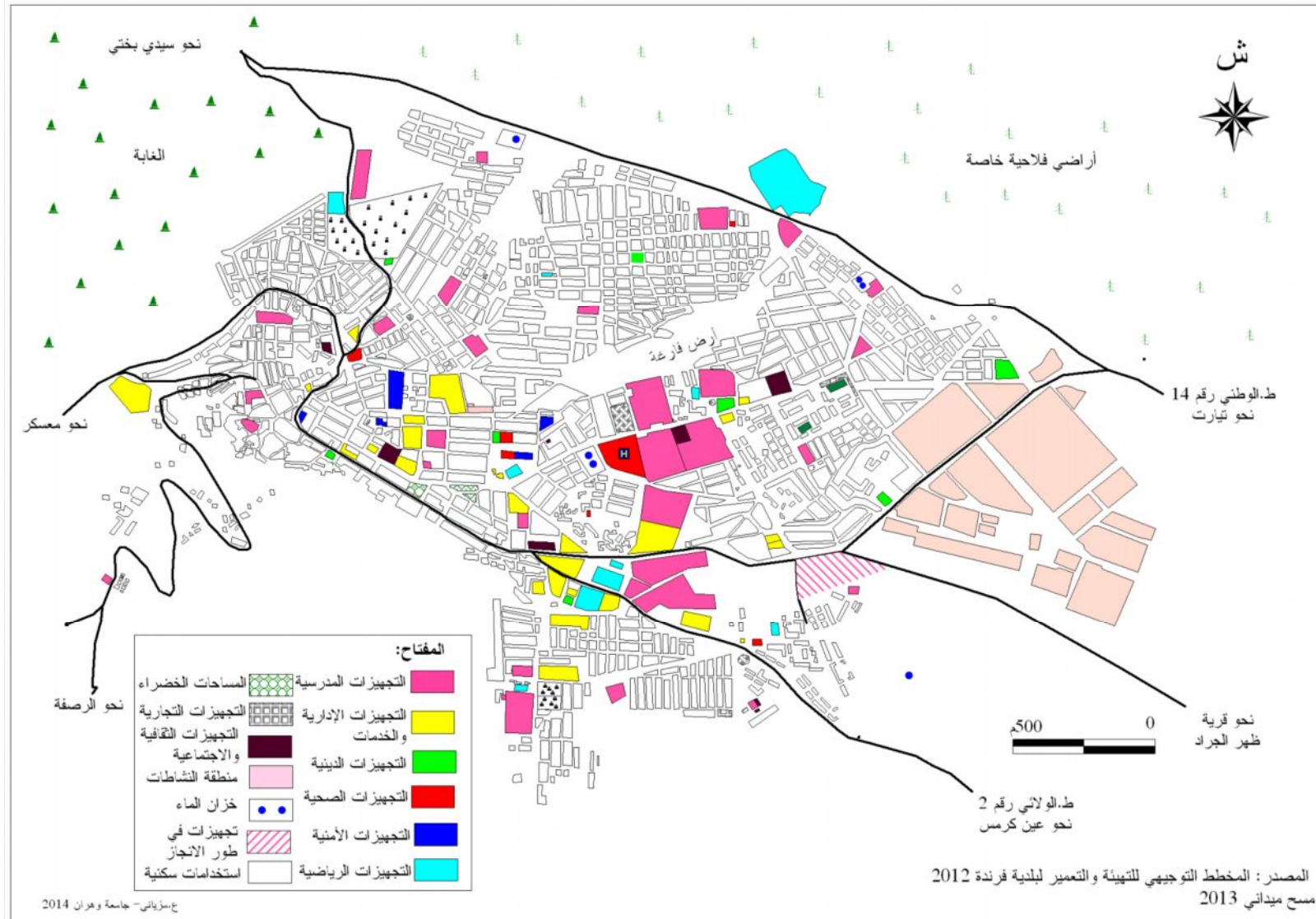
نلاحظ من خلال الخريطة رقم 14، سيطرة التجهيزات التعليمية، التي تنتشر بمختلف أحياء المجمع بمختلف الأطوار بنسبة مئوية تفوق 42% من المساحة الكلية للتجهيزات. إلا أن هذا التوزيع الجغرافي يبقى غير متوازن، مما يدفع بالتلاميذ إلى الحركة والتنقل نحو الأحياء المجاورة من أجل التمدن. لمسافة تتعدى " المنطقة المحمية " التي حددها بيرري (Perry) ، والتي يفترض أن لا يتعدى دائرة نصف قطرها 400 متر. لا يعتبره أن المدرسة الأساسية هي القاعدة التي تحدد حجم ومساحة وحدة الجوار. وهذه الأخيرة هي إحدى الوحدات التخطيطية للمجال السكني¹. ولا سيما في كل من حي الإخوة بوطيبة، وحي حطاب أحمد، المتميزان بارتفاع الكثافة السكانية التي تفوق 250 نسمة/الهكتار كما ذكرنا سابقاً. ففي الإخوة بوطيبة لا يشتمل على أي تجهيز مدرسي، في حين نجد أن حي حطاب أحمد لا يحتوي إلا على مدرسة واحدة، تعمل بنظام الدوامين نظراً لارتفاع عدد التلاميذ. حيث يصل معدل إشغال القسم إلى 83.8 تلميذ/ القسم، ومن أهم المشاكل المطروحة في هذا الحي هو عدم وجود وعاء عقاري لبناء مدرسة ابتدائية، نظراً للطبيعة القانونية الخاصة لأراضيه.

ثاني تركيز تمثله التجهيزات الإدارية والخدمات بنسبة 23.81%. حيث تتواجد بشكل كبير بمركز المدينة، بينما تنعدم بالأحياء المحيطة باستثناء ملحق إداري بحي النصر، وآخر بحي 34 شهيد.

أما باقي التجهيزات، فهي ضعيفة التغطية، لا تواكب التراكبات السكانية من حيث العدد، المساحة والتوزيع الجغرافي عبر مختلف الأحياء. سواء بالنسبة للتجهيزات الصحية أو الثقافية والترفيهية وحتى التجارية. أما المساحات الخضراء فهي شبه منعدمة بمجمعة فرندة، لولا موقعها الجبلي بجوار الغابة الذي أعطى لها ميزة خاصة غطت على نقص المساحات الخضراء الحضرية.

¹ براقدي سليم، سبق ذكره، ص 137

الخريطة رقم 14: توزيع التجهيزات بمجمعة فرندة



13 مجموعة فرندة، مؤهلات متنوعة وظائف كامنة

في الدراسات الجغرافية والعمرانية، يرى المختصون أنه عندما يتعلق الأمر بإسقاطات خاصة بتوسع المدن، يتحتم تحديد وظيفة المدينة في الحاضر، وما ستؤول إليه مستقبلاً، وبناءً على هذه الوظيفة المستقبلية سيتم وضع خطط على مختلف الأماد، تأخذ بعين الاعتبار وزن هذه الوظيفة، وتحديد مدى تأثيرها في ميدان التعمير، أو المنافسة على المياه مع السكان، أو تقديرات الطاقة الكهربائية... الخ.

فوظيفة المدينة هي الخدمة التي تقدمها لتلبية لسكانها، وسكان المناطق المجاورة أو المحيطة بها والوظيفة السكنية ليست هي المقصودة هنا، بل نقصد الوظائف التي لها ديناميكية خاصة، ولها دور في نمو المدينة سكانياً ومجالياً، واستقطاب اليد العاملة أو غيرها، مثل الوظيفة الصناعية، التجارية، الفلاحية أو السياحية،... الخ، تتفوق الوظيفة التجارية والخدمات بمجموعة فرندة، مقارنة ببقية الوظائف. ونظراً لتعدد الأنشطة بين المحدودة، والواسعة والكامنة، يجعلنا نتساءل عن الوظيفة التي يمكن أن تسود المجموعة مستقبلاً.

لمجموعة فرندة وظائف كامنة تتمثل في الوظيفة السياحية، والصناعية، من خلال ما تتوفر عليه من إمكانيات، قد تتعزز مستقبلاً من خلال منطقة التوسع السياحي بناوغزوت. وميل المستثمرين نحو قطاع السياحة، من خلال مشاريع الفندقية والمشاريع ذات التوجه السياحي عموماً. كذلك بالنسبة لقطاع الصناعة والخدمات من خلال، المقومات الطبيعية وتوفر المواد الأولية، وكذا بوادر الاستثمار في هذا المجال، وهذا ما سيتضح من خلال الفصل الخاص بالعقار الصناعي.

14 التطور المجالي للمجموعة وعلاقته باستهلاك العقار

يتم الاعتماد في تحديد النمو الحضري، أو التطور المجالي لأي تجمع، على عنصرين أساسيين هما السكان والمساحة المبنية، فكلما ارتفع عدد السكان زاد الطلب على العقار، لتشييد المرافق والمسكن¹

وسنحاول من خلال دراستنا للنمو الحضري بمجموعة فرندة أن نبين إن كانت توسعت عمرانياً، أم تمددت حضرياً¹ من خلال دراسة العلاقة بين التعمير و استهلاك العقار.

¹ التمدد الحضري يعني كميًا، نمو المساحة المبنية بوتيرة تفوق الزيادة السكانية، خلال مراحل زمنية معينة، مما يؤدي إلى توسع المساحات المبنية وتطور شبكة الطرق الحضرية، وبالتالي وزيادة الحركة وتراجع السير على الأقدام، كما يعرف بأنه التوسع الأفقي للمجال المبنى، الذي يؤدي إلى زيادة المساحة المبنية بوتيرة سريعة.

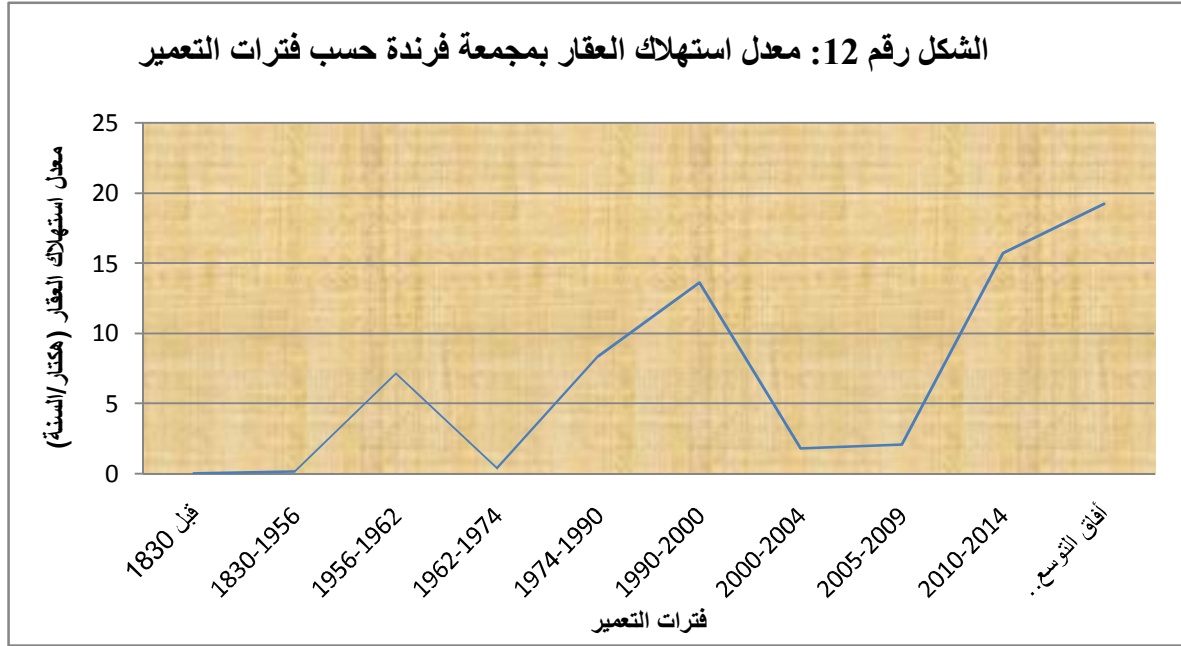
جدول رقم 31: معدل استهلاك العقار بمجموعة فرندة حسب فترات التعمير (قبل 1830-2033)

معدل استهلاك العقار (هكتار/سنة)	المساحة المستهلكة بالهكتار	مساحة المجموعة بالهكتار	السنوات	فترات التعمير
-	-	12	-	قبل 1830
0,14	18	30	127	1830-1956
7,14	50	80	7	1956-1962
0,38	5	85	13	1962-1974
8,33	141,55	226,55	17	1974-1990
13,60	149,56	376,11	11	1990-2000
1,80	9	385,11	5	2000-2004
2,05	10,25	395,36	5	2005-2009
15,69	78,46	473,82	5	2010-2014
19,21	384,18	858	20	أفاق التوسع 2033

المصدر: معالجة شخصية من خلال مخططات التهيئة والتعمير

نلاحظ من خلال الشكل رقم 12، أن أعلى معدل استهلاك للعقار سجل في الفترة 2010-2014 حيث بلغ 15.69 هكتار/السنة وتوافق هذه الفترة البرنامج الخماسي 2010-2014. الذي عرف برمجة وتجسيد مشاريع تنمية كبيرة؛ كبرامج السكن بمختلف الصيغ، وكذا مشروع المعهد المتخصص في التكوين المهني، والمشاريع المدرسية التي استهلكت مساحات عقارية هامة. بالمقابل نلاحظ أن الفترة الاستعمارية وتحديدا قبل الثورة التحريرية وكذا الفترة الموالية للاستقلال مباشرة، لم يتجاوز معدل استهلاك العقار واحد هكتار في السنة، وذلك نظرا لعدم اهتمام السلطات الفرنسية بالتعمير، إلا بعد الثورة التحريرية بهدف إخمادها وامتصاص غضب الجزائريين. كما أن الفترة 1962-1974 لم تعرف حركة تعمير كبيرة نظرا للحظيرة السكنية الشاغرة، التي تركها المعمرين وكذا المشاريع التي في طور الانجاز وأخرى في طور الدراسة حيث استكملت بعد الاستقلال.

¹ التمدد الحضري يحاول قياس أشكال النمو الحضري المرتبط بالتوسع المكاني للمدن والتجمعات السكانية وهو يعني كميًا نمو المساحة المبنية بوتيرة تفوق الزيادة السكانية



المصدر: معالجة شخصية من خلال مخططات التهيئة والتعمير

هذا من جهة، ومن جهة أخرى يمكن اعتماد مؤشر كمي آخر لإبراز الكثافة الحضرية ودرجة استهلاك العقار من خلال العلاقة بين حجم السكان والمساحة الحضرية، للحصول على حصة كل ساكن من المساحة المبنية.

15- العلاقة بين استهلاك المجال والكثافة في البناء (الكثافة الحضرية)

يشكل عنصر الكثافة الحضرية¹، مؤشرا مهما في دراسة المجالات الحضرية. لأنه يسمح من خلال التحليل الكمي، بمتابعة نمو المدينة ومجالاتها المحيطة، نستخدم هذا المؤشر هنا، للتعبير عن درجة استهلاك العقار، انطلاقا من العلاقة بين عدد السكان، والمساحة المبنية حسب الفترات التعدادية.

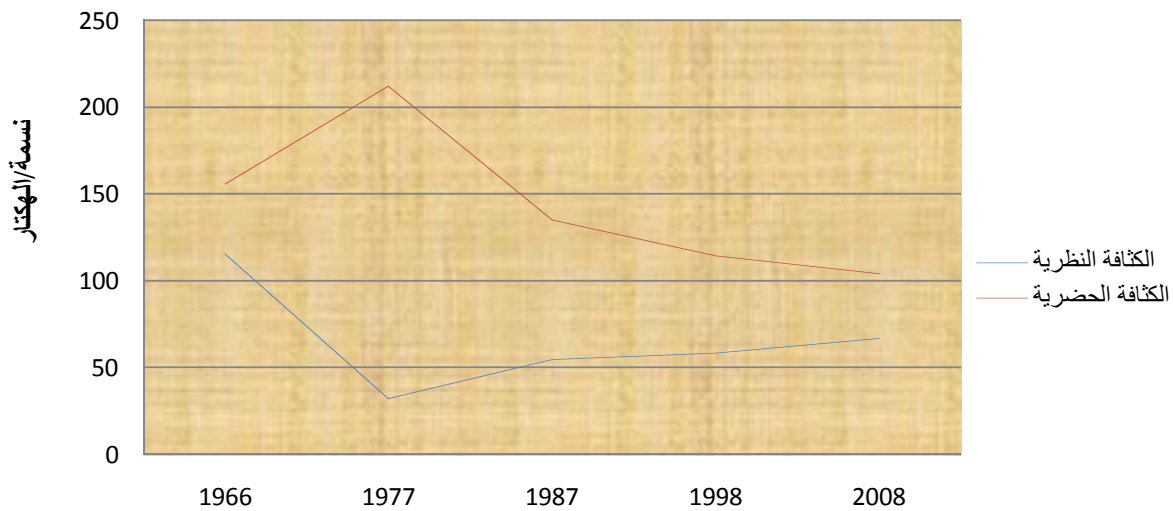
¹ حسب Roger BRUNET تمثل العلاقة بين عدد من العناصر التي تتوزع على مساحة معينة، كالسكان، المباني... الخ. لكن المصطلح يأخذ معني أعمق ليعبر عن درجة التراص في البناء «compacité»، درجة التركيز، concentration. درجة القوة "Force"... الخ

الجدول رقم 32: الكثافة الحضرية حسب التعدادات السكانية (1966-2008)

الكثافة الحضرية ²	المساحة الحضرية المبنية بالهكتار ¹	الكثافة السكانية	المساحة الحضرية النظرية بالهكتار	عدد السكان	الفترات التعدادية
155,98	80	115,54	108	12478	1966
212,28	85	32,05	563	18044	1977
135,25	226.55	54,42	563	30640	1987
114,33	376.11	58,19	739	43000	1998
104,13	473.82	66,76	739	49339	2008

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + معالجة شخصية من خلال المخططات والصور الجوية

الشكل رقم 13: الكثافة الحضرية والنظرية بمجمعة فرندة حسب التعدادات السكانية



نلاحظ من خلال الشكل رقم 13، أن العلاقة بين الكثافة النظرية والحضرية، هي علاقة عكسية. فكلما زادت الكثافة النظرية نقصت الكثافة الحضرية، والعكس صحيح. ويمكن ربط ذلك بالمساحة، حيث أن المساحة النظرية للمجمعة أكبر بكثير من المساحة الحضرية أي المساحة المبنية.

فغالبا تحدد القطاعات القابلة للتعمير، وتلك المزمع تعميرها مستقبلا، عن طريق أدوات التهيئة والتعمير. ولاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يحدد أفاق التوسع المستقبلي للمختلف

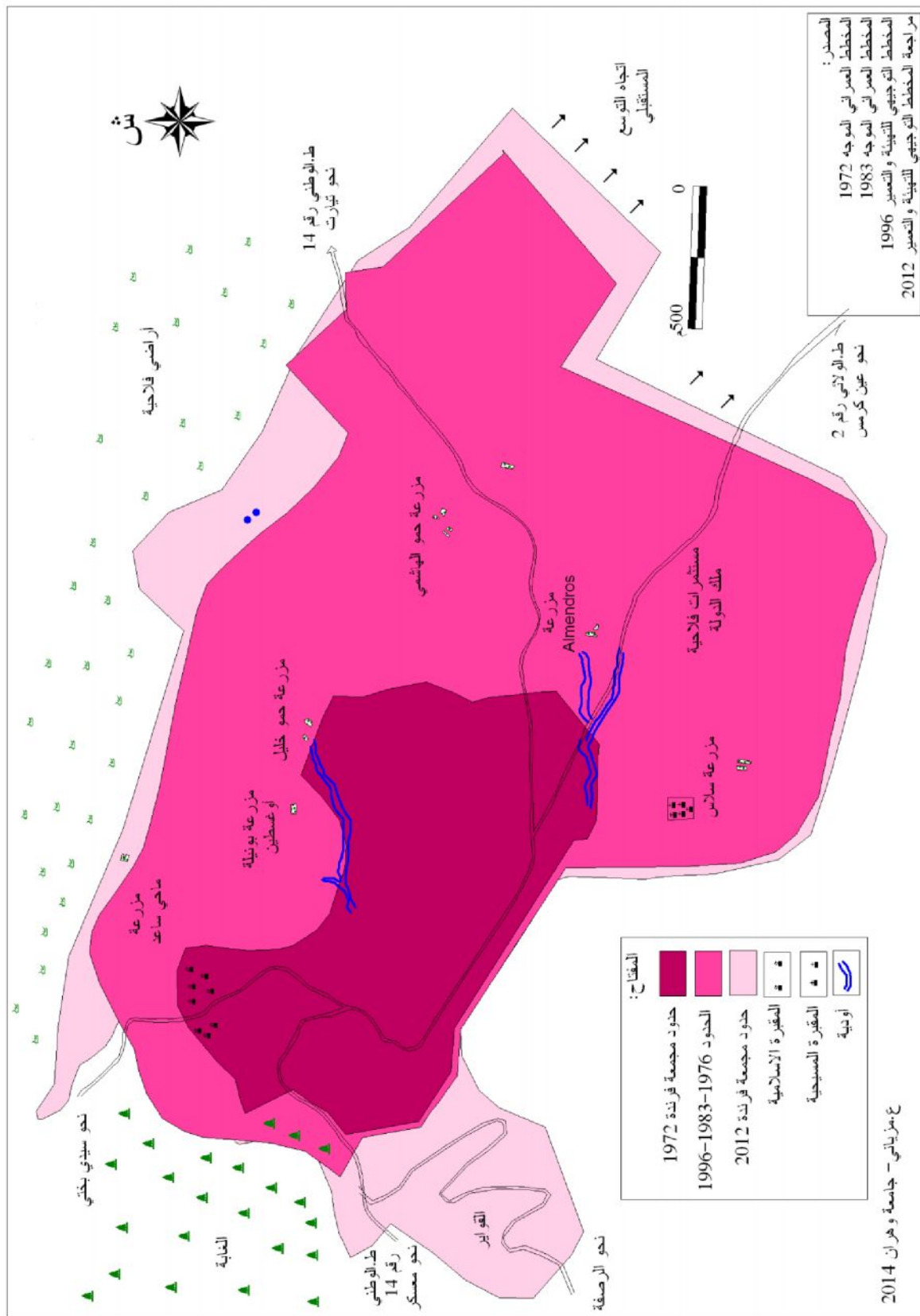
¹ المساحة النظرية

² الكثافة الحضرية هي حاصل قسمة عدد السكان الحضريين على المساحة الحضرية المبنية

التجمعات، لكن لا يعني ذلك بالضرورة تعمير كل هذه القطاعات. حيث تبقى عملية التعمير مرهونة بالمشاريع التنموية، التي تستفيد منها كل مجمعة، باختلاف أحجامها وأهميتها.

ففي سنة 1977، سجلت الكثافة السكانية معدلا منخفضا، بينما سجلت الكثافة الحضرية أعلى معدل، فاق 200 نسمة/الهكتار. بالرغم من أن المساحة المبنية في المجمع لم تتجاوز 85 هكتارا. إلا أنها قفزت سنة 1987 إلى 226.55 هكتار ، بينما انخفضت الكثافة الحضرية مما يدل على أن الفترة 1977-1987 هي أهم فترات التعمير بفرندة، فهي تلك الفترة الموافقة لمرحلة الاحتياطات العقارية البلدية ونظام التجزئة والمناطق السكنية الحضرية الجديدة وكذا إنشاء منطقة النشاطات.

الخريطة رقم 15: حدود التعمير لمجموعة فرندة حسب أدوات التهيئة والتعمير (1972-2013)



الخلاصة:

من خلال تحليلنا للنمو العمراني لمجموعة فرندة، تبين أن موضعها الجبلي بمنطقة التقاء التضاريس والذي اختير كموقع دفاعي عند إنشاء المدينة الرومانية، ثم المدينة القديمة بنفس الموقع، قد جعل منها موقعا مكبوحا نتيجة العوائق الطبيعية التي تحيط بها. فالتطور العمراني للمدينة القديمة لم يواكب الفترة الزمنية الطويلة لتشكيله. فقد تميز بوتيرة نمو بطيئة جدا، نظرا للنمو الديمغرافي الضعيف، الذي لم يشجع الطلب على العقار، مما ولد فتورا في الاقتصاد العمراني، الذي ارتبط بأثرياء المدينة وهم اليهود الذين سعوا لتشكيل حي صناعي متخصص في أواخر القرن الثامن عشر.

إلا أن الفترة الاستعمارية، قد لعبت دورا مهما في تشكيل النسيج العمراني للمدينة، وذلك انطلاقا من تحويل المقبرة وتوفير وعاء عقاري مهم لبناء المدينة الأوربية، ولاسيما بعد الثورة التحريرية، فالتوسع في بداية تعميرها، كان نحو الشمال على الأراضي الفلاحية الخاصة. حيث تم الاستيلاء عليها بشتى الطرق، من طرف المعمر الفرنسي، وكذلك بعد الاستقلال من خلال تكوين المحفظة العقارية سنة 1974.

عرفت المدينة في هذه الفترة الموافقة لـ 1974-1990، حركة عمرانية ممتدة. فارتفعت المساحة النظرية للمجموعة من خلال المخطط العمراني الموجه، وإنتاج السكن العمومي والخاص عن طريق، التجزئة والمناطق السكنية الحضرية الجديدة، إلا أنه بعد 1990 ومن خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1996، فقد اتجه التوسع نحو المحور الجنوبي الشرقي، على الأراضي الفلاحية العمومية. ولاسيما في الفترة الأخيرة الموافقة للانتعاش الاقتصادي والبرامج الخماسية، واستحداث صيغ جديدة لإنتاج السكن، وتشجيع الترقية العقارية؛ مما أدى إلى تحول في نمط وارتفاع المباني.

هذا التوسع العمراني، المنتشر عبر مختلف محاور المجموعة، أنتج مدينة أفقية متراخية، ممتدة، ظهرت بشكل حلقي في المواقع القديمة، ثم أخذت الشكل الشطرنجي بالتجزئات السكنية. فالموقع الجبلي المتضرس لمجموعة فرندة، أثر على شبكة الطرق التي تتبع التفاف التضاريس، مما أدى إلى كثرة المنعرجات، وبالتالي أثر على اصطفاف البناءات.

يعتبر السكن من أهم المكونات المجال العمراني بمجموعة فرندة، بنسبة تفوق 75%، وأهم مستهلك للعقار الحضري، فقد عرفت الفترة 1987-1998 أعلى نسبة زيادة سكنية، حيث فاقت الزيادة السكانية ولاسيما في الفترة الأخيرة، مما خفض معدل إشغال المسكن. أما التجهيزات والمرافق العمومية فلا تشغل إلا نسبة لا تتجاوز 13%، أهمها التجهيزات التعليمية، هذا ما جعل وظيفة المجموعة تنحصر في التجارة والخدمات، بالرغم من مؤهلاتها المتعددة ووظائفها الكامنة، ولاسيما في مجالي السياحة والصناعة، قد تنعزز مستقبلا من خلال تشجيع الاستثمار ..

خلاصة الباب الأول:

فرندة مدينة جبلية محضة، تقع على المنحدرات الصخرية، مشرفة على سهول واد التات جنوبا، والغابة غربا، مما أكسبها نظرة جمالية مميزة، إلا أن صعوبة موضعها، جعل منها مدينة مكبوحة، نظرا للعوائق التي تحيط بها. ورغم ذلك فهي جاذبة للسكان الذين يتركزون بها بنسبة تفوق 90%، نظرا لتوفر الخدمات والتجهيزات وفرص العمل وتنوع النشاطات، كونها عاصمة الدائرة.

فالجانب الطبيعي، مؤثر بشكل كبير في هيكل المدينة، بداية من المدينة العتيقة ذات الموقع الدفاعي، والتي تعد النواة الأولى لتشكيل المدينة، حيث نمت وامتدت شمالها، على أرض المقبرة، واستمر التعمير بهذا الاتجاه إلى فترة ما بعد الاستقلال، وخاصة في فترة 1977-1990، من خلال البرامج السكنية في إطار التجزئة التي استهلكت مساحات عقارية كبيرة، إلا أنه بعد 1990، اتخذ التعمير اتجاهه نحو المنطقة الجنوبية الشرقية للمجمعة، على الأراضي الفلاحية العمومية، ولاسيما في الفترة الأخيرة، الموافقة للإنعاش الاقتصادي ومشروع إنجاز مليون وحدة سكنية. مما أنتج مدينة أفقية ممتدة عبر مختلف الاتجاهات، تسيطر عليها الوظيفة السكنية.

فقد عرفت مجمعة فرندة، على امتداد عشرين من الزمن؛ تحولات مجالية مصحوبة بتحولات اجتماعية. وشهدت نمو سكاني مرتفعا، خاصة في الفترة 1977-1987، حيث حقق معدل النمو أعلى قيمة له في تاريخ نمو المدينة، واستمر مرتفعا لكن بانخفاض طفيف إلى غاية 1998. وذلك كنتيجة حتمية للهجرة الريفية في هذه الفترة الموافقة لمخططات التنمية، واستحداث منطقة النشاطات، التي استقطبت اليد العاملة من كامل الظهير. إلا أن الفترة الموالية (1987-1998)، سجلت رصيد هجرة سالب. حيث تفوق عدد المغادرين إلى خارج الولاية، كما كسبت فرندة أيضا حجا سكانيا، ولاسيما من البلديات الريفية المجاورة، نظرا للأزمة الأمنية التي عرفت هذه الفترة. مما رفع نسبة السكان الذين ينتمون لعروش غير محلية. إلا أنها استعادت جاذبيتها من جديد، حيث سجل رصيد الهجرة، قيمة موجبة في الفترة الأخيرة، بسبب عودة الاستقرار الأمني من جهة، و المشاريع التنموية، وارتفاع إنتاج السكن العمومي بمختلف الصيغ من جهة أخرى، مما رفع الكثافة السكانية خاصة بالأحياء الشعبية.

أثبتت الدراسة السكانية والعمرانية لمجموعة فرندة؛ التي تناولناها من خلال الفصلين الأول والثاني، نموها العمراني والمجالي في مختلف الاتجاهات، وبمختلف الأنماط سواء أفقيا أو عموديا، فرديا أو جماعيا، على مختلف المراحل التاريخية التي مرت عليها، ولاسيما في فترة الثمانينات. ومن أجل فهم مسار وميكنزمات إنتاج المدينة عبر مختلف المحطات التاريخية لتعميرها، قمنا بتقسيم العقار الحضري إلى عقار مبني والذي يقابله باللغة الفرنسية « Immobilier » وعقار معد للبناء يقابله « Foncier ».

فالعقار الحضري المعد للبناء، والذي اصطلحنا عليه "الأرض الحضرية" يعد بمثابة الوعاء الذي تقوم عليه المباني بدء بتوفير الموارد الأرضية¹، كما أن آليات إنتاجه تختلف عن آليات إنتاج العقار المبني والذي اصطلحنا عليه " السكن العمومي " لأنها تسبقه، فمشكلة الأرض الحضرية ، ومدى توفرها، هي إحدى التفسيرات المنطقية لقلّة إنتاج السكن، لذلك ارتأينا أن ندرس كل منهما على حدة، فنتطرق لآليات إنتاج الأرض الحضرية في الفصل الثالث، من خلال أدوات التهيئة والتعمير؛ أولا بتحديد المنطقة العمرانية (حدود وقطاعات التعمير) ، كما نتطرق لإنتاج الأرض الحضرية الموجهة للسكن الفردي المنجز من طرف الأفراد ذاتيا، على الأراضي المهيأة من طرف الدولة وهيئاتها ، ثم آليات إنتاج السكن العمومي في الفصل الرابع، والعقار الصناعي في الفصل الخامس وربط كل منهم بالسياسات العقارية والسكنية ومدى تأثير ذلك على وتيرة وأنماط الإنتاج.

وإن كنا ركزنا على دراسة السكن العمومي في الفصل الرابع دون السكن المنجز من طرف الأفراد على أراضي التجزئة، لأن السكن العمومي يتميز بتنوع ممارسات واستراتيجيات مختلف الفاعلين المتدخلين في إنتاجه، عكس السكن الفردي المنجز من طرف الأفراد.

لذلك ومن أجل فهم آليات إنتاج العقار الحضري، بشقيه المبني وغير مبني، لا بد من الإحاطة وفهم مختلف السياسات العقارية والسكنية المنتهجة من الدولة ، فهي تتجسد في المجال من خلال إنتاج الأرض الحضرية والسكن وكذا مناطق النشاط، مما يسهم في توسع المدن وبالتالي يتغير المشهد الحضري بمشاركة مختلف الفاعلين في المجتمع، فنتمكن من قياس العلاقات الاجتماعية – المجالية المتبادلة.

¹ لأن الأرض تعتبر مفتاح التنمية الإسكانية والأعمال الهامة للتقدم ، لكن الدولة في هذه الميادين قد أخفقت في المفتاح من أجل استعمال الأرض بطريقة منطقية ومعقولة

الفصل الثالث: تنوع السياسات العقارية وأثرها على إنتاج الأرض الحضرية بمجموعة فرندة

تميزت مجموعة فرندة بتعاقب فترات تاريخية مختلفة، وبالتالي سياسات حضرية متباينة، أثرت على نموها العمراني، ومسار إنتاج العقار الحضري، فكل مرحلة خصوصية تنفرد بها، تركز على سياسة وتوجهات معينة، ولعل أهم فترة تعمير عرفتتها مجموعة فرندة، هي فترة ما بعد الاستقلال لذلك سنتناولها بالتفصيل من خلال هذا الفصل، بإبراز أهمية الفترات الفاصلة في تسيير العقار الحضري المعد للبناء، ومدى تأثيرها على إنتاجه واستهلاكه وفق الآليات الموافقة لكل سياسة عقارية ونتائجها الميدانية على مجال الدراسة.

I. السياسات العقارية في التنظيم التقليدي، وأثرها على إنتاج العقار الحضري بفرندة

إن نقص الوثائق المتعلقة بتطور النسيج العمراني التقليدي لمجموعة فرندة، والتي تساعد على فهم أنماط إنتاج العقار، بمختلف استخداماته -ماعداء بعض الروايات والمخطوطات الموروثة عن الطالب لخضر والذي لم يزامن كل تلك الفترة، صعب فهم وتتبع مسار تشكل المجال العمراني، في فترة ما قبل الاحتلال الفرنسي. ولكن اعتماد على بعض المعطيات التاريخية، ومن خلال قراءة النسيج العمراني الموروث عن تلك الحقبة، يمكننا تكوين قاعدة مهمة لفهم الظاهرة الحضرية، وآليات سيرها¹، ومحاولة ربط ذلك بالسياسة العمرانية العثمانية، حيث أن تنظيم المجال في الفترة العثمانية، انطلق من المدن، فكل مقاطعة مسيرة من طرف مدينة رئيسية هي مركز القرار والسيطرة المباشرة للعثمانيين، وهو يؤكد لنا دورها في تنظيم، وتسيير المجال، خاصة إذا كانت تسيطر على إقليمها² وتخدمه بشكل واسع.

فمدينة فرندة القديمة، بحكم مزامنتها للحكم العثماني؛ وان لم تكن تحت سلطتها المباشرة³، قد تكون نمت وتطورت تماشياً مع السياسة المتبعة آنذاك، إلا أن قلة المراجع فيما يخص هذه الفترة، حالت دون فهمنا لمكنزمات إنتاج العقار عموماً، سواء المبني أو المهيأ للبناء؛ بالرغم من أن الأراضي كانت ذات ملكية خاصة، وكانت تخضع لنظام السوق العقارية آنذاك، فيما يخص المبادلات، حيث كانت توثق بطريقة صحيحة، احتكاماً للأعراف على يد الطالب أو القاضي المختص إقليمياً⁴.

¹ Mohamed AMEUR « FES...OU L'OBSESSION DU FONCIER » P93

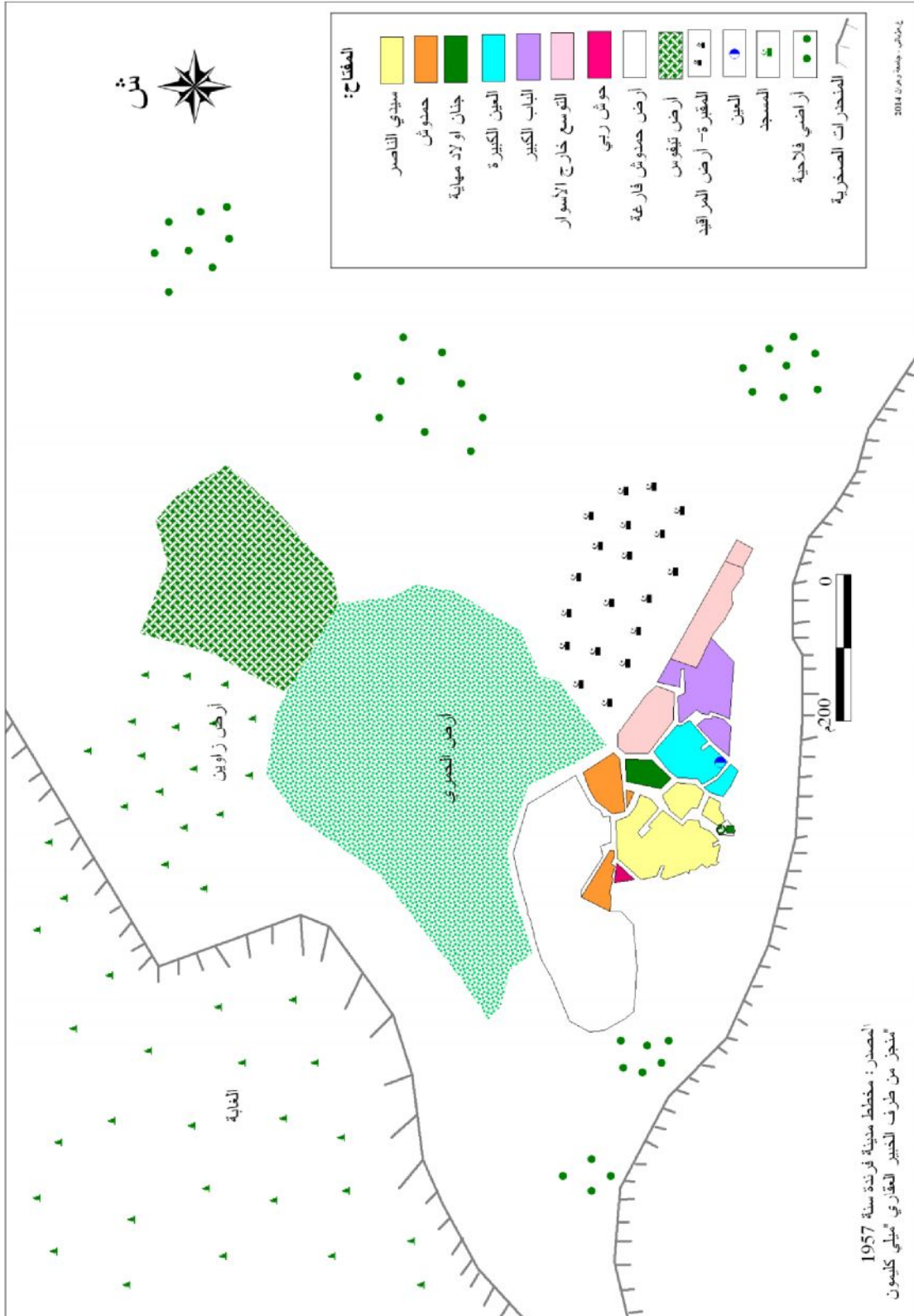
² كون فرندة كانت مقر باش أغالبيك، فقد امتد نفوذها على مسافات طويلة وصلت إلى غاية سيدي قادة بولاية معسكر
³ نفوذ وسلطة النظام التركي في الجزائر انحصرت في الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية بينما تمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي المبني على الأعراف والتقاليد، إلا أنه كان يتم تحصيل الضرائب بشكل آلي من طرف السلطة العثمانية من مختلف الأقاليم وفرندة كانت خاضعة للنظام الضريبي حيث كان بها تجهيز دار البايك المختص في ذلك.
⁴ مخطوطات الطال لخضر، سبق ذكره

فمنذ نشأة مدينة فرندة، وتطورها النسبي في القرن الثاني عشر الميلادي، وإلى غاية احتلالها سنة 1843، نمت، وتطورت، وامتد عمرانها على مبادئ العمران العربي الإسلامي، كما ذكرنا في الفصل الأول، مستجيبة؛ لمتطلبات التركيبة الاجتماعية المتعددة لسكانها، فالتنظيم الداخلي للمدينة القديمة يعكس التنظيم العمراني بها، والملكية الخاصة للأراضي سهل اقتناءها، ووفر وعاءا عقاريا موجها للتعمير حتى خارج أسوارها (الخريطة رقم 16).

خضع إنتاج المجال الحضري في منتصف القرن الثامن عشر، لنظامين مختلفين وفق آليتين متكاملتين حسب وظيفة المجال؛ فمنها الإنتاج العمومي والخاص، فقد ظهرت أحياء متخصصة في التجارة، وأخرى في الحرف، منها ما يوجد لحد الساعة، كدرب زاوية المتخصص في حرفة الخياطة. حيث يشهد هذا الشارع تراصا للمحلات التجارية¹، لكن عموما تبقى خصوصية النظام العمراني التقليدي، تتسم بالبساطة والسطحية مقارنة بالفترات اللاحقة؛ من خلال السياسات العمرانية المنتهجة.

¹ حسب التحقيق الميداني فقد بلغ عدد المحلات بدرب زاوية حوالي 15 محلا متخصصا في الحرف ولاسيما الخياطة وتصليح الأحذية وهي أنشطة موجودة منذ القديم بنفس الشارع.

الخريطة رقم 16: مجمعة فرندة قبل الاحتلال الفرنسي (قبل 1843)



II. السياسات العقارية في الفترة الاستعمارية، وأثرها على إنتاج الأرض الحضرية بفردنة

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي، ولاسيما في القانون الصادر في 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة "المخطط التوجيهي العام" و"المخطط التوجيهي للتعمير". وذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين، بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعانون منها خاصة في مجال السكن، وهذا ما تجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة.

فكانت السياسة العقارية التي تم إعدادها وإتباعها من طرف القوة الاستعمارية، طوال فترة الاحتلال الفرنسي؛ تهدف بشكل حصري إلى إدخال الاستعمار الاستيطاني بشكل كلي، وكانت هذه الغاية أساس التطور الكبير الذي عرفته الملكية التابعة للدولة منذ الفترة التي تلت احتلال البلاد. ولتحقيق هدفه الدائم المتمثل في سلب أراضي الجزائريين؛ دعا النظام العقاري الاستعماري إلى تطبيق كل الطرق الممكنة للاستيلاء على العقارات، منها المصادرة بحجة غياب السند ونزع الملكية بحجة عدم الاستغلال، وتمركز الأراضي ووضعها تحت الحراسة، والقضاء بصورة منهجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية. مع إحلال أشكال استغلال فردية محل التنظيم الجماعي لتملك الأراضي، كما حرص الاحتلال على التعمير بما يخدم مصالح المستوطنين كحرصه على تملك الأراضي، فوفر السكنات والتجهيزات بمختلف أنواعها، شق الطرقات وعمل على الربط بالشبكات الحيوية خدمة للاقتصاد الفرنسي الذي كان يعتمد على خيرات الجزائر.

ومع اندلاع الثورة التحريرية، بادرت القوة الاستعمارية إلى النظر بصورة جدية في المسألة العقارية، حيث بدأت تنظر إليها من زاوية اقتصادية حقيقية، ترمي إلى تحقيق التنمية، واستصلاح الأراضي، وتحقيق النهوض بسكان الأرياف، وقد تجسد ذلك في سن العديد من النصوص الهامة كالمراسيم الصادرة سنة 1956 حول التهيئة العقارية، والاستصلاح الزراعي، والأمر الصادر حول مساحات "العصرنة العقارية"، وينبغي الإشارة مع ذلك إلى أن هذه النصوص لم تطبق، وبالتالي لم يكن لها أي اثر على الأوضاع العقارية السائدة.

إن طول الفترة الاستعمارية، تركت بصمات واضحة على المجال العمراني، وإن لم تتأثر المدن الصغرى كثيرا، إلا أنها لم تسلم من هذا التأثير. فقد ساعدت على تكثيف الهجرة الريفية، والنقص في الإيواء نتيجة، الهدم والتخريب والحظيرة السكنية الشاغرة التي تركها المعمرون ذات الطابع المعماري المختلف عن المحلي؛ إضافة إلى غياب الهياكل الاقتصادية والإدارية الكافية.

ومن الأساليب العقارية التي انتهجتها السلطات الاستعمارية "التجزئيات السكنية"¹ التي تعد كمحرك للديناميكية العمرانية.

تعرف التجزئة اصطلاحاً: بأنها كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة، بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين، سواء كان سكنياً، تجارياً أو صناعياً. فهي عملية تدخل في إطار العمران التطبيقي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation) وتقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية²، أما في التشريع الجزائري فتعرف التجزئة، على أنها كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو عدة بنايات³، كما يعرفها المشرع الفرنسي، بأنها العملية التي تهدف إلى، أو التي ينتج عنها تقسيم إرادي لقطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية، عن طريق البيع أو الكراء بصورة، إما متزامنة أو متعاقبة بهدف إنشاء وحدات سكنية، حدائق أو منشآت صناعية وتجارية⁴.

1- التمدين الخارجي، التجزئة خارج الحاضرة القديمة كنمط لإنتاج السكن الفردي في الفترة الاستعمارية.

1-1 إنتاج عقاري محدود مع تعدد المتدخلين (قبل 1954)

تمثل التجزئيات السكنية رافداً قوياً وفعالاً في تشكيل وتطوير البنية الحضرية لمجموعة فرنسة، فقد ساهم هذا النمط في تطوير مجالها العمراني والوظيفي، من خلال توفير السكن الحضري المنظم والتقليل من حدة التعمير الفوضوي، وقد اتخذ هذا الإنتاج محورا وحيدا خلال الفترة الاستعمارية، خاصة فيما يخص إنتاج السكن الموجه للجزائريين شمال المدينة القديمة، منفصلا عن المدينة الأوروبية، محاولة لتهميش الأهالي، وفصلهم عن المجتمع الأوروبي، كما أن توفر الأراضي ذات الملكية الخاصة في هذا المحور، قد شجع من انتهاج هذه السياسة.

¹ التحصيصات، التجزئيات، التقسيمات، المجموعات السكنية مصطلحات متعددة لشكل من الأشكال السكنية، اختلفت تسميتها من بلد إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى، لكنها تشترك في كونها نمط من أنماط السكن الفردي، الذي جاء نتيجة لفكر إيديولوجي ظهر في بداية الأمر بسبب عجز المدن الصناعية عن مراقبة نموها العمراني، والذي تحول في ما بعد إلى نمط مخطط ومقتن في إطار توسع الضواحي التي عرفت أولى بوادر البناء بمواصفات التجزئيات الترابية بعد نهاية الحرب العالمية الأولى، نتيجة للأزمة السكنية التي عرفتتها معظم مدن العالم خاصة النامية منها، أين كانت في البداية بمبادرة من الأسر المتواضعة من خلال إنجازها لمسكنها بنفسها، لتشهد العملية فيما بعد تدخل وسطاء عرفوا بالمجزئين أو ما يعرف حالياً بالمرقنين العقاريين، هؤلاء كان دورهم يقتصر على تقسيم القطعة الأرضية التي يشترونها من البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى دون إضافات، أين تهمل مختلف عمليات التهيئة من طرق وشبكات الصرف الصحي ومياه الشرب، ما ساهم في الإخلال بتوازن بيئتها العمرانية، وتطلب الإسراع إلى تقنين العملية وتنظيمها ومحاولة البحث عن سبل إنتاج تجزئيات سكنية ذات بيئة عمرانية منسجمة (Code de l'urbanisme).

² L'aménagement des lotissements pp 19

³ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن تحديد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك-الجريدة الرسمية العدد 26 الصادر 01 جوان 1991، المادة رقم 07 ص 962

⁴ عبد الغني بوشلوش، سبق ذكره ص 9

فالتواجد العسكري بالمدينة، ووصول عدد من الوافدين الأوروبيين إليها، أدى إلى ارتفاع الطلب على السكن والتجهيزات الحضرية، وعند تشبع النسيج العمراني داخل أسوار المدينة القديمة؛ قررت السلطات الفرنسية التوسع خارج السور. فالمدينة التقليدية، لم تعد تتماشى مع التركيبة الاجتماعية الجديدة التي استوطنت هذا المجال، ولا تستجيب إطلاقاً لإستراتيجياتها، فبدأت السلطات الفرنسية بإعادة تشكيل شبكة حضرية جديدة، بإنشاء مراكز حضرية تحقق من خلالها فكرة الاستيطان، واستغلال الثروات الاقتصادية؛ واختارت لذلك المقبرة (أرض المراقيد) وقرروا بمعية الباش أغا تحويلها إلى موقعها الحالي بالمنطقة المسماة "بوعرارة"، وذلك سنة 1864¹ بحضور أعيان المدينة آنذاك. كما ذكرنا في الفصل الثاني- حيث امتلكوا الأرض، التي تفوق مساحتها سبع هكتارات، بوضع اليد عليها وشرعوا في تعميمها عن طريق التجزئة الموجهة للسكن وللتجهيزات (الخريطين رقم 16، 18).

أنشأت المدينة الأوروبية شرق القصب، حيث أقام بها اليهود، الفرنسيين والأسبان²، وقد اختيرت أرض المراقيد، بهدف إنشاء المدينة الأوروبية؛ نظراً لوجود أراضي فلاحية خاصة محيطة بها. فالسياسة الاستعمارية قد ارتأت التخلص من ارتفاع المقبرة، حتى تتمكن من التوسع المستقبلي شرقاً على حساب الأراضي الفلاحية الخاصة "ملك" مما يسهل اقتناءها أو الاستحواذ عليها بشتى الطرق.

اتسمت المدينة الأوروبية بفرندة، بالنظرة الغربية في الإنشاء، فاعتمد في بادئ الأمر على الإستراتيجية العسكرية في التخطيط، ومع بداية القرن العشرين انتقلت السلطة الإدارية من يد الجيش الفرنسي إلى السلطة المدنية، واتجه معها تسيير التعمير بالاعتماد على مخطط التصنيف والاحتياطات العقارية في توسيع المدن، من خلال تصنيف المباني وتحديد عرض الشوارع الجديدة، والمجالات العمومية، وإنشاء المرافق، والنصب التذكارية، والارتفاعات الواجب احترامها³. فبرزت النظرة الجمالية للمدينة، وظهرت المباني الفخمة التي تعبر عن قوة المجتمع الاستعماري، وتجاوز المجتمع المحلي، لأن السياسة الاستعمارية قامت على فكرة الفصل بين القسم العربي الإسلامي للمدينة، والقسم الأوروبي منها، في محاولات للطمس والاجتثاث، دون البحث عن إمكانية التأقلم مع المدينة الأصلية التي لا يتناسب أنشاؤها مع متطلبات المعمر الأوروبي⁴

¹ مخطوط الطالب لخضر - غير منشور

² بلغ عددهم بمدينة فرندة حوالي 1060 نسمة سنة 1884

³ رياض تومي "أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية-مدينة الحروش نموذجاً- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2006 ص 53

⁴ خلف الله بوجمعة "المدينة الجزائرية والبحث عن الهوية" ص 2

وبالمقابل، نمت المدينة القديمة¹ أيضا وتطور عمرانها عن طريق التجزئة السكنية الخاصة، بإنتاج عقار محيطي خارج الأسوار موجه للأهالي على شكل قطع أرضية لغرض بناء مساكن فردية، نمت وامتدت مشكلة أحياء فيما بعد، من بينها تجزئة الحمري (حمدوش) المنجزة على الأرض المسماة "الحمري" ذات ملكية خاصة بعقود مسجلة وقانونية ووجهة فلاحية، بمساحة 32 هكتار²، قسمت الأرض من طرف الورثة انطلاقا من سنة 1923³، حيث بيعت للأهالي الذين قاموا ببناء سكناتهم ذاتيا دون أي تدخل يذكر من طرف السلطات الاستعمارية.

فقد تميز إنتاج الأرض الحضرية في هذه الفترة التي تسبق الثورة التحريرية بوجود متعاملين عقاريين، هم الخواص والسلطة الاستعمارية، حيث لم تعرف هذه الفترة احتكارا للسوق العقارية من طرف واحد كما حدث في الفترة الموالية، كما سنرى لاحقا.

1-2 إنتاج عقار حضري متنوع، محتكر من طرف البلدية (1954-1962)

تماشيا مع السياسة العقارية المنتهجة بفرنسا، وبخاصة في فترة الخمسينات بظهور أدوات قانونية في مجال التعمير لمواجهة متطلبات الحياة الحضرية، وحاجيات السكان ونمو الاقتصاد مما تطلب توسعات عمرانية في إطار ميثاق أثينا، وقد أثرت هذه السياسة العقارية أيضا على مستعمراتها، فغيرت القوة الاستعمارية استراتيجياتها مع السكان بهدف احتوائهم وقمع الثورة فلجأت لأسلوب دمج المجتمع الجزائري فانتهجت سياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة⁴، مع الاحتفاظ بنمط التجزئة كإستراتيجية في إنتاج العقار الحضري الموجه للسكن وكذا التجهيزات، إلا أن هذه المرحلة عرفت احتكارا للإنتاج من طرف البلدية، حيث أشرفت على مختلف عمليات البيع سواء تعلق الأمر بملكيتها أو بملكية الغير، سميت هذه المواقع بأحياء المسلمين كما يوضح الجدول رقم 33.

¹ أطلق عليها تسمية حي العرب من طرف المستعمر

² عقد ملكية الأرض المحرر على يد قاضي فرندي "فوزان"

³ رواحي محمد، مداخلة غير منشورة حول المخطوط، سبق ذكره

⁴ مخطط قسنطينة المشهور المعلن عنه من قبل الرئيس ديغول حيث برمج إنشاء 1000 قرية جديدة، ويعد مخطط قسنطينة المرجع الحقيقي لظهور أدوات التهيئة والتعمير الجديدة في الجزائر

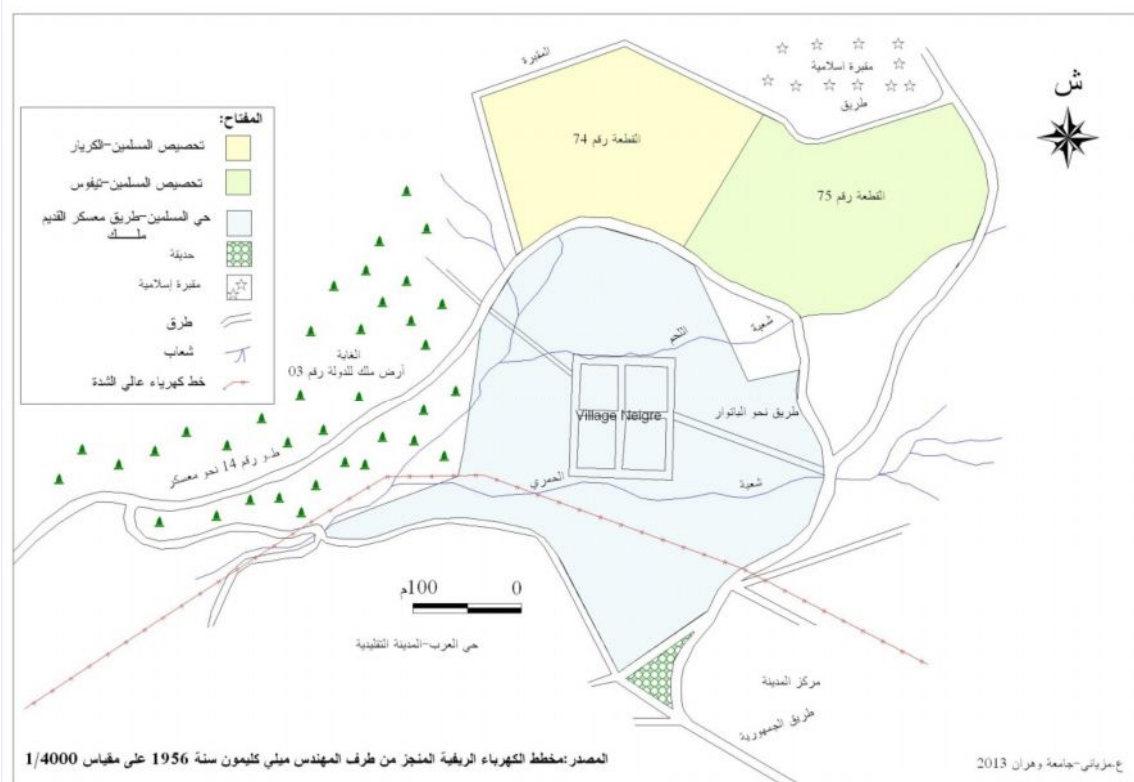
جدول رقم 33: إنتاج الأرض الحضرية الموجهة للسكن الفردي أثناء الفترة الاستعمارية بمجموعة فرندة (1962-1954)

الرقم	التحصيل	المساحة الكلية	عدد القطع	متوسط مساحة القطع	سنة الإنشاء	الطبيعة القانونية للأرضية
1	تجزئة زاوين (Zaouine)	3 هكتار	250	150	1956-1955	ملك البلدية - جزء من الغابة القطعة 74 من مخطط البلدية بيع بالتراضي
2	تجزئة الكريار (تيفوس بن جلول)	4 هكتار	300	150	1956-1955	القطعة رقم 75 من مخطط البلدية
3	تجزئة الباتوار « Village Nègre »	4 هكتار	150	200	1958	جزء من بلاد الحمري
4	تجزئة (Lot N° 127 pie)	8414 م ²	55	180	1956	ملك البلدية - على أرضية السوق « Marché A Bestiaux » تجزئة SAA حاليا
5	تجزئة (مسكن) مراكز المحتشدات LA SAS	9252.26 م ²	20	90 م ²	1958	حي عمر منصور قادة حاليا
6	تجزئة (مسكن) مراكز المحتشدات LA SAS	3.14 هكتار	84	100	1958	La Cité سابقا - ضمن تجزئة زاوين
7	تجزئة الحدائق « JARDIN »	12 هكتار 38 آر 40 سنتيار	30	200	1958	ملكيات متعددة، منها ملكية خاصة وأملاك الدولة
8	تجزئة بلاد الحمري حي عثمان يحي حاليا - حمدوش	32 هكتار	-	150	1958	ملك خاص على أرض فلاحية
9	تجزئة ميلي (Mellet)، حاليا حي أول ماي	1 هكتار 63 آر	50	180	1959	ملك البلدية
10	تجزئة البلوكوس (Blockhaus)	5596 م ²	20	150	1959	أرض ذات ملكية خاصة
11	التحصيل الحضري (Lots (N° 137-138-142 pie)	1120 م ²	-	150	1959	حي بومرة عبد القادر عند متوسطة "رايح ناصر"
12	كاستور (سي عبد الهادي عمر) جزء من تجزئة الحديقة	2 هكتار 13 آر	50	64	1959	أرض البلدية (نقص ربت)
13	تجزئة 50 سكن كاستور جزء من تجزئة طريق معسكر القديم	6943 م ²	50	150	1960	قامت السلطات الفرنسية بتجزئة الأرض أما عملية البناء فاستكملت بعد الاستقلال
14	القطعة رقم 72 من المخطط البلدي - عقد مبادلة لأن القطعة ذات ملكية عسكرية	86720	-	-	-	تم تبادل بين البلدية والجيش، الأرضية أنجز عليها تجزئة العباس والحسين في الثمانيات
15	الشركة المالية الإفريقية (اقتنت العقار الحضري فقط)	2449.50 م ²	-	-	-	أرض فلاحية بدوار بلدية الحوارث، تم انجاز مشروع 92 مسكن عليها سنة 1987
16	تجزئة البناء الذاتي بحي الكريار	3.5 هكتار	150	100	1962	استكمال الإجراءات والبناء بعد الاستقلال

المصدر: معالجة شخصية من خلال المخططات والوثائق الخاصة ببلدية فرندة ذات الصلاحيات الكاملة بأرشيف البلدية

نظرا لتوفر وعاء عقاري مهم ذو ملكية خاصة، واستجابة لارتفاع عدد السكان وخاصة بعد الثورة التحريرية سنة 1954 عن طريق الهجرة الريفية، إثر الترقية الإدارية لفرنندة في مصاف الدوائر سنة 1957، فقد بادر أحد الخواص ببيع قطع أراضي للأهالي من أجل إنشاء سكنات عليها بملكيتها المعروفة بأرض تيفوس الواقعة شمال الطريق المؤدية إلى معسكر غرب مجمعة فرنندة في الفترة 1955-1956. فقامت السلطات الفرنسية بتوقيفه، وتولي عملية تقسيم، وبيع الأراضي بدون عقود ملكية، حيث بلغت عدد القطع المنشأة حوالي 300 قطعة، إلا أن عملية البناء وإشغال السكنات لم يستكمل إلا بعد الاستقلال (الخريطة رقم 17). وامتداد لهذه التجزئة أنشأت السلطات الاستعمارية في نفس الفترة تجزئة زاوين¹ بقرار إداري رقم 23 صادر عن المحافظة بتاريخ 14/05/1957 على القطعة رقم 74 من مخطط بلدية فرنندة²، هذا التخصيص موجه للمسلمين، وهو الحي القائم حاليا مقابل المقبرة الإسلامية، على أرضية هي في الأصل جزء من الغابة - أرض ملك للدولة³ (القطعة رقم 03) فقام السكان بأمر من السلطات الاستعمارية بنزع أشجار العرعار واستخدام الأرض للبناء، حيث جزئت إلى أكثر من 200 قطعة. كما عرفت هذه الفترة أيضا برنامج 1957-1959 الذي احتوى إضافة إلى أشغال التهئية والربط بالشبكات المختلفة انجاز عدة أحياء للمسلمين تمثلوا في كل من تجزئة ميلي، تجزئة الباتوار، تجزئة البلوكوس وتجزئة الحدائق وتجزئة البناء الذاتي.

الخريطة رقم 17: التجزيئات السكنية الموجهة للأهالي في الفترة الاستعمارية (1954-1962)



¹ سميت التجزئة بهذا الاسم نسبة لجبل زاوين، غابة "زدامة الشرقي-الغربي"

² أرشيف البلدية

³ نظرا لطبيعة وخصوصية المجتمع الجزائري، فقد استوجب على الاستعمار الفرنسي الأمر بإصدار قانون غابات خاص بالإقليم الجزائري، وذلك في 21 فبراير 1903 استمر بموجبه اعتبار الغابات أملاك خاصة تابعة للدولة

إن المحصلة المجالية لإنتاج العقار الحضري؛ عن طريق التجزئة السكنية الموجهة للأهالي في هذه الفترة، تركزت في الجهة الشمالية الغربية للمدينة العتيقة، على أراضي الخواص، حيث أن عملية البناء واقتناء الأراضي خضع للإدارة الفرنسية، فقد تم عن طريق البلدية، التي منحت القطع الأرضية للأهالي بناء على الطلبات المقدمة¹، كتجزئة الباتوار التي نشأت امتدادا للحي الشعبي المعروف باسم «Village Nègre»، فقد أخذ شكلا شطرنجيا حوله، حتى أنه يظهر كساحة في وسطه على شكل حلقي² (الخريطة رقم 18) حيث تتضح فيه الطرقات وتتوضع فيه الجزيرات بشكل مستطيل.

وبالرغم من الطبوغرافية الصعبة لفرندة كونها منطقة جبلية، إلا أن عملية التهيئة التي قام بها الأهالي بطلب من البلدية آنذاك بنزع الأشجار وقلع الحجارة؛ سمح بانجاز تجزئة البناء الذاتي شمال تجزئة زاوين بمساحة اقتصادية لا تتعدى 100 م² للقطعة الواحدة. كما أنجزت تجزئة الحدائق شمال المدينة الأوروبية، على مساحة تفوق 12 هكتار أيضا على أراضي ذات ملكية خاصة، إلا أنها تميزت بمساحات كبيرة عكس التجزئة السكنية الموجهة للأهالي (الخريطة رقم 18)، مما سمح باستغلالها لإنجاز تجزيئات أخرى بعد الاستقلال كتجزئة كاستور، حي المعلمين وتجزئة الملعب وكذا بعض التجهيزات التعليمية والصحية، فقد أنجزت تجزئة الأرض إلا أن عملية التعمير لم تتم إلا بعد الاستقلال.

يمكننا القول أن هذه المرحلة قد عرفت إنتاجا غزيرا للعقار الحضري الموجه للسكن وللتجهيزات سواء بالمدينة الأوروبية أو بالأحياء الشعبية التي يسكنها الأهالي مقارنة بالفترة السابقة للثورة التحريرية، وما شجع هذا الإنتاج هو الطبيعة العقارية الخاصة لهذه الأراضيات، إلا أن الأحياء العربية عرفت سوء التجهيز، فقد اقتصر الإنتاج في هذه المرحلة على السكن فقط، مما أنتج قطيعة حضرية بهذه الأحياء، لا تزال لحد الساعة تعاني منها كحي الإخوة بوطيبة. عكس المركز الحضري الذي يسكنه الأوروبيين، والذي كان منفصلا عن الأحياء الشعبية فقد عرف تركزا مهما لمختلف المرافق العمومية.

كما عملت السلطات الاستعمارية على تهيئة المدينة الأوروبية، ومدّها بمختلف الشبكات الحيوية، والطرق وتوفير التجهيزات الإدارية، الأمنية، التعليمية وكذا الترفيهية³ وحتى الصناعية⁴، أما بالنسبة لمساحة القطع بالتجزئات الموجهة للأهالي فقد كانت صغيرة تتراوح بين 80-150م²، دون الأخذ بعين الاعتبار لحجم الأسرة المتميزة بالكبر في مختلف طبقات المجتمع الجزائري، فقد عرفت بالتجزئات الاقتصادية وذلك في

¹ الطلبات المقدمة من طرف المواطنين لرئيس البلدية الموجودة بأرشيف البلدية + مداولات عن بيع أراضي صالحة للبناء بهذا الموقع

² قد تكون خطة الحي مستوحاة من الخطة التي نشأت بها المدن العربية الإسلامية أو كحاكاة لخطة المدينة القديمة

³ ساحة الدكتور « Colonel Lebon » أستاذ بكلية الطب بالجزائر العاصمة ورئيس بلدية فرندة آنذاك، أنجزت الساحة مع المرقص في الهواء الطلق سنة 1946

⁴ وحدة لإنتاج الإسمنت، البلاط وقنوات الصرف الصحي Usine Carreaux de Ciment للسيد "ميلي" - Usine Electrique - مخزن الحبوب والبقول الجافة Dock Silo المنشأ سنة 1935 - تعاونية الحبوب والبقول الجافة CCLS

إطار سياسة التفرقة التي انتهجتها السلطات الاستعمارية آنذاك وكذلك هو الحال بالنسبة لنمط المسكن الذي اقتصر على السكن التقليدي المنخفض.

وحيث تميز نظام إنتاج العقار الحضري في هذه الفترة؛ بمبدأ الفصل بين المجتمعين مما أنتج تجزيئات تحمل خصوصيات مختلفة، من حيث الشكل والخطة المستوحاة من خطة الحي القديم بالنسبة لتجزئة الأهالي. حيث تأخذ الجزيرات أشكالاً هندسية مختلفة، تارة كشبه المنحرف، والمثلث، والشكل غير المنتظم تارة أخرى.

بالنسبة للتوزيع الجغرافي، نجد أن التجزيئات الموجهة للأهالي؛ شكلت استمرارية للمدينة القديمة. وبالضبط شمالها، فتجزئة الحمري تقع في مستوى منخفض مقارنة بالحي القديم، ثم يستمر إنتاج الأرض الحضرية، نحو منطقة مرتفعة شمال الحمري. تتميز بوجود الغابة والمقلع. فقد حصرت هذه التجزيئات بين المنحدرات الصخرية جنوباً، والغابة شمالاً، بينما امتدت المدينة الأوروبية، شرق المدينة القديمة على موقع مفتوح وملائم جداً، على شكل خطة شطرنجية. فتتضح الطرق وتأخذ الجزيرات شكلاً مستطيلاً في مجمله (الخريطة رقم 18).

III. التجزيئات السكنية بعد الاستقلال، استكمال مخططات الحقبة الاستعمارية (1962-1974)

بعد الاستقلال انتهجت الدولة الجزائرية المستقلة النهج الاشتراكي القائم على المسؤولية المطلقة للدولة في كل الأمور، فهي الفاعل الوطني الوحيد، تستثمر، توجه وتراقب الإنتاج، أما التسيير العقاري فهو موافق للخيارات السياسية (التسيير الذاتي الفلاحي، التعاونيات والتسيير الاشتراكي للمؤسسات) من خلال أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، التأميم واسترجاع الممتلكات مما أعطى أهمية كبرى ونمى الرصيد العقاري لدى الجماعات الوطنية حيث أدمجت بشكل آلي ضمن أملاكها.

أما في مجال التعمير فقد تم الاعتماد على نفس المخططات المستعملة في الفترة الاستعمارية والمتمثلة في "المخطط العمراني الموجه" (PUD) و"المخطط العمراني المؤقت" (PUP)، مع تحديثهما وبقية سارية المفعول حتى سنة 1990، أين تم استحداث وسائل جديدة، سنتطرق لها لاحقاً.

1- مرحلة تسيير واقع اجتماعي مفروض، أفرزت فراغاً قانونياً (قبل 1974)

تميزت هذه الفترة بالاستقرار السياسي، نمو ديمغرافي وهجرة ريفية نحو المراكز الحضرية كنتيجة حتمية لاسترجاع العقارات السكنية بعد خروج المستعمرين¹، حيث بلغ معدل النمو السنوي بمجمعة فرنده حوالي 3.76 %، كما عرفت هذه الفترة أيضاً بالفراغ القانوني فهي مرحلة انطبعت عليها فكرة وجوب

¹ Hafiane Abderrahim « les projets d'urbanisme récents en Algérie » p3

تسيير واقع اجتماعي فرضته سنوات الاستعمار الطويلة لذا واصلت الجزائر العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية.

في الفترة الموالية للاستقلال مباشرة، لم يكن هناك إنتاج جديد للعقار الحضري لأن الموروث الاستعماري من حظيرة سكنية شاغرة والمشاريع المبرمجة استكملت في هذه الفترة فهناك مشاريع لم تنطلق- رغم أن الدراسات كانت منجزة- إلا بعد الاستقلال وخاصة فيما يخص تجزئة الأراضي¹، كبرنامج كاستور في كل من حي الربيع بوشامة التي تمت على تجزئة الحمري وكذا حي سي عبد الهادي عمر حاليا على أرضية تجزئة الحدائق، كما استكمل بناء القطع الأرضية المقتناة من قبل الأهالي في كل من حي تيفوس وحي زاوين، والبناء الذاتي (الإخوة بوطيبة حاليا)، فالبلدية لم تقم في هذه الفترة بأي إنتاج فيما عدا تنفيذ ما خطط سابقا، حيث أنجزت تجزئة حي بوتيرة على أرضية تجزئة الحدائق سنة 1963 بدون عقود ملكية، وكذا تجزئة هنري دينو امتداد لسكنات مخطط قسنطينة على نفس الأرضية، كما قامت البلدية ببيع قطع أراضي مشتتة عبر النسيج العمراني بعقود إدارية فقط بعد الاستقلال مباشرة على الأراضي الشاغرة بالمدينة الأوروبية.

فقبل سنة 1974 كانت التجزيئات السكنية تنشأ انطلاقا من مداولة المجلس الشعبي البلدي، التي تتضمن المصادقة على إنشاء تخصيص ذو طابع سكني، معتمدة على مخطط التجزئة الذي ينجز من طرف مهندس معماري، الذي يسهر بدوره على وضع الإجراءات الكفيلة بتوصيل القطع المشكلة للتخصيص بكل من الطرق والماء والكهرباء وتصريف المياه المستعملة، بعدها تخضع هذه المداولة إلى موافقة رئيس الدائرة أو الوالي الذي يدقق في أصل ملكية البلدية لقطعة الأرض المراد إنجاز التخصيص فوقها وبعدها يرخص لها للقيام بعملية بيع القطع الأرضية² التي يتولى كل من رئيس البلدية أو نائبه تحرير عقود البيع للمستفيدين.

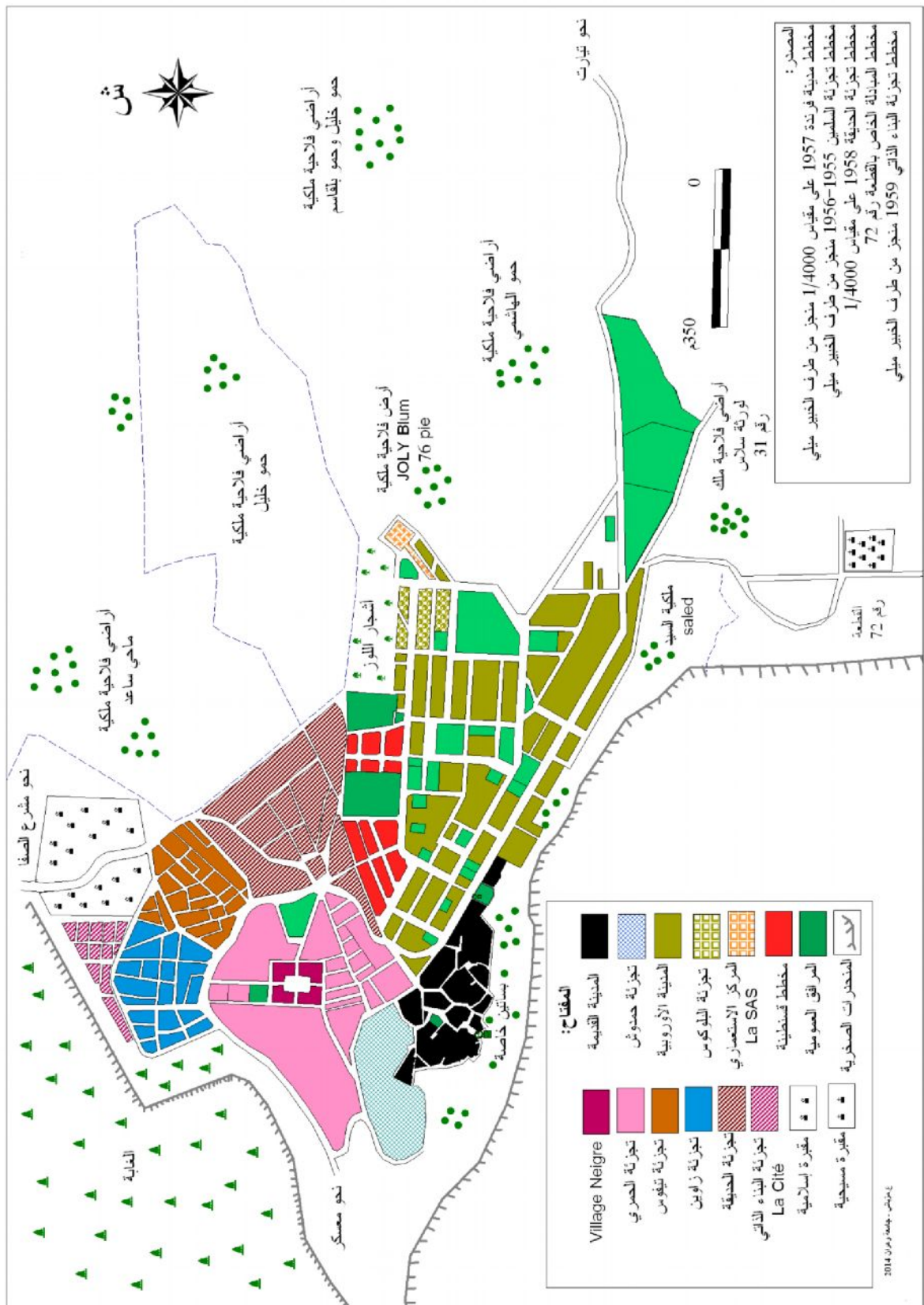
المخططات العمرانية التي عملت بها الجزائر في هذه الفترة لم تخرج عن تلك التي كانت في الفترة الاستعمارية والمتمثلة في مخطط التعمير الموجه (PUD)، وهو مخطط التوجيه العام للتهيئة والتنمية، فقد تم إنجاز مخطط التعمير الموجه سنة 1972، حيث رسم هذا الأخير توجهات تنمية مدينة فرنده في أفق 1976³ والذي صودق عليه من طرف وزارة الأشغال العمومية، قرار رقم 5 المؤرخ في 1977/04/11 (الخريطة رقم 19)، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الفترة عرفت في إطار الإصلاح الزراعي استحداث ما كان يسمى صندوق الثورة الزراعية كإصلاح جديد عن طريق تأمين الأراضي لفائدة الثورة الزراعية وبخاصة تلك الواقعة بمحيطات التعمير وإنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات عليها فيما بعد.

¹ بقيت سياسة التعمير في الجزائر مرتبطة بالجهاز التشريعي المطبق في فرنسا منذ سنة 1919، ولكن مع بعض التكيف الخاص بخصوصية البلاد.

² عبد الغني بوشلوش، سبق ذكره ص 10

³ حسب المخطط العمراني الموجه لمجموعة فرنده المنجز سنة 1983 من طرف مكتب الدراسات URBATIA ببيارت.

الخريطة رقم 18: إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرندة في الفترة الاستعمارية (1843-1962)



كما أن الفراغ القانوني في هذه الفترة وقلة التشريعات العمرانية ولاسيما تلك المتعلقة بإنتاج العقار الحضري وتسييره قد سهل عملية الاعتداء على العقارات الشاغرة ولاسيما في الضواحي الحضرية، فبدأت بوادر البناء الفوضوي بالظهور وخاصة بالأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة¹، لتنتشر فيما بعد وتمتد مشكلة حي حطاب أحمد الحالي.

واصلت بلدية فرنده في إنتاج الأرض الحضرية، الموجهة لبناء السكن الفردي كتجزئة اللوز القديم، سنة 1979، على أرض اكتسبتها عن طريق المبادلة مع service du génie بعقد مسجل ومشهر بتاريخ 1959/04/7 حجم 24 رقم 1175، وقد كانت تضم بستان اللوز، لذا سميت التجزئة بهذا الاسم، نسبة إلى ذلك، بيعت القطع بعقود إدارية، نظرا لنقص رخصة التجزئة²، حيث تم إنتاج 34 قطعة على مساحة تفوق تسع هكتارات، وهي مساحة كبيرة جدا مقارنة بعدد القطع المنجزة، ثم أضيفت 6 قطع أخرى، ولأن البيع كان يتم عن طريق المداولة فقط، فقد أنجز مخطط التجزئة لكن لم يصادق عليه.

أما المساحة المتبقية من أرضية التجزئة المقدرة بـ 10093 م² فهي ملك خاص، تمت تجزئتها إلى 20 قطعة سنة 2012 لكن لصالح الوكالة العقارية (الخريطة رقم 20) ولا تزال الأرضية شاغرة ماعدا مسكنين في إطار السكن الاجتماعي التساهمي من إنجاز الوكالة العقارية.

كما أنجزت تجزئة رابح بن مسعود حول المركز الاستعماري المعروف بـ « LA SAS » يسمى حاليا عمر منصور قادة، تجزئة هنري دينو شمال سكنات مخطط قسنطينة، على جزء من أرضية تجزئة الحدائق، فكانت المحصلة المجالية لإنتاج الأرض الحضرية في هذه الفترة ضئيلة جدا، فقد جاءت بشكل مشتمت، ولم تعطي صورة عمرانية متكاملة الملامح إلا في الفترات اللاحقة من تعمير المدينة.

2- بداية التحول المجالي والعمراني لمجموعة فرنده (مرحلة السكن المخطط، 1974-1990)

في هذه الفترة وحيث كانت الجزائر تنتهج النظام الاشتراكي، القائم على الإستراتيجية الوطنية والتنمية القائمة على مبدأ "الصناعة المصنعة" في إطار نظام التخطيط الاقتصادي المركزي والمحدد بسياسة الثورة الزراعية سنة 1971 وتأميم الأراضي، التي أدرج بعض منها ضمن حدود التعمير ولاسيما تلك المحاذية للأنسجة العمرانية كأرض ورثة ماحي³ في إطار تكوين المحفظة العقارية البلدية.

حيث عرفت هذه الفترة أيضا نموا سكانيا، فقد فاق معدل النمو بمجموعة فرنده المعدل الوطني مسجلا بذلك حوالي 3.76% فوصلت الأنسجة العمرانية حد التشبع (الخريطة رقم 20)، وظهرت البوادر الأولى للسكن الفوضوي العفوي. إذ وافقت هذه الفترة انطلاق المخططات الرباعية للتنمية والتي عرفت برامج للسكن

¹ أرضية ملك "حمو خليل"

² وجود مخطط تجزئة غير مصادق عليه، فغالبا ما كانت تنجز التجزئيات على هذا النحو

³ بالرغم من انتشار الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة بمحيط التسيج العمراني في بداية السبعينات إلا أن أرض ماحي فقط هي التي أمتت، مع أن بقية الأراضي كانت ملكا لأهم القياد الموالين للإدارة الفرنسية وهذا ما يتنافى مع ما نص عليه قانون الثورة الزراعية.

والتجهيزات في إطار المناطق السكنية الحضرية الجديدة حيث أمم العقار وأصبح للبلدية الحرية في تسيير مجالها العمراني.

فقد قسم المجال العمراني لمجموعة فرندة حسب مخطط العمران الرئيسي إلى مناطق فرعية (Zoning)، ومناطق التوسع المستقبلي مما سمح بالانتقال من بنية مغلقة إلى بنية مفتوحة استجابة إلى الاحتياجات السكنية مع مبدأ المحافظة على المركز المشترك¹، فانعكس سلبا على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية.

1-2 الاحتياجات العقارية البلدية، الأحادية في التحويل والتبادلات العقارية واستهلاك كبير للمجال (مرحلة تقوية الأملاك العمومية)

الاحتياجات العقارية هي سياسة انتهجتها الدولة للاحتفاظ وفرض رقابتها على تسيير العقار الحضري بمنحه لإدارة البلدية وذلك عن طريق الأمر رقم 74-23 المؤرخ في 1974/12/20، والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28، 76-29 المتعلقة بالاحتياجات العقارية البلدية.

إذ يعد الوسيلة القانونية التي كانت سببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات²، فمكن البلدية من تقوية أملاكها العمومية، وتكوين محفظة عقارية³ تخصص لاستقبال استثمارات الدولة والجماعات المحلية. ومن وجهة النظر العملية فهو القانون، الذي كان يخول للبلديات احتكار الأراضي العمومية والخاصة الواقعة في محيطاتها العمرانية؛ من خلال المخططات التوجيهية الرئيسية التي تدخل ضمن الأدوات الإعلانية⁴ التي تعنى بالرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، استجابة للإشكاليات التي تواجهها البلدية، وبخاصة المضاربة العقارية، وتنامي الحاجة للعقار الموجه للتجهيزات والمرافق العمومية. فقد أسهمت الاحتياجات العقارية في حل الأزمة السكنية وذلك بإشراك الأفراد في بناء سكناتهم.

وقد كونت بلدية فرندة محفظتها العقارية عن طريق الاقتناء من السوق العقارية من الخواص حيث اشترت ما يفوق 168 هكتار من مختلف الملاك آنذاك⁵، وكذا عن طريق التحويل من أملاك الدولة ولاسيما بالنسبة للأراضي التي أممت في بداية السبعينات، وأدرجت ضمن صندوق الثروة الزراعية⁶ تطبيقا لما جاء في الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 1971/11/8، الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين حيث آلت ملكيتها للدولة في إطار الأمر 102/62.

¹ CHORFI Khaled, YOUNESI Kamel « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise Cas de Sétif – Algérie » p4

² مزباني فريدة "العقار والتنمية المحلية" ص56

³ المادة 1 من الأمر رقم 26/74

⁴ عايدة ديرم "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري" ص13

⁵ أهم أراضي الاحتياجات العقارية هي تلك التي اشترتها البلدية من ورثة حمو الهاشمي

⁶ الأراضي المؤممة تخصص ملكية ورثة ماحي ساعد، حيث استرجعها بعد 1990

2-2 المخطط العمراني الموجه وإنتاج العقار الحضري، تغيير وظيفي كبير للمجالات المحيطة

لم تهتم الدولة بسياسة الإنتاج العقاري¹، الموجه للسكن على وجه الخصوص، إلا في نهاية السبعينات. حيث أصبحت مساهمة الجماعات المحلية في ميدان المشاريع والمتابعة والإعانة، تكتسي أهمية كبيرة² من خلال المخطط العمراني الموجه أو الرئيسي (PUD)، الذي يحدد المناطق الحضرية (المحيط الحضري) المزمع تهيئتها أو تعميرها (الخريطة رقم 19)، لضمان التحكم في توسيع المدينة وتوجيهه. فقد تضمن، صورتين معماريتين، من شأنهما تحقيق مجال عمراني منظم، والإسهام في رفع ديناميكية المدينة وتطويرها في بعدها الزماني والمكاني وهما: المنطقة الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN) والتجزئة³. أنجز المخطط العمراني الموجه لمجموعة فرندة، سنة 1983، وقد احتفظ بالحدود النظرية للمجموعة التي صاغها المخطط المنجز سنة 1972 على الأراضي الفلاحية القريبة، و تلك المتاخمة للنسيج الموجود، مع تحديد المناطق الحضرية السكنية الجديدة، وتهيئتهما من حيث، البرامج السكنية، وكذا التجهيزات. وقد صادف انجاز مثل هذه المخططات فترة التنمية الوطنية في سبعينيات القرن الماضي، والتي أدت إلى استهلاك مفرط للعقار الحضري ذو الوجهة الفلاحية قبل إدراجه في حدود التعمير، فتغير بذلك المشهد الحضري وأعيد تشكيله من جديد، وشهدنا تحولا جذريا للمجالات المحيطة بالنسج العمرانية الرئيسة ولاسيما وظيفيا، فانتقل من الفلاحة إلى الممارسات الحضرية بمختلف أشكالها.

تغيرت الحدود النظرية لمجموعة فرندة⁴، وذلك سنة 1976 (الخريطة رقم 19) فتوسعت في عدة اتجاهات شمالا، شرقا ولعل أهم اتجاه هو المحور الجنوبي الشرقي وبالتالي استحدثت المناطق الحضرية السكنية الجديدة والتي غالبا ما تكون في ضواحي التجمعات الحضرية، حيث قدمت تهيئتهما من خلال المخطط العمراني الموجه (PUD)، فارتفعت مساحتها الحضرية من حوالي 188 هكتار سنة 1972 إلى حوالي 576.4 هكتار سنة 1976 بمساحة عقارية إضافية تقدر بـ 388.40 هكتار فقد تضاعفت مساحة مجموعة فرندة عما كانت عليه سابقا.

قدرت مساحة المنطقة الحضرية الأولى بحوالي 37 هكتار، تقع شرق المجموعة وهي جزء من القطاع الخامس⁵ مبرمجة لاستيعاب سكنات جماعية بمساحة 26 هكتار، بنسبة 70% من مساحتها، أما التجهيزات فلم تبرمج بها إلا مساحة ضعيفة قدرت بـ 3.9 هكتار بنسبة 10.54% فقط أهمها التجهيزات المدرسية، على أراضي الاحتياطات العقارية البلدية⁶ مع الاحتفاظ بالمزرعة ذات الملكية الخاصة، والتي استغلّت فيما بعد لإنجاز جزء من تجزئة العناصر (حصّة 40/1)

¹ يقصد هنا السياسة السكنية في الجزائر

² نذير زريبي، بلقاسم ديب وم.فاضل بن الشيخ الحسين "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية" مجلة علوم وتكنولوجيا تصدر عن جامعة قسنطينة العدد 13-2000 ص 33

³ نذير زريبي، بلقاسم ديب وم.فاضل بن الشيخ الحسين، سبق ذكره ص 34

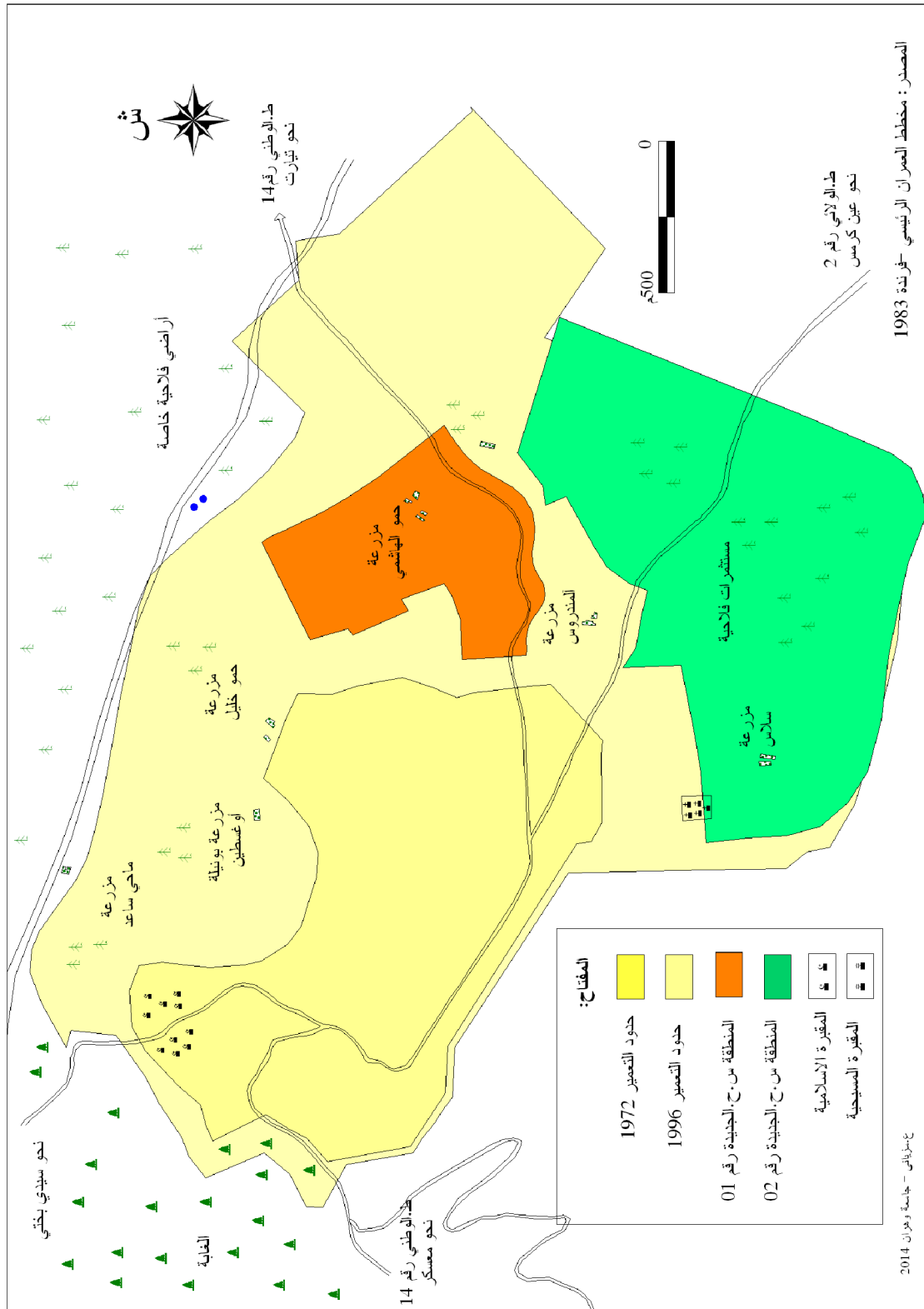
⁴ تمت المصادقة على مخطط التعمير لبلدية فرندة من طرف وزارة الأشغال العمومية طبقا للقرار رقم 05 المؤرخ في 1977/04/11

⁵ المخطط العمراني الموجه، المرحلة الثالثة 1983

⁶ أرض فلاحية خاصة ملك لورثة هاشمي حمو

الخريطة رقم 19: التوزيع الجغرافي للمناطق السكنية الحضرية الجديدة بمجموعة فرندة حسب مخطط العمران الرئيسي لسنة

1983



المنطقة الحضرية الثانية تقع جنوب المنطقة الأولى، جنوب شرق مجمعة فرندة بمساحة تقدر بحوالي 161 هكتار، يتميز موقع المنطقة الثانية- منطقة التوسع الحالي لمجمعة فرندة- بأنه قابل للتعمير ويسمح بخلق علاقة تواصل مع مركز المدينة كما تربط هذه المنطقة المركز بمنطقة النشاطات، والأهم من ذلك هو الوعاء العقاري الذي شغلته المنطقة الحضرية الثانية، ذو الوجهة الفلاحية، حيث آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 لأنها من الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، كأملك سلاس، الإخوة ألمندروس. تتميز هذه المنطقة بسيطرة الوظيفة السكنية، ولاسيما السكن الجماعي بنسبة 42.23% من مساحة المنطقة، كما أخذ السكن الفردي نصيبا معتبرا والذي تجسد بعد تحرير السوق العقارية في التجزيئات الترابية في الجهة الغربية للمنطقة الحضرية الثانية، بينما تركز السكن الجماعي جنوبها وشرقها إلى غاية منطقة النشاطات، في حين تمثل التجهيزات نسبة 14.28% فقط.

كما تضم ضمن مساحتها حوالي 13 هكتار برمجت لإنجاز حظيرة تسلية كونها منطقة خضراء واسعة تتوسط المجمع، وحتى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة المنجز سنة 1995 قد حافظ على نفس الوجهة للأرضية، إلا أن التعمير مؤخرا قد قضى على معظم مساحتها ولاسيما خلال البرامج الخماسية الأخيرة من خلال انجاز التجهيزات، فالثانوية وملاحقها قد استهلكت مساحة كبيرة ضف إلى ذلك مشروع قصر العدالة الضخم مما أدى إلى تناقصها ولم تبقى منها إلا مساحة صغيرة لا تكفي بالغرض الذي أنشأت لأجله (الخريطة رقم 20)، إلا أن المناطق الحضرية السكنية الجديدة المنشأة والمهيأة لم تطبق على أرض الواقع وخاصة المنطقة الأولى فحلت التجزئة السكنية الفردية محل السكن الجماعي المبرمج (الخريطة رقم 20).

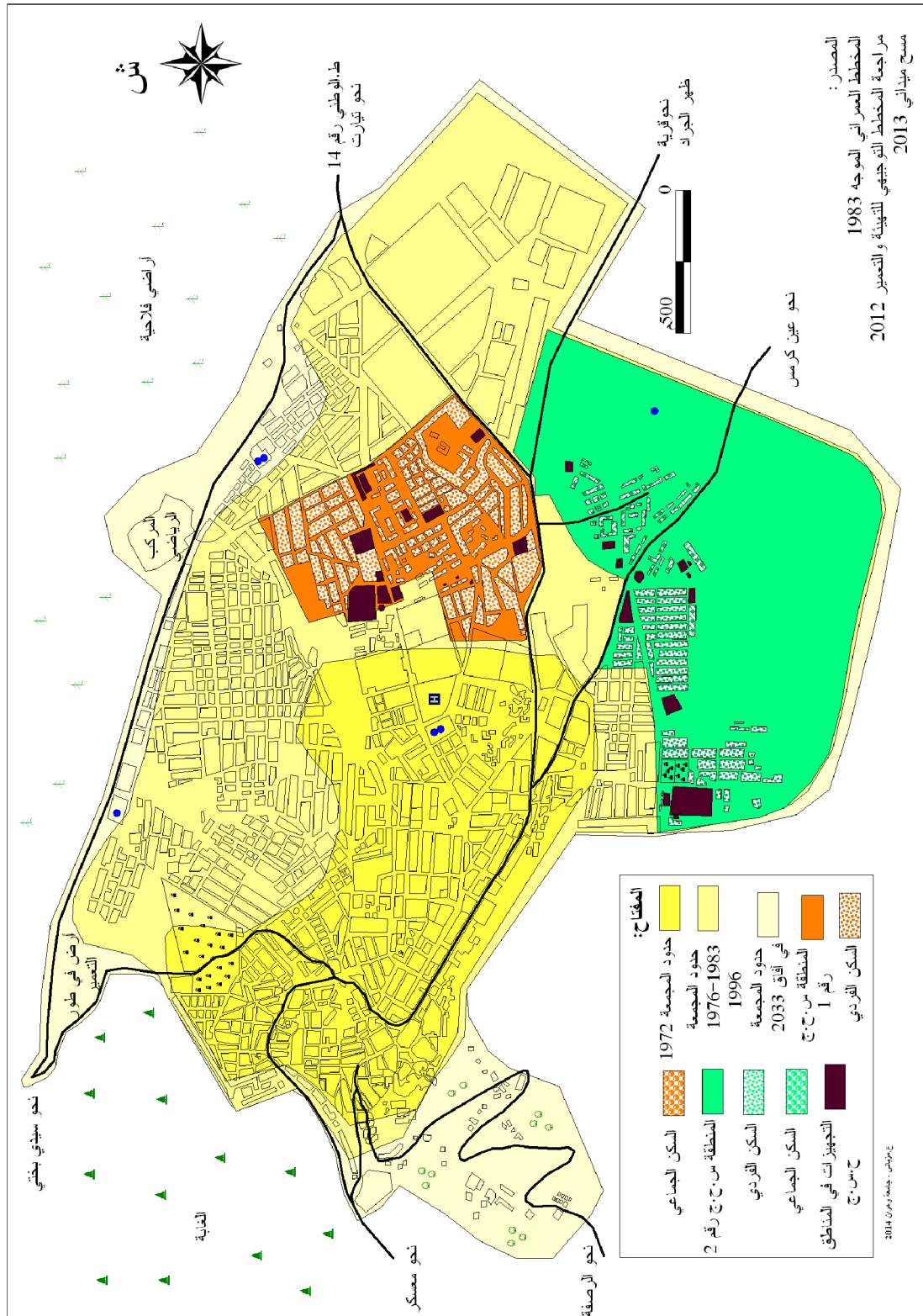
جدول رقم 34: إنتاج العقار الحضري بمجمعة فرندة حسب مخطط العمران الموجه

ملاحظة	مساحة التجهيزات	مساحة السكن بالهكتار		المساحة الإجمالية	المنطقة الحضرية
		فردى	جماعى		
رقم 01 6.9 هكتار عبارة عن مزرعة خاصة (تجزئة العناصر)	4.1	-	26	37	
رقم 02 13 هكتار تمثل حظيرة التسلية المبرمجة	23	57	68	161	
المجموع	27.1	57	94	198	

المصدر: مخطط العمران الموجه 1983

نلاحظ من خلال الخريطة رقم 19، بأن مساحة المنطقة الحضرية الثانية، أكبر بأربع مرات من مساحة المنطقة الأولى، ويرتبط ذلك ارتباطا وثيقا بموقعها وبملكية العقار الحضري الذي تتواجد فيه.

الخريطة رقم 20: المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمجموعة فرندة بعد التعمير (2013)



فالأولى مغلقة شمالا بحي حطاب أحمد، غربا مركز المدينة والأراضي الفلاحية الخاصة شرقا، أما المنطقة الثانية فتقع بمجال مفتوح يسهل عملية التوسع العمراني المستقبلي للمجموعة، وهو المحور المختار لذلك ولا ارتباطه ارتباطا وثيقا بالملكية العقارية العمومية التي تسهل عملية تعميره¹.

3-2 التجزئة كخيار استراتيجي للتحكم في نمو المدن بطريقة منتظمة، تغيير وظيفي كبير لمختلف المجالات

تعد الاحتياطات العقارية البلدية المحرك الرئيسي للتعمير، فقد حاول المشرع من خلال هذا القانون المزاجية بين توفير الوعاء العقاري للتعمير المستقبلي واستعماله في ذات الوقت بطرق عقلانية لضمان تطور منسجم للنسيج العمراني، إلا أن ما حصل هو الإسراف في استعمال الأراضي من خلال الممارسات التعميرية غير المدروسة، فالبرغم من التعليمات التي جاء بها المرسوم رقم 28/76² المؤرخ في 1976/02/07 الخاص بتحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، حيث حدد حجم القطع المباعة وفقا لحجم العائلة على أن يكون لكل شخص 20 م² من المساحة المبنية كحد أدنى و لكل عائلة 160 م² كحد أدنى و400 م² كحد أقصى، إلا أن المساحات كانت كبيرة جدا فقد وصلت في تجزئة العناصر إلى 1000 م² للقطعة الواحدة³.

و يمكن أن نميز نوعان من التخصيصات العمومية حسب نوعية التهيئة، فنجد التجزئة الاجتماعية حيث تتحمل الدولة تكاليف تهيئتها⁴، مما يجعل أسعار التنازل عن الحصص مناسبة مع دخل بعض الفئات، الفئات، أي أن التنازل يتم بمبالغ رمزية، حيث لا تدخل كلفة تهيئة المتر المربع الواحد في عملية التنازل أين قدر سعر التنازل مثلا في التخصيصات المنشأة قبل 1990 بـ 50 دج للمتر المربع الواحد فيما ارتفع السعر إلى 122.95 دج/م² بعد عام 1990⁵.

التجزئة الترقوية، حيث يحدد سعر الحصص بعد أن تتم عملية التهيئة، إذ يمكن الحصول على مثل هذا النوع من التخصيصات، من طرف الفئات المهنية ذات الدخل المرتفع، ويتم التنازل عليها بسعر السوق أي بأسعارها الحقيقية، وقد أصبحت اليوم تخضع لإجراءات المزااد العلني.

¹ بالرغم من أن المنطقة الجنوبية الشرقية للمجموعة لا تزال لحد الساعة تتخبط في مشاكل الملكية وثقل إجراءات التحويل من الوجهة الفلاحية إلى صفة الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير.

² الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة بتاريخ 27 فبراير 1976

³ المبالغة في مساحة بعض القطع المنشأة على أراضي الاحتياطات العقارية البلدية خلقت مشاكل تسويتها عن رفض المحافظ العقاري إشهار العقد الإداري الخاص بالقطعة، كما أنتجت قطع بمساحات 600-700 م² سويت عن طريق لجنة الدائرة

⁴ تهيئة التخصيصات الاجتماعية من قنوات صرف صحي، الربط بقنوات الماء الصالح للشرب والكهرباء تكون على عاتق الدولة في إطار برنامج 7.21 لأن الوكالات العقارية لا يمكنها أخذ أشغال التهيئة على عاتقها نظرا لسعر المتر المربع الواحد كونه اجتماعي ولم يأخذ بعين الاعتبار احتساب تكاليف التهيئة في تحديد السعر.

⁵ الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري- فرندة

كما نجد أيضا التجزئة الخاصة، وهي تخصيصات يقوم بإنجازها الخواص في فترات مختلفة حيث يكون التدخل في شكلين: الترقية العقارية والتعاونيات العقارية، إلا أن المساهمة بمجموعة فرندة تبقى ضئيلة جدا.

مع بداية الثمانينات، نشهد بروز الصورة العمرانية الثانية المتمثلة في التجزئة، بالشكل الجديد استجابة للمخطط العمراني الموجه والتي بدأت تفرض نفسها بقوة في المجال الحضري من خلال البرنامج الخماسي الأول. فالتجزئة هي إستراتيجية حضرية بدأت بإنجاز المساكن الفردية المنظمة في النسيج العمراني، مشكلة المكون الرئيسي للبنية الحضرية ولاسيما شمال مركز مدينة فرندة، حيث أنتجت مجموعات سكنية متباينة الأحجام، تختلف من حي لآخر، إلا أنها تفتقد للتناسق المعماري فيما بينها من جهة و بين النسيج العمراني الموجود من جهة أخرى، فطول فترة الانجاز - إذ توجد تجزيئات لم تكتمل لحد الساعة منذ انطلاقتها في الثمانينات كتجزئة الانتفاضة أكبر تجزئة في مجموعة فرندة- أدى إلى ظهور مشهد حضري غير مكتمل وبنية حضرية متقطعة وأشكال معمارية غير متناسقة، وقد أحدثت شبه انقطاع بين المدينة التقليدية والأحياء القديمة والنسيج الحديث على المستويين الطبيعي والمورفولوجي، حيث تظهر بشكل متراخ، منتشر تسيطر عليه السكنات الفردية على كامل مجال المجموعة.

جدول رقم 35: التوزيع المجالي والمساحي للتجزينات المنشأة من طرف البلدية (1979-1990)

الرقم	التخصيص	مساحة الكلية م ²	المساحة المخصصة للتخصيص م ²	عدد القطع	عدد القطع بعد التعديل	ملاحظة
1	ت1 خطاب أحمد 1983	12800	-	168	168	48 قطعة (الوكالة ع)
2	ت2 العناصر 1982	108000	41507	139	164	58 قطعة (الوكالة ع)
3	ت 1/3 - 1983	211600	53884.5	213	274	ت 1/3 - 1983
4	ت 4 أول نوفمبر- 1983	68000	20491	115	215	28 قطعة (الوكالة ع)
5	ت 5 الإخوة بوطيبة 1983	68000	38976	203	203	03 قطع (الوكالة ع)
6	ت 6 العباس والحسين 1984	47030	20580	79	102	90 قطعة (الوكالة ع)
7	التجزئة 7 (08 ماي 1945) 1984	99000	-	304	312	184 قطعة (الوكالة ع)
8	ت 8 الأمير ع القادر 1985	99700	51700	203	235	37 قطعة (الوكالة ع)
9	ت 40/1 العناصر 1986	25000	10769	40	56	26 قطعة (الوكالة ع)
10	ت 18/1 العناصر	-	4000	18	18	13 قطعة (الوكالة ع)
11	ت3 توسيع I الانتفاضة	94600	48345	153	153	34 قطعة (الوكالة ع)
12	ت.العناصر B	10291.22	6997.5	24	24	
13	ت.جبارة بن شريف 1987	49519	32686.5	79	79	21 قطعة (الوكالة ع)

14	ت.الملعب	25807	15300	81	81	على أرضية تجزئة الحديقة
15	ت.اللوذ 1987	95700	39034.5	184	184	101 قطعة (الوكالة.ع
16	18 قطعة 08 ماي 1945	4961	4746.7	61	18	
17	تخصيص 50 قطعة SAA بجانب سبتي ميلي- تجزئة الحمري-	7665	7000	50	50	أرض ملك الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 بتاريخ 1966/05/06 أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية
18	تخصيص السعادة	1276		5	2+3 مكان الطريق	مداولة المجلس البلدي 1960/04/22 على القطعة رقم 6 13 من مخطط مدينة فرندة
19	تجزئة اللوز القديم	2م 39000	-	40	34	
20	تجزئة رايح بن مسعود	25563		100	100	
21	تجزئة هنري دينو	2م 10000	9641.5	40	40	
22	تجزئة علواش محمد	2237	2237	9	9	نقص مخطط التجزئة على أرض الحمري
23	القدس 2	88945.5	7139	61	61	33 محلا تجاريا
24	تجزئة سي عبد الهادي عمر	2م 26800	-	70	20 +50	ملكية خاصة اشترتها البلدية - القطعة رقم 62 من دوار الحوارث
	المجموع	112.22.58		2803	2406	

المصدر: ملفات التخصيصات + الوكالة العقارية

فقد أنتجت البلدية حوالي 2406 قطعة في سنوات الثمانينات عبر مختلف المواقع بمجمعة فرندة واستهلكت لهذا الغرض أكثر من 112 هكتار في ظرف إحدى عشر سنة بمعدل استهلاك سنوي يفوق 10 هكتارات سنويا (الخريطة رقم 21). فقد جاء هذا الإنتاج كمبادرة إلى العمران التشاركي، بإقحام الأفراد في العملية التعميرية؛ عن طريق اقتناء قطع أرضية صالحة للبناء، والقيام ببنائها استنادا على رخصة البناء المسلمة من طرف البلدية، التي استحدثت بموجب القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة¹.

حيث أسندت العملية بقوة القانون، إلى الجماعات المحلية والهيئات العمومية المؤهلة، وهنا دخلت بلدية فرندة في المجال التقني للعملية فجل التجزيئات أنجزت من طرف أعوان المصلحة التقنية للبلدية. لكن ما يلاحظ على عملية الإنتاج بمجمعة فرندة أنها كانت عملية حاشدة، إذ قامت البلدية بانجاز سلسلة متتالية من التخصيصات على كامل المجال الحضري، حتى الأحياء القديمة قامت البلدية باستغلال المساحات الشاغرة بها وجزأتها كحي الإخوة بوطيبة والربيع بوشامة، انجاز بعض القطع بتجزئة حمدوش (9 قطع بنهج علواش محمد)، فلم تنتظر حتى تفرغ من موقع كي تجزئ موقعا آخر بل كانت عمليات التجزئة دفعة واحدة مما أعطتها نوعا من العشوائية، فالبلدية كانت متطلعة لإنجاز أكبر عدد من القطع

¹ يعتبر أول قانون في التشريع الجزائري الذي قام باستحداث رخصة التجزئة ورخصة البناء وتحديد كفاءات الحصول عليهما ومجالات تطبيقهما

الأرضية دون التفكير في الصورة العمرانية التي تنتج بعد التعمير، والملاحظ أيضا أن عدد القطع المنشأة يتجاوز العدد المعلن عنه في الدراسة، فغالبا ما تنشأ قطعا لغرض بناء السكن بدلا عن التجهيزات. لقد أفرزت عملية التجزئة أحياء سكنية ممتدة المساحة، تفتقر للتجهيزات، وأماكن الترفيه، والمساحات الخضراء، مع أن المساحات المتاحة كان يمكن استغلالها، للجمع بين السكن، ومختلف أشكال الأنشطة الحرفية والتجارية وحتى السياحية.

من خلال الخريطة رقم 21، يتضح أن التجزئة المنجزة من طرف البلدية على أراضي الاحتياطات العقارية تركزت بشدة في المنطقة الشمالية الشرقية لمجموعة فرندة، كانت محصولتها إنتاج ما يفوق ألف وخمسمائة قطعة أرضية على مساحة 70 هكتار، تمثلت في أهم أربع تجزيئات تضم كل من حي الانتفاضة، الأمير عبد القادر، العناصر، القدس وجبارة بن شريف، وما تميزت به هذه المواقع هو المبالغة في مساحة القطع، ولاسيما بتجزئة العناصر والقدس. حيث أنتجت قطعا ذات مساحات كبيرة جدا، مبالغ فيها تتراوح مساحتها بين 450-1000 م²، بل واستفاد مالكو القطع من توسعات غير مرخصة¹، مما يستدعي إنجاز رخصة تجزئة تعديلية من أجل تسوية وضعيتها القانونية².

كما أنتجت البلدية أرضا حضرية معدة للبناء، شمال مركز المدينة، تتمثل في عشر تجزيئات، أفرزت ما يفوق 1000 قطعة على مساحة تقدر بحوالي 29 هكتار، وبالرغم من ارتفاع عدد المواقع إلا أن استهلاك العقار بها أقل من تلك التجزيئات المنجزة شمال شرق المجموعة نظرا لأن الموقع مكبوح غربا بالغابة وبالأراضي الفلاحية الخاصة شمالا. عكس شمال شرق المجموعة الذي يتميز بأنه موقع مفتوح نسبيا، من بينها تجزئة البناء الذاتي³ بكل من حي النصر وحي حطاب أحمد. تميزت هذه الأخيرة، بمساحة صغيرة لا تتعدى 180 م² للقطعة الواحدة، بيعت بعقود إدارية نموذجية⁴ صدرت عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا لأملاك البلدية. حيث أن البلدية تدخلت بالمواقع ذات الملكية الخاصة⁵ بإنجاز تجزئة رسمية محاولة منها لمنع عملية البيع من طرف الخواص، كما حدث بحي حطاب

¹ يوجد مساكن تمثل وحدة سكنية قائمة بذاتها، بحيث تفوق مساحتها 2700 م²
² إنجاز رخصة التجزئة وبعد المصادقة عليها لا تطبق بل تضاف قطع جديدة غير مدرجة بالمخطط المصادق عليه، مما يستدعي تعديلها لتسليم عقود الملكية لكل القطع المنجزة
³ سياسة أو خيار البناء الذاتي كانت موجهة أساسا للوسط الريفي، حيث يكون البناء بتشجيع من الدولة بدعم الأفراد بالوسائل التقنية، مواد البناء، يخص البناء الريفي الفقراء بالوسط القروي ويسجل في إطار الثورة الزراعية لكن هذه الإستراتيجية طبقت في المدن أيضا بمختلف أحجامها، حيث تخصص سكان العشوائيات في الأوساط الحضرية، ولا يعد خيار البناء الذاتي إستراتيجية جديدة فقد استعملت سابقا من طرف السلطات الفرنسية التي أنجزت تجزئة الكريال في بداية الستينات في إطار البناء الذاتي المدعم من الدولة
⁴ قرار وزاري مشترك المؤرخ في 9 أكتوبر 1978 المتضمن المصادقة على دفترتي الشروط المتعلقة بتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياطاتها العقارية (الجريدة الرسمية العدد 42 الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 1978)
⁵ لا تزال لحد الساعة أصل الملكية غامضة بين ماحي وخليل، لكن المؤكد أن الأرضية ذات ملكية خاصة ولا علاقة للبلدية بها، فقط أنها استولت عليها في إطار تكوين محفظتها العقارية وبدون أي تسوية تذكر

أحمد¹. وأيضا التجزئة أول نوفمبر وتجزئة 8 ماي 1945 ، على الأرض المؤممة دون نقل الملكية، فترتب عنه منازل عقارية.

كما أنجزت تجزيئات جنوب المجمع، تمثلت في موقعين فقط (تجزئة العباس والحسين وتجزئة اللوز)، بإنتاج أكثر من 280 قطعة أرضية على مساحة 14 هكتار. وكمحاوله من الدولة، لوضع حد لاحتكار البلديات للسوق العقارية الحضرية؛ ثم إنشاء وكالات محلية عقارية، وهذا بصدور القانون رقم 04/86 المؤرخ في 7 يناير 1986² المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، وباعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي. كانت تخضع لأحكام المرسوم رقم 200/83 المتعلق بإنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، وتتمتع هذه الوكالات بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، حيث أوكلت لها مهمة تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع احتياطات عقارية تطبيقا لتوجهات مخطط التعمير وتعليماته، إعداد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة³، لكن ما حصل هو استمرار البلدية في تسيير احتياطاتها العقارية.

2-4 التجزئة بواسطة التعاونيات العقارية⁴.

ظهرت التعاونيات العقارية ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 وهي عبارة عن تكتل لمجموعة من الأفراد في شكل مؤسسة مدنية لها استقلالية مالية، هدفها الأساسي هو ترقية السكن العائلي حسب المادة الأولى من قانون التعاونيات العقارية. ساعدت الدولة ضمن هذا النوع من التخصيصات الأفراد، بإعفائهم من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري، كتحفيز للمساهمة في التقليل من إشكال السكن⁵. فمشاركة المواطن عن طريق التعاونية العقارية تعتبر حجر الزاوية في التعمير التشاركي لتجسيد سياسة سكنية ناجحة بتكامل الأدوار بين السلطات المحلية والأفراد.

لم تحظى مجمعة فرندة بإنتاج العقار عن طريق التعاونية العقارية، إلا بنسبة ضئيلة جدا، تمثلت في تعاونيتين عقاريتين أنجزت واحدة في الثمانينات والأخرى سنة 2000، لم تنتج سوى 51 قطعة أرضية صالحة للبناء حسب الجدول التالي:

¹ تعدد المتدخلين بهذا الموقع بين البلدية والخواص وأيضا البناء الفوضوي، أنتج حيا سكنيا يغلب عليه التريف، ويعد من أسوأ المشاهد الحضرية بمجمعة فرندة

² الجريدة الرسمية العدد 1 الصادرة بتاريخ 8 يناير 1986

³ المادة الثانية من المرسوم رقم 04/86

⁴ التخصيص بالمعنى الواسع يعني أيضا لتجزئة مناطق نشاط وكذا التعاونية العقارية السكنية

⁵ يوحفص جلاب نعاة " القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر" مداخلة غير منشورة قدمت بالملتقى الوطني إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر

الجدول رقم 36: إنتاج العقار الحضري بواسطة التعاونيات العقارية.

الرقم	تعاونية	مساحة الكلية م ²	المساحة المخصصة للتخصيص م ²	عدد القطع	متوسط مساحة القطع م ²	عدد القطع المباعة	عدد البنائيات المنجزة	ملاحظة
1	CFPA	3920	3200	16	200	16	16	غير مسجل
2	محمد بوضياف	4200	4200	35	120	35	35	مسجل ومشهر
	المجموع	8120	7400	51	-	51	51	-

المصدر: ملف رخصة التجزئة + تحقيق ميداني 2013

وقد منع القانون الجديد للترقية العقارية رقم 04-11 الصادر بتاريخ 14 ماي 2011 قيام التعاونيات العقارية، التي كانت تأخذ شكل جمعيات مدنية ينتظم فيها المواطنون من أجل الحصول على أوعية عقارية لبناء سكنات جديدة، بعد ما لاحظت الدولة الاستعمال غير العقلاني لتلك التعاونيات من قبل المرقين العقاريين، الذين يستغلون قانون الجمعيات لإنشاء التعاونيات ويترأسونها بأنفسهم ويجمعون لها الأعضاء من الأهل والأصدقاء في بعض الأحيان بصفة صورية، ثم يبيعون أماكنهم في التعاونية لمستفيدين آخرين بالتحايل على القانون للإفلات من الالتزامات الإدارية والضرائب.

2-5 التجزئة الخاصة غير الرسمية، أنتجت أحياء مخططة غير مهياة تفتقر للتجهيزات

هي تجزئة مخالفة، قام بإنجازها بعض ملاك الأراضي بمجموعة فرندة، دون القيام بالإجراءات الإدارية والقانونية المرافقة لها، كرخصة التجزئة؛ حيث يعتمد هؤلاء القيام بتقسيم القطعة الأرضية، وبيعها دون القيام بعمليات التهيئة، من تسطیح الطرق، ومد مختلف الشبكات الحيوية، وبالتالي؛ عدم استفادة المواطنين من عقود الملكية للقطع المقتناة في هذا الإطار.

تمثلت هذه التجزئة الموازية، في كل من حي سوامل الكبير، بإنجاز 300 قطعة على مساحة لا تتجاوز الست هكتارات، لكنها أنتجت حيا مخططا ذو خطة رباعية، وفي نفس الوقت يفتقر للتجهيزات والمساحات الخضراء، لأن صاحب الأرض لم يعر اهتماما للتهيئة بل، قام بتجزئة الأرض، وبيعها لغرض بناء السكن الفردي فقط؛ لحد الساعة لا يزال التخصيص يعرف باسم المالك الأصلي للعقار فيطلق عليه "بلاد ساعد" لكن العقود المسلمة معظمها موثقة، رغم الأخطاء الواردة في عقود الملكية، فجلبها متناقضة، بين العقد والواقع، استفاد أصحاب القطع بهذا الموقع من عقود الملكية، عن طريق المحكمة، بعدما أحوالوا صاحب الأرض للعدالة، التي فصلت لهم بملكية القطع التي اشتروها.

أما التجزئة الموازية لحي حطاب أحمد، فقد جاءت امتدادا للبنائيات الفوضوية (التجزئة الحرة) التي بدأت بالانتشار بعد الاستقلال، حيث أن إدماج هذه الأراضي، ضمن المحفظة العقارية البلدية بموجب الأمر رقم 26-74، أدى بالمالكين الخواص¹ إلى المبادرة ببيع قطع أرضية موجهة لإنجاز السكن

¹ حمو خليل ومحي أحمد

الفردية، بمساحات تتراوح بين 100-350 م²، بعقود عرفية، مما أسهم في تعمير الحي بشكل سريع، وظهر البناء غير القانوني، غير الخاضع للرقابة الإدارية نظرا لعدم وجود عقود الملكية، وأدى في نفس الوقت، لاختفاء الملامح المعمارية في بعض الجهات من الحي، ولاسيما بالمواقع الفوضوية المتميزة بالمساحة الصغيرة التي لا تتجاوز 70 م² في أغلب الأحيان، كما استهلك كل الوعاء العقاري لغرض إنتاج السكن، وإهمال كلي للتجهيزات، والمرافق العمومية، باستثناء مدرسة ابتدائية، مركز صحي ومسجد.

من خلال ما سبق يمكن القول أن قانون الاحتياطات العقارية أثبت محدوديته، حيث أن البلدية استهلكت مساحات شاسعة من العقار الذي أصبح سهل المنال بالنسبة لها، أنتج سكنا فرديا متعدد الأشكال² ضف إلى ذلك أن احتكارها للعقار الحضري في هذه الفترة جمد السوق العقارية وألحق الضرر بالوعاء العقاري المتوفر الذي استنزف بطريقة سريعة، فقد سمح باقتناء عدة قطع من طرف شخص واحد، وبمساحات مبالغ فيها، فاستهلك العقار في عشرية واحدة فقط، مما أنتج أزمة حقيقية في الوقت الراهن. وبالرغم من تشكيل الوكالات العقارية المحلية، بهدف تسيير المعاملات العقارية، وتقديم الدعم التقني للبلديات. إلا أن دورها بقي جد محدود، لأن المجالس الشعبية البلدية احتفظت دائما، بسلطتها في القرار وظلت البلدية تسيطر على محفظتها العقارية وتسييرها. فلم تظهر نتائج تكوين هذه الوكالات، إلا بعد تحرير السوق العقارية في فترة التسعينات، من خلال انتهاج الدولة الجزائرية لاقتصاد السوق، والتي أظهرت نتائج سلبية على العقار والمجال.

كما يمكن القول أن إنتاج العقار الحضري في هذه الفترة، أعطى صورا عمرانية غير متناسقة تفتقر للتجهيز والحس الجمالي. من جراء العشوائية في الإنجاز، رغم حصول أغلبها على رخص البناء، إلا أن حرية الأفراد في بناء سكناتهم وانعدام الرقابة الإدارية على عملية الإنشاء، قبل وبعد الإنهاء وكذا التوسعات سواء الفوضوية، أو المحصل عليها عن طريق البلدية أو وكالتها العقارية. قد أنتجت مشهدا حضريا غير مكتمل.

أمام هذا الوضع الناتج عن التسيير العقاري المحتكر من طرف البلدية، وجد المشرع نفسه ملزما بإلغاء الأمر رقم 74-26، لإيقاف تخفيض قيمة الأراضي الفلاحية والأراضي القابلة للتعمير، تبيذير الأراضي الفلاحية والحضرية وانتشار المساكن عديمة الجمال الحضري.³

¹ من خلال الإطلاع على الملفات التقنية المودعة بفرع التعمير والبناء لدائرة فرندة في إطار القانون رقم 08-15
² السكن الفردي المنتج على ثلاث أشكال تبعا لإطار إنتاج الأرض سواء عن طريق التجزئة الاجتماعية أو الترقوية من طرف البلدية، التعاونيات العقارية والإنتاج الخاص في إطار البناء الذاتي والذي أعطى مشهدا ريفيا في وسط حضري، حيث اختلفت دقاتر الشروط من موقع لآخر مما أعطى تماثلا في الواجهات والارتفاعات وحتى وظيفة المسكن بعد بناؤه، كما أن القدرة الشرائ للمواطنين حالت دون إتمام سكناتهم التي أصبحت في أغلب الأحيان تطويرية حسب تطور أفراد ومداخل كل أسرة
³ عمار علوي، سبق ذكره ص 94

IV. قانون التوجيه العقاري، منعرج مهم في تسيير العقار الحضري (1990-2013)

ادخل قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990¹، وكذا الأمر رقم 26/95 الصادر بتاريخ 1995/11/25² منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية، المتعاونون العموميون والخواص وكذا المواطنون في الميدان العقاري بالانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر رقم 26-74 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة في التعاملات العقارية التي تخص الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير. هذا المنظور الذي أدى إلى تجديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها على الخصوص:

-تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور والقانون المدني
-توضيح للشروط وكيفيات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحيازة
-التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبيذرها
-طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير وتسيير المجال العقاري.

-شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشئت من خلال تطبيق أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن للثورة الزراعية.

-شروط وكيفيات تسوية أوضاع المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية.
-إن الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي يجب أن تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال المائل لكل الميكنزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

كما استحدث قانون التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري والحضري لتقوم مقام البلدية فيما يخص جميع المعاملات العقارية وقد أخذت منحى جديدا وذلك باستبعاد البلدية بشكل كلي عن تسيير العقار الحضري.

1- تحرير السوق العقاري واستحداث الوكالات العقارية وظهور متعامل عقاري جديد (من تفويض السلطة للبلديات إلى حقوق الملكية الخاصة)

في ظل الأزمة الاقتصادية وتراجع أسعار النفط منذ 1985 جعل الدولة تعيد النظر في الإستراتيجية الاقتصادية والاجتماعية وإعادة تقييم تدخلها، فتم اتخاذ مجموعة من الإجراءات في هذه المرحلة كتحرير العقار الذي شجع استمرار السياسة السكنية في صيغة الترقية العقارية، مما أدى إلى نمو

¹ الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990
² الجريدة الرسمية العدد

كبير للحظيرة السكنية، وفي ظل التحول إلى نظام اقتصاد السوق تحولت قضية السكن من "حق يكفله الدستور لكل مواطن، باعتباره حاجة اجتماعية، على الدولة تلبيتها إلى منتج اقتصادي يخضع لآليات العرض و الطلب"¹

في ظل التحرر العقاري أصبح العقار يمثل قطاعا للاستثمار، فحلت فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، فظهرت مجموعة من القوانين المنظمة والمسيرة للعقار في هذا إطار، أهمها قانون التوجيه العقاري كما ذكرنا سابقا، وما ترتب عن الوضع الجديد هو سحب صلاحيات السكن من البلديات وإخضاعها لقانون السوق أي قانون العرض والطلب، مما أثر على سير ووتيرة إنتاج الأرض الحضرية والسكن معا، كما وضعت تحت تصرف الجماعات المحلية مجموعة من القوانين والمراسم والأدوات القانونية لمنع إنشاء سوق عقارية تتسم بالمضاربة ومن بين هذه الوسائل نجد قانون حق الشفعة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، شراء الأراضي من السوق العقارية عن طريق الوكالات العقارية.

2- الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، أهم فاعل في إنتاج وتسيير العقار

- هي هيئة عمومية، تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة؛ أو تعزم اكتسابها طبقا لدقتر الشروط المنصوص عليها في القانون، الذي حدد إنشاء هذه الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، حيث أسندت لها مهام تسيير المحفظة العقارية للبلدية، وعليه فالوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري؛ هي مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي، وتجاري. تقوم بشراء، و بيع الأراضي وتهيئتها، تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية.
- وتتخصص اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، في ميدان التعمير بمايلي:
- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها.
 - تسوية الوضعيات العقارية حسب التنظيمات المعمول بها² - تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
 - تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة.
 - تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

¹ محمد الهادي لعروق "السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة" ملتقى وطني حول اسكن لاجتماعي في الجزائر، الحصيلة والأفاق- مخبر التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 21-22 مارس 2004

² المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 -الجريدة الرسمية العدد 52

- تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها أن تقوم بترقية الأراضي المجزأة والمختلفة الأنشطة تطبيقاً لوسائل التهيئة والتعمير المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك أي اقتناء الأراضي لحسابها وإعادة بيعها¹ من خلال المرسوم التنفيذي رقم 408/03² المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 405/90 تم استحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، والتي يرأسها الوالي.

3- تردي الوضعية الأمنية وطغيان القرار الإداري على التقني أثرا على إنتاج الأرض الحضرية (مرحلة بعد 1990)

بالرغم من تحرير السوق العقارية في هذه المرحلة، التي عرفت الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، إلا أن هناك عوامل داخلية أثرت بطريقة، أو بأخرى على إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرندة، فاستحداث الوكالة العقارية، لم يحل الوضع بل، عقده أكثر، ولاسيما في هذه المرحلة الانتقالية، التي نتج عنها نزوحا ريفيا كبيرا، كما أن ضغط أصحاب القرار الإداري، وبخاصة رؤساء الدوائر من جهة، وضعف أجهزة الوكالة العقارية في التحكم في المسألة العقارية؛ وجهلهم للمكون العقاري لمختلف البلديات التي يسيرونها، وكذا انعدام الحرية المطلقة في التسيير، نتيجة تداخل الفاعلين الإداريين، والتلاعب من جهة أخرى؛ نتج عنه الإسراف في استهلاك العقار، الذي استنزف بطريقة عشوائية، ولم يحتكم للدراسات المسبقة، والتي وان وجدت فهي غير مجدية؛ كما أن الفجوات الموجودة بأدوات التهيئة والتعمير- حيث توقف العمل بالمخطط العمراني الموجه سنة 1990، لكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم ينجز إلا سنة 1995- حالت دون الوصول إلى الهدف المنشود في هذه الفترة.

جدول رقم 37: التوزيع المجالي والمساحي لتجزئة الوكالة العقارية المنجزة في الفترة 1990-2007

الرقم	التحصيل	مساحة الكلية م ²	المساحة المخصصة للتخصيص م ²	عدد القطع	عدد القطع بعد تعديل رخصة التجزئة	ملاحظة
1	العناصر - 1993 48/1	4956	4656	19	-	-
2	الانتفاضة-1992 ت3 توسيع 2	111129	52401.98	248	254	-
3	الانتفاضة 3/1	53884.5	-	18	18	رابح بن مسعود
4	جبارة بن شريف	1468	1068	05		
5	ت48/1 الانتفاضة امتداد 2	-	2612	07		
6	الأمير عبد القادر	-	1755.48	09		
7	250 قطعة	30000	30000	250		LSP 124 126 فردي

¹ المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 90-405
² الجريدة الرسمية العدد 68 الصادرة بتاريخ 9 نوفمبر 2003

		26	3120	-	26 تساهمي	8
		26	5494	20333	ت 26/1 العناصر-1992	9
		20	4108.55	10093	تخصيص اللوز القديم	10
06 قطع ارتفاع الوادي		51	6126	17231	51	11
		88		5000	أكشاك 1992	12
18+5 أكشاك		23	4791	5422.5	ت 6 العباس والحسين II امتداد	13
قطع مشغولة بطريقة فوضوية		18) 276 استعمال تجاري)	35103	54280	التخصيص الاجتماعي "مدرسة"	14
قطع متفرقة		7		2700	60 مسكن-1992	15
Marché A Bestiaux على أرضي	-	12 ترقية		4698	تجزئة الربيع بوشامة	16
قطع متفرقة		7		2500	القدس	17
		22	-	9860	EPLF22	18
		32	-	13200	EPLF 32	19
		5	2050	30 هكتار	LA SAS	20
استعمال متعدد من سكني، تجاري، مؤسسي سونلغاز، الضمان الاجتماعي		19		2268	19 قطعة طريق الإخوة بلنج	21
		1076	1070	624193	المجموع	

المصدر: معالجة شخصية اعتمادا على ملفات مختلف التجزئات + الوكالة العقارية- وحدة فرندة

أنتجت الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري (ALGRUF) حوالي 1076 قطعة

في ظرف تسع سنوات واستهلكت لهذا الغرض ما يفوق 63 هكتار بمعدل استهلاك 6.93 هكتار سنويا هذا دون احتساب التوسعات التي قانت ببيعها على مستوى مختلف التجزئات.

فظهر الوكالات العقارية الذي كان بهدف تسيير المحفظة العقارية البلدية لم يحقق المبتغى، لأن ما حدث هو أن هذه الأخيرة قامت ببيع الأراضي غير المجزأة وبدون إجراءات تقنية ولاسيما رخص التجزئة ثم عمدت فيما بعد للتسوية.

وتحت ضغط الطلب من جهة، والضغط الإداري من جهة أخرى، وكثرة المشاكل، والنزاعات العقارية وانعدام أرشيف يخص تاريخ تطور العقار الحضري بالمجموعة؛ جعل الوكالة تدخل في أخطاء كبيرة كبيعها لعقار واحد لأكثر من مستفيد¹.

¹ مما أقمها في مشاكل كثيرة، أدت إلى توقيف كل عمالها وإحالتهم للعدالة، وتجديد الطاقم التقني بها، مما أثر أيضا على سيرها؛ كون الموظفين الجدد غير ملمين بالوضع العقاري بمجموعة فرندة، ونظرا لكثرة الثغرات، والأخطاء المرتكبة سابقا، والتخوف من الوقوع في الأخطاء السابقة عرقل أيضا سير الإنتاج.

قامت الوكالة العقارية، في هذه المرحلة، بمتابعة الاحتياطات العقارية البلدية، والتدخل في كل التجزيئات التي أنشأتها البلدية¹ بدون استثناء. فقامت باستحداث قطع جديدة؛ كما أتت على استهلاك القطع المبرمجة للتجهيزات، وحولتها لقطع أراضي لغرض بناء السكن الفردي (الجدول رقم 37)، ولم تترك الوكالة العقارية أي جيوب فارغة، بل، عمدت إلى استهلاك كل الاحتياطات العقارية، ببيع توسعيات لم تسوى لحد الساعة، خاصة بالتجزيئات التي تعرف مشاكل في ملكية الأرضية التي تعود للخواص، ولا تزال على مستوى العدالة؛ نتيجة النزاع بين البلدية والمالك الأصلي (حي أول نوفمبر).

هذا ما شجع السكان، وخاصة بحي 8 ماي 1945 على الاستيلاء على توسعات، حيث قامت البلدية بإحصائها سنة 2005، لكنها لم تتخذ أي إجراء في شأنها، كما حدث أيضا بحي 60 مسكن اجتماعي²، إذ قامت الوكالة ببيع توسعات، عن طريق أمر بالتسديد فقط، ولم تسوى لحد الساعة.

كما أن مواقع السكن الجماعي، لم تسلم من تدخل الوكالة العقارية؛ التي عكفت على بيع الجيوب الفارغة بين العمارات بحي 440 سكن، استغلها مشتريها، كفاء أو مرآب مما شوه ذاك النسيج العمراني، وغير من صورته المعمارية التي وجد بها؛ فكان تدخل الوكالة العقارية في كامل النسيج العمراني، وفي كل المواقع دون استثناء، فقضت على معظم الجيوب العقارية؛ لدرجة يصعب إيجاد أرضية شاغرة داخل هذه التجزيئات لإنجاز مرفق عمومي³ (الخريطة رقم 21).

إضافة إلى تدخلها على التجزيئات المنجزة من طرف البلدية؛ قامت أيضا؛ بإنتاج جديد اقتصر على ثلاث تجزيئات اجتماعية فقط، زيادة على ذلك، إنتاج السكن التساهمي؛ الذي أسندت لها عملية إنجازها ومتابعته - سنتطرق إليه لاحقا من خلال دراسة إنتاج السكن العمومي- بحيث لم يتجاوز عدد القطع 577 قطعة، بمساحة إجمالية تفوق 21 هكتار؛ تركزت جنوب مجمعة فرندة، على الأراضي الفلاحية العمومية التي أدرجت في التعمير، وكذا على الأرض الخاصة، بعد استرجاعها كونها أرض مؤمنة⁴، لكن عملية البيع توقفت، نظرا لتجميد التعاملات العقارية من طرف الوالي؛ مما جعلها عرضة للاعتداءات والتوسعات الفوضوية.

4- الملكية الخاصة للأراضي، شجعت الترقية العقارية الرسمية للأراضي بمجمعة فرندة

الترقية العقارية، هي عملية تحويل قطعة أرضية غير مبنية، وغير مهياة، إلى أرض قابلة للبناء، من طرف مرفق عقاري، يباشر بنفسه عملية البيع؛ بعدما تخضع للشروط التقنية، والقانونية، ابتداء

¹ تدخلت الوكالة العقارية على أملاك البلدية في المرحلة الأولى، ثم استحدثت تجزيئات خاصة بها في مواقع جديدة غير تلك المدرجة في الاحتياطات العقارية البلدية.

² الذين لم يتمكنوا من الشراء فقاموا باحتلال المساحات الشاغرة أمام بيوتهم عنوة دون القيام بتسديدها ولا تسويتها

³ حتى أرضية المقبرة لم تسلم فقامت بإعداد مخطط تجزئة لكنها ألغيت فيما بعد وتم الاحتفاظ بالأرضية كتوسع مستقبلي للمقبرة

⁴ لأن وريثة "ماحي ساعد" هم المالكين الأصليين للأرضية وبعد استرجاعها كونها أرض مؤمنة باعوا المساحة الشاغرة للوكالة العقارية ومدروسة التي قامت بتجزئتها إلى 276 قطعة صالحة لبناء سكنات فردية و18 قطعة للاستعمال التجاري، بيعت معظم القطع لسكان كل من بلديتي مدروسة وسيدي بختي، مما رفع من حجم الهجرة من هاتين البلديتين اللتان تملنان عرش خلافة نحو مجمعة فرندة

من إثبات ملكية العقار للمرقي نفسه، إلى مدها بمختلف الشبكات التقنية، وتهيئة طرقها، ومطابقة أشغالها المنجزة، مع أحكام رخص التحصيل المسلمة من قبل السلطات المحلية. ظهر في السنوات الأخيرة، مرقيين عقاريين جدد وهم المالكين للأراضي القابلة للتعمير بالمجمعة، الذين قاموا بتجزئة الأرض وبيعها وفقا للشروط القانونية السارية المفعول كما يوضحه الجدول أدناه:

جدول رقم 38: التجزئة السكنية في إطار الترقية العقارية الخاصة (2011-2014)

التحصيل	مساحة الكلية م ²	المساحة المخصصة للتحصيل م ²	عدد القطع	متوسط مساحة القطع م ²	ملاحظة
19 قطع بودرياسة المرقي "عثمان عثمان"	6500.00	4675.57	19	962.3 (154.17-) (4675.57)	القطعة رقم 07 تمثل جزء من الطريق، القطعة رقم 06 بمساحة 4675.57 م ² خارج حدود المحيط العمراني
24 قطعة بالطريق التجنبي المرقي "بلحاج محمد"	6650.00	3404.50	24	139.04 (150-105.8)	227 م ² فارغة
22 قطعة بودرياسة المرقي "عثمان أحمد"	6500.00	3265.44	22	155.49 (244.42-120)	القطعة رقم 22 بمساحة 946 م ² خارج المحيط العمراني
المجموع	19650		65		

المصدر: ملفات رخصة التجزئة المتعلقة بالتحصيلات الخاصة

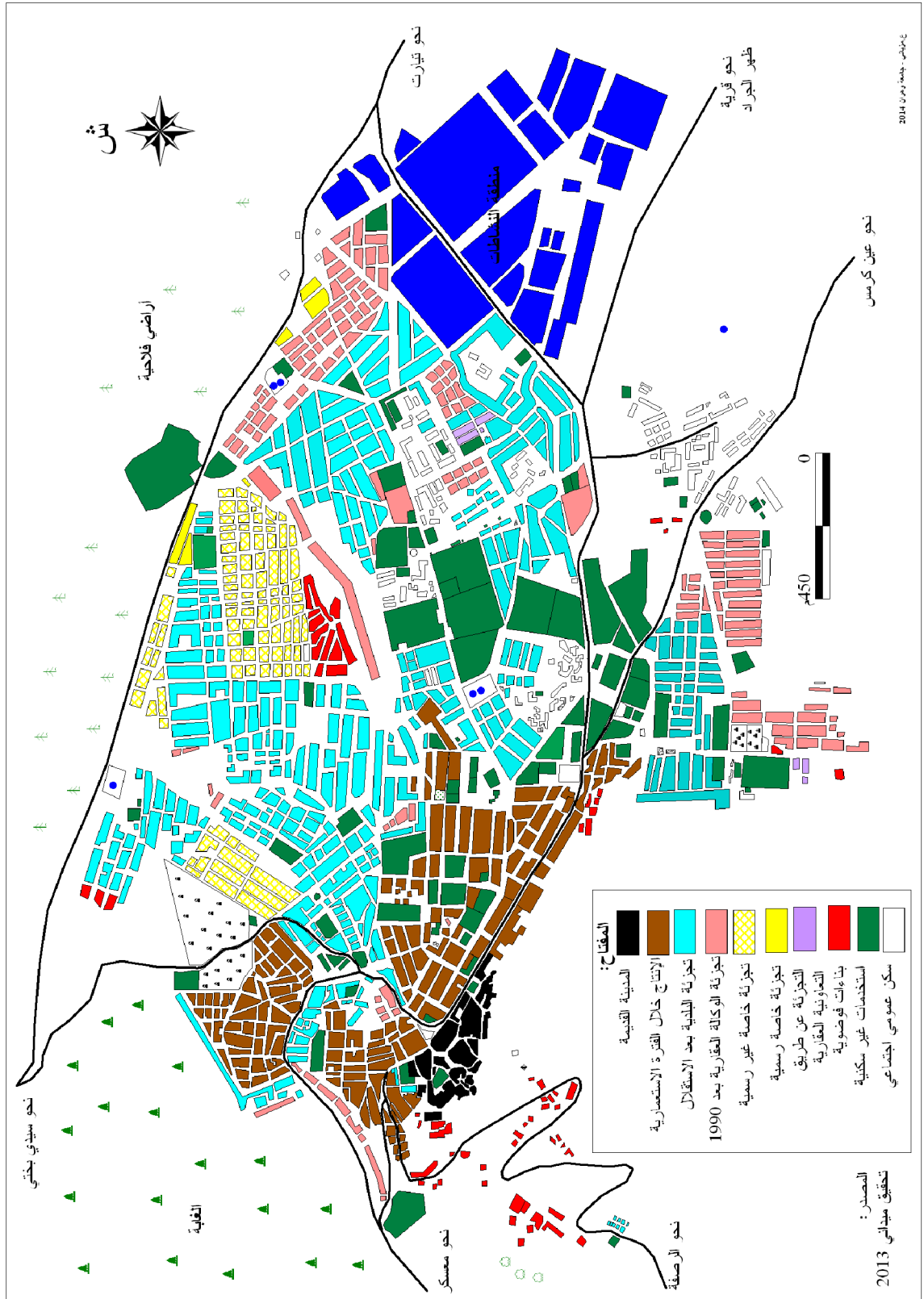
رغم أن قانون الترقية العقارية، الذي ظهر في سنة 1986، أعطى العديد من التنازلات، والمزايا للخواص، من أجل المساهمة في الترقية العقارية، سواء عن طريق البناء الذاتي أو عن طريق تعاونيات عقارية.

إلا أنه يلاحظ غيابهم التام عن العملية في مجمعة فرندة، وحتى بعد تحرير السوق العقارية، وزوال احتكار الدولة في ميدان الترقية العقارية، وصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93¹ المؤرخ يوم الفاتح مارس 1993 الخاص بالنشاط العقاري. إلا أن مجمعة فرندة، لم تشهد بروز هذا النوع من المتدخلين في إنجاز التجزئة إلا بعد سنة 2011 على إثر صدور القانون رقم 04/11 بتاريخ 17 فبراير 2011²، الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية.

حيث أن تدخل الخواص، في إنتاج قطع أرضية مخصصة لبناء مساكن فردية؛ كان متواضعا جدا مقارنة مع القطاع العمومي. ويرجع كل هذا؛ إلى نقص الأراضي التابعة للخواص داخل المحيط العمراني للمدينة أو بالقرب منه.

¹ الجريدة الرسمية العدد رقم 14 الصادرة في 03 مارس 1993
² الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011

الخريطة رقم 21: إنتاج الأرض الحضرية بمجموعة فرندة



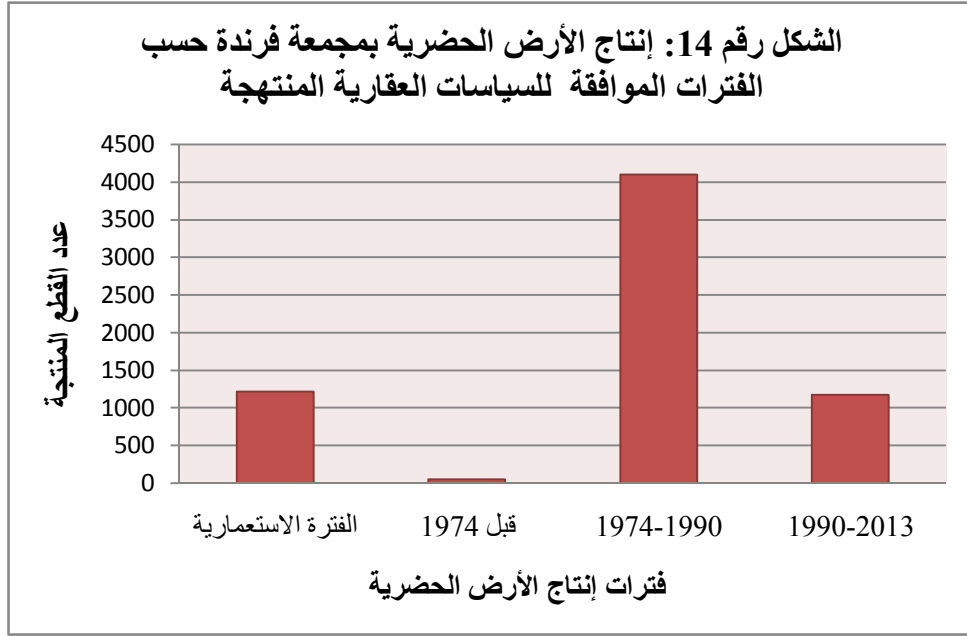
يمكن أن تأخذ الترقية العقارية للأراضي، منحى آخرًا مستقبليًا. وبخاصة بعد تعديل حدود التعمير لمجموعة فرندة. بإدماج أراضي جديدة ذات طبيعة عقارية خاصة¹؛ من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه.

فإدماج الأراضي الفلاحية ضمن حدود التعمير، يغير من وجهتها الفلاحية، لتكتسب طابع الأرض القابلة للبناء، فتصبح بذلك تابعة لمركز قانوني جديد، مما يكسبها قيمة تجارية، وبالتالي يمكن لملاك الأراضي أن يفشلوا مفعول قواعد المحافظة على الأراضي الفلاحية من خلال تجزئتها، وبيعها مثلما فعل بعض الخواص.

5- التوزيع المجالي للتجزئة السكنية عبر مجموعة فرندة

تنوزع التجزئة السكنية المنجزة بفرندة، حسب مختلف السياسات العقارية التي عرفتها الجزائر، ووفق مختلف النظم المسيرة للعقار، على كامل المجال الجغرافي للمجموعة، حيث تظهر بشكل منتشر؛ لكن ميزان الثقل بالنسبة للتجزئة العمومية، فيتركز بالجهة الشمالية الشرقية للمدينة القديمة والأوروبية (الخريطة رقم 21)، من حيث الحجم أي العدد، والمساحة، والإطار العمراني، يفسر ذلك جغرافيا بتوفر الأراضي الخاصة، التي أدرجت في حدود التعمير، والتي تمكنت البلدية من اقتنائها من مالكيها عند تكوينها لمحفظتها العقارية، من خلال الأمر رقم 26/74. بينما يقل الثقل، بالجهة الجنوبية على الأراضي العمومية، أما بالشمال الغربي للمجموعة، فيصطدم بالأراضي الفلاحية الخاصة والغابة، وان كانت بعض هذه الأراضي قد أدرجت في محيط التعمير، إلا أن اختلاف سلوكيات الملاك، قادت أصحاب الأراضي في هذه المنطقة، إلى الدخول في منافسة مع البلدية بالقيام بتجزئة أراضيهم وبيعها للمواطنين بصفة شخصية، كما هو الحال في كل من حي حطاب أحمد، سواالم الكبير، وحي الانتفاضة، مما يثبت فكرة الارتباط القوي بين الملكية واتجاهات التوسع الحضري.

¹ أصحاب الملك الخاص هم من سيتحكمون في إنتاج العقار الحضري والسكني مستقبلا بمجموعة فرندة، لأن العقار الهامشي للمجموعة هو المعول عليه في سد الحاجيات الآنية والمستقبلية، مما قد يحول تلك المجالات إلى بؤر لإعادة إنتاج النموذج الحضري الذي عرفته المدينة داخل مدارها، فلا بد من التوفيق بين الملكية الفردية والرغبة في تنظيم مجالي يحقق درجة عالية من المردودية الاجتماعية



المصدر: معالجة شخصية من خلال ملفات مختلف التجزيئات على مختلف المراحل

بينما يبقى إنتاج مجموعة فرندة يسيطر عليه القطاع العمومي (البلدية والوكالة العقارية) بنسبة تفوق 86%، في حين مشاركة القطاع الخاص تبقى محتشمة لا تتجاوز 14%، حيث تتوزع على شكل نقطي، على مجموعة من المساحات الصغيرة، ولاسيما تلك التجزيئات المنجزة في إطار الترقية العقارية الخاصة بعد سنة 2011.

ولعل أهم فترة لإنتاج الأرض الحضرية، هي فترة 1974-1990 الموافقة لتطبيق قانون الاحتياطات العقارية بنسبة إنجاز تفوق 62%، تلتها الفترة الاستعمارية بنسبة تفوق 18%، وبخاصة بعد الثورة التحريرية، وهي نسبة تماثل تقريبا نسبة الإنتاج في الفترة الممتدة من سنة 1990 إلى يومنا هذا، والموافقة لتحرير السوق، والمعاملات العقارية، وتشجيع الترقية العقارية الخاصة بنسبة 17.91% (الشكل رقم 14)، بينما تبقى أقل نسبة تمثلها الفترة الموالية للاستقلال مباشرة (1974-1962) حيث لم تقم البلدية بأي إنتاج جديد ماعدا استكمال المشاريع التي أعدتها إدارة الاحتلال سابقا.

وعليه يمكن القول بأن التجزئة السكنية بمختلف أنماطها وتنوع آليات إنتاجها، قد أسهمت مساهمة فعالة في تشكيل المجال العمراني لمجموعة فرندة على مختلف مراحل نموها.

6- العقار الحضري بمجموعة فرندة من حيث الحجم أي المساحة والإطار العمراني

انتهجت الوكالات العقارية، نفس النهج الذي اتخذته البلدية في إنجاز التجزئة عند تدخلها على المواقع المنشأة من طرف البلدية في مرحلة الاحتياطات العقارية البلدية، حيث تميزت بكبر المساحات، إذ تجاوز فيها متوسط القطع 450م² بعض التجزيئات كالعناصر

والانتفاضة، بينما نلاحظ أن التجزئة التي قامت بإنتاجها بعد تحرير السوق العقارية لصالحها وعلى أراضي ملك لها فإن المساحات انخفضت كثيرا وبخاصة بالتجزئة الاجتماعية 250 قطعة، حيث لم تتجاوز مساحة القطعة الواحدة 120 م²، كما أنها لم تراعي جانب التجهيزات، والمساحات الخضراء مما جعل الطابع السكني يطغى على مختلف التجزيئات سواء المنجزة من طرفها أو من طرف البلدية.

الجدول رقم 39: استخدام الأرض بالتجزئة السكنية¹ المنجزة في الفترة (1990-2013)

المرقي	التحصيل	عدد القطع	المساحة الإجمالية	مساحة القطع م ²	متوسط مساحة القطع م ²	مساحة الطرق م ²	مساحة الأرصفة م ²	المساحات الخضراء	مساحة التجهيزات
	اللوز القيم	20	10093 م ²	4108.55	205.42	4781.95	-	1202.50 م ²	-
	تجزئة 250 قطعة	250	52638	31836.77	120 م ²	9468.52	6628.51	461.23	4242.97
	ت3 توسيع 2 الانتفاضة	248	111129	2401.98	271	4708.02	1390 (موقف السيارات)	3000	7250
	ت 6 العباس والحسين II امتداد	23	5422.50	4791	-	365.50	-	-	-
	تحصيل 51 قطعة	51	17231	6126	120 م ²	6530	-	1723	2852 متبقية للتهيئة
	تحصيل اللوز	184	9 هكتار 57 آر	39034.50	204	37260	-	1598.5	17807 متبقية للتهيئة
	ت5 الإخوة بوطيبة	115	6 هكتار 80 آر	20491.00	249	36000.00	-	-	11500
	تحصيل 50 قطعة SAA	1+5	2353.00	2020.15	330	332.85	-	-	505.25 (SAA)
	تجزئة 276 قطعة	276 18 +	54280	35103.00	100-78	11549.50	-	2431.75	5195.75 متبقية للتهيئة
	المجموع	1191							
عثمان عثمان	منطقة بودرياسة	19	6500 م ²	5773.81	303.88	380.37	183.37	-	-
بلحاج محمد	شمال تجزئة خطاب أحمد	24	6650 م ²	3404.50	141.85	2141.00	855	90	227 م ² فارغة
عثمان أحمد	شمال تجزئة الانتفاضة	22	6500 م ²	3265.44	148.42	1403.09	705.47	180.00	-
	المجموع	65	19650	13389.75	252.63	3924.46	1743.84	270	-

المصدر: معالجة شخصية اعتمادا على ملفات رخص التجزئة، لمختلف المواقع بمجموعة فرندة

وهذا الإهمال للتجهيزات، والمساحات الخضراء، ومساحات اللعب، ليس استثناء على البلدية ووكالاتها العقارية، بل نجده في كل التجزيئات الخاصة سواء الرسمية أو الموازية.

¹ الجدول يخص بعض المواقع فقط، نظرا لعدم توفر كل الملفات الخاصة بمختلف التجزيئات

7- تعدد الفاعلين وتكامل الأدوار في إنتاج الأرض الحضرية

التجزئة السكنية أو الترابية عموماً، هي عملية تعميرية، يشترك في إنتاجها العديد من الفاعلين والمتدخلين، كما أنها نتاج علاقة مشتركة بين السياسة، المجال، والمجتمع، حيث تتقاطع أدوار مختلف الفاعلين، وتتكامل لتعطي الصورة النهائية لها، ابتداءً من توفير الوعاء العقاري، تحضيره وفقاً للآليات وعقود التعمير، تهيئته ثم استعماله.

فالمتدخلون عموماً هم: الجماعات المحلية، والتنظيمات العمومية، المالكين، المهنيين، المرقيين، المستثمرين والمستعملين النهائيين، فيمكن لكل منهم أن يلعب دوراً مختلفاً عن الآخر، لكنه في نفس الوقت مكمل له.

7-1 الهيئات العمومية، أهم مرقي عقاري بمجموعة فرندة

تتجلى في مختلف الهيئات العمومية التي شاركت وأنجزت التجزئة السكنية ولاسيما البلدية والوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري وكذا الوكالة الولائية، فقد بلغت نسبة إنجاز التجزئة من طرف المتدخلين العموميين حوالي 73.71% أي ما يعادل 4168 قطعة، حيث تأخذ البلدية حصة الأسد من الإنتاج الذي قدر بنسبة 54.79% من مجموع إنتاج الأرض الحضرية بمجموعة فرندة في الفترة ما بعد سنة 1974، فقد أوكلت لها مهمة تسيير الاحتياطات العقارية، من خلال احتكارها للعقار وذلك تحت غطاء الأمر رقم 74-26 الذي أعطى لها كامل الحرية في التصرف في الأراضي الواقعة ضمن محيطها العمراني. فكانت المشرف والمخطط، والمنجز والموزع في نفس الوقت، في حين تبقى مشاركة الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري أقل بكثير من مثيلاتها ولاسيما القطاع الخاص، فهي تعتبر المتدخل الثالث في إنتاج العقار الحضري، بحيث لم تتجاوز نسبة مشاركتها 18.92% فقط.

كما لا ننسى الدور الذي تقوم به **الهيئات التقنية**، التي تعتبر طرفاً مهماً في عملية إنتاج العقار الحضري بقسميه، المبني وغير المبني والمتمثلة في مديرية البناء والتعمير صاحبة الرأي التقني في كل العمليات التعميرية من شهادات ورخص، وكذا دراسة مدى التطابق بين التجزئة وأدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها والسارية المفعول؛ ولاسيما توجهات المخططات المدبرة ومخططات شغل الأراضي.

7-2 القطاع الخاص بمجموعة فرندة، توجه قد يبرز مستقبلاً بشكل كبير.

ظهر القطاع الخاص بقوة في إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرندة، في بداية إنتاج التجزئة العقارية من طرف البلدية، فقد تزامناً مع نظراً للطبيعة العقارية الخاصة للأراضي المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية؛ لدرجة أنه لم يأخذ صفة المرقي العقاري لعدم نضج الفكرة

حينها بل أطلق على إنتاجه تجزئة غير رسمية أو تجزئة موازية، كما أن تدخل القطاع الخاص ظهر من خلال قانون الترقية العقارية سنة 1986، عن طريق التعاونية العقارية لكن بنسبة ضئيلة جدا لا تكاد تحتسب، ليعود من جديد سنة 2012 بصورة **مركبي عقاري** تبعا لأحكام القانون رقم 04-11 الخاص بالترقية العقارية، وعموما يعتبر القطاع الخاص ثاني متدخل في إنتاج العقار الحضري بعد سنة 1974 بعد البلدية مباشرة بنسبة تفوق 26 % من مجموع الإنتاج منذ 1974 إلى غاية يومنا هذا، وتجدر الإشارة إلى الدور الذي سيقوم به القطاع الخاص مستقبلا بسبب إدراج أراضي ذات ملكية خاصة في المحيط العمراني، وأمام الطلب المتزايد على الأرض الحضرية وغياب الدولة في العملية الإنتاجية سيدفع أصحاب الملك الخاص إلى التحكم في العملية التعميرية.

ولا يفوتنا هنا أن نشيد بالدور الذي يقوم به **المهنيون**، ولاسيما مكاتب الدراسات والمهندسون المعماريون الذين يشرفون على إنجاز المخططات التنفيذية للتجزئة وأعمال التهيئة والطرق ومختلف الشبكات الحيوية، وكذا منفعدي هذه الأعمال في الورش كالمقاولين وعمال قطاع البناء والأشغال العمومية بمختلف تخصصاتهم..

3-7 الأفراد المستفيدين من القطع الأرضية المهيأة، يتمثل دورهم في إنجاز سكناتهم ذاتيا معتمدين في ذلك على المهنيين من مهندسين وبنائين.

فالعلاقة القائمة بين مختلف المتدخلين، هي علاقة تكاملية، تراكمية هدفها الوصول إلى تشكيل بيئة عمرانية صحيحة، لكن هؤلاء الفاعلين يلعبون أدوارا مختلفة كالمضاربة، البيع غير الشرعي والمنازعات مما يؤدي إلى اختلال البيئة العمرانية بدلا من توازنها.

إن أهمية التجزئة السكنية، تكمن في مكانتها ضمن التهيئة، وتحويل وجهة الأرض لتصبح صالحة للبناء، وهي بذلك تتجاوز تقسيم الأرض إلى قطع ذات أشكال هندسية متباينة، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فهي وسيلة للوصول إلى نمط من التنظيم المجالي، وكهدف في حد ذاتها لإيقاف السكن الفوضوي، إلا أن ما حدث بمجموعة فرندة ما هو إلا إنتاج لمجموعة من الأشكال الهندسة المتراسة جنبا إلى جنب، فالحاجة إلى السكن والبناء، أدت إلى ثورة من التقطيع دون الانسجام مع البيئة العمرانية الموجودة أو تلك المرغوب في تشكيلها.

ولعل السبب في ذلك، هو تجزيء الإنتاج على مراحل، بحيث أنجزت كل تجزئة أو كل جزء من هذه التجزئة بمفرده، مما أنتج نسيجا مبعثر الملامح، ونلمس هذا جليا في تجزئة العناصر التي تشكلت من عدة تجزيئات (العناصر 164 قطعة، القدس 1، القدس 2، 26/1، 40/1، 48/1، 18/1).

تعد التجزئة عملية تعميمية محضة وحقيقية، مستلهمة من وسائل التهيئة والتعمير الفعالة، وبدء من إجراءات عقود التعمير من شهادة التعمير، رخصة التجزئة والتهيئة إلى البناء فيما بعد، فهي من المفروض أنها تمس مختلف جوانب الحياة اليومية، الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية، إلا أن النتائج الميدانية بعيدة كل البعد عن أهداف سياسة التجزئة المرغوب فيها، فعدم فعالية وسائل التهيئة والتعمير وكذا المشاركة الشكلية للفاعلين الاجتماعيين في الميدان، إضافة إلى العمق الإداري الذي يتحكم في مختلف العمليات التقنية عن بعد¹ أنتج مدينة ممزقة ومشتتة.

الخلاصة:

مرت عملية إنتاج الأرض الحضرية، المعدة للبناء، بعدة مراحل مختلفة وبتمايزة أفرزتها سياسات عقارية متعاقبة كانت وليدة الظروف، التي مرت على الجزائر منذ التواجد العثماني، الفرنسي إلى الاستقلال، وما انجر بعده من أحداث غيرت من التوجه العام للدولة من نظام الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر.

تعتبر الفترة الاستعمارية من أهم المراحل الفاصلة في إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرنده، فالتعمير قبل الثورة التحريرية، كانت سمتة خدمة المجتمع الأوربي فحسب. ما أنجر عنه إنتاج المدينة الأوروبية خارج الحاضرة القديمة؛ فانتقلت مجمعة فرنده من مدينة مغلقة إلى مدينة مفتوحة، لكن سرعان ما انتقل إلى فكرة الخدمة العامة بعد الثورة من خلال مخطط قسنطينة، وبهدف فصل المجتمع العربي عن الأوربي، انتهجت الإدارة الاستعمارية سياسة السكن الفردي الذي أنجز وفق آلية التجزئة السكنية، كانت محصلتها المجالية، تركز التجزيئات الموجهة للأهالي شمال غرب المدينة العتيقة، حيث أنجزت امتدادا لها، على أراضي الخواص، والتي تصطدم بصعوبة الموقع نظرا لوجود الغابة، بمساحات اقتصادية، أنتجت أحياء سكنية تفتقد للتجهيزات، وبخطة عمرانية مستوحاة من خطة المدينة العتيقة.

عكس التجزئة السكنية الموجهة للمعمرين، شمال شرق مركز المدينة، المرفقة بمختلف التجهيزات والتهيئة، ذات خطة شطرنجية والتي تميزت بالموقع المفتوح، نظرا لتوفر عقار فلاحي محيطي، يسهل الحصول عليه من طرف الإدارة الفرنسية. ، فالإنتاج في هذه الفترة كانت تقوده نزعة البقاء، بدليل وجود المشاريع والمخططات على الورق استكملت بعد الاستقلال، مما جعل الإنتاج نادر جد بسبب الحظيرة السكنية الشاغرة وكذا استكمال المشاريع المبرمجة إلى غاية سنة 1974.

إن قانون الاحتياطات العقارية البلدية، يعد منعرجا حقيقيا في تاريخ إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرنده، فبعد المصادقة على المخطط العمراني الموجه سنة 1983، وتكوين المحفظة

¹ سيطرة النظرة الإدارية العقيمة على القرار التقني والعملي، المصادقة النهائية على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إداريا وهو في الحقيقة لا يزال في طور الدراسة والتخمين في محاور التوسع بين التوجه شمالا على أراضي ورثة عثمان أو التوسع شرق منطقة النشاطات إلى غابة قرية ظهر الجراد على أراضي فلاحية ملك الدولة، وبين هذا وذاك صمت مديرية الفلاحة التي لم تبدي لحد الآن رأيا فيما يخص التوسع شمالا، وإلزام مكتب الدراسات بتقديم دراسة مفصلة حول منطقة التوسع السياحي بتاوغزوت، جعله عاجزا عن الخوض في مثل هذه الدراسة التي يراها متخصصة جدا لا تستوعبها مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية بل تحتاج دراسة قائمة بذاتها.

العقارية للبلدية ، انطلقت بلدية فرندة بقوة في إنتاج العقار الحضري عن طريق سلسلة من التجزيئات السكنية، والتجهيزات العمومية، وصاحبها إنتاج تجزيئات خاصة غير قانونية، مما أدى إلى تحول وظيفي للأراضي من الفلاحة إلى الممارسات الحضرية.

إنتاج الأرض الحضرية في هذه الفترة، تركز بشكل كبير في الجهة الشمالية الشرقية للمجموعة؛ امتدادا لمركز المدينة على موقع مفتوح وملائم للتعمير على أراضي الاحتياطات العقارية البلدية، نظرا لارتباطه بالملكية الصحيحة والمسجلة، مما جعلها تظهر بشكل متراخ منتشر في كل الاتجاهات، تسيطر عليه السكنات الفردية، دون احترام توجهات مخطط التعمير، حيث أنجزت التجزئة السكنية الاجتماعية، بدلا عن السكن الجماعي، بينما يقل الإنتاج جنوبا، على الأراضي العمومية، نظرا لثقل إجراءات نقل الملكية، مما أدى إلى استهلاك عقار محيطي كبير تجاوز 100 هكتار في ظرف إحدى عشر سنة ، نتج عنه تمدد مجالي لمجموعة فرندة من خلال إنجاز السكن الفردي، وأنتج صورا معمارية غير متناسقة، تفتقر للحس الجمالي والوظيفي.

بعد توجه الجزائر سنة 1990، نحو اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري، واستحداث الوكالات العقارية المحلية، التي واصلت إنتاج التجزئة السكنية، بالتدخل في مختلف المواقع والاتجاهات؛ بعدما أثبت قانون الاحتياطات العقارية البلدية محدوديته ، عن طريق بيع توسعات منها القانونية وغير القانونية. أدت إلى استنزاف العقار الموجود ولاسيما الجيوب الفارغة، وتلك المساحات المبرمجة لإنجاز التجهيزات العمومية.

بين الضغط الإداري استجابة لتردي الوضع الأمني من جهة، والرغبة في إنتاج أكبر عدد ممكن من القطع الأرضية من جهة أخرى، أنجزت الوكالة العقارية تجزيئات على أراضي عمومية جنوب المجموعة، واستهلكت في ظرف تسع سنوات ما لا يقل عن 63 هكتار.

تشجيعا للترقية العقارية الخاصة ولاسيما بصدور القانون رقم 11-04، ظهر المرقعي العقاري الخاص الذي قام بإنجاز تجزيئات سكنية رسمية، ابتداء من سنة 2012، تركزت شمال شرق مجموعة فرندة على الملكيات الخاصة، لكنها ضئيلة، تتوزع على شكل نقطي، على مجموعة من المساحات الصغيرة .

إن التجزئة السكنية بمختلف أنماطها وتنوع آليات إنتاجها، قد أسهمت مساهمة فعالة في تشكيل المجال العمراني لمجموعة فرندة على مختلف مراحل نموها، ولاسيما في فترة الاحتياطات العقارية البلدية وكذا الفترة الاستعمارية.

الفصل الرابع: تنوع السياسات السكنية وتأثيرها على آليات وإنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة

إن الحظيرة السكنية بمجموعة فرندة، هي نتاج سياسات وطنية، هذه السياسات التي امتازت بغياب الإستراتيجية الواضحة المدروسة، إذ تتسم بالقطاعية، والظرفية، وقلّة الاحترافية، فأنتجت أزمة متعددة الأوجه، يطبعها غياب دور التهيئة في التخطيط، والتسيير الحضري للمجال السكني، وبالتالي السكن؛ أين أضفى النمو السريع وغير المراقب، ولاسيما في فترة السبعينات والتسعينات، إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب، كانتشار البناء الفوضوي، وغير اللائق، وتقهر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم، والهشاشة، وبخاصة بالمواقع القديمة، بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها، بغياب النشاطات، ومعظم التجهيزات وبالتالي، إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

هذا يقودنا لدراسة آليات إنتاج العقار السكني العمومي، ومختلف الفاعلين المتدخلين في إنتاجه، عبر مختلف السياسات السكنية، والمنظومة التشريعية، التي عرفتها الجزائر منذ الاستعمار إلى يومنا هذا. حيث أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة، يتعدى معنى المأوى المجرّد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته، وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات وتوفير الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة¹.

إلا أننا سنستثني دراسة إنتاج السكن خلال التنظيم التقليدي، نظرا لعدم توفر المراجع والدراسات، ولا حتى المعطيات المكتبية في هذا الشأن، حيث سنقوم بربط إنتاج السكن كعقار مبني، بسياسة التهيئة العمرانية، ومختلف الصيغ المستحثة لإنتاجه، خاصة بعد الانفتاح على اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية، ولاسيما في الفترة الأخيرة؛ بسبب الانتعاش الاقتصادي، في ظل المخططات الخماسية الأخيرة، من السكن الاجتماعي، التطوري، التساهمي أو المدعم، فالترقوي بعد تفعيل دور الترقية العقارية، من خلال القانون رقم 04-11، وصولا إلى إيجاد العلاقة بين المجال والتركيبية الاجتماعية بعد عملية التعمير.

¹ لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية - جامعة قسنطينة 2006، ص 1

I. السياسات السكنية في العهد الاستعماري

1- إنتاج سكني موجهة للأقلية الأوروبية (قبل 1958)

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر، حيث كان جل الجزائريين، يقطنون سكنات متواضعة، لا تتوفر على الشبكات الحيوية، من ماء، كهرباء، صرف صحي بل، كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة¹، كما هو الحال بالنسبة للمدينة القديمة بفرندة، فقد فصلت السلطات الفرنسية المجتمعين، فظهرت الأحياء الأوروبية الراقية، والأحياء العربية الفقيرة، فلم يكن هناك إنتاج سكن عمومي، باستثناء السكن الفردي المنجز وفق آلية التجزئة كما جاء في الفصل الثالث.

2- مخطط قسنطينة، بداية انتهاج سياسة سكنية واضحة الملامح يغلب عليها السكن الاجتماعي

إن الأغلبية الساحقة من الجزائريين، بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لا يوجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية، وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن الماضي، وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

بعد ثورة نوفمبر 1954، والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، حاولوا دمج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فجاءوا بسياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958، طبقا للمرسوم رقم 58-1028 الصادر في 21 أكتوبر 1958، أين اقترح:

- التنمية مقابل الاستسلام.
- الثروة مقابل عدم التمرد.
- الرفاهية مقابل الاندماج.

حيث كان يهدف إلى:

- 1- تحقيق معدل نمو سنوي، مقدر ب6٪.
- 2- العمل على إيصال الحياة العصرية، لكل المناطق و ليس فقط المدن.
- 3- رفع نسبة العاملين، في الإدارة الفرنسية إلى 10٪.
- 4- إلحاق ثلثي الأطفال بالمدارس، من أجل تلقينهم الثقافة الفرنسية.
- 5- تحقيق 400 ألف منصب شغل للجزائريين.
- 6- توفير السكن (إنجاز 250 ألف وحدة سكنية).

¹ عمر اوي صلاح الدين "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير في الديمغرافيا، جامعة باتنة 2009 ص 28

7- توزيع حوالي 250 ألف هكتار، من الأراضي الفلاحية على الأهالي.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

هذا ما جعل من مخطط قسنطينة مرجعا أساسيا لظهور أدوات التهيئة و التعمير الجديدة في الجزائر، حيث تواصل العمل بها، كما ذكرنا سابقا في بعد الاستقلال ، فقد جاء مخطط قسنطينة بالمخططات التالية:

1- مخطط التعمير الموجه: وهو مخطط التوجيه العام للتهيئة والتنمية.

2- مخطط التعمير المفصل: أداة تطبيق للتدابير التي أتى بها مخطط التعمير الموجه

3- برنامج التعمير: أداة وسطية للتخطيط والتدخل

وبالفعل عمدت السلطات الفرنسية إلى تنفيذ فحوى البرنامج بإنجاز المساكن والمدارس وتشجيع البناء الذاتي عن طريق منح الأراضي. من بين التجهيزات المدرسية المنشأة في هذه الحقبة نجد مدرسة الربيع بوشامة بحي الحمري، الربيع بوشامة حاليا، المشاريع السكنية كمشروع 26 مسكن جماعي و 16 مسكن نصف جماعي، مشروع حي بلوكوس وكاستور هذا الأخير الذي استكمل بعد الاستقلال كما هو الأمر بالنسبة للسكنات الجماعية ونصف جماعية ويخص الأمر أيضا إنشاء التجزيئات السكنية التي تحدثنا عليها سابقا وخاصة بكل من حي الربيع بوشامة وتجزئة زاوين

جدول رقم 40: المشاريع السكنية العمومية في إطار مخطط قسنطينة بمجموعة فرندة

الموقع	عدد السكنات	النمط	الملاحظة
حي البلوكوس	20	فردى	استكمل بعد الاستقلال
حي كاستور "الربيع بوشامة"	50	فردى	استكمل بعد الاستقلال
المركز الاستعماري "الإخوة بوطيبة"	84	فردى	-
المركز الاستعماري "رابح بن مسعود"	20	فردى	-
26 مسكن C.I.A	26	جماعى	مشاريع على الورق
16 مسكن HLM	16	نصف جماعى	مشاريع على الورق
كاستور "سي عبد الهادي عمر"	50	فردى	
MILLION type logts 30 مقابل الدرك الوطني حاليا	30	فردى	حي المعلمين حاليا
مخطط قسنطينة	150	فردى	مشروع 1958
شيخاوي مختار	26	فردى	مساكن مهنية
الشركة المالية الإفريقية			92 مسكن - الصحة
المجموع	472	-	-

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري، مخططات عن الإدارة الفرنسية بأرشيف البلدية + تحقيق ميداني

أنتجت الإدارة الاستعمارية ما لا يقل عن 322 مسكنا، فضلا عن المساكن الفردية في إطار التجزئة، كما بقيت عدة مشاريع قيد الدراسة وأخرى قيد الانجاز استكملت بعد الاستقلال تمثلت أساسا في السكن الاجتماعي، بصيغة الإيجار المتوسط.

II. سياسات سكنية، وآليات وهيئات إنتاج متنوعة بعد الاستقلال

تعددت وتنوعت السياسة السكنية في الجزائر على مختلف المراحل التي مرت بها من البناء والتشييد، الأزمة السكنية والاقتصادية، الانتقال إلى الاقتصاد الحر، الأزمة الأمنية في التسعينات ثم مرحلة الانتعاش الاقتصادي، والسعي إلى التنمية، وقد أثرت كل هذه الأحداث على سياسة الإسكان، وبالتالي على آليات إنتاجه وهيئات المكلفة به، وفق مختلف الصيغ، و يمكن تقسيمها إلى عدة مراحل متباينة ومتعاقبة، ولكن قبل الخوض فيها، نستعرض أهم الهيئات المكلفة بإنتاج السكن العمومي.

1- تعدد هيئات إنتاج السكن العمومي (المتعاملون العقاريين العموميون)

1-1 الجماعات المحلية

لعبت الجماعات المحلية دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأهم لإنشاء التعاونيات العقارية بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط، والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، هذا المجلس الذي لعب هو الآخر دورا مهما في مجال الترقية العقارية عن طريق مساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات¹. تمتلك بلدية فرندة عقارات منتجة لتدعيم خزينتها العمومية تتمثل في الحظيرة السكنية، محلات تجارية، مستودعات وكذا مكاتب بمساحة إجمالية قدرها 4.12 هكتار كما يوضح الجدول التالي:

الجدول رقم 41: ممتلكات البلدية العقارية سنة 2013

الإستخدام	المحلات التجارية	المحلات السكنية	المكاتب	تجهيز	المستودعات والمخازن
العدد	359	56	7	3 (السوق الأسبوعية، المذبح البلدي، روضة الأطفال)	4
المساحة	1919,86	5263,89	485	29400	4080

المصدر: بلدية فرندة 2013

فالبلدية إستراتيجية خاصة فيما يخص إنتاج العقار الحضري سواء الموجه للسكن أو للتجارة والمهن، الموجه للإيجار لإنعاش خزينتها، سواء للمواطنين أو مؤسسات عمومية وكذا للمستثمرين.

¹ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة 2010 ص 29

2-1 ديوان الترقية والتسيير العقاري

هو هيئة موروثه عن الاستعمار، سمي سابقا بديوان السكن ذي الكراء المعتدل « HLM » يعود تاريخ تأسيسه إلى فترة ما بين الحربين العالميتين، و قد ازداد دوره بعد ظهور أزمة السكن و بالتالي أصبح يسمى ديوان الترقية و التسيير العقاري.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، و حددت كفاءات تنظيمها و عملها . حيث أصبحت تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع للقوانين التجارية و تكلف على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
 - الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
 - الترقية العقارية.
 - عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها وصيانتها.
- كما تكلف الديوان بمايلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي ، أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.

- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها ، و ضبطه ، و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها و تنسيق ذلك.

- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها ، حسب شروط خاصة ، في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية. حيث حولت الأملاك الشاغرة العائدة للدولة في إطار الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-209 المؤرخ في 1993/11/28.

3-1 الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره L'agence Nationale de l'amélioration et du développement du Logement (A.A.D.L).

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.

ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وما يفسر ويؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة رقم 02 من المرسوم المذكور التي حددت مهامها في هذا المجال والتمثلة في¹:

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.
تأطير وتنشيط الأعمال التالية:

- 1- القضاء على السكن غير الصحي.
- 2- تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة.
- 3- تغيير البنية الحضرية.
- 4- إنشاء مدن جديدة.
- 5- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- 6- تصور المعلومات ونشرها على نطاق واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية: (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات...)

ستتدخل هذه الوكالة لأول مرة بمجموعة فرندة، رغم اختيار أرضية للإنجاز مشروع 300 سكن لصالح هذه الأرضية سنة 2007 إلا أن العملية ألغيت لنعود من جديد بمشروع 500 مسكن، اخترت أرضيته في الشمال الغربي للمجموعة على الطريق المؤدية إلى سيدي بختي، مساحة المشروع كبيرة جدا مقارنة بحجم الإنتاج السكني فقد قدرت بحوالي 4.5 هكتار.

4-1 المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي²

لقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) والتي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 200/83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية، 177/84 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي المتضمن حيث تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ولقد لعبت دورا مهما في

¹ عربي باي يزيد، سبق ذكره ص 33
² عربي باي يزيد، سبق ذكره ص 31

الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 بحكم تأهيلها إلى جانب دواوين الترقية والتسيير العقاري في إنجاز عمليات البناء آنذاك.

وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل المصالح ورغم الدور الذي لعبته هذه المؤسسات لأنها لم تعد تتماشى مع التصور الجديد الذي رسمته الحكومة لتفعيل نشاطها بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها حيث كان دورها محتشما جدا في البرنامج الرئاسي المقدر بمليون سكن، الشيء الذي جعلها تنحل وتدمج في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

5-1 صندوق التوفير والاحتياط (CNEP)

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية، بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير.

فقد اهتم هذا الصندوق، منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، وبحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الاستثمار العقاري، وخاصة في قطاع الترقية العقارية، أين حصل على ترخيص كبنك، فتمركز أكثر في تمويل البنائات والنشاطات المرتبطة بها لاسيما إنجاز الأماك العقارية أو تجديدها.

6-1 صندوق الوطني للسكن (CNL)

أنشأ الصندوق الوطني للسكن، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، على إثر هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية، ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير. تتجسد مهامه في¹: تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق، وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبني، وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي؛ تسيير المساهمات والمساعدات، وكذا ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

2- السكن لم يكن ضمن أولويات الدولة (1962-1979)

بعد الاستقلال مباشرة، وجدت الدولة الجزائرية نفسها، تعيش فترة من التذبذب، وعدم الاستقرار في جميع الأصعدة فسلطت الجهود، والاهتمام على كافة الفروع، والقطاعات الإنتاجية، ولاسيما الفلاحة والصناعة، أما السكن، فلم يحظى إلا بإتمام المشاريع التي انطلقت قبل الاستقلال حيث أعتقد في البداية بأن الإرث

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 11/94، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية رقم 32

الاستعماري، فيما يخص الحظيرة السكنية المتروكة من طرف الأوروبيين، والتي اصطلح عليها سكن الأملاك الشاغرة¹ والمقدرة بحوالي 160 مسكنا فرديا و 101 محلا بمجموعة فرندة، ثم أملاك الدولة فيما بعد، كافية لإشباع الحاجة إلى السكن الحضري في هذه الفترة، فلم تولي الدولة الجزائرية الأهمية الكبيرة للقطاع.

جدول رقم 42: إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة خلال الفترة (1962-1979)

المشروع	النمط	عدد المساكن	عدد المحلات	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
الأملك الشاغرة	فردى	160	101	1962	-
26 مسكن C.I.A	جماعى	26	00	1967	مخطط قبل الاستقلال
20 فيلا	فردى	20	00	1972	-
16 مسكن HLM	جماعى	16	00	1973	مخطط قبل الاستقلال
50/32 مسكن	جماعى	29	03	1979	حى الربيع بوشامة
المجموع	-	251	104	-	-

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقارى- وحدة فرندة

عرفت هذه الفترة، عدة مخططات منها: **المخطط الثلاثى الثانى (1967-1969)** حيث أعطت الدولة، الأولوية للاستثمار الصناعى الذى استحوذ على نسبة 45 % من مجموع الاستثمارات، كما تم استكمال مشاريع السكن، ولاسيما مشروع 26 سكن (LA CIA)، **المخطط الرباعى الأول (1970-1973)** فى هذه الفترة أنجزت السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) لكن الحصة بمجموعة فرندة كانت ضئيلة جدا لم تتعدى 16 مسكنا، أما السكن الفردى العمومى فقد تم إنجاز 20 فيلا من طرف ديوان الترقية والتسيير العقارى.

عرفت هذه الفترة، صدور التعلية الوزارية لسنة 1971، والتي أصبح بموجبها، نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية، والصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط، أما فى نهاية سنة 1973 فصدرت تعلية وزارية أخرى حددت مفهوما جديدا للسكن الحضري المخطط وأصبح يعرف بالسكن الاجتماعى، ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقارى، أما **المخطط الرباعى الثانى (1974-1977)** فقد عرف ارتفاع نسبة الاستثمار الموجهة للسكن إلى 7.5 % ، حيث شهدت مجموعة فرندة إنجاز مشروع 50 سكن سلم منها 32 مسكنا سنة 1979.

وعليه فالرصيد السكنى المنجز من طرف الدولة، ومختلف هيئاتها بمجموعة فرندة فى هذه الفترة هي 91 مسكنا، فى ظرف 17 سنة بمعدل 5.35 مسكنا فى السنة، وهو إنتاج ضعيف، مقارنة بمعدل النمو السكانى الذى سجل حوالى 3,76 % فى الفترة 1966-1977 ، مما ينم عن الحاجة للسكن الحضري، ويمكن أن يفسر بالتوجه نحو سياسة السكن الفردى بمجموعة فرندة.

¹ شغلها السكان بطريقة حرة ثم قامت الدولة بتسوية وضعيتها بعد صدور القانون الخاص بتسيير الحظيرة السكنية الهشة سنة 1981

3- مشكل السكن، وإستراتيجية المناطق الحضرية السكنية الجديدة والترقية العقارية (1980-1990)

منذ نهاية السبعينات، أصبح السكن يشكل إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفتھا البلاد، على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة؛ قصد معالجة أزمة السكن من خلال، إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية، من مدارس، ومستشفيات، وحدائق، وبرامج خاصة للتنمية، التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية، والاجتماعية في البلاد؛ فقد أصبح الوضع العام في مجال السكن والعمران شائكا، بحكم عوامل متعددة ضاعفت من آثار الأزمة ومنها:

- تزايد النمو الديمغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا.
 - تدهور البنايات القديمة إضافة إلى كون إمكانيات الخزينة محدودة لتمويل البرامج السكنية.
 - النزوح الريفي نحو التجمعات الحضرية بمختلف مستوياته.
- حيث عرفت هذه الفترة، **المخطط الخماسي الأول (1980-1984)**، إذ اهتمت الدولة بقطاع السكن، وأعطيت له أهمية كبيرة؛ فبلغت نسبة الاستثمار بالقطاع حوالي 25% من مجموع استثمارات الدولة موزع كالتالي:

- 70,5 مليار دج للسكن الاجتماعي.
 - 22 مليار دج للسكن الريفي: برمجة 150000 سكن وتشجيع البناء الذاتي الريفي.
 - 8 مليار دج وجهت للتجهيزات الاجتماعية الجماعية.
- وسعت الدولة لتحقيق وتيرة انجاز بـ 100000 سكن للسنة، أما **المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)** فقد وافق صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وهي إستراتيجية جديدة في نظام الإسكان، حيث لجأت الدولة إلى طرق جديدة لتمويل السكن.

3-1 المناطق السكنية الحضرية الجديدة، برنامج مهم وإنتاج محدود

بدأ العمل بهذه السياسة العمرانية، المتمثلة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر منذ سنة 1975، بهدف التحكم في النسيج العمراني، بالتجمعات الحضرية، من أجل توفير السكن الجماعي لأعداد سكانها المتزايدة¹، فالمناطق الحضرية السكنية الجديدة، هي بمثابة عملية تعميرية مفصلة، يمكن أن تصبح أداة فعالة في إطار تنفيذ مقتضيات المخطط العمراني الموجه²

¹ وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 مسكن فما فوق وقد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية

² BOUSMAHA Ahmed « Etalement urbain et consommation de l'espace en Algérie » p2

جدول رقم 43: إنتاج السكن 1980-1990

المشروع	النمط	عدد المساكن	عدد المحلات	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
50/18	جماعي	18	00	1981	حي الربيع بوشامة
24 مسكن	جماعي	24	02	1981	مقابل جاك بارك
50 مسكن	جماعي	50	00	1982	مقابل ثانوية عقبة -G.S-
60 مسكن	فردى	60	00	1982	حي بن عيشوش
440/219	جماعي	216	02	1984	حي 440 مسكن
150	جماعي	150	28	1988	La ZHUN حي 220 مسكن
92 مسكن	جماعي	78	00	1988	موجهة لعمال الصحة (14 مسكن حول)
10 مساكن	فردى	10	00	1989	عمال التربية
23 مسكن	ف/ج	23	00	1989	03 مساكن فردية 20 مسكن جماعي
50 مسكن	جماعي	50	10	1990	
المجموع		679	42	-	

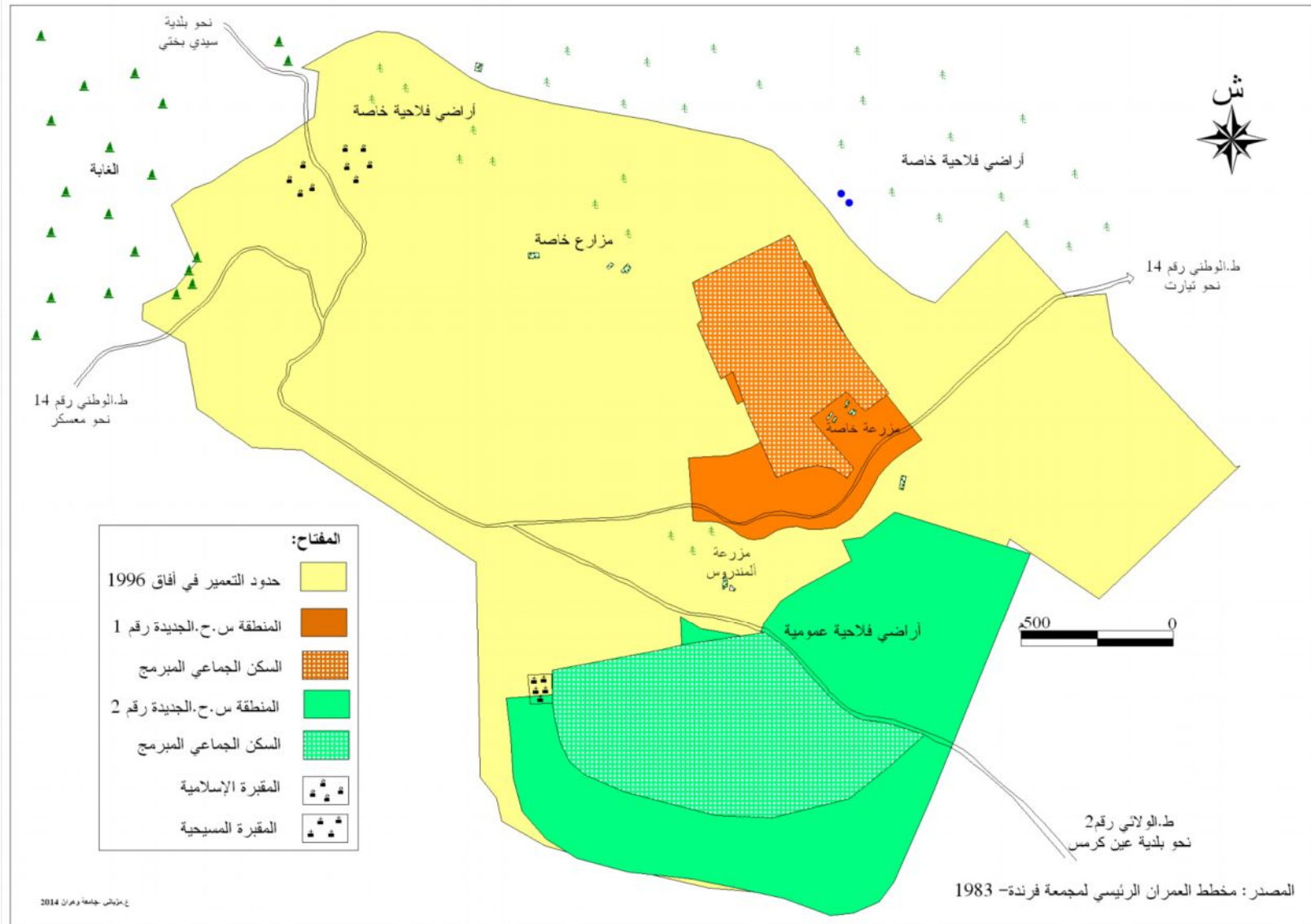
المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري - وحدة فرندة

وبالرغم من برمجة منطقتين حضريتين جديدتين بمجموعة فرندة من أجل إنجاز السكن الجماعي (الخريطة رقم 22)، إلا أنه لم ينجز إلا مشروع واحد، تمثل في حي 220 مسكن بالمنطقة الأولى، بينما وجه جل الوعاء العقاري لإنجاز السكن الفردي في إطار التجزئة كما ذكرنا في الفصل الثالث.

حيث نجد أن الهيئة الوحيدة المخولة بإنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة، في هذه الفترة هي ديوان الترقية والتسيير العقاري، فقد أنجز حوالي 679 وحدة سكنية، بمختلف الأنماط غلب عليها النمط الجماعي بنسبة تفوق 89 % من مجموع الحظيرة المنجزة في هذه الفترة بمعدل 67.9 مسكنا في السنة، وقد ارتفعت وتيرة الإنتاج، عما كانت عليه في الفترات السابقة، نظرا لاهتمام الدولة بقطاع السكن.

إلا أن نسبة الإنجاز، تبقى ضعيفة مقارنة بحجم المجموعة السكاني، في تلك الفترة مما أدى، إلى ارتفاع الهوة بين العرض السكني والطلب الكبير، بالرغم من إنتاج السكن الفردي في إطار التجزئة كما ذكرنا سابقا، لكن هذا لم يمنع من ظهور أحياء فوضوية في أطراف المجموعة.

الخريطة رقم 22: السكن الجماعي المبرمج بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة حسب مخطط العمران الرئيسي لمجمعة فرندة سنة 1983



4- ارتفاع العرض السكني، وتعدد صيغه في مرحلة الاقتصاد الحر (1990-2014)

ارتكزت السياسة الوطنية للسكن، بنقل قطاع السكن من منطوق اجتماعي إلى اقتصادي، وقد جاء ذلك عقب انتهاج اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية، والاعتراف بحق الملكية؛ مما أدى إلى ظهور تشريعات وقوانين تخدم مبدأ اللامركزية أهمها، قانون التوجيه العقاري- كما ذكرنا سابقا- قانون التهيئة والتعمير، وتفعيل الترقية العقارية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993، الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين، فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخواص في إطار قانوني¹.

فمفهوم الترقية العقارية، لم يعد ينحصر فقط في إنجاز وتشييد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها، بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء؛ وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري، الحرفي، أو الصناعي²، إضافة إلى ظهور تقنيات جديدة: كالبيع على التصاميم، البيع بالإيجار، وعليه أصبحت عمليات الترقية العقارية، خاضعة للقانون التجاري.

عرفت المرحلة الانتقالية التي عاشتها الجزائر بعد 1990، أيضا تآزم الأوضاع الأمنية؛ والتي أثرت على الأوساط الريفية كثيرا، مما حرك الهجرة نحو الأوساط الحضرية، وزاد من الأزمة السكنية، وخلق أحياء ومناطق فوضوية عقدت الأوضاع العمرانية بهذه الأوساط، لهذا كان لا بد للسلطات العمومية، أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من أجل التصدي لهذه الوضعية و التخفيف من حدتها، فأصبح قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية.

ففي سنة 1996، أعيد النظر في سياسة احتكار الدولة الكلي للقطاع من خلال، إدخال رؤية جديدة تقوم على مبدأ الدولة المنظم، عوض الدولة المتعامل والمحتكر، فتميزت السنوات الأولى لهذه الفترة ولاسيما منذ 1993-2002، بانشغال الدولة في حل الأزمة الأمنية بدعوى الأمن قبل الاستثمار³، مما أثر على الإنتاج، والإنجاز، مع ارتفاع أسعار مواد البناء؛ بالرغم من انطلاق عدة مشاريع، إلا أنها عرفت تأخرا في التسليم، لكن استقرار الأوضاع الأمنية و تحسن الأوضاع الاقتصادية بداية من أواخر 2003 رفع من الإنتاج وسرع عملية الإنجاز والتسليم.

لقد تعددت صيغ عروض السكن في هذه الفترة، كما تنوعت طرق دعم الدولة، التي خصت القطاع بميزانيات ضخمة لمشاريع طموحة كان آخرها برنامج 2005-2009 إنجاز مليون سكن، والذي

¹ لمياء فالق " السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني " مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2006- ص 37

² المادة 7-2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالترقية العقارية

³ MAMMRI NOURREDINE « Habitat "Auto-Construct" à Batna Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» Thèse de magister en architecture –Constantine 2011 p29

تدعم بمشروع مماثل للفترة 2010-2014، مما جعل مجموعة فرندة، تعرف حركة تعمير كبيرة أدت إلى توسع المساحات المبنية وتمدد الفضاءات الحضرية.

1-4 سياسة السكن الاجتماعي

1-1-4 السكن الاجتماعي من صيغة الإيجار المتوسط "HLM" إلى صيغة العمومي الإيجاري "LPL"

وجد السكن الاجتماعي الإيجاري في الجزائر، منذ التواجد الاستعماري بها وعرف بعدة تسميات، منها « HLM » النمط الذي يمثل الشكل الرئيسي للسكن الاجتماعي بفرنسا، يمول من طرف الدولة وبعض الجماعات الإقليمية¹، هذا السكن موجه للفئة الاجتماعية المحدودة الدخل، كما تضبطه عدة معايير أهمها: مساحة المسكن، الغلاف المالي، التهيئة والتجهيزات، يكون نمط السكن الاجتماعي الإيجاري إما فردياً أو جماعياً.

تغيرت تسميات هذا النمط من السكن وتطور إنتاجه عبر مختلف السياسات السكنية التي عرفت الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية والوضعية الاقتصادية، أهم إنتاج للسكن العمومي في مجموعة فرندة تمثل في هذا النوع والذي عرف مؤخراً بتسمية السكن العمومي الإيجاري « LPL » كما ذكرنا سابقاً، ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري كأهم هيئة لإنتاجه.

2-1-4 السكن الاجتماعي التطوري، مسعى نحو تحسين العرض السكني والعقاري

منذ الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، والدولة تسعى إلى إنعاش السكن من خلال تحسين العرض السكني والعقاري، والتدخل على مناطق السكن غير اللائق بعمليات التنظيم والتحسين الحضري؛ بهدف استبدال الفوضى المجالية والسكن غير اللائق بسكن لائق، في مجال منظم ومجهز لتحسين مستوى معيشة السكان، بإنجاز تخصيصات اجتماعية لتمويل السكن التطوري لصالح الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل في سياق مشاريع السكن الاجتماعي، وقد عرف هذا النمط السكني عدة إضافات وتحسينات يشمل أكبر عدد من المستفيدين من دعم الدولة.

ارتبط مفهوم السكن التطوري بمفهوم تطور المسكن في المجال والزمان والتحويلات والتدخلات المنجزة على المسكن والاستفادة من مجالات جديدة سواء أفقياً، أو عمودياً حيث يتم تكييف المجال مع مستجدات حياة الأفراد المقيمين به.

يطبق السكن التطوري على النمط الفردي وحتى الجماعي حيث عرف رواجاً كبيراً كتجربة أوروبا من نهاية الخمسينيات إلى نهاية السبعينات؛ وهو جزء من العرض السكني ونوع من السكن

¹ SAID Ayemen « Le logement social urbain à Oran nouvelle politique de l'habitat et retombées locales » These de magister en géographie – Oran 2002 page : 22

الاجتماعي الموجه للفئات الاجتماعية محدودة الدخل. ففكرة السكن التطوري مبنية على عقلنة المصاريف لإعانة الأسر المعوزة المدعوة لتطوير هذا المسكن عبر الزمن وفقا لدفتر الشروط.

ظهر السكن التطوري في الجزائر، كوسيلة للقضاء على السكن غير اللائق في إطار التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في الفاتح أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن الهش، إلا أن هذا النمط لم تستفد منه مجموعة فرندة إلا في سنة 1998 ضمن البرنامج الإستعجالي، الذي دعت إليه الحكومة لامتناس النزوح الريفي الذي ارتفع بسبب الأزمة الأمنية سنوات التسعينات؛ مما أنتج نوع من الهشاشة والفوضوية عبر مختلف الأوساط الحضرية، بمجموع 180 مسكنا اجتماعيا تطويريا، من النمط فردي ذو طابق أرضي. يتكون المسكن من غرفة وغرفتين بمساحة قدرها 120 متر مربع (40 م مبنية، 60 م 2م غير مبنية) المستفيد دفع مقدار مالي قدرها 100.000.00 دج، أما بالنسبة للمساكن غير منتهية الأشغال أي تلك التي سلمت عبارة عن هيكل فقط، فالمستفيد دفع مبلغ قدرها 50.000.00 دج

الجدول رقم 44: مصادر تمويل عمليات التدخل في السكن الاجتماعي التطوري

مصادر التمويل	مجالات التدخل
تدخل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط المحلي للتنمية ميزانية الولاية أو البلدية "PCD".	دراسة الربط بالشبكات والتهيئة
1- تمويل الدولة عن طريق مساهمة قطاعية، المخطط البلدي للتنمية أشغال «FCCL»، «FONAL»، ميزانية الولاية أو البلدية "PCD" ذات منفعة عامة في إطار الشبكة الاجتماعية 2- تمويل خارجي	أشغال الربط بالشبكات
1- مساهمة الدولة لصالح الأسر ضعيفة الدخل 2- للأسر القادرة على التسديد: الحصول على قروض CNEP 3- مشاركة مباشرة: ادخار الأسر، العمل، مواد البناء... وأشغال المنفعة العمومية في إطار الشبكة الاجتماعية.	تعويض البناءات المهذمة
1- للأسر القادرة على التسديد: منح قرض من CNEP 2- مشاركة ومساهمة خاصة	مساكن للتحسين
مشاركة خاصة	الحصول على أرض (تنظيم الملكية أو الحصول عليها)

المصدر: التعليم الوزاري رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995

ونظرا لضغط الحكومة والولاية معا، من أجل انجاز المشروع في أحسن الآجال، فقد حضرت البلدية قوائم مستنفدين من عامة السكان، دون الأخذ بعين الاعتبار توصيات الحكومة في هذا الشأن، فمعظم المستنفدين كانوا من الموظفين وليس من النازحين الريفيين، كما أن العملية عرفت نوعا من الفوضى والعشوائية، خاصة بالنسبة لتحديد هيئة الإنجاز مما اضطر الوالي إلى إصدار قرار يلزم فيه ديوان الترقية والتسيير العقاري بمتابعة انجاز المشروع، فالمبالغ المالية منها ما سدده المستفيدون لصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، ومنها ما سدده لصندوق التوفير والاحتياط.

أما فيما يخص الملكية، فقد حثت التعليمات الوزارية السالفة الذكر؛ على تولى المصالح المعنية للولاية تسوية مشكلة العقار، من خلال تسوية استخدام الموضع في حالة كونه ملك لعائلات تسكن نفس الموضع من جهة، والحصول على حصص أرضية للبناء على أراضي ملك للدولة أو تابعة للوكالات العقارية المحلية من جهة أخرى، بتطبيق التخفيضات المحددة من طرف القانون وفي كلتا الحالتين لا بد من التأكد من الملكية.

إن مشروع السكن التطوري الفردي الذي أنجز بمجموعة فرندة تضمن نمطين:

- مسكن فردي متكون من غرفتين، مطبخ، وحدة صحية.

- مسكن فردي غير مقسم داخليا إلى غرف ومجالات حيوية (هيكل)

إلا أن مشكل تسوية الوعاء العقاري لا يزال لحد الساعة قائم بحي السكنات التطورية، كون الأرضية ملك الدولة -مستثمرة فلاحية جماعية- وزعت من طرف البلدية أما المبالغ المالية التي سددها المستفيدون لا تزال لحد الساعة مجمدة على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري، لم تصرف رغم أن المشروع استفاد من أعمال التهيئة والربط بمختلف الشبكات الحيوية والتهيئة الخارجية للمساكن سنة 2005 والتي كانت على عاتق مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية تيارت.

توالى المالكين لهذه المساكن¹، حيث بيعت السكنات عن طريق عقود عرفية كما أن المستفيدين الأصليين لا يملكون سوى وصل تسديد لصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري أو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ونظرا لتعدد الفاعلين في إنتاج هذا العقار، اختلف هؤلاء الأطراف حول تسوية وضعيته من أجل تسليم عقود الملكية للمستفيدين خاصة وأن الأرضية التي أقيم عليها المشروع لا تزال عالقة، على الرغم من أن توجهات الدولة كانت ترمي لتسوية العقار في أحسن الآجال لتمكين المستفيدين من الحصول على عقود الملكية² حتى يتمكنوا من إتمام سكناتهم بعد حصولهم على رخص البناء حسب توجهات القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لأن ذلك يمكنهم من الحصول على شهادة المطابقة.

4-1-3 السكن الاجتماعي التساهمي كبديل للسكن التطوري وكسياسة لتوفير السكن الاجتماعي المدعم

عرفت عملية إنتاج السكن تطوري فشلا كبيرا مما أدى إلى توقيف إنتاج السكن بهذه الصيغة

سنة 1998 بسبب:

- 1- الانتقادات الكثيرة التي واجهها المستفيدون لعجزهم على إتمام الأشغال نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء وضعف قدرتهم المالية.
- 2- عدم إدراك وفهم سير العملية.

¹ لم يبق التحصيل مشغول من طرف المستفيدين الأوائل

² التعليمات الوزارية رقم 01/SPM المتعلقة بكيفيات تنفيذ دعم الدولة للسكن، حالة سكن تطوري، المؤرخة في 8 أبريل 1997

3- غياب عمليات المتابعة و الإشراف و تأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهية وتبديد للأراضي وعدم تمكن المستفيدين من الحصول على عقود الملكية لحد الساعة. لذلك تم التخلي عن هذه التجربة، واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي يقوم على مبدأ الدعم والملكية، وذلك بصور التعليم رقم 278 أ ع و/1999 الصادرة في 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتملك.

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع، التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بين 50-100 م² (متوسط المساحة يقدر بـ 70 م²) ، و يتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي و أشغال التهيئة، يتم إنجازها في شكل برامج سكن جماعي، نصف جماعي وفردى، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبناء في النمط النصف الجماعي والفردى¹.

الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، ظهرت بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في التاسع من شهر أفريل 2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري، تتم بالمبادرة من المرقى العقاري في إنجاز برامج لصالح زبائنه، أو بصفته متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات و الهيئات، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي.

لم يقتصر دعم الدولة على المساعدة المالية التي تمنحها للمواطن، بل عملت على إحداث تخفيض لسعر الأرض، الموجهة لاستقبال هذا النوع من المشاريع، والتي تدخل في إطار ما يعرف بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي، ويشترط أن تكون هذه الأراضي المراد شراؤها لهذا الغرض تابعة للأمالك الدولة غير مخصصة؛ أو يحتمل تخصيصها لأغراض خدمات، أو تجهيزات عمومية، واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها، تطبق نسبة التخفيض على القيمة التجارية الفعلية، التي تمثل القيمة المتداولة في السوق الحرة المحددة من طرف أملاك الدولة، و في حالة ما إذا تضمن المشروع جزئيا محلات تجارية، فإن التخفيض لا يطبق إلا على مساحة القطعة الأرضية المخصصة للاستخدام السكني، ويحدد بموجب قرار وزاري.

¹ لمياء بولجر، سبق ذكره ص15

الجدول رقم 45: إنتاج السكن التساهمي بمجموعة فرندة (1998-2013)

الموقع	عدد المساكن	ملكية الأرضية	المرفي	ملاحظة
نجزنة 250 قطعة	124	ملك الوكالة العقارية	الوكالة العقارية	60% غير منتهية
	10			فردى أرضي
حي الانتفاضة	30	ملك الوكالة العقارية	الوكالة العقارية	لحد الآن لم تسوى الوضعية العقارية للسكنات من أجل الحصول على عقود الملكية
حي الأمير عبد القادر	26	ملك الوكالة العقارية	الوكالة العقارية	تمت التسوية بالحصول على شهادة المطابقة
حي العناصر	04	ملك الوكالة العقارية	الوكالة العقارية	لحد الآن لم تسوى الوضعية العقارية للسكنات من أجل الحصول على عقود الملكية
حي رايح بن مسعود	10	ملك الوكالة العقارية	الوكالة العقارية	
حي 60 مسكن	06	ملك الوكالة العقارية	الوكالة العقارية	
حي بن يزدي	21	ملك الدولة	الوكالة العقارية	أرض فلاحية أدمجت في التعمير- لم تسوى بعد
طريق عين كرمس	50	ملك الدولة	د ب و ت ع	أرض فلاحية أدمجت في التعمير
طريق عين كرمس	60	ملك الدولة	مشروع	أرض فلاحية أدمجت في التعمير
طريق عين كرمس	50	ملك الدولة	مشروع	أرض فلاحية أدمجت في التعمير
المجموع	391			

المصدر: تحقيق ميداني 2013

أوكلت مهمة إنجاز السكن التساهمي بمجموعة فرندة، للوكالة العقارية المحلية؛ على أراضي في معظمها ملك للبلدية ضمن احتياطاتها العقارية، في عدة مواقع من المجموعة؛ باستثناء مشروع 124 مسكن الذي أنجز على أرضية التجزئة الاجتماعية 250 قطعة ملك للوكالة العقارية. بحيث لا يزال هذا المشروع في طور الإنجاز منذ انطلاقه سنة 2000 ، نظرا للمشاكل التمويلية التي صادفته، مما أوقف الإنجاز لعدة سنوات، تحملها المستفيدون بتحميلهم دفع مبالغ مالية إضافية خارج الاتفاق الأولي بحجة أن مصاريف الإنجاز قد ارتفعت نتيجة ارتفاع مواد البناء؛ بسبب التأخر لأكثر من عشر سنوات، وفي النهاية سلمت المساكن غير منتهية الأشغال، وربما الإيجابية الوحيدة أنهم تحصلوا على عقود ملكية أولية، عكس ما حصل في المشاريع السابقة.

رغم ملكية أرضية المشروع وتحصل الوكالة العقارية على رخصة بناء جماعية، إلا أن العقود لم تسوى لحد الساعة ببعض المواقع ؛ نظرا لأن الوكالة العقارية تأخرت في طلب الحصول على شهادة المطابقة حتى تتمكن من تحرير عقود فردية، في الوقت الذي قام فيه ملاك السكنات بتغييرات جذرية بمساكنهم، فلم تحصل الوكالة على المطابقة، وعليه تم تجميد تسوية العقود، ولم يتم التوصل لأي حل لحد الساعة سوى انتظار ما سيسفر عليه تطبيق القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها.

تغيرت تسمية هذا النوع من السكن فأصبح يعرف بالسكن الترقوي المدعم « LPA » ، برمج بمجموعة فرندة عدة مشاريع (160 مسكنا) حيث تم انطلاق أشغال 50 مسكن بطريق عين كرمس، إلا أنها سكنات جماعية، تنجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بمساحة قدرها 16000 م²

4-2 الترقية العقارية الخاصة، توجه جديد لإنتاج السكن بمجموعة فرندة

على إثر تجسيد مبدأ اللامركزية، والدخول في اقتصاد السوق؛ تغير دور الدولة ومجال تدخل الفاعلين العموميين والخواص؛ وكان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إلى قطاع السكن، ووضع قواعد لسياسة وطنية من خلال إستراتيجية لجعله قطاعا أكثر ديناميكية، وربطه بعدة قطاعات حيوية، كونه منشط لحركة الأموال لتحويله إلى منتج سهل الاقتناء بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين. والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية، وتعتمد محاور هذه الإستراتيجية على زيادة الإنتاج السكني، وتنويع العرض السكني لإثراء سوق الطلب بمختلف العروض، ولعل أهمها السكن الترقوي، والذي بدأ ينتشر كثيرا وبمختلف المجالات الحضرية لأنه ارتبط بالقطاع التجاري والاستثماري في العقار السكني خصوصا.

السكن الترقوي العمومي، هو تلك السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية من طرف المؤسسات العمومية. والتي أنجزت في إطار المرسوم التنفيذي رقم 93-03 من طرف هيئات إنتاج عمومية، ولاسيما مؤسسة ترقية السكن العائلي وديوان الترقية والتسيير العقاري.

الجدول رقم 46: إنتاج السكن الترقوي العمومي (2005-2013)

الموقع	عدد المساكن	ملكية الأرضية	المرفي	ملاحظة
الربيع بوشامة	09 فردي	ملك الدولة	EPLF	سكنات بيعت مؤخرا
جبارة بن شريف	46 فردي	ملك الدولة	EPLF	
الانتفاضة	07 فردي	ملك الدولة	EPLF	
La ZHUN حي 220 سكن	50 جماعي	ملك الدولة	EPLF	قطاع الصحة والتربية
طريق عين كرمس	50 مسكن FN POS	ملك الدولة	OPGI	قطاع التربية
طريق سيدي بختي	500 مسكن - عدل	ملك الدولة	وكالة عدل	مساحة المشروع 4.5 هكتار م ²
المجموع	662	-	-	-

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

بدأ القطاع الخاص، يحدو نحو ممارسة الترقية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة؛ ولعل القانون رقم 04/11 كان دافعا قويا لهذا الظهور؛ في وقت أصبح الحصول على المسكن من الضروريات لدى الأفراد، ومن أولويات سياسة التنمية الوطنية؛ هذا القانون الذي فتح المجال للقطاع الخاص بالدخول في الترقية العقارية، إضافة إلى الأشخاص المعنوية العامة، والتي يقصد بها الهيئات والمؤسسات، التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها لقواعد القانون الخاص. وعلى هذا الأساس فإن النص القانوني الجديد، لم يميز بصفة احتكارية بين المستثمر الخاص، والمستثمر العام، بل أكثر من ذلك جعل على سبيل المثال، دور الديوان الوطني للترقية العقارية يدخل

مجال المنافسة العقارية ، بانجاز سكنات عمومية. كما قنن هذا القانون مهنة المرقي العقاري وألزمه على الحصول على الاعتماد¹ و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لممارسة هذا النشاط. كما أن صدور القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط، وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، مكنت المرقيين العقاريين من الحصول، على الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعهم بمبالغ رمزية، حيث تتحمل معها مديرية أملاك الدولة مصاريف الأرضية، بسعر وحدوي معين.

الجدول رقم 47: إنتاج السكن الترقوي الخاص (2012-2013)

المشروع	النمط	عدد المساكن	المساحة	المرقي	ملاحظات
94 سكن ترقوي	جماعي	96	-	عمارة-تيارات	في طور الإنجاز
100 سكن ترقوي	جماعي	100	-	مداني	ملف رخصة البناء على مستوى مديرية التعمير والبناء لولاية تيارت للمصادقة
المجموع	-	196	-	-	-

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

لم ينطلق هذا النوع من البرامج، إلا مع مطلع عام 2013، حيث يكون تمويل السكنات، عن طريق صندوق التوفير والاحتياط² الذي يحل محل الزبون، بدفع القسط الثاني والثالث، حسب نسبة الإنجاز على شكل قروض؛ ذات فوائد تتغير حسب دخل كل مستفيد، أما بالنسبة لأرضية المشروع فهي ملك للمرقي، تحصل عليها عن طريق الشراء من الخواص شمال حي النصر، حيث يتعين على صاحب حفظ الحق³ دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 من القانون 04-11، لا تتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار.

تعتبر مجالات ممارسة الترقية العقارية واسعة، على عكس ما هو متوفر في القوانين السابقة التي كانت تحصرها فقط في عمليات البناء، لأجل البيع لمختلف المساكن ذات طابع الاجتماعي. فالقانون رقم 03/93، قام بتوسعة مجال الترقية العقارية للمتدخلين؛ إضافة إلى البيع، وعملية إيجار الأوعية العقارية، بغرض الانتفاع بها، من قبل الأشخاص الذين يرغبون في الاستفادة منها، وعلى هذا الأساس فالقانون رقم 04/11، حصر الترقية العقارية في المجالات التالية:

1- الانجاز، التهيئة والبناء لمختلف المشاريع السكنية، التجارية، الحرفية أو المهنية، وذلك بالعمل أيضا على تهيئتها وتهيئة الفضاءات المشتركة فيها أو العمل على إصلاحها.

¹ موهوبي محفوظ " الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04-11 تشجيع أم تثبيط" مداخلة غير منشورة في الملتقى الوطني حول العقار بجامعة بسكرة ص 5

² إن التجربة الوحيدة في الجزائر بالنسبة لهذا النوع من المصارف المتخصصة في التمويل العقاري، تمثلت في مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط " CNEP " الذي تم تأسيسه في 10 أوت 1964 بموجب الأمر رقم 227/64، تولى عند نشأته مهمة جمع الإيداعات الصغيرة وابتداء من 1971 تم تكريس نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كبنك وطني لتمويل السكن.

³ المادة 52 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية -الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011، يقصد به المستفيد من المسكن الترقوي

2- التجديد العمراني، التأهيل والهيكلية : تتجسد أحكام قانون 04/11 في إعادة تغيير المحيط الخاص بالنسيج العمراني، مع إمكانية تهديم البنايات القديمة، وبناء مدن جديدة، وإعادة تأهيل هيكلية البنايات وإرجاعها إلى حالتها القديمة.

وعليه فالمشاريع قيد الإنجاز، تعتبر أحياء سكنية كاملة المرافق والتجهيزات. مما سينتج أحياء مجهزة (مدرسة ومسجد و.....)، وهذا من ضمن الإيجابيات التي يتميز بها مثل هذا النوع من المشاريع السكنية، كما أن الوعاء العقاري الذي تشغله أيضا مهم جدا.

5- تكريس مبدأ اللامركزية (1990-2005)

انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، تم التفكير بالتعاون مع دائرة تهيئة الإقليم في مسعى آخر، يتمثل في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة، هذا بالنسبة للمدن الكبرى أما بالمدن الصغرى والمتوسطة فقد عملت الدولة على إنتاج السكن بمختلف صيغته حيث ظهرت صيغة السكن الاجتماعي التساهمي كبديل للسكن التطوري إذ يساهم المواطن في إنجاز مسكنه على مراحل أو كما يسمى الشراء على التصاميم وعليه ، زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكيميا معتبرا، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 1990-2005 الشروع في إنجاز 2110 مسكنا بين الفردي والجماعي العالي والمنخفض بمجموعة فرندة بمختلف الصيغ ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 210 وحدة سكنية، وتعد خطوة عملاقة في إنتاج السكن العمومي مقارنة مع الفترات السابقة.

الجدول رقم 48: إنتاج السكن العمومي في الفترة 1990-2005

المشروع	عدد العمارات	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
400/ 05	2	فردي	05	1993	
16/6	2	نصف جماعي	6	1997	حي رابح بن مسعود
16/10	2	جماعي	10	1998	حي رابح بن مسعود
152 اجتماعي	38	نصف جماعي	152	1998	حي الانتفاضة
180 تطوري	-	فردي أرضي	180	1999	حي بن يزدي
10 سكنات تساهمي	-	فردي أرضي	10	2000	طريق عين كرمس
26 سكن تساهمي	-	فردي	26	2000	الأمير عبد القادر
30 سكن تساهمي	-	فردي	30	2000	حي الانتفاضة
04 سكنات تساهمية	-	فردي	04	2000	حي العناصر
10 سكنات تساهمية	-	فردي	10	2000	حي رابح بن مسعود
06 سكنات تساهمية	-	فردي	06	2000	حي بن عيشوش
16 سكن	8	نصف جماعي	16	2001	حي 220 مسكن
52 مسكن	3	جماعي/ نصف جماعي	52	2001	36 مسكن جماعي 16 مسكن نصف جماعي
100 مسكن	9	نصف جماعي	100	2001	02 مساكن فردية الشريحة 2 برنامج 1995
70 مسكن	5	نصف جماعي	70	2001	طريق عين كرمس

10 سكنات تساهمي	-	فردى أرضي	10	2001	حي بن يزدي بجوار RHP
50 سكن	8	جماعي	50	2002	بجوار المركب الجوازي للضرائب
50 مسكن برنامج 1998	5	جماعي	45	2003	10 مساكن ذات غرفة واحدة حولت 05 مساكن ذات 03 غرف
100	6	جماعي	100	2005	برنامج 2000 طريق ع.ك
160 مسكن	8	جماعي	153	2003	برنامج 1999
100 مسكن	6	جماعي	100	2005	برنامج 2001
90 مسكن	3	جماعي	90	2005	برنامج 2001
19 مسكن EPLF	7	فردى	19	2005	
100 مسكن	3	جماعي	100	2006	برنامج 2002
80 مسكن	3	جماعي	80	2006	برنامج 2003
100 مسكن	3	جماعي	100	2007	برنامج 2004
100 مسكن	6	جماعي	100	2007	برنامج 2005
124 مسكن تساهمي	-	فردى	124	2010	طريق عين كرمس برنامج 2001
FN POS 50	5	جماعي	50	2012	طريق عين كرمس
112 EPLF	-		112	2009	برنامج 2003
100 مسكن	5	جماعي	100	2007	برنامج 2005
المجموع			2110		

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري- وحدة فرندة

6- مرحلة الانتعاش الاقتصادي رفعت من وتيرة إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة (2005-2014)

تأثر قطاع العقار والإنشاء في الجزائر إيجاباً بتنامي الاقتصاد الجزائري والاستثمارات الأجنبية . فقد ارتفع معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للجزائر من متوسطه البالغ 4% سنوياً قبل عام 2001 إلى 9% بعد تلك السنة¹ في وقت تشهد فيه أسعار النفط ارتفاعاً ملحوظاً، وبموجب برنامج الإسكان الوطني الحكومي، خطت الحكومة لإنشاء مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي الأول 2005-2009، تلحق بمليون وحدة سكنية أخرى خلال الخماسي الثاني 2010-2014 لإسكان العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

6-1 مشروع بناء مليون وحدة سكنية، البرنامج الخماسي الأول (2005-2009)

عرفت هذه الفترة الانطلاق في المخطط الخماسي الأول للتنمية، وقد عرف قطاع السكن انتعاشاً كبيراً من خلال المشاريع المبرمجة حسب الجدول الموالي:

¹ المركز المالي الكويتي لبحوث العقار "دراسة الاتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر" مارس 2008 -دراسة منشورة على الانترنت

الجدول رقم 49: إنتاج العقار السكني خلال البرنامج الخماسي الأول 2005-2009

المشروع	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
100 مسكن	جماعي	100	2009	برنامج 2006
80 مسكن	جماعي	80	2009	برنامج 2008
100 مسكن	جماعي	100	2009	برنامج الهضاب العليا
50 سكن ذو تمويل مشترك	جماعي	50	ألغي	برنامج 2005
50 سكن ذو تمويل مشترك	جماعي	50	ألغي	برنامج 2006
50 سكن ذو تمويل مشترك	جماعي	50	ألغي	برنامج 2007
50 سكن ذو تمويل مشترك	جماعي	50	ألغي	برنامج 2008
50 سكن ذو تمويل مشترك	جماعي	50	ألغي	برنامج 2009
المجموع		530		

المصدر: محاضر اختيار الأرض لبناء سكنات للخماسي 2005-2009، فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

عرفت هذه الفترة، قفزة نوعية في إنتاج السكن فمن خلال برنامج 2005-2009، عمدت الهيئات المعنية إلى اختيار أراضي لتجسيد مشاريع السكن الجماعي، ونصف جماعي بمختلف الصيغ، أبرزها السكن الاجتماعي الإيجاري لذوي الدخل المحدود، والسكن الاجتماعي التساهمي، حيث برمج بمجموعة فرندة في هذه الفترة ما لا يقل عن 500 مسكن.

أحدثت هذه المشاريع المبرمجة حركة في الوسط الفرندي، لأنها كانت خطوة جريئة لم تعشها المجموعة من قبل، وخاصة بالنسبة للسكن التساهمي الذي يزداد الطلب عليه؛ ولاسيما في فئة الموظفين. حيث برمج 250 سكن، لكن هذه البرامج لم تؤخذ بعين الاعتبار ولم تنجز، وبعد مرور الخمس سنوات ألغيت ولم ترى النور إلا السكنات الاجتماعية الإيجارية، حيث تم إنتاج 380 مسكنا خلال الخمس سنوات بمعدل 76 مسكنا سنويا، مع العلم أن برامج سابقة أنجزت في هذه الفترة، وهو معدل منخفض جدا مقارنة بالحجم السكاني لمجموعة فرندة، ومقارنة بالطلب الكبير على السكن في هذه الفترة والفترات التي سبقتها.

6-2 التصريح بالرغبة في إنتاج مليون وحدة سكنية أخرى، البرنامج الخماسي الثاني (2010-2015)

وافقت هذه الفترة صدور القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي ألغي بموجبه القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ويعد هذا القانون بمثابة، وثبة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية.

الجدول رقم 50: إنتاج العقار السكني خلال البرنامج الخماسي الثاني 2010-2014

المشروع	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
100 مسكن RHP	جماعي	100	2012	برنامج القضاء على السكن الهش
250 مسكن RHP	جماعي	250	2014	برنامج القضاء على السكن الهش
227 مسكن RHP	جماعي	227	في طور الإنجاز	برنامج القضاء على السكن الهش
100 مسكن	جماعي	100	-	برنامج 2010 - في طور الإنجاز
100 مسكن LPL	جماعي	100	-	برنامج 2011 - في طور الإنجاز
450 مسكن LPL	جماعي	450	-	الخماسي 14/10 - الأشغال في طور الإنجاز
120 سكن LPL	جماعي	120	-	ترقوي إيجاري - الأشغال لم تنطلق
100 سكن LPL	جماعي	100	-	ترقوي إيجاري
94 سكن ترقوي	جماعي	94	-	في طور الإنجاز
500 سكن ترقوي	جماعي	500	-	لم تنطلق - وكالة عدل
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	في طور الإنجاز
60 سكن ترقوي مدعم	جماعي	60	-	في طور الإنجاز
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	الأشغال لم تنطلق
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	خاص بقطاع الجيش
150 سكن LPL	جماعي	150	-	اختيار الأرض 2014
المجموع		2401		

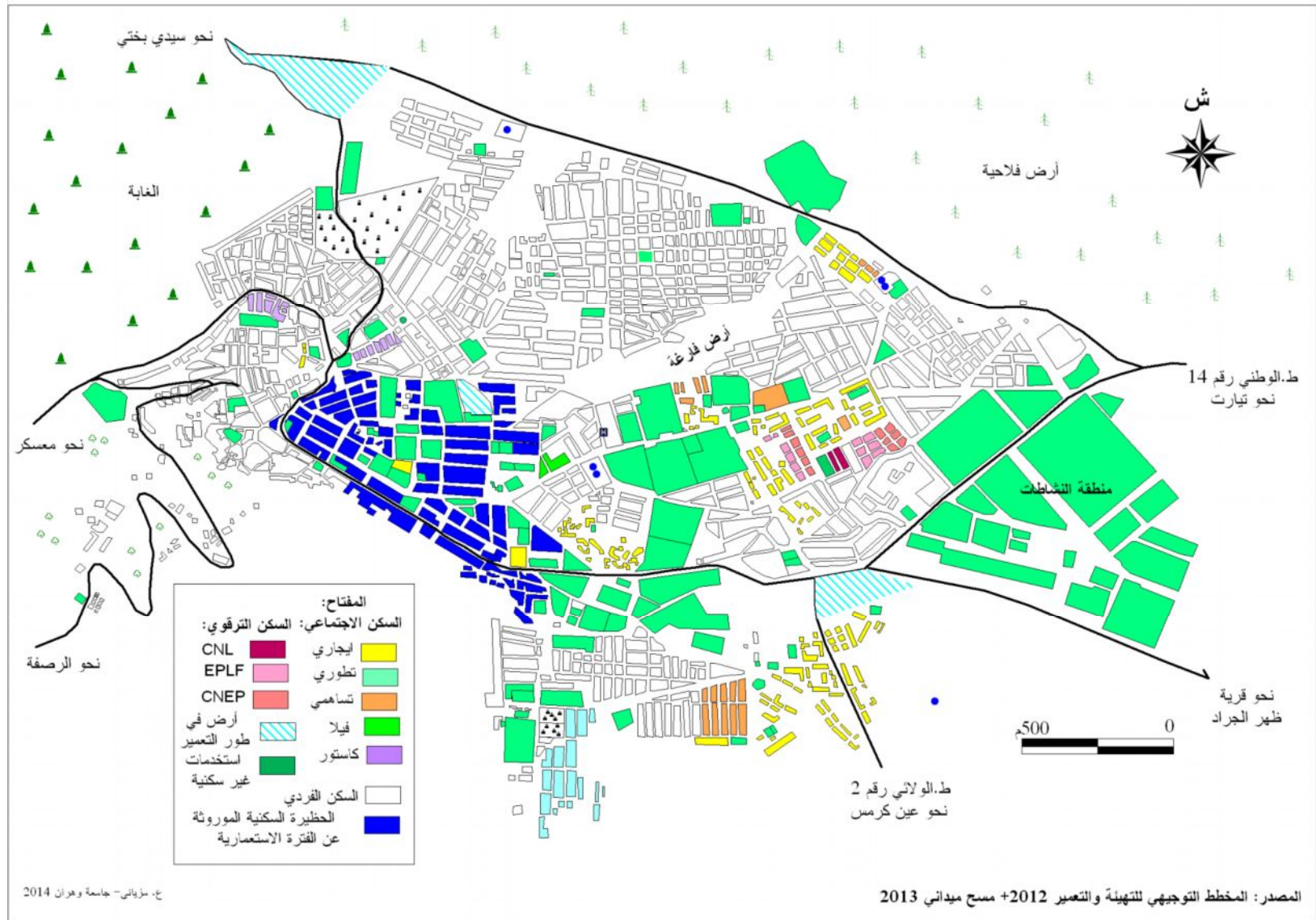
المصدر: * ديوان الترقية والتسيير العقاري - وحدة فرندة، * فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

أصبح السكن في الجزائر بدءاً من عام 2000، يمثل تحدياً حقيقياً بالنسبة للدولة التي تسعى لإنجاز مليون وحدة سكنية تبعت بمليون وحدة أخرى، إلا أن إنجاز مليون وحدة سكنية في كل من الخماسيين الأول 2005-2009، 2010-2014 ليس معناه؛ أن نؤخذ بعين الاعتبار المساكن المنجزة في هذه الفترة على أرضيات هبنت، وأنتجت في إطار نظام التجزئة السكنية سواء في الثمانينات أو التسعينيات، ولم يرق أصحابها بنائها لظروف تتعلق بوضعيتهم وإمكاناتهم المادية. فهي تبقى مجرد خطاب سياسي لا علاقة له بأرض الواقع.

فالمسكن لا يعد إلا جزءاً من السكن الذي يأخذ معنا أوسع، فيجب الأخذ بعين الاعتبار أيضاً التجهيزات والوحدات الجوارية وكذا البنى التحتية بدلا من إنتاج أحياء ذات قطيعة عمرانية. وعموماً تعتبر هذه المرحلة أهم مرحلة في تاريخ إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة فقد قدر حجم الإنتاج بحوالي 2400 وحدة سكنية خلال هذا الخماسي بمختلف الصيغ كالسكن الاجتماعي الإيجاري المخصص للقضاء على السكن الهش¹ الذي أحصي سنة 2007، حيث استفادت مجموعة فرندة من 577 مسكناً -الجدول أعلاه- 100 سكن سلمت وتم ترحيل السكان إليها، 250 منتهية الأشغال في انتظار ضبط قوائم المستفيدين والقيام بترحيلهم أما مشروع 227 مسكن لا يزال في طور الإنجاز

¹ سجلت الفرق المكلفة بإحصاء الحضيرة السكنية الهشة حوالي 588 مسكناً هشا على مستوى مجموعة فرندة سنة 2007

الخريطة رقم 23: السكن العمومي بمجمعة فرندة حسب صيغة وهيئات الإنتاج



7- إنتاج العقار التجاري مكمل لإنتاج العقار الحضري السكني

لا يمكن فصل إنتاج العقار التجاري عن العقار الحضري والسكني، نظرا لتكامل النشاط بينهما، وعموما فإن إنتاج العقار التجاري، إن صح التعبير لم ينفصل عن السكن في كل المراحل، فقد أنتج ضمن التجزئة السكنية، مواقع السكن الاجتماعي الإيجاري في مختلف مراحل إنتاج العقار الحضري من طرف مختلف الفاعلين العموميين كالبديية، والوكالة العقارية، وديوان الترقية والتسيير العقاري، وأيضا من طرف الخواص، ضمن مساكنهم الخاصة. كما أنجزت الوكالة العقارية تجزيئات خاصة بالنشاط التجاري عبارة عن أكشاك لا يزيد مساحة كل منها عن 30 م² بعدة مواقع: كحي جبارة بن شريف، حي 220 سكن، حي القدس، وحي الربيع بوشامة بما يفوق 200 محل تجاري.

وتجدر الإشارة إلى وجود 1986 محلا تجاريا بمجموعة فرندة حسب إحصائيات مديرية المنافسة والأسعار للدائرة سنة 2013، كما تتوفر على 250 محلا مهنيا دخلت حيز النشاط، ليصبح عدد المحلات النشطة فعليا 2236 محلا أو بالأحرى 2236 سجلا تجاريا فيوجد حقيقة محلات تنشط دون حصول أصحابها على السجل التجاري. تتوزع المحلات التجارية كالتالي:

1- **88 محل تجاري**: أنجز من طرف الوكالة العقارية، بمساحة تتراوح بين 40.5-8.32 م² في الفترة 1992-1997

2- **12 كشك بحي الربيع بوشامة**: 12 قطعة ترقيوية بمساحة 351.61 م² متوسط المساحة 21-50 م² على أرض ملك البلدية خصصت لها من أملاك الدولة بتاريخ 10/03/1956 مسجلة ومشهرة بتيارت بتاريخ 02/05/1956 رقم 18 حجم 715

3- **18 محل تجاري بحي جبارة بن شريف**: تجزئة خاصة بالنشاط التجاري على أرض الاحتياطات العقارية البلدية

4- **5 أكشاك بجوار ثانوية عقبة بن نافع**: تجزئة القدس

5- **8 أكشاك بجانب المستشفى**: تجزئة القدس 2

6- **أكشاك بحي 220 سكن**

7- **السوق الدائري**: حي رابح بن مسعود، حي سي عبد الهادي عمر

8- **برنامج الرئيس**: 250 محل مهني

9- **مركز تجاري للبلدية**، بطريق عين كرمس جنوبا



الصورة رقم 19: المحلات المهنية - طريق ع. كرمس جنوبا (برنامج الرئيس)

من خلال استعراضنا، لأهم مراحل وآليات إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرندة. في مختلف الفترات وتبعاً لمختلف السياسات المتبعة من طرف الدولة. نلمس بوضوح ضعف التنسيق بين سياسة التهيئة، وسياسة السكن، من خلال إنتاج نسيج عمراني غير مكتمل الوظائف الحضرية. تغلب عليه الوظيفة السكنية، ولاسيما السكن الفردي المنجز من طرف الأفراد، على التجزيئات المنشأة من طرف البلدية ووكالاتها العقارية.

كما أن عملية التعمير، تمت بطريقة تلقائية بعيدة عن التخطيط والتسيير لمكونات المجال الحضري، في ظل عدم احترام أدوات التهيئة والتعمير، التي تتحكم في التنظيم والتسيير العقاري، والتي تبقى هي في حد ذاتها غير فعالة وغير مؤهلة للوصول لهذا التنظيم المرغوب فيه.

يمكن تفسير ذلك كون بلدية فرندة، إضافة إلى احتكارها للعقار الحضري؛ كباقي البلديات في إطار الأمر رقم 26/74. فهي كهيئة مسؤولة، احتكرت أيضاً الدراسات، وإنجاز المخططات الخاصة بالتجزئة بعزل مكاتب الدراسات المتخصصة والاعتماد على التقنيين العاملين بالمصلحة التقنية آنذاك، وعليه فلا يجب نقد السياسات العقارية فقط بقدر ما يحمل هذا التقصير لمختلف الفاعلين ولاسيما الإداريين المختصين في تسيير المجال الحضري.

III. العلاقة بين الإنتاج والتركيبية الاجتماعية للمجال بعد عملية التعمير

من أجل الحصول على تحليل متكامل لآليات إنتاج العقار لا بد أن نربطه بالتركيب الاجتماعي للسكان، محاولة لمعرفة العلاقة بين العقار الحضري ومستعمليه، مدى كفاية إنتاجه وانعكاساته على توزيعهم وسلوكياتهم من خلال المؤشرات التالية:

1- الضغط السكاني والإنتاج غير الكافي، سببا للارتفاع في معدلات التزاحم

دراسة مؤشرات التزاحم لها دلالتها القوية، في تحديد مستوى الضغط السكاني على العقار لأن الاكتظاظ يؤدي إلى تدهور إطار السكن، كما أنه يعبر عن مستوى الراحة و جودة المعيشة¹ و ذلك من خلال التركيز على عنصرين أساسيين هما:

1-1 معدل شغل المسكن بمجموعة فرندة يفوق المعدل الوطني

تطور معدل الإيواء أو الإقامة في المساكن، أي عدد الأشخاص المقيمين في كل مسكن، يستخدم باعتباره أحد المعايير الرئيسية لتقييم تطور «الأزمة» ويعتبر هذا التطور إيجابيا، بالنظر إلى تراجع معدل الإقامة في المساكن بالجزائر من 7.15 شخص في المسكن الواحد في عام 1998 إلى 6.42 شخص/ المسكن عام 2002، في حين أن هذا المعدل لا يقدم بطبيعته، معلومات عن ظروف السكن، سواء من الناحية الكمية أو النوعية، ومن خلال تحليل نتائج التحقيق الميداني نلاحظ وجود فوارق في معدل الإيواء بين مختلف الأحياء السكنية بمجموعة فرندة ويمكن تقسيمها إلى ثلاث مجموعات (الخريطة رقم 22):

الجدول رقم 51: توزيع السكان والأسر داخل المساكن والغرف

الأحياء	معدل شغل المسكن	معدل شغل الغرفة	متوسط مساحة الغرفة م ²	متوسط مساحة المسكن م ²	عدد الأسر في المسكن
الإخوة بوطيبة	6,67	2,15	15,62	99,77	1,21
الأمير عبد القادر	7,52	1,91	16,76	157,85	1,34
الانفازة	6,39	1,79	17,29	167,95	1,17
الربيع بوشامة	7,55	2,14	14,57	116,51	1,49
السكنات التطورية	6,13	2,09	16,94	120,06	1,06
العباس والحسين	6,96	2,11	16,04	166,75	1,25
القواير	6,87	1,53	16	107,04	1,17
أول ماي	5,2	1,73	16,1	122	1,00
أول نوفمبر	8,21	2,21	16,21	164,68	1,36
بن يزدي	5,75	2,09	17	108,75	1,00
تجزئة 51+250 قطعة	6,47	1,95	15,74	125,16	1,00
تجزئة العناصر	7	1,66	16,74	233,44	1,30
جبارة بن شريف	6,64	1,35	16,36	268,36	1,55
حي 220 سكن	5,68	1,86	16,11	97,89	1,00

¹ محمد الهادي لعروق "السكن التطوري وآليات القضاء على السكن الهش" مجلة التهنية العمرانية- مخبر التهنية العمرانية، جامعة قسنطينة العدد 2/2006-06 ص 67

1,06	66,14	12,51	2,1	5,78	حي 34 شهيد
1,63	70	14,74	2,07	5,89	حي 440 سكن
1,38	219,52	16,14	2,04	7	حي 8 ماي 45
1,33	215	15,42	1,78	6,83	حي اللوز
1,18	139,36	15,64	1,71	6,33	حي النصر
1,36	138,33	15,36	2,14	7,18	حي حطاب أحمد
1,60	159,67	16,27	1,63	6,93	حي رايح بن مسعود
1,00	137	19,13	1,88	5,63	حي محمد بوضياف
1,92	181,46	15,85	2,04	8,62	سوالم الكبير
1,50	138,28	16,78	1,93	7,72	سي عبد الهادي عمر
1,27	112,03	12,84	1,92	5,42	سيدي الناصر
1,49	121,63	14,9	2,1	7,51	عثماني يحي
1,48	163,48	16,82	1,85	7,18	وسط المدينة
1,30	134,94	15,38	1,95	6,7	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

1- المجموعة الأولى، معدل شغل المسكن مرتفع

تتميز بمعدل إقامة مرتفع، يفوق بكثير المعدل الوطني، يتراوح بين 7.18-8.62 شخص في المسكن، ويتركز الاكتظاظ في المسكن في كل من تجزئة أول نوفمبر، الأمير عبد القادر، حي حطاب أحمد، مركز المدينة، تجزئة سوالم الكبير وحي الربيع بوشامة، معظم هذه الأحياء قديمة والشعبية تتميز بكبير حجم الأسرة، وتعدد الأسر في المسكن الواحد.

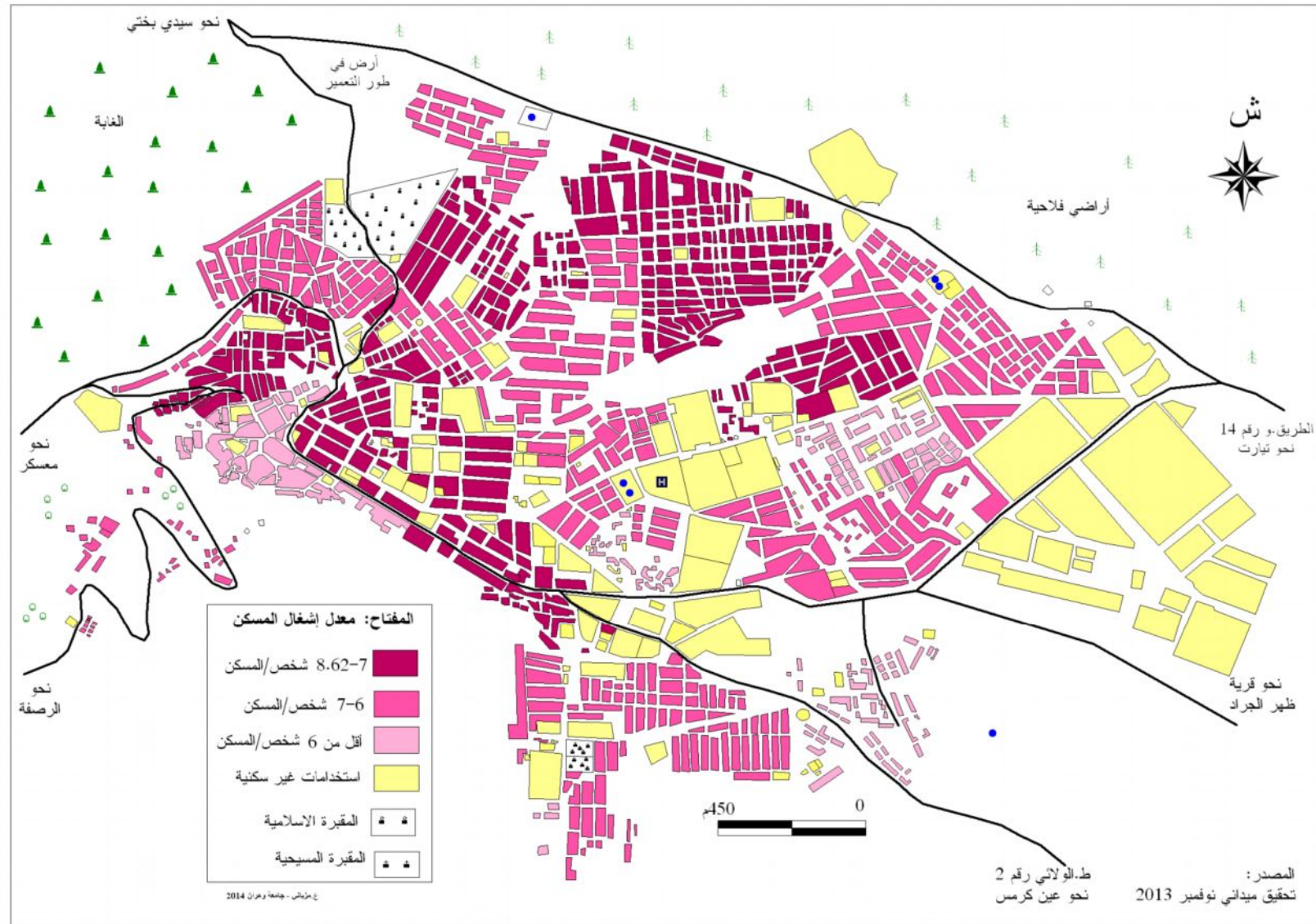
2- المجموعة الثانية، معدل شغل المسكن معتدل

تتميز بمعدل إيواء متوسط يقترب أو يوافق المعدل الوطني، يتراوح بين 6-7 شخص في المسكن الواحد، ينتشر هذا المعدل في تجزئة الانتفاضة، العناصر، 8 ماي 1945، رايح بن مسعود والإخوة بوطيبة

3- المجموعة الثالثة، معدل شغل المسكن ضعيف

تتميز بمعدل إقامة ضعيف، ينخفض عن المعدل الوطني، يقل عن 6 أشخاص في المسكن، وينتشر هذا المعدل المنخفض على وجه الخصوص بالأحياء الجماعية كحي 34 شهيد، حي 220 مسكن وحي 440 مسكن، الأحياء الترقوية الجديدة كحي محمد بوضياف وكذا بالمدينة القديمة التي فقدت سكانها باتجاه الأحياء الجديدة سواء عن طريق الهدم وإعادة الإسكان أو عن طريق منح السكنات الاجتماعية الايجارية، تتميز الأحياء العمودية بصغر حجم الأسرة كونها أسر نووية انفصلت عن العائلة الكبيرة وتركزت بهذه الأحياء بحيث نجد أسرة واحدة في المسكن.

الخريطة رقم 24: معدل إشغال المسكن بمجمعة فرندة سنة 2013



نلاحظ بأن معدلات الإقامة مرتفعة حتى بالتجزئات السكنية الجديدة، مما لا يعطينا فكرة واضحة عن درجة الاكتظاظ بالمساكن نظرا لتداخل عوامل أخرى أهمها حجم المسكن ومساحته مما يجرننا للحديث عن معدل إشغال الغرف.

2-1 معدل شغل الغرف متوسط

دراسة هذا المؤشر تعطينا فكرة عن المسكن وحجمه، وربطه بعدد سكانه، كما أنها تعكس النمط السكني السائد. من خلال تحليل نتائج التحقيق الميداني نجد أن معدل إشغال الغرف سجل 1.95 شخص في الغرفة بمجموعة فرندة وهو معدل متوسط، واعتمادا على المعايير المحددة من طرف وزارة السكن والعمران يمكننا القول أن كل أحياء مجموعة فرندة هي ذات معدل إشغال متوسط، أعلى معدل سجل بتجزئة أول نوفمبر بـ 2.21 شخص في الغرفة وأدنى معدل سجل بتجزئة جبارة بن شريف التي تعرف معدل إشغال عادي سجل حوالي 1.35 شخص في الغرفة الواحدة، الأحياء القديمة والشعبية سجلت معدلات كبيرة كحي سيدي الناصر الذي يعرف معدل إشغال مسكن صغير لكن معدل إشغال الغرفة كبير مما يوحي بصغر حجم المسكن.

2- التكوين الاجتماعي والمهني لسكان مجموعة فرندة بعد عملية التعمير

سنحاول في هذه الجزئية دراسة البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر حسب الأحياء السكنية لنأخذ فكرة عن التكوين الاجتماعي بعد عملية التعمير، إذ قمنا بتصنيفها إلى أحياء قديمة، التجزيئات المنجزة من طرف القطاع العمومي المتمثل في البلدية ووكالاتها العقارية، التجزيئات الخاصة والأحياء السكنية المنجزة من طرف الدولة ومختلف هيئاتها فتحصلنا على النتائج التالية:

2-1 سيطرة فئة غير المؤهلين في الأحياء القديمة

غير المؤهلين هم عمال نوو مستويات تعليمية ضعيفة، يعملون أعمالا يومية تتميز بالدخل المنخفض، ينتشرون في الأحياء القديمة بنسبة 26.95% من نسبة أرباب الأسر المقيمين بهذه الأحياء وهي تمثل الطبقة الضعيفة، تليها نسبة المتقاعدين والموظفين.

2-2 سيطرة فئة الموظفين والإطارات بالتجزئات السكنية العمومية

تتركز فئة الموظفين والإطارات بالتجزئات السكنية المنشأة من طرف البلدية والوكالة العقارية بنسبة 41.13%، تتميز هذه الفئة الاجتماعية بارتفاع الدخل وبالتالي ارتفاع المستوى المعيشي إضافة إلى فئة التجار والمتقاعدين.

2-3 سيطرة فئة المتقاعدين وغير المؤهلين على التجزيئات الخاصة

ارتفاع نسبة المتقاعدين بحي سواالم الكبير القديم النشأة وغير المؤهلين بحي حطاب أحمد، الذي يضم البنايات الفوضوية والهشة وهي الأماكن التي يسكنها عادة أصحاب الدخل الضعيف.

4-2 سيطرة فئة غير المؤهلين والموظفين بالأحياء الاجتماعية

يتركز غير المؤهلين بهذه الأحياء، فهم المعنيين بمثل هذا النمط من المساكن الاجتماعية الإيجارية الموجهة لذوي الدخل المحدود، في حين نجد أن ثاني تركيز لفئة الموظفين الذين يشتركون هذه المساكن من المستفيدين بمبالغ مالية مبالغ فيها، لا لشيء إلا لأن هذه الفئة تستثنى من عملية الإسكان الاجتماعي بسبب، دخلها المرتفع في حين نجدها هي الفئة الأكثر تداولاً على شراء المسكن الاجتماعي نظراً لنقص العرض بباقي الصيغ واستحالة اقتنائها لسكن بالتجزئات ولاسيما ذات الملكية المسجلة، نظراً للارتفاع الكبير للأسعار.

الجدول رقم 52: توزيع أرباب الأسر حسب البنية المهنية في مختلف أحياء مجموعة فرندة سنة 2013

المجموع	البنية المهنية لأرباب الأسر									الأحياء السكنية
	بطل	فلاح	حرفي	تاجر	مؤهل	إطار	موظف	متقاعد	غير مؤهل	
33	-	1	2	4	5	6	6	5	4	وسط المدينة
61	4	-	2	5	8	1	7	8	26	الإخوة بوطيبة
47	3	4	5	4	9	5	3	5	9	الربيع بوشامة
23	-	5	2	3	3	-	3	-	7	القواير
10	-	-	-	2	1	3	1	-	3	أول ماي
74	12	2	6	2	8	4	4	17	19	سيدي الناصر
41	4	4	3	7	2	6	2	8	5	عثماني يحي
256	23	15	18	23	31	19	20	38	69	مجموع جزئي
28	-	-	3	4	1	4	5	4	7	تجزئة العباس والحسين
28	-	1	2	2	2	3	5	7	6	تجزئة أول نوفمبر
15	-	2	-	-	1	4	3	5	-	حي رايح بن مسعود
18	1	2	2	1	-	3	3	4	2	سي عبد الهادي عمر
29	-	-	2	-	3	9	7	4	4	تجزئة الأمير ع.ق
41	-	1	2	2	2	3	15	8	8	تجزئة الانتفاضة
27	-	-	-	2	-	12	8	3	2	تجزئة العناصر
11	-	-	-	-	1	6	1	2	1	تجزئة جبارة بن شريف
21	-	-	6	1	-	5	2	3	4	تجزئة 8 ماي 45
12	-	1	-	3	-	2	1	4	1	تجزئة اللوز
33	-	7	1	2	3	4	2	7	7	حي النصر
19	-	-	1	4	-	3	6	4	1	تجزئة 51+250
282	1	14	19	21	13	58	58	55	43	مجموع جزئي
61	5	2	4	5	9	3	6	14	13	حي حطاب أحمد
13	1	1	-	2	1	3	1	2	2	سوالم الكبير
74	6	3	4	7	10	6	7	16	15	مجموع جزئي
16	-	-	-	2	2	3	1	1	7	السكنات التطورية
19	-	-	-	2	2	5	7	2	1	حي 220 سكن
63	1	1	4	3	2	9	16	6	21	حي 34 شهيد
19	1	1	2	-	-	2	6	4	3	حي 440 سكن
8	-	-	-	1	-	-	1	6	-	حي محمد بوضياف
125	2	2	6	8	6	19	31	19	32	مجموع جزئي
770	32	35	49	63	65	108	122	133	163	المجموع الكلي

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

3- العقار السكني كألية جديدة للادخار

الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار الحضري تترجم في طرق استغلاله واستثماره لخلق الثروة فلكل فئة اجتماعية إستراتيجيتها في التعامل مع ممتلكاتها العقارية وان كانت مجرد مسكن عائلي صغير، فالملكية العقارية اليوم أضحت كنمط حديث للادخار مما يفسر حمى الشراء ورغبة كل فرد في امتلاك عقار خاص به، وكإيراد حقيقي للسكان أنفسهم من خلال استغلال الطابق الأرضي للتجارة سواء كان الاستعمال شخصيا أو موجهها للإيجار.

حسب نتائج التحقيق الميداني فقد وجدنا أن نسبة 5% من الأسر المحقق معها تمتلك مسكنا أخر موجهها للإيجار، صحيح أن النسبة ضعيفة لكنها تتم عن سلوك جديد ينتهجه الأفراد لرفع دخلهم المادي، حيث غيرت هذه الأسر إقامتها بينما احتفظت بالمسكن السابق الذي استغل كدخل مالي إضافي. كما وجدنا أيضا أن نسبة 12.33% من المساكن المحقق فيها تمتلك محلات تجارية، 64% منها استعمال شخصي، والنسبة المتبقية والمقدرة بـ 36% موجهة للإيجار، مع تنوع الأنشطة التجارية وحتى المهن الحرة (أطباء، موثفون ومدرسة تعليم السوافة...) لكن تبقى تجارة المواد الغذائية هي المسيطرة، ونفس الأمر بالنسبة للمستودعات بالسكنات الفردية، منها ما يؤجر لركن السيارات ومنها ما يستغل كورشة حرف (نجارة، ميكانيكا وكذا الخراطة)، وتنتشر هذه الممارسات خاصة بالتجزئيات التي تتميز بكبر المساحة مما يسمح بتكامل الأنشطة بها

خلاصة الفصل الرابع

السكن من أهم مكون للمجال العمراني، وأهم عوامل استهلاك العقار الحضري بمجموعة فرندة. استمر إنتاجه في مختلف السياسات العقارية والحضرية التي عرفتها الجزائر، منذ الحكم العثماني إلى يومنا هذا، بالرغم من أن المستعمر الفرنسي لم تكن له سياسة سكنية واضحة المعالم، إلا بعد الثورة التحريرية، من خلال برنامج مخطط قسنطينة سنة 1958، تجسدت في السكن الاجتماعي بمختلف أنماطه.

بعد الاستقلال، لم يحظى قطاع السكن بالأهمية الكبيرة، بل بادرت الدولة باستكمال المشاريع التي كانت في طور الإنجاز فقط، ما يعادل 91 مسكنا عموميا خلال فترة طويلة تجاوزت 17 عاما.

إلا أنه في سنوات الثمانينات (1980-1990)، انتعش قطاع السكن من خلال إنتاج السكن الفردي من قبل الأفراد ذاتيا، على الأراضي المهيأة من طرف البلديات ووكالاتها العقارية، وكذا السكن الجماعي وفق آلية المناطق السكنية الحضرية الجديدة، والتي حددها مخطط العمران الرئيسي، إلا أنه لم يطبق منها إلا مشروع 220 سكن، بينما وجه ما تبقى من الوعاء العقاري للسكن الفردي في إطار التجزئة والتعاونيات العقارية، وكذا التجهيزات العمومية. وافقت هذه الفترة، إنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني، فارتفع إنتاج السكن العمومي الاجتماعي إلى حدود 679 وحدة سكنية، مرفقا بالمحلات التجارية، ضمن التجزئة السكنية تارة، والسكن العمومي الجماعي تارة أخرى.

في مرحلة اقتصاد السوق وتحرير السوق العقارية بعد 1990، ارتكزت السياسة الوطنية للسكن، على نقل السكن من منطق الاجتماعي إلى الاقتصادي. حيث عرفت هذه الفترة تآزم الوضع الأمني، مما جعل الدولة تتشغل بحل الأزمة، وبالتالي أثر على وتيرة الإنتاج، وتأخر مواعيد التسليم عن الأجل التعاقدية.

عرفت هذه الفترة أيضا تنوعا في صيغ وعروض، السكن العمومي سواء الاجتماعي بمختلف صيغة ولاسيما التطوري، التساهمي، و الإيجاري الذي يستحوذ على أعلى نسبة إنجاز بمجموعة فرندة، ولاسيما في فترة الإنعاش الاقتصادي الموافقة لإنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني (2005-2014)، وتوجه الدولة نحو إنجاز مليون وحدة سكنية، أو السكن الترقوي سواء المنجز من طرف الهيئات العمومية أو الخواص في إطار الترقية العقارية الخاصة، حيث شهدت هذه الفترة (2005-2014) إنتاج 2681 وحدة سكنية بنسبة تفوق 55% من مجموع

السكن العمومي المنجز خلال فترة (1990-2014)، ولاسيما جنوب شرق المجموعة، حيث يتوفر العقار الحضري العمومي، المبرمج لهذا الغرض.

السكن بشقيه الفري والجماعي، العمومي والخاص، من أهم عوامل استهلاك العقار الحضري بمجموعة فرنده، إلا أنه أفرز تنظيما اجتماعيا له علاقة وثيقة بالعقار، موقعه ومساحته وأيضا وضعيته القانونية، ومعدل تزامم، يفوق المعدل الوطني، وخاصة بالأحياء الشعبية، حيث يوجد تركيز لفئة غير المؤهلين ومركز المدينة؛ بينما نجده معتدلا في التجزيئات الجديدة، التي يغلب عليها فئة الموظفين والإطارات، هذه الفئة التي تتميز بارتفاع الدخل والمستوى المعيشي الجيد، إلا أنه ينخفض في المدينة القديمة التي فقدت من سكانها باتجاه الأحياء الأخرى كنتيجة حتمية لقدم وهشاشة مبانيها، وكذا بمواقع السكن الاجتماعي، نظرا لتركز الأسر الشابة صغيرة الحجم، ولاسيما من فئة غير المؤهلين والموظفين، هذا الارتباط بين العقار السكني والفئة الاجتماعية التي تقطنه، جعل منه آلية جديدة للادخار وإستراتيجية لتحسين دخل الأسر.

الفصل الخامس: العقار الصناعي بفرندة، فضاء مهمل بدأ في الاستقطاب من جديد

تعرضنا في الفصلين السابقين لدراسة آليات إنتاج الأرض الحضرية والسكن العمومي، وسنقوم من خلال هذا الفصل بدراسة العقار الصناعي، والذي يقصد به تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل منطقة النشاطات، أو الأرض التي شيدت عليها المؤسسات الصناعية الإنتاجية، باعتبارها وسيلة من وسائل التهيئة العمرانية واستخدام الأرض.

وكون منطقة النشاطات، تمثل جزءا مهما من النسيج العمراني بمجموعة فرندة، فقد فضلنا دراستها كعقار صناعي حضري، والذي يعرف أيضا بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي « Foncier Economique Public » أي الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة ومؤسساتها¹، عبر مختلف السياسات والقوانين التي نظمت العقار الصناعي في الجزائر، في فصل قائم بذاته، نظرا لتفرده بآليات خاصة فيما يتعلق بإنتاجه وتسييره وارتباطه بالاستثمار الذي جاء تعريفه في الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001، بأنه اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة، المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية، وكذا استعادة النشاطات في إطار خصوصية جزئية، أو كلية مع ضرورة مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة، ولاسيما في الفترة الأخيرة، حيث أصبح العقار الصناعي يخضع لأطر جديدة، وهيئات تسيير مختلفة، محاولة منا لإسقاط مختلف التشريعات والسياسات على مراحل إنتاجه وتسييره ونتائجهما الميدانية على المنطقة.

1- نشأة المناطق الصناعية في الجزائر

يعد المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وكذا النصوص التشريعية التي تلتها؛ ولاسيما المرسومين رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية وكذا المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 الذي يتضمن، تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وعملها، من النصوص السابقة في التشريع الجزائري، لاستحداث وتسيير وتهيئة² هذه المناطق الموجهة لاستقبال الاستثمارات الصناعية. أما بالنسبة للتسيير، فبمجرد إنهاء أشغال التهيئة تسلم هذه المناطق لهيئات عمومية متخصصة، فحسب التنظيم المعمول به والمطبق على المناطق الصناعية، فقد تم تعيين مرقي لكل منطقة عن طريق

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي
² منشور وزاري رقم 00753/PU، الصادر بتاريخ 30 أفريل 1975، المتعلق بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

مرسوم إنشاء وتحديد، وقد أنجز العديد منها من طرف الصندوق الجزائري للتهيئة القطرية (CADAT)، الذي يتكفل بالحصول على الأراضي المسماة المنطقة، ثم يباشر في أشغال التجزئة ثم التهيئة والربط بالشبكات المختلفة، تليها عملية التحويل لهذه القطع المجزأة عن طريق عقد موثق للمستفيدين.

حيث تم إنشاء أكثر من 120 منطقة صناعية عبر التراب الوطني في الفترة 1966-1990 تغطي مساحة إجمالية تقدر بحوالي 12800 هكتار، فقد أسفرت النتائج الأولية للإحصاء الاقتصادي سنة 2011 أن الجزائر فقدت نسيجها الصناعي خلال العشرين سنة الأخيرة، حيث تمكن القطاع التجاري من الهيمنة شبه المطلقة على النشاط الاقتصادي في الجزائر، فقد بلغ عدد المؤسسات التجارية حوالي 528328 مؤسسة ما يعادل 55.10% من مجموع المؤسسات، يليها قطاع الخدمات 325440 مؤسسة، في حين لم تسجل المؤسسات الصناعية إلا 97202 مؤسسة، مسجلة بذلك تمركزا خطيرا للمؤسسات الجزائرية في الوسط الحضري بنسبة 83.50% من مجموع المؤسسات¹

يمكن الإشارة أيضا، إلى وجود 477 منطقة نشاطات، تغطي مساحة كلية تقارب 7300 هكتار، إلا أن نسبة 23% منها توجد في وضعية عقارية محرجة، بسبب تعذر تحويل الملكية باسم البلدية لعدم احترام الإجراءات، وعدم إنجاز رخص التجزئة الخاصة بهذه المواقع، إضافة إلى أن القطعة المتحصلة على عقود الملكية لم توزع جميعها، بل توجد القطع التي لا تزال شاغرة لحد الساعة، هذه الوضعية قادت إلى حدوث خلل وظيفي واستعمال غير عقلاني للعقار الصناعي.

ويمكننا القول، أن العقار الصناعي في هذه الفترة، قد عرف نمطا معينا في التسيير؛ حيث كان التعامل فيه مقتصرًا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي سمح للبلدية باحتكار جميع الأراضي العامة والخاصة وتبعًا لذلك، فإن كل المعاملات في العقار تتم عن طريقها.

الهدف من ذلك، هو تطوير هذه البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية، واجتماعية، وكذا مكافحة المضاربة العقارية، والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة لكن ما حصل هو المبالغة في مساحات القطع، كما أن البلديات قامت ببيع عقارات مع تقديم سندات ملكية، إلا أن هذه العقارات استعملت لأغراض أخرى.

إن سياسة الانفتاح الاقتصادي أكسبت الجزائر خبرة لا يستهان بها في ميدان تشريع وتنظيم الاستثمارات فبعدما كان التشريع الخاص بالاستثمار، يأخذ قيمة رؤوس الأموال كأولوية عند منحه التسهيلات للمستثمرين بهدف تشجيع الاستثمارات، وجد المشرع نفسه شيئًا فشيئًا يتخذ تدابير فرضت نفسها في توجيه الاستثمارات وفقا لثلاث محاور أساسية:

¹ الإحصاء الاقتصادي 2011

- 1- نحو المشاريع الخالقة لمواطن الشغل، ثم نحو القطاعات الخالقة لمناصب الشغل بتكاليف معتدلة (الصناعات المتوسطة والصغيرة)، ثم نحو أنشطة الصناعات التقليدية والحرفية والمهن الصغرى، التي تخلق عادة أقل من عشر مناصب شغل (مشاريع وكالة تشغيل الشباب)
- 2- من ناحية أخرى عملت على الحد من المركزية بإقرار تحفيزات هامة للمناطق المراد ترقيتها
- 3- الأنشطة التصديرية لاقت تشجيعا كبيرا في كل قوانين المالية السنوية وفي قوانين الاستثمار المتعاقبة كونها المصدر الأساسي للعملة الصعبة الخارجية.

2- تعدد آليات استغلال العقار الصناعي بتعدد اللجان والهيئات المسيرة له

لقد اختلفت وتنوعت آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار، باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها، وعلى هذا الاختلاف المرحلي عرفت هذه العقارات اختلاف الآلية المسيرة له، فمن لجنة المساعدة على تعيين وتنمية الاستثمار (CALPI) إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)، وصولا إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF). فقد تزامن اختلاف الآلية مع اختلاف تسمية عقود هذه العقارات، فمن عقد تنازل (بيع) إلى عقد امتياز مع إمكانية التنازل، إلى عقد امتياز (انتفاع)، وسنحاول إعطاء لمحة عن هذه اللجان مع التركيز على لجنة CALPIREF لنشاطها في توزيع العقارات الموجهة للاستثمار.

1-2 لجنة دعم مواقع الاستثمارات المحلية وترقيتها

تم استحداث لجنة دعم مواقع الاستثمارات المحلية وترقيتها من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 تتعلق بأشكال المساعدة والقيام بكل التسهيلات الممكنة في مجال توزيع الأراضي للاستثمار من خلال تأسيس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية، تهتم هذه الأخيرة بتوفير العقارات في إطار الاستثمار وتشجيعه، أما بالنسبة للأسعار المطبقة فهي لا تعكس القيمة الاقتصادية للأموال المحولة من طرف مصالح أملاك الدولة لكنها تبقى ذات قيمة رمزية فقط. وقد وضعت هذه اللجان الولائية لفترة وجيزة في انتظار إنشاء بنك للمعلومات المتعلقة بالعرض العقاري الوطني.

تكمن المهمة الرئيسية للجنة دعم مواقع الاستثمارات المحلية وترقيتها في الاستجابة بسرعة لكل الطلبات والمعلومات المتعلقة بتوفير الأراضي ذات الاستعمال الصناعي وفي حالة وجوب توجيه المستثمرين باتجاه المناطق المهيأة خصيصا والمتوفرة على خصوصيات عقارية تتلاءم مع النشاط المطلوب فقد نظم المرسوم التشريعي رقم 93-12 الصادر بتاريخ 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار وكذا الأمر رقم 01-03 الصادر بتاريخ 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار كفاءات

وشروط وتحديد النظم التي تطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات وتخص المنشأة المنمية للقدرات. حيث يشترط المشرع على المستثمر تحديد مجال النشاط وتحديد الموقع، وكذا مناصب الشغل التي تحدث مع احترام خصوصيات المشروع المزمع إقامته تماشياً مع مبدأ المحافظة على البيئة، أما بالنسبة للعقارات التي تنجز عليها الاستثمارات فتقوم الدولة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك العمومية في المناطق الخاصة بالدينار الرمزي -بالنسبة لمنطقة الهضاب العليا 0.5 دج للمناطق الصحراوية و12 دج للمناطق الساحلية- ونقل الملكية مع تقديم تسهيلات تتعلق بالإعفاء من الضرائب (المادة 17) وإعفاء هذه الملكيات العقارية التي تدخل في الاستثمار من الرسم العقاري لمدة محددة.

كما تحدثت المادة رقم 26 من الأمر رقم 03-01 عن إنشاء حافظة عقارية من طرف الدولة انطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، كما ظهر في هذا الأمر مصطلح أراضي الأساس العقارية والتي يقصد بها الأراضي القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية أي الموقع العقاري الاستثماري، حيث يتم عرض هذه الأراضي من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار على مستوى الشباك الوحيد.

2-2 لجنة المساعدة لتعيين وتنمية الاستثمار CALPI

أنشئت طبقاً للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 بتاريخ 15 ماي 1994، تتمثل مهامها فيما يلي:

- ضبط للرصيد العقاري المخصص للاستثمارات في الولاية.
- جعل رهن إشارة الجمهور كل الاستعمالات الخاصة بالإمكانيات العقارية.
- تقديم يد المساعدة للمستثمرين حين مساعيهم للحصول على قطعة أرض أو رخصة البناء.
- استلام بعد التحقيق الملفات المقدمة من طرف المستثمرين أنفسهم أو الآتية من الشباك اللامركزي الوحيد للاستثمار.

- ضبط رزنامة الاجتماعات والسهر على المتابعة حسب حجم الطلبات.

- تضمن مداومة الأمانة للإجابة على كل الأسئلة أو احتياجات المستثمرين.

3-2 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

وهي وكالة ذات طابع مؤسسة عمومية صناعية وتجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن، وقد أنشئت طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 110/07 الصادر بتاريخ 2007/10/23 وقد أسندت إليها مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي وتتنحصر اختصاصاتها فيما يلي:

- تسيير حافظتها، وترقيتها بهدف تأمينها في إطار ترقية الاستثمار.

- الملاحظة على العقار الاقتصادي العمومي، وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا.
- حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.
- إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية، والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي. وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.
- وضع بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية، والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي، مهما كانت طبيعتها القانونية.
- القيام بكل العمليات المنقولة، أو العقارية، أو المالية، أو التجارية المتصلة بنشاطها، وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.
- تطوير المبادلات، مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.
- يمنح للوكالة اجرا، يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز، وذلك مقابل تسيير هذه الحافطة العقارية لحساب الدولة¹.
- وقد منحت حق الامتياز بالنسبة لـ 53 عقارا، موزعة عبر كامل التراب الوطني، وذلك بتنظيم عملية للمزاد العلني منذ انطلاق العمل، بالتدابير الجديدة ابتداء من شهر أكتوبر من سنة 2009، إذ تتوفر الوكالة حسب الإحصائيات الأولية المقدمة من هذه الأخيرة على 736 عقار صناعي منح الامتياز الخاص به، في انتظار نشر العقارات التي هي في قيد الدراسة².

2-4 لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيرها، يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوالي أو ممثل عنه، وتضم جميع القطاعات المعنية وقد عدلت بتاريخ 23 مارس 2010 لتصبح مديرية الصناعة والمؤسسات المتوسطة والصغيرة وترقية الاستثمار هي أمانة اللجنة بدل الكتابة العامة للولاية، كما أوضح المرسوم المذكور، إسناد مهمة إقامة ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية³ تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، تقوم اللجنة الفرعية التقنية، بمتابعة مشاريع الاستثمار، وإعداد تقارير تفصيلية نصف سنوية حول سير المشاريع وتبلغ للجنة.

¹ المادة 14 من المرسوم رقم 153-09

² الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري-الفرع الإقليمي تيارت

³ المادة رقم 03 من المرسوم 10-20

تنحصر مهام اللجنة في:

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها

2-4-1 دور اللجنة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الصادر بتاريخ 2 ماي 2009

تمثل دور اللجنة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-152، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، منح العقارات للمستثمرين طبقا لمحضر اللجنة التقنية (CALPIREF) مع عقد امتياز (مع إمكانية تحويله إلى تنازل فيما بعد، بشرط انجاز المشروع المقرر) ولا تخضع للمزايدة، حيث أن المستثمر المبادر الأول للمشروع وملفه مستوفي لجميع الشروط يكون العقار من نصيبه (المشاريع تمنح بالتراضي وبعقود بيع) .

2-4-2 دور اللجنة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الصادر بتاريخ 2 ماي 2009

نظرا للنتائج السلبية، التي لوحظت من جراء تملك الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين ، قبل انجازهم للمشاريع المقررة، ونفاديا لهذه النقائص تم تبني فكرة منح عقد امتياز للعقارات (انتفاع فقط) مع إخضاعها للمزايدة¹ وتكون هذه العقارات مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير، وتقتصر على المشاريع الصغيرة، والمحددة المساحة والمدروسة (حمام، مخبزة، محطة خدمات، مرشحة، قاعة حفلات، روضة)...مما سهل من عمل اللجنة (المشاريع التي يمكن أن تكون بالتراضي، تكون من اختصاص المجلس الأعلى للاستثمار).

ونود أن نشير هنا، إلى أن العقارات الموجهة للترقية العقارية في إطار الاستثمار تبقى محل تساؤل حول إمكانية بيع السكنات الترقية المنجزة للمستفيدين في ظل عقار ممنوح بصيغة الامتياز؟!

2-5 شركة التسيير العقاري للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات للولاية (SGI/ZI)

تم توكل مهمة إدارة المناطق الصناعية، وحسب الحالة لمؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية أعمال ذات مصلحة محلية، أو مؤسسة ذات طابع اقتصادي، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية أعمال ذات مصلحة وطنية، وذلك بموجب المرسوم رقم 84-55 الصادر بتاريخ

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152

1984/03/03¹ المتعلق بإدارة المناطق الصناعية. وهي مؤسسة استحدثت بموجب القانون رقم 03-08 الصادر بتاريخ 2003/10/30.

هذه الشركة، عضو في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار؛ كما أنها عضو في اللجنة الفرعية، التي تعنى بالمصادقة على دفتر الشروط، ومتابعة المشروع حتى يتم استلامه في الآجال المحددة، وفي حالة تجاوز المدة يمكن للجنة الفرعية دراسة الأمر وتمديد الآجال حسب الحالة. وفي حالة العكس، وإذا كان المشروع غير مطابق لرخصة البناء، فيمكن سحب المشروع باسترجاع العقار، وهدم البناءات المخالفة على عاتق المستثمر.

إن دور شركة التسيير العقاري، يظهر بوضوح بعد حصول المستثمر على قطعة الأرض، لأنها تتكفل بالإدارة وأعمال التهيئة والربط بمختلف الشبكات.

تتجسد مهام الشركة فيما يلي:

- تعيين الحدود الترابية للمناطق الصناعية ملفات التهيئة التي يصادق عليها التنظيم المعمول به
- تسيير الأجزاء المشاعة من المنطقة
- المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والتهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة وصيانتها
- متابعة صيانة الأجزاء المشاعة
- تسيير المنطقة واحترام مخطط تهيئتها
- تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتسيير مختلف الشبكات (الطرق، الصرف الصحي، الربط بشبكة الماء الصالح للشرب، الإنارة العمومية والتهيئة الخارجية)
- مراعاة ومتابعة بنود دفتر الشروط
- تتكفل الشركة بنظام التراخيص فيما يخص الربط بمختلف الشبكات.

2-6 الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتنظيمها وسيرها

هي مؤسسة عمومية، ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-165 الصادر بتاريخ 2005/05/03 المتضمن إنشاء هذه الوكالة وتنظيم سيرها، فهي أداة الدولة في تنفيذ السياسة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

تتمثل مهامها فيما يلي:

- تنفيذ الإستراتيجية القطاعية في مجال ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها
- تنفيذ البرنامج الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وضمان متابعته

¹ الجريدة الرسمية رقم 10 الصادرة في 1984/03/06

- ترقية الخبرة والاستشارة الموجهة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- تقييم فعالية تطبيق البرامج القطاعية
- متابعة نشاط المؤسسات.
- انجاز الدراسات حول الفروع والمذكرات الدورية والظرافية حول التوجهات العامة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- التنسيق مع هيكل المعنية بين مختلف برامج التأهيل الموجهة لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

تزود الوكالة بمجلس التوجيه والمراقبة يتكون من مختلف القطاعات لمتابعة سير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وكذا المصادقة وتنفيذ برامج تطوير الوكالة والاهتمام بمشاريع اقتناء العقارات وبناءها¹

2-7 الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

استحدثت هذه الوكالة سنة 2001، حيث تغيرت تسميتها بعدما كانت تعرف بوكالة ترقية ودعم الاستثمارات (APSP) والتي أنشئت سنة 1993.

يتمثل دور هذه الوكالة في دعم المشاريع التي تتجاوز قيمتها المالية أربعة مليون دينار جزائري، أما إن انخفضت تكلفة المشروع عن هذه القيمة، فإن الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ENSEJ) هي من تتكفل بالمهمة.

3- الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه، وذلك على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة، وعلى هذا سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

3-1 الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

تحقيقا للمنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فألزم أن يكون انجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناء على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك.

غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء، خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في؛ عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء، وسمح للإدارة، أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، بل ويملك عقد امتياز فقط أو رخصة لشغل الأراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة، وإنما عقد انتفاع فقط، الأمر الذي يطرح إشكالا عمليا وقانونيا وخاصة عند القيام بتصفية

¹ المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 05-165

الشركات المنحلة، والتي تملك المنشآت المبنية غير أنها لا تملك الفضاء العقاري، الإشكال المطروح بمنطقة النشاطات لمجموعة فرندة أكثر تعقيدا بالنسبة لمؤسسة الحذاء الراقي المنحلة التي تمتلك الوعاء العقاري بعقد ملكية مسجل ومشهر وتمتلك أيضا المنشآت المبنية.

2-3 إجراءات الحصول على قطعة أرض لاستقبال الاستثمارات.

يقدم كل مرشح للاستفادة من قطعة أرض للاستثمار، طلبا إلى الوالي المختص إقليميا يكون مرفقا بملف من 25 نسخة يشمل خاصة دراسة تقنية و اقتصادية، تدرس للجنة طلبات تعيين الأراضي التي من شأنها استقبال مشاريع استثمارية و تفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثون يوما.

4- الوضعية العامة للعقار الصناعي

تهدف السلطات العمومية إلى ترقية النشاطات الاقتصادية حتى أصبح هذا الموضوع شغلها الشاغل، فمن وجهة نظر تتعلق بالتنوع الرئيسية للملكية العقارية، وضعت الدولة بالسوق أراض ملك لها موجهة للاستثمار تماشيا مع مختلف النصوص القانونية في هذا الشأن فهذا يترجم بتعبئة عقارية عمومية جد هامة، علاوة على ذلك وبهدف تشجيع الاستثمار فقد أرفقت الدولة العرض العقاري العمومي بتقدير سعر رمزي، هذه المفارقة مرتبطة بالعوامل التالية:

- غياب آليات العرض العقاري الخاص.
- انحراف دور لجنة دعم مواقع الاستثمارات المحلية وترقيتها، حيث أصبحت مجرد جهاز لتوزيع الأراضي.
- انحراف الوكالة العقارية المحلية عن المهام المخولة لها المتمثلة أساسا في تنظيم وتسيير العقار.
- الاختلالات الوظيفية على مستوى تسيير وتنمية المناطق الصناعية ومناطق النشاطات القابلة لإنشاء محيط جاذب وكابح في نفس الوقت لكل ترقية عقارية.

5- منطقة النشاطات بمجموعة فرندة، كثافة ضعيفة وجل الأوعية غير مستغلة

أنشأت منطقة النشاطات سنة 1980، استجابة لطلبات المشاريع الصناعية ذات المساحة المتوسطة والحاجة للأراضي لإنشاء حظائر للبلدية، بقرار من الوالي بمساحة إجمالية قدرها 50 هكتار¹، وحسب توجهات المخطط العمراني الموجه الذي حددتها على مساحة 73 هكتار (الخريطة رقم 25)، على أرض ملك للبلدية اكتسبتها عن طريق الشراء من الخواص لتكوين محفظتها العقارية في إطار الأمر رقم 26/74، بعقد ملكية مسجل ومشهر على مساحة 53 هكتار، وهي أرض ذات قيمة زراعية ضعيفة بالقرب من الوادي -مصرف طبيعي للمياه المستعملة- وكذا الطرقات و لاسيما الطريق الوطني رقم 14

¹ ملف إنشاء منطقة النشاطات لبلدية فرندة

الرابط بين تيارت ومعسكر وكذا الطريق التجنبي بهدف تسهيل التبادلات، كما أن هذه الأرضية تتميز بالانبساط حيث يتراوح انحدارها بين 2%-3.5%.

وقد أنشأت منطقة النشاطات كضرورة ملحة لتجميع الوحدات الصناعية والحرفية في إطار مخطط تنمية البلدية خارج النسيج العمراني-آنذاك- تفاديا للتلوث والضجيج على بعد 2 كلم من التجمع السكاني، ونظرا لانخفاض معدل الشغل الذي سجل 47.98% من فئة النشطين سنة 1966 بينما انخفض إلى 30.35% سنة 1977، تقع منطقة النشاطات بالشمال الشرقي لمجموعة فرندة، جنوب تجزئة الانتفاضة، يحدها شرقا أراضي فلاحية ضعيفة المرود مما يسمح بإمكانية توسعها في هذا المحور مستقبلا، وشمالا أراضي فلاحية منتجة ذات ملكية خاصة.

فموقع مجموعة فرندة الجبلي، وخصائصها ومختلف الأزمنة الجيولوجية المتعاقبة عليها أوجدت مواد أولية تساعد على توطن الصناعة بالمنطقة فنجد:

الرمل، الطف (Tuf)، الحجارة المنحوتة، الجبس والكلس مما يشجع على انتشار الصناعات التالية:

- الكلس: يستخدم في صناعة الحصى، يدخل في صناعة الإسمنت، صناعة الجير (La Chaux)

- الرمل الصواني: صناعة الزجاج، السيراميك الناعم، صناعة القوالب.

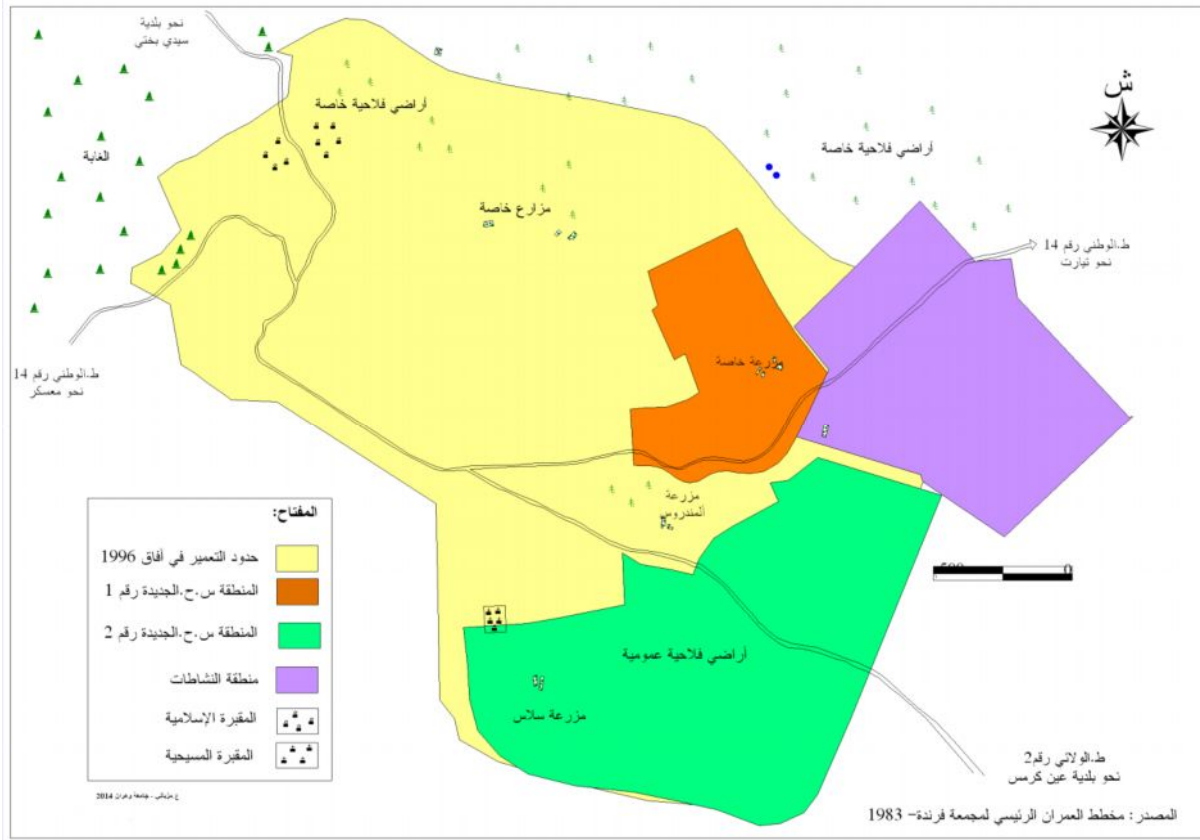
- الجبس: يدخل في صناعة الأميونت، الاسمنت. plâtre de bondage.

- الصلصال (Argile) يدخل في صناعة الآجر والقرميد والسيراميك

- المقالع (Kef Daïa chaouia) بالقرب من عين الدرهم، جبل بوغشوة، دير البلب بالقرب من المخرف

- الأشجار (الغابة)

الخريطة رقم 25: موقع منطقة النشاطات، حسب مخطط العمران الرئيسي 1983



1-5 الصناعة ووظيفة حضرية بمدينة فرندة منذ الفترة العثمانية

في نهاية القرن الثامن عشر، تضاعف سكان فرندة، مما أدى إلى التعمير خارج أسوار المدينة القديمة، وكان اليهود أول من أقام خارج الأسوار (يهود مسيردة ويهود بني يشو¹) حيث أقاموا نشاط تجاري خاص بهم خارج حدود المدينة، فأول محل تجاري أنشأ هو ما عرف آنذاك بـ "حانوت بخة"² والذي يعتبر الانطلاقة الأولى لتأسيس اقتصاد فرندي. هذا الأخير شجع بعض العائلات مثل "بيتو" و"ماير" على إنشاء صناعات صغيرة متخصصة في الصباغة والخياطة وكذا ورشات الدباغة التي تخصص فيها الأسبان الذين كانوا يقطنون المدينة القديمة واشتهروا بها حيث تأسست من طرف "الإخوة سيمون، كما تخصص يهود المنطقة في صناعة مجوهرات الفضة، ومختلف أنواع الحلوى.

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة-المرحلة الأولى 1993 ص 15
² رجل أعمال، كانت له شهرة كبيرة في تلك الفترة

وفي ظرف عشرية من الزمن أنتج حي صناعي، يعتمد على المواد الأولية المحلية المتمثلة، في الجلود مما سهل انتشار صناعة الأحذية – من طرف اليهودي "باكو ولد فراشكو"¹ وكذا وقوع المدينة بالقرب من الغابة وجبل القعدة، أهلها لتبني تجارة الخشب – قد يفسر هذا باختيار النشاطات المتمثلة في صناعة الأحذية وكذا الخشب والنجارة في سنوات الثمانينات لأنها صناعات أصلية في مجمعة فرندة- أما السكان ذو الأصل الأمازيغي (القبائل) تخصصوا في بيع زيت الزيتون، وكذا الخياطة وتجارة الأقمشة – رغم وجود بستان الزيتون أو ما يعرف بالزيتونة بالقرب من المدينة بسهل واد التات إلا أنه لم يكن هناك معاصر للزيتون بل كانوا يحضرونه من منطقة القبائل- الغواطين تخصصوا في التلحيم و صناعة الحديد².

تنوعت الورش، وازدهرت صناعة الأحذية التي كانت تستهلك نسبة كبيرة من الجلود المدبوغة، فوجود المواد الأولية بالقرب من المدينة وخاصة الخشب والفحم المصنع من خيرات غابة القعدة، وكذا الزيتون، أكسب فرندة حضور متميز في هذا المجال من الصناعة، حيث كانت المنتجات تسوق خارج المنطقة. النشاطات التجارية الجديدة لم تترك سكان الظهير على الهامش فتحركاتهم داخل المدينة أصبحت ضرورية، حيث المبادلات كانت تتم عن طريق المقايضة بالملح والصوف مقابل الأحذية وسروج الأحصنة، هذه الصناعة –السروج- التي اشتهرت بها فرندة في فترة الحكم العثماني³ للجزائر. لقد عرفت المدينة القديمة في هذه الحقبة، تطورا وازدهارا، نتيجة لتطور الأنشطة التجارية والصناعية، مما أدى إلى توفر العمل وجذب العمالة القادمة من الريف المجاور كما أدى إلى ارتفاع عدد السكان من جديد⁴.

2-1-5 الصناعة في الفترة الاستعمارية

من خلال تفحص المخططات الموجودة بأرشيف البلدية، واستنادا للتحقيق الميداني، والمقابلات التي أجريت مع أناس عايشوا الفترة الاستعمارية، استطعنا تكوين فكرة ولو بسيطة، عن النشاط الصناعي بمجمعة فرندة في هذه الفترة. في بداية القرن العشرين، استقر بعض الأسبان من مواليد "مالقا" من موريسيا بمدينة فرندة حيث قاموا بإنشاء عدة أنشطة وخاصة نقل الخشب، وتصنيع الفحم، مستغلين بذلك غابة القعدة الكثيفة طيلة سنوات تواجدهم بالمنطقة، وقاموا بإنشاء الطريق المؤدية إليها لتسهيل نقل المادة الأولية⁵.

¹ مخطوط الطالب لخضر

² المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة 1993 ص 16

³ A.Berthet « les Naufrag » de la Marie Elisabeth » 1883 p365

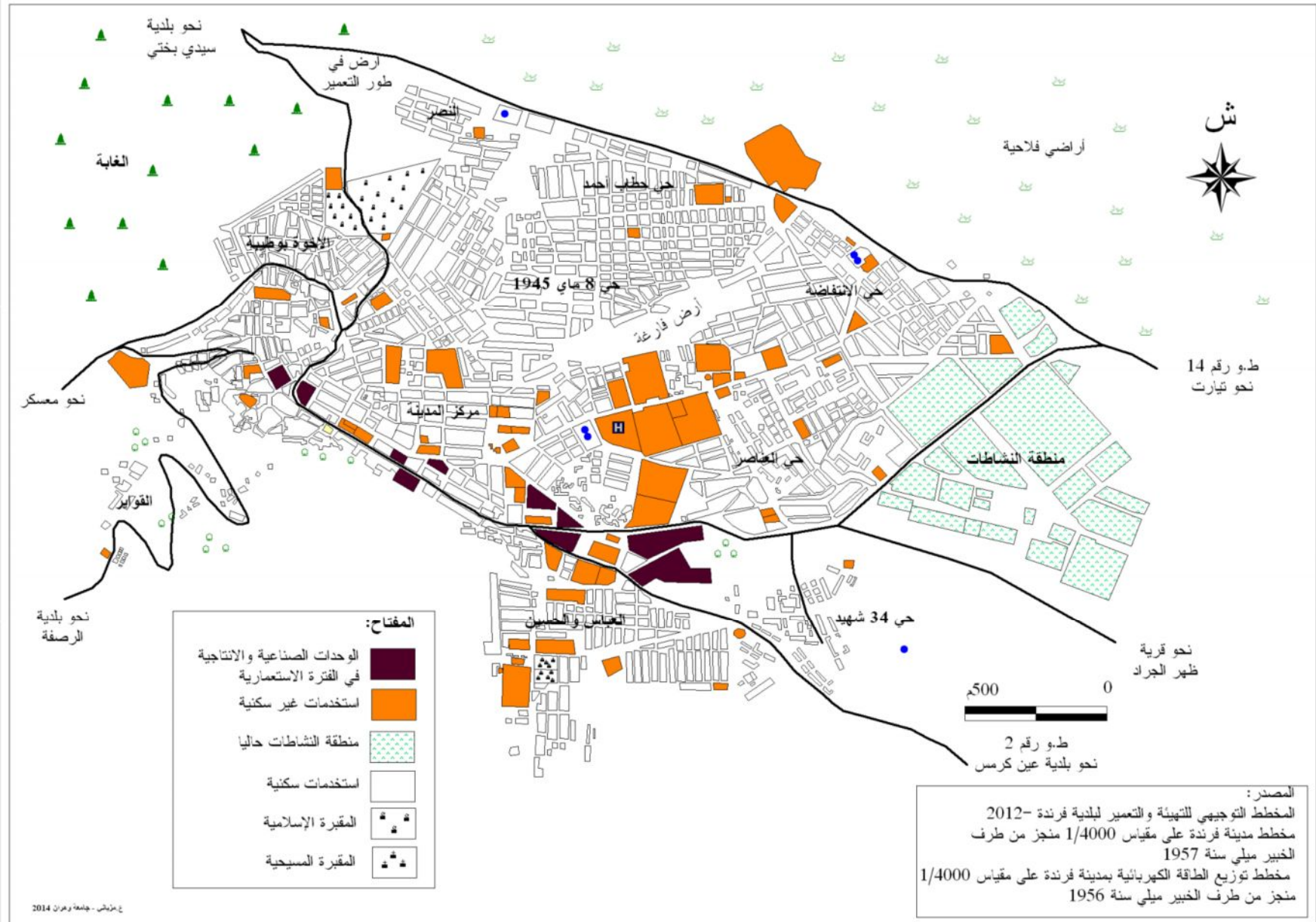
⁴ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة 1993 ص 17

⁵ تاريخ فرندة- الموقع الرسمي لولاية تيارت

- ومن أهم الأنشطة الصناعية آنذاك هي المطاحن والتمثلة في وحدة ERIAD والمتعلقة بالإنتاج الزراعي ولاسيما منتجات سهل التات وسببية المتميزة بالجودة العالية (الخريطة رقم 26).
تواجدت أيضا بعض الوحدات الإنتاجية¹ داخل النسيج العمراني والتمثلة في:
- وحدة لإنتاج الإسمنت²، البلاط وقنوات الصرف الصحي (Usine Carreaux de Ciment)
 - Usine Electrique
 - مخزن الحبوب والبقول الجافة المنشأ سنة 1935، تعاونية الحبوب والبقول الجافة CCLS

¹ مخطط توزيع الطاقة الكهربائية بمدينة فرندة بمقياس 1000/1
² وحدة إنتاج خاصة "ميلي"

الخريطة رقم 26: النشاطات الصناعية بمجموعة فرندة (الفترة الاستعمارية – الفترة الحالية)



2-5 منطقة النشاطات، استقطاب كبير لليد العاملة من كامل الظهير (قبل 1990)

خصصت البلدية تجزيئات من الأراضي التابعة لأملكها الخاصة، من أجل إقامة مناطق نشاطات والأعمال وفق مخطط العمران الموجه، بالتعاون مع كل من مديرية أملاك الدولة والمؤسسات المحلية، حيث كانت تتم الاستفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، ويتم التنازل عليها بموجب عقود إدارية أو مقررات استفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس البلدي. واستمر هذا الوضع إلى غاية 1989 حيث تم التوجه إلى اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية بموجب القانون رقم 90-25 الخاص بالتوجيه العقاري، حيث أصبح هذا العقار يخضع للتسيير من طرف الوكالات العقارية.

الجدول رقم 53: توزيع العقار الصناعي حسب الاستخدام

المجموع	مساحة فارغة	المساحات الخضراء	الطرق	الوحدات المبرمجة	وحدات الإنتاج	الاستخدام
50	13.10	1.60	3.30	10.80	21.20	المساحة بالهكتار
100	26.20	3.20	6.60	21.60	42.40	النسبة %

المصدر: ملف إنشاء منطقة النشاطات 1980 - أرشيف بلدية فرندة

هذه المنطقة الصناعية الصغيرة، كانت تضم ثلاث أنواع من الوحدات: صناعية، تخزينية، بناء وأشغال عمومية تمتد على مساحة 50 هكتار، مشكلة 58 قطعة مختلفة المساحات آنذاك- أعيد مخطط التهيئة الخاص بالمنطقة سنة 2012 لتشكل 120 قطعة بدلا 58 قطعة فقط بمساحة إجمالية تفوق 54 هكتار، مع تقسيم القطعة التي كانت مستغلة كسوق أسبوعية بعد تحويل التجهيز إلى موقع آخر- يبلغ نصيب كل ناشط حوالي 0.065 م²

أول وحدة اشتغلت بالمنطقة، هي وحدة صناعة الأحذية وذلك سنة 1985، حيث تم استغلال مختلف الوحدات في ظل غياب البنى التحتية، ثم بادرت البلدية سنة 1987 بتجهيز المنطقة بمختلف الشبكات الحيوية.

الجدول رقم 54: الوحدات المنتجة في سنوات الثمانينات

الوحدة الإنتاجية	نوع الإنتاج	سنة الافتتاح	المساحة الكلية (هكتار)	المساحة المبنية	التوزيع
صناعة الأحذية EMAC	إنتاج الأحذية	1984	13.00	1.38	وطني، دولي
EMACOT	صناعة مربعات الغرانيت Agglo- béton	1986 1987	1.49 1.48	-	
النجارة العامة EBM	نجارة عامة	1986	1.3	0.2	ولائي
نفطال	توزيع	1982	0.66	0.2	ولائي
مخزن الحبوب والبقول الجافة	تخزين	1984	5.96	-	ولائي
EDIMCO	بيع مواد البناء	-	0.50	0.14	بلدي
ENAOO	تجارة الخردوات	1992	0.52	0.09	جهوي
ENACO	تخزين	-	0.52	-	بلدي
الحماية المدنية	الحماية المدنية	-	0.57	-	-
ETP/EPBTP	حظيرة	-	0.22	-	-
ECTIF	إنجاز وتأجير المعدات	1990	0.9	-	-
المجموع	12	-	27.86	-	-

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرندة 1993 ص 115-أعمال المرحلة الأولى

تميزت منطقة النشاطات بالحيوية في فترة الثمانينات، فقد كانت جاذبة لرؤوس الأموال وخالقة لمناصب الشغل لمختلف المناطق المجاورة للمجموعة ولاسيما البلديات القريبة (عين كرمس، عين الحديد، تخمارت ...) فقد كان عدد العمال بالمنطقة يفوق 600 عامل بمختلف الوحدات الإنتاجية، ولاسيما بمؤسسة الحذاء الراقي ذات الإشعاع الوطني.

3-5 العقار الصناعي بمجموعة فرندة، حالات من الإفلاس وغلق المؤسسات (1990-2008)

بعد تحرير سوق العقار وتوجه الجزائر نحو الاقتصاد الحر وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990¹ الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تولت هذه الأخيرة، حسب المادة 3 من المرسوم المذكور، حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعة المحلية، فأصبح العقار الصناعي كغيره من العقار الحضري يخضع لتسيير الوكالة، بحيث تتم المبادلات العقارية بينها وبين المستثمر مباشرة عن طريق عقود بيع أو تنازل، وبما أن الوعاء العقاري لمنطقة النشاط بفرندة له عقد ملكية مسجل ومشهر، وبناء على رخصة التجزئة المصادق عليها ودفتر الشروط المتعلقة بها المسجل والمشهر أيضا، تمكنت الوكالة العقارية من بيع العقارات بعقود ملكية مسجلة.

إلا أن تسيير العقار الصناعي من طرف الوكالة العقارية في هذه الفترة، عرضه للإسراف وعدم العقلانية في استعماله فقد ساهمت في تضييع جزء كبير منه من خلال المبالغة في مساحات القطع والتي تحولت عن وظيفتها الأساسية، كما قامت الوكالة العقارية ببيع أراضي مبنية على أساس أنها أراضي

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 56 لسنة 1990

شاغرة هي في الأصل ملك للبلدية سواء الأرضية أو البنايات المشيدة عليها، حتى السعر المطبق كان على أساس شغور هذه الأرضيات¹ خلال هذه الفترة، تم استحداث لجنة المساعدة لتعيين وتنمية الاستثمار (CALPI)، التي تقوم بدراسة ملفات طلبات الاستثمار للمشاريع المراد إقامتها على منطقة النشاط، أو داخل النسيج العمراني، المبني على مقررات الامتياز، أما تسيير الوعاء العقاري فكان من مهام الوكالة العقارية دائما.

الجدول رقم 55: الطلب على العقار الصناعي في إطار الاستثمار (CALPI)

ملاحظة	رقم و تاريخ مقرر الامتياز	رخصة البناء رقم و تاريخ التسليم	كلفة المشروع	المساحة م ²	تسمية المشروع
حكم بفسخ مقررات الامتياز حسب مراسلة مديرية أملاك الدولة رقم 344 بتاريخ 02/05/2009-	مشهر بتاريخ 1999/10/14 رقم 80 حجم 56	رقم 2009/06/030 2009/11	10000000.00	2484	محطة خدمات + نزل و مطعم
حكم بفسخ مقررات الامتياز حسب مراسلة مديرية أملاك الدولة رقم 344 بتاريخ 2009/05/02	بدون مقرر	الملف غير مقبول من طرف مديرية البناء والتعمير لولاية تيارت	14555000.00	1200	مركب تيريد
الأشغال متواصلة ببطء	-	رقم 96/08/11 96/53	11698700.00	1000	عيادة طبية
لم يتحصل على قطعة أرض	بدون مقرر	بدون رخص بناء	40000000.00	9490	مطاحن الدقيق - سميد، فريضة، مواد أغذية الأنعام
الأشغال لم تنطلق	بدون مقرر	بدون رخص بناء	12000000.00	3510	حظيرة السيارات
الأشغال لم تنطلق	بدون مقرر	ملف رخصة البناء على مستوى المديرية للمصادقة	15000000.00	14208	مصنع مواد البناء
الأشغال منتهية	-	-	12000000.00	20000	مطحنة القمح اللين والصلب
تحويل المشروع "مصنع مواد البناء" الأشغال في طور الإنجاز	-	رقم 1260 بتاريخ 2006/06/18	9000000.00	8685	مصنع للمشروبات الغازية
القطعة المطلوبة بمنطقة النشاطات	-	-	-	2573	شركة نجارة
بدون تحفظات	-	-	-	230	مركز تجاري
القطعة المطلوبة مختارة لبناء محطة مسافرين	-	-	-	1000	وكيل معتمد في توزيع السيارات
القطعة المطلوبة موجهة لبناء مركز جوارى للضرائب في طور الإنجاز	-	-	-	1500	نزل+مرافق عامة +محلات تجارية
القطعة المطلوبة موجهة لبناء إقامة للعزاب	-	-	-	500	نزل + مطعم
					المجموع

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

¹ مما حرك دوافع استرجاع الأملاك من طرف السلطات المحلية للعهد الحالية.

معظم هذه المشاريع لم ترى النور نظرا لثقل الإجراءات وبطئها، وعدم تمكن معظم المستثمرين من الحصول على رخص البناء أو قطعة الأرض، مما أدى إلى فسخ مقررات الامتياز لبعض المستثمرين، هذا بالنسبة للمشاريع الجديدة، أما تلك المؤسسات التي كانت ناشطة في فترة الثمانينات وحتى في التسعينات، فقد أدى إفلاسها إلى إغلاقها وتسريح العمال، مما أثر على نشاط المنطقة وجعله عرضة للإهمال والضياع مثل مؤسسة الحذاء الراقى، مؤسسة تصنيع الخشب...

4-5 العقار الصناعي بفرندة، تسيره شركات التسيير العقاري (SGI) ابتداء من سنة 2003

إن القوانين المحفزة للاستثمار، قد أوجدت مستثمرين وهمين استغلوا هذه القوانين؛ لأغراض المصلحة الخاصة ليست لها صلة بالاستثمار، بل استغلت هذه العقارات لأغراض أخرى غير ما وجدت لأجله أصلا. وخير مثال على ذلك، أن الأوعية العقارية لبعض الشركات المغلقة كمؤسسة الخشب سابقا، حولت إلى حظيرة لتربية الدواجن، ومؤسسات أخرى استغلت كمخازن للحبوب من طرف مقتنيها أو بقيت مغلقة.

لذلك بادرت الحكومة لوضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار بتعديل الأمر رقم 11-06 بالأمر رقم 04-08 الذي ألغى التنازل تماما، واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي، كما قامت بإنشاء وكالات تمثل الدولة كما ذكرنا سابقا ولاسيما لجنة CALPIREF لتسيير ملف الاستثمار وعدلته بموجب قانون المالية لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي¹ مع أن العقار الصناعي بمجموعة فرندة، لا يعاني من مشكل توفر الأرض بقدر ما يعاني من مشكل في التسيير والإجراءات الطويلة للحصول على الأرض، في ظل تراكم القوانين وتضاربها إضافة إلى تعقد الوضعية القانونية للقطع التي تكونت عليها مناطق صناعية، فإنه يطرح إشكال تنظيم، استعمال وصيانة الأجزاء المشتركة، وكذا إشكالية الشركات المنحلة ومآل عقاراتها للدولة، بينما توجد شركات ومؤسسات تمتلك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه مصانعها، تحصلت عليه عن طريق الشراء أو التنازل من طرف البلديات أو وكالاتها العقارية عندما كانت قائمة على تسيير الحافظة العقارية للجماعات المحلية

¹ المادة 50 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011

الجدول رقم 56: استغلال العقار الصناعي (الوحدات المنتجة).

ملاحظات	رقم القطعة	المساحة	الوحدة
الوحدة مغلقة	43	2م 90000	مصنع الأحذية
مخزن الحبوب	89	2م 60172	الحبوب O.A.I.C
منتجة للفرينة-	37-39 أ-38 ب-40-41- 42-101-35	2م 30250 2م 17080	المطاحن الكبرى لفرندة بوزيان مالك للعقار
تشتغل	38	2م 5218.5	الفرقة المتنقلة للشرطة القضائية
تشتغل	90	2م 6270	نفتال - محطة خدمات
ناشطة	93	2م 4975	نفتال GPL
منتجة	38	2000	مطحنة القمح اللين والصلب
مالك للعقار	36	14260 14208	مصنع مواد البناء "بوقتين بن دهمة"
في طور الإنجاز	13-12-11	8685	مصنع مواد البناء "مراح محمد"
		2573	شركة النجارة "سوالم عبد القادر
مؤسسة توزيع المواد الغذائية سابقا	94-92	8510.50 5200	الثكنة العسكرية ENAOQ
	91	5640	مؤسسة حيداري حبيب
	95	2025	الجزائرية للمياه
	45	4700	محطة خدمات
بعد محلي ووطني	03-02-01	5200 4455	مطاحن المروج الكبرى قاسمي عمر مالك للعقار
	04	4299	SARL STPO
	05	1960	Agro-alimentaire
	07	1960	سارل بومرداس
	8-9-10	4410	SARL Monocouche
	14	2880	لقرع عبد السلام
	96-17-16-15	12267	سبع عبد الكريم
مواد البناء- شركة سارل بومرداس	18	4392	E.D.M.C.O
حظيرة دواجن -النجارة العامة سابقا	33	12900	E.B.M
تعمل	88-31	3240	بيع وعرض السيارات
	87-30	3240	SARL EMTF
	29	1620	صناعة الأحذية
	28	2573	وحدة حدادة عامة
ناشطة	65	1520	المراقبة التقنية للسيارات
مخزن	46-36	6932 -8190	بوخلوة معمر
-	-	313356	المجموع

المصدر: ملف مخطط التجزئة الخاص بمنطقة النشاطات 2012

من خلال الجدول رقم 56 والخريطة رقم 25، نجد أن معدل إشغال منطقة النشاطات يتجاوز 62 % (62.67%) بمساحة تفوق 31 هكتار، إلا أن الكثافة ضعيفة ومعظم الأوعية مهملة أو مغلقة، أو يتم

استخدامها لغير النشاط الصناعي والحرفي، باستثناء بعض الوحدات النشطة ولاسيما مؤسسات سارل بومرداس، التي تعتبر العمود الفقري لمنطقة النشاطات بمجموعة فرندة، إضافة إلى استحواذها على مساحة مهمة من المنطقة فهي ذات بعد محلي ووطني بالنسبة لإنتاجها، كما أنها خالقة لمناصب الشغل من خلال مصانعها وكذا ورشاتها المتخصصة في البناء والأشغال العمومية، وفي انتظار استكمال إجراءات فتح مصنع الأجر، الذي سيكون له تأثير واضح على تفعيل الشغل بقطاع الصناعة بالمنطقة، وربما هذا ما شجع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، لتزكيته من أجل الحصول على الأرضية التي كانت تستعمل كفضاء للسوق الأسبوعية.

ونجد أيضا أن المطاحن ناشطة في هذه المنطقة سواء مؤسسة المطاحن الكبرى أو مؤسسة المروج الكبرى، فلكليهما بعد محلي وجهوي، كما يتميزان بجودة المنتج، مما يوحي بأن مساحة العقار الصناعي بمجموعة فرندة بدأت تتقلص، وذلك بارتفاع معدل شغلها، ولاسيما في الفترات الأخيرة بعد تعديل قوانين الاستثمار حيث أصبح هناك إقبال عليه.

ونظرا للتناقص السنوي لمساحة المنطقة كما ذكرنا، فقد لجأت مديرية الصناعة إلى تعديل مخطط التجزئة الخاص بمنطقة النشاطات أكثر من مرة وفي كل مرة يصادق عليه ويدخل حيز التنفيذ، وما يلبث أن يعاد مرة أخرى، فنظرا للتوجهات التي تقضي بضرورة الاستعمال العقلاني للعقار الصناعي، ولاسيما في مناطق النشاط، بتصغير مساحات القطع بحيث لا تتجاوز المساحة الممنوحة 5000 م²، حتى تتاح الفرصة للعديد من المستثمرين للحصول على وعاء عقاري ولاسيما في قطاع الحرف والصناعات التقليدية والتي عادة لا تتطلب مساحات كبيرة، فقد تم تقسيم القطعة الأرضية التي كانت مستغلة من طرف البلدية كفضاء للسوق الأسبوعية ذات المساحة 3.5 هكتار، إلى 12 قطع صغيرة بمتوسطة 2500 م² للقطعة الواحدة، إلا أنه عدل مرة أخرى من أجل الاحتفاظ بالقطعة المذكورة ومنحها للشركة ذات المسؤولية المحدودة "بومرداس" (الخريطة رقم 27)

الجدول رقم 57 : العقار الممنوح حسب الهيئة المسيرة له

عدد المستفيدين	عدد القطع	مساحة الكلية للقطع م ²	القطع الممنوحة
8 بما فيها مساحة السوق	28	54240	في إطار CALPIREF
6	12	17123	الوكالة العقارية
-	42	108962	الشاعرة
14	82	180325	المجموع

المصدر: ملف رخصة التجزئة التعديلية 2013

¹ الأمانة العامة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بمديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة لولاية تيارت

المساحة المتبقية من منطقة النشاطات لا تمثل سوى 18 هكتار، واحتمال نفاذها في ظرف قياسي وارد جدا نظرا للطلب الكثير على العقار في إطار الاستثمار¹، إلا أن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم تتعرض لدراسة منطقة النشاطات ولم تقدم أي بدائل لحل هذا الإشكال خاصة وأن المخطط من المفروض قدم دراسة لأفاق 2033، سواء عن طريق التوسع نحو قرية ظهر الجراد شرقا أو على الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة شمالا، ولمديرية الصناعة نظرة في الموضوع من خلال المكتب الممثل للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بمديرية الصناعة حيث ترى أمينة اللجنة، إمكانية التوسع شرقا وفي حالة التحام منطقة النشاطات مع النسيج العمراني، فهنا يجب ترك مسافة الأمان أي تحقيق الارتفاع، ويتم معالجتها تخطيطيا لتلافي أثارها السلبية، أو يتم نقل المنطقة خارج المحيط العمراني².

الجدول رقم 58: استخدام الأرض بمنطقة النشاطات سنة 2012

المساحة	عدد القطع	مساحة القطع	الطرق	المساحات الخضراء	مساحة المواقع	مساحة الأرصعة	مراجع إشهار عقد تحويل الملكية		
							التاريخ	الحجم	الرقم
543360.00	20	436976.4	1389	639	-	33356.60	2005/11/26	7	9

المصدر: ملف رخصة التجزئة، دفتر الشروط الخاص بمنطقة النشاطات 2012

5-5 استرجاع الأصول العقارية، كإستراتيجية جديدة لرفع إنتاج العقار الصناعي

في إطار القانون رقم 122/07³ المؤرخ في 23 أبريل 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، عمدت الدولة إلى استرجاع العقارات الفائضة عن المؤسسات المنحلة سواء المالكة للعقار أو تلك التي كان لها حق الاستغلال فقط، وبذلك تكون بما سمي حافظة عقارية أوكلت مهمة تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) كما ذكرنا آنفا، والأصول الفائضة تمثل⁴:

1- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

2- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

¹ المساحة المطلوبة سنة 2013 لوحدتها تجاوزت 45 هكتار، مما سيحدث أزمة إذا قبلت كلها

² أمينة لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بمديرية الصناعة لولاية تيارت

³ الجريدة الرسمية، العدد 26 الصادرة بتاريخ 2007/04/25

⁴ المادة 6 من القانون رقم 122/07 المؤرخ في 3 أبريل 2007

- 3- الأراضي المستقلة، أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها
- 4- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية
- 5- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

استنادا وتطبيقا لهذا القانون فقد استرجع العقار الفائض عن مؤسسة الحذاء الراقي المنحلة، نظرا لمساحتها الكبيرة التي يتفوق 9 هكتار، حيث تحوز على مساحة كبيرة شاغرة، استرجعتها الدولة، حيث كلفت مديرية أملاك الدولة بتقويم هذا العقار وإعداد ملف تقني خاص به من أجل رفعه لوزير المالية، حيث تسترجع أملاك الدولة العقار مقابل دفع المبلغ الذي يمثل قيمة هذا الملك لفائدة المؤسسة العمومية المعنية كما هي مبينة في ميزانيتها المقلدة¹ عند تاريخ 31 ديسمبر 2005.

وعليه فقد أخذ هذا العقار المسترجع بعين الاعتبار عند إعداد مخطط رخصة التجزئة التعديلي، فأدرج ضمن الدراسة وجزء إلى أربع وعشرون قطعة بمساحة متوسطة تقدر بـ 1300 م² (الخريطة رقم 27)

6-5 الطلب على العقار الصناعي في إطار الاستثمار لسنة 2013 (CALPIREF)

الهدف من دراسة طلبات الاستثمار، هو معرفة مدى الإقبال على هذا العقار من جهة، وماهي استراتيجيات المستثمرين من أجل اكتساب هذا العقار؟! وهل المشاريع المقدمة تخدم فعلا هذا العقار بمعنى هل هي جالبة للثروة ومنشأة لمناصب الشغل؟! أم أنها مجرد نشاطات عادية يلجأ طالبوها للانضواء وراء صفة المستثمر من أجل الحصول عليها واستعمالها في غير محلها، كما هي عليه الكثير من الأوعية العقارية بالمجموعة.

¹ المادة 12 من القانون رقم 122/07

الجدول رقم 59: الطلبات على العقار الصناعي، المدروسة من طرف لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (2012-2013)

الرقم	نوعية النشاط	مناصب الشغل المقترحة	المساحة المطلوبة م2	المساحة الممنوحة م2	الرأي
1	المراقبة التقنية للسيارات	11	1500	1500	مقبول
2	وحدة لصناعة الصهاريج	20	3100	3100	مقبول
3	صناعة البسكويت والحلويات	32	1575	1575	مقبول
4	صناعة صفائح البوليستران	28	2600	-	مؤجل لإعادة النظر في المساحة بالتخفيض
5	صناعة Pylônes métalliques	25	850	850	مقبول
6	تحويل النفايات البلاستيكية	20	900	900	مقبول
7	وحدة تبريد وحفظ المواد الغذائية	17	960	960	مقبول
8	Fabrication des plaques de signalisation ; tampons hydrauliques ; ralentisseurs	20	1000	-	مؤجل
9	تحويل صناعي للورق، صناعة مواد مختلفة من الورق	20	1000	-	مؤجل
10	صناعة الصابون	20	800	-	مؤجل
11	أغذية الأنعام	14	3000	-	
12	Fabrication de gabions & treillis soudés	20	5000	-	
13	وحدة لصناعة حفاظات الأطفال	20	3086	-	
14	Fabrication de clous en acier	22	1350	-	
15	صناعة المسامير	15	5000	-	
16	مصنع لصناعة السميد	18	1200	-	
17	صناعة القرميد	25	35000	-	
18	المراقبة التقنية للسيارات	10	1500	-	
19	وحدة لإنتاج البسكويت	15	1500	-	يجب تخفيض المساحة
20	صناعة أغذية الأنعام	15	2800	-	مؤجل
21	صناعة العجائن الغذائية والكسكسي	20	1500	1500	مقبول
22	صناعة أغذية الأنعام	20	3000	-	مؤجل
23	غسل وتجفيف وتصبير الفواكه والخضر	18	1200	-	إعادة النظر في الدراسة
24	صناعة القاطعات ومآخذ الكهرباء	25	1200	-	مؤجل
-	المجموع	470	80621 (8.06 هكتار)	-	-

المصدر: محاضر اجتماع لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (CALPIREF) 2012-

2013

تتنوع الطلبات، من حيث النشاط المطلوب، المساحة وعدد المناصب المنشأة، كما نلاحظ أيضا أن الطلبات لا تقتصر على منطقة النشاط فقط، بل أيضا يتجه الطلب على القطع الموجودة داخل النسيج

العمراي، والمتعلقة بالجيوب الحضرية الفارغة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، ولاسيما إذا ما تعلق الأمر بالمشاريع المتعلقة بالأنشطة التجارية، وفي هذه الحالة وفي حالة قبول المشروع الاستثماري، تحول الملفات إلى مديرية البناء والتعمير للولاية، من أجل تحديد أوعية عقارية ملائمة لاستيعاب نوع المشروع، تبعا لتوجهات آليات التعمير، مع الإشارة إلى أن آليات التعمير سواء تعلق الأمر بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخططات شغل الأراضي؛ لا تخصص أوعية عقارية لمثل هذا الاستخدام أبدا، فهي تكتفي بتحديد المساحات الموجهة للسكن، والمساحات الموجهة للمرافق العمومية مع تحديد نوع المرفق، مما يجعل المديرية في حيرة من أجل تخصيص أراضي لهذه المشاريع الاستثمارية، ويبقى المستثمر بين أخذ ورد....

7-5 الصناعة أهم قطاع يكثر عليها الطلب في إطار الاستثمار

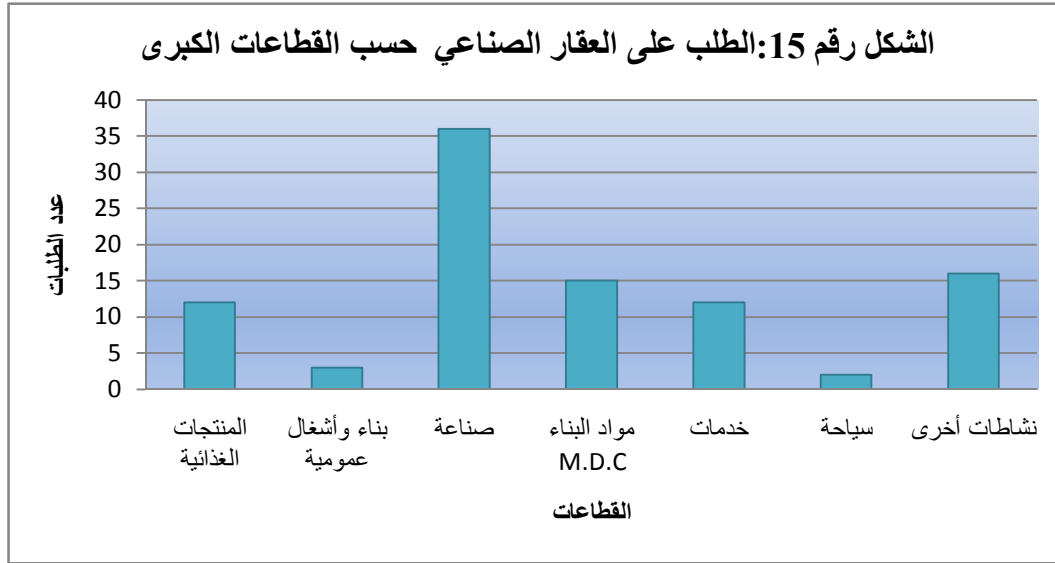
ينتصدر قطاع الصناعة، قائمة المشاريع الاستثمارية (الشكل رقم 15) فيما يخص الطلب عليه وكذا عدد المناصب المنشأة بنسبة تفوق 45% تليه مواد البناء والمنتجات الغذائية بنسبة 19.20%، و9.36% لكل منهما، بينما ينخفض الطلب في مجال السياحة، فلا يمثل إلا نسبة ضئيلة لا تتعدى 2.08% من مجموع الطلبات المقدمة سنة 2013.

الجدول رقم 60: الطلب على العقار الصناعي حسب الأنماط الكبرى للنشاطات الاقتصادية (2013)

القطاع	عدد الطلبات المقدمة	مبلغ الاستثمار	المساحة المطلوبة م ²	عدد مناصب الشغل المنشأة
المنتجات الغذائية	12	6.109.568.198.15	3 42 76.00	236
بناء وأشغال عمومية	03	143.350.000.00	72 75.00	80
صناعة	36	4.013.368.457.54	19 31 79.52	1157
مواد البناء M.D.C	15	2.543.885.095.64	8 78 44.00	484
خدمات	12	564.749.012.85	3 63 65.00	191
سياحة	02	253.832.300.00	1 73 00.00	80
نشاطات أخرى	16	784.222.690.00	7 92 72.00	292
المجموع	96	14.412.975.754.18	45 55 11.52	2520

المصدر: مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار جوان 2013

إن الطلب على العقار الصناعي في إطار الاستثمار كبير جدا ففي عام 2013 لوحدها وتحديدا خلال السداسي الأول من السنة حسب الجدول رقم 60، طلبت مساحة تفوق 45 هكتار، في حين أن المساحة المتبقية من منطقة النشاطات لا تمثل إلا 18 هكتار، فالعقار الصناعي بفرنجة في تناقص مستمر مما سيدخلها في إشكالية توفيره.



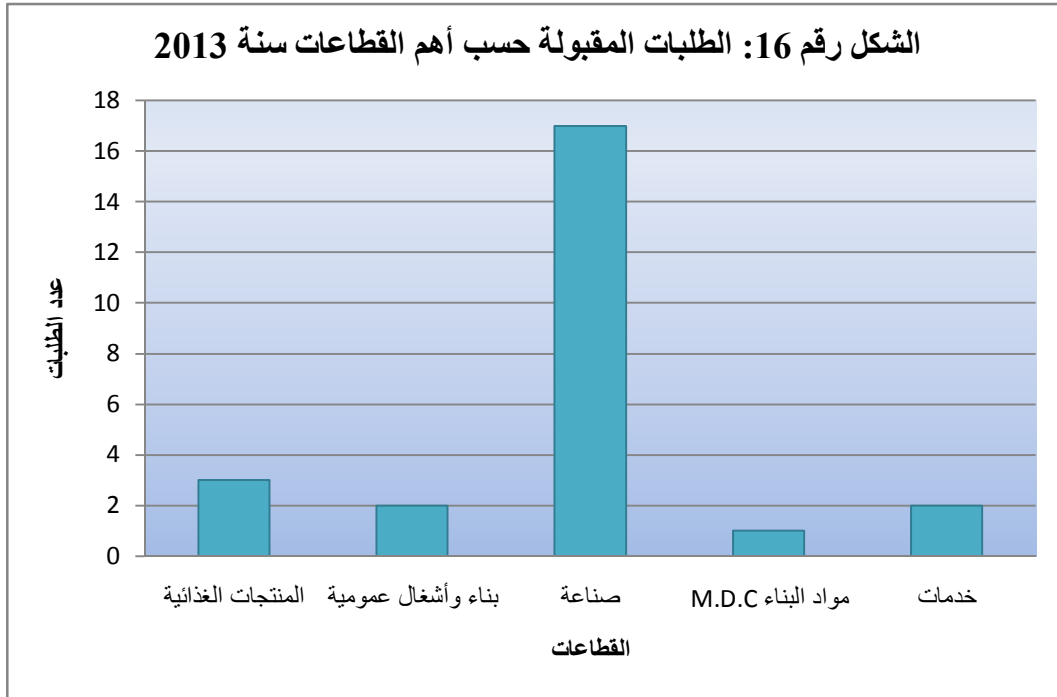
8-5 غياب شبه تام للنشاطات الحرفية والسياحة

يوضح الجدول رقم 61، الطلبات المقبولة والأوعية العقارية الممنوحة في إطار الاستثمار والتي تتم عن غياب شبه تام إن لم نقل كلي، للنشاطات الحرفية والسياحية (الشكل رقم 16) رغم ما تحويه المنطقة من تراث مادي ولا مادي وسياحي، وتبقى الصناعة أهم قطاع في الاستثمار، فهي ترتبط دائما في ذهنيات الأفراد بالثروة، مما يجعل الإقبال عليها كبيرا إضافة إلى حاجتها لمساحات كبيرة ومبالغ مالية معتبرة.

الجدول رقم 61: الطلبات المقبولة حسب القطاعات (2013)

القطاع	عدد الطلبات المقبولة	مبلغ الاستثمار	المساحة الممنوحة (م ²)	عدد مناصب الشغل المنشأة
المنتجات الغذائية	03	122 930 436.15	37 75.00	62
بناء وأشغال عمومية	02	98 350 000.00	6620.00	60
صناعة	17	885 151 041.00	2 87 26.00	376
مواد البناء M.D.C	01	1 223 664 100.00	3 50 00.00	130
خدمات	02	166 670 500.00	24 60.00	28
المجموع	25	2 496 766 077.15	7 65 81.00	656

المصدر: مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار جوان 2013



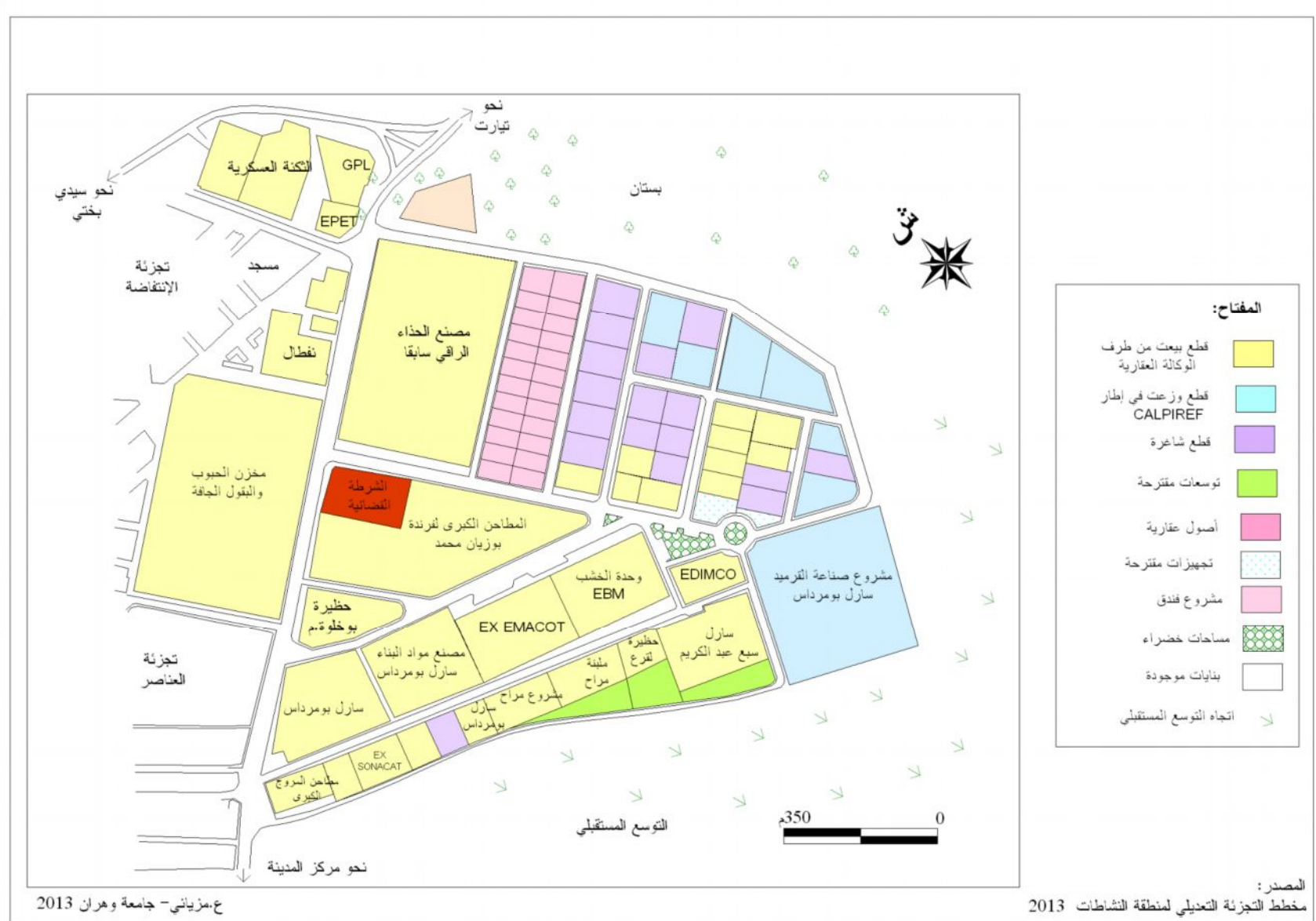
وهذا ما تعكسه، نتائج الإحصاء الاقتصادي حسب الجدول رقم 62، حيث تتوزع الوحدات الاقتصادية بمجموعة فرندة توزيعاً متبايناً، تسيطر عليه التجارة بأعلى نسبة تفوق 61%، تليها الخدمات، بينما لا تمثل الصناعة سوى 10% من مجموع الوحدات.

جدول رقم 62 : توزيع الوحدات الاقتصادية حسب قطاعات النشاط الكبرى بمجموعة فرندة سنة 2011

القطاع	البناء	تجارة	صناعة	خدمات	المجموع
العدد	6	875	151	394	1426
النسب المئوية %	0.42	61.36	10.59	27.63	100

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (الإحصاء الاقتصادي) 2011

الخريطة رقم 27: منطقة النشاطات لمجموعة فرنندة حسب مخطط التجزئة التعديلي -2013



خلاصة الفصل الخامس

العقار الصناعي بمجمعة فرندة، هو جزء لا يتجزأ من عقارها الحضري، الذي نشأ على أرض الاحتياطات العقارية البلدية في بداية الثمانينات، على مساحة حوالي 50 هكتارا. فأهمية موقع مجمعة فرندة الجبلي، أكسبها مؤهلات كبيرة لتبني الوظيفة الصناعية، وذلك بتوفر المواد الأولية، ووجود الغابة الشهيرة التي تغطي معظم مجالها البلدي. فالصناعة بمجمعة فرندة ليست وليدة الحاضر، إنما تعود جذورها إلى الفترة العثمانية، حيث ازدهرت بها أنواع متعددة، مما جعلها جاذبة لسكان الضواحي، والأقاليم التابعة لها إداريا، والفترة الاستعمارية أيضا لم تكن بمنأى عن ذلك، وان تقلص النشاط فيها بعض الشيء. كما أن التوجه الصناعي بمجمعة فرندة بعد استحداث منطقة النشاطات، اعتمد نفس أنواع الصناعة التي وجدت من قبل، ولاسيما صناعة الأحذية والخشب.

تنوع السياسات العقارية، أثر على إنتاج وتسيير العقار الصناعي بمجمعة فرندة، الذي كان خاضعا للبلدية في فترة الثمانينات، مما أنتج وحدات صناعية مهمة، وفرت مناصب شغل لأكثر من ألف عامل، فقد جذبت اليد العاملة من كامل الظهير، ولاسيما البلديات المجاورة، وخاصة مصنع الأحذية ووحدة صناعة الخشب، وباقي الوحدات الإنتاجية الناشطة آنذاك، على مساحة تفوق 27 هكتارا، بمعدل إشغال تجاوز 55% من المساحة الإجمالية للمنطقة. استمر إنتاج العقار الصناعي، بفترة تحرير السوق العقارية، حيث أصبح يسير من طرف الوكالة العقارية، التي قامت ببيع مساحات مهمة منه، استعملت لغرض الصناعي، ومنها ما بقيت شاغرة ومهملة لسنوات طويلة.

إن تغيير السياسات الاقتصادية وتشجيعا للاستثمار، وظهور مسيرين جدد للعقار الصناعي ولاسيما شركة التسيير العقاري؛ التي أصبحت تشرف منذ 2003 على كل عمليات التهيئة بمناطق النشاط والمناطق الصناعية، وكذا لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) التي استحدثت سنة 2007، جعل العقار الصناعي يؤخذ منحى جيد في التسيير، من أجل عقلنة استعماله، بما يخدم الاستثمار ولاسيما بالنسبة للمؤسسات الصغيرة المتخصصة في الحرف والصناعات التقليدية، وذلك بتصغير حجم القطعة المنشأة، لتغطية الطلب الذي يكثر على قطاع الصناعة، فقد فاقت المساحة المطلوبة لسنة 2013 وحدها، المساحة المتوفرة بالمنطقة، مما أدى إلى المراجعة المستمرة لمخطط التجزئة الخاص بمنطقة النشاطات. من أجل رفع الإنتاج، فقد تم استرجاع الأصول العقارية للمؤسسات المنحلة من أجل إعادة استعمالها من جديد، بدلا من تركها للإهمال والضياع.

خلاصة الباب الثاني

مرت مدينة فرندة، بفترات تعميرية متباينة، من النظام التقليدي إلى الاستعمار الفرنسي، ثم الدولة الجزائرية المستقلة، وما عرفته من أحداث وتغيرات انطبعت بشكل خاص على سياستها الحضرية والعقارية.

تعد الفترة الاستعمارية، إحدى أهم فترات إنتاج العقار الحضري، بنوعيه المبني وغير المبني، ولاسيما بعد الثورة التحريرية من خلال مخطط قسنطينة، حيث أنتجت البلدية في إطار التجزئة السكنية عدة مواقع، منها ما وجه للأهالي، شمال غرب المدينة القديمة على الأراضي الخاصة التي سلبت من أصحابها، إلا أنها عرفت بمساحات اقتصادية صغيرة، كما أنها تفتقد للتجهيزات، وفي المقابل أنشأت المدينة الأوروبية، شرق القصبة، لكن الرصيد العقاري كان مرتفعا، واستهلك مساحة مهمة من الأراضي، فقد كان مرفقا بمختلف التجهيزات والمرافق. كما عكفت البلدية على إنجاز السكن العمومي الجماعي، والفردى، إلا أن معظم المشاريع استكملت بعد الاستقلال. مما جعل الإنتاج العقاري جد نادر إلى غاية سنة 1974، التي تعد منعرجا حقيقيا في إنتاج العقار الحضري، من خلال قانون الاحتياطات العقارية البلدية ومخططات التعمير الرئيسية، وفق ثلاث صور معمارية، مختلفة ومتكاملة في نفس الوقت، ساهمت بشكل فعال في الوصول إلى الصورة الحالية للمشهد الحضري بمدينة فرندة. برزت التجزئة السكنية، والتعاونيات العقارية في سنوات الثمانينات وفرضت نفسها بقوة على عملية الإنتاج بمجمعة فرندة، بسيطرة هامة للبلدية كمرقي عقاري، على أراضيها التي اكتسبتها من خلال الشراء من الخواص و أملاك الدولة، أو الاستيلاء عليها دون مأل واضح، ولاسيما شمال شرق المجمعة، بينما قلت جنوبا، كما سجلت فرندة عدة تجزيئات غير رسمية، أنجزت من طرف الخواص. إضافة إلى ذلك، فقد عرفت عملية الإنتاج العقاري، انجاز السكن العمومي الذي انتعش في فترة الثمانينات في إطار المناطق السكنية الحضرية الجديدة، التي برمجت على مساحات كبيرة ولاسيما جنوبا، لكن الرصيد كان ضئيلا جدا مقارنة بحجم مساحات التعمير المبرمجة. وإلى جانب ذلك فقد عرفت هذه الفترة إنجاز منطقة النشاطات بمساحة عقارية تفوق 50 هكتارا. مما أحدث تحولا عمرانيا مهما في مجمعة فرندة، التي انتقلت من بنية مغلقة إلى أخرى مفتوحة، منتشرة على كامل المجال الحضري.

كما أن الفترة الأخيرة، لم تكن بمنأى عن هذا التحول الذي حصل، فتحرير العقار في التسعينات من خلال قانون التوجيه العقاري (1990)، واستحداث الوكالات العقارية المحلية، لم يوقف الإنتاج، فقد واصلت هذه الأخيرة إنتاج التجزئة السكنية، بالتدخل في مختلف المواقع والاتجاهات، ولاسيما جنوبا، على الأراضي العمومية، واستهلكت في ظرف تسع سنوات ما لا

يقل عن 63 هكتار. كما عرفت هذه الفترة أيضا إنتاج السكن العمومي بمختلف الصيغ، ولاسيما في فترة الإنعاش الاقتصادي الموافقة لإنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني (2005-2014)، وتوجه الدولة نحو إنجاز مليون وحدة سكنية، فظهرت أحياء جديدة في أطراف المجموعة، على أراضي فلاحية خصبة لا تزال منتجة لحد الساعة للوز و أجود أنواع الحبوب، في فترة قياسية. تتم عن الاستهلاك المفرط للعقار الحضري، من خلال برامج السكن والتجهيزات العمومية، المتميزة بالاستهلاك الكبير للمجال دون الأخذ بعين الاعتبار للاقتصاد العقاري، بنسج عمراني غير كثيف. ومجالات فارغة بدون وظيفة، خاصة في السكن الجماعي، والتجهيزات العمومية. وكثافة غير مدروسة في التجزيئات الترابية، والأحياء الفوضوية بسبب المبالغة في مساحة القطع. مما أفرز الازدواجية في المشهد الحضري الذي جمع بين الفضاء الأخضر المفتوح و ورشات البناء.

توصلنا من خلال الباب الثاني، الذي تناول ميكنزمات إنتاج العقار الحضري بشقيه المبني وغير مبني، على مر المراحل التاريخية ومختلف السياسات العقارية والحضرية، إلى أن عملية الإنتاج كانت في كل اتجاهات مجمعة فرندة وخاصة في الجهة الشمالية الشرقية منها، سيطرت عليها البلدية كمرقي عقاري عمومي، سواء في الفترة الاستعمارية، وكذا بعد الاستقلال، وإلى غاية سنة 1990. أين أخذت السياسة العقارية منحى مختلفا، وذلك بتحرير السوق والمعاملات العقارية. وعلى اعتبار أن ملكية العقار هي القاعدة الأساسية التي يقوم عليها الإنتاج العقاري، فهذا يقودنا لدراستها من خلال الفصل السادس، لتحديد العلاقة بين الإنتاج والملكية من جهة، وتشخيص مختلف الإشكاليات المتعلقة بها من جهة أخرى، وبالتالي السعي وراء تطهيرها من خلال التشريع وما طبق على أرض الواقع.

كما نتطرق من خلال الفصل السابع، لدراسة التحول في القيمة المالية للعقار الحضري، كونه سلعة اقتصادية قابلة للتداول في السوق العقارية، محاولين أن نبرز تطور الأسعار في مختلف مراحل وأنظمة التسيير، وتحديد الأسباب الحقيقية لهذا التغيير، وربط ذلك بتوزيع السكان وكثافتهم بمختلف أحياء مجمعة فرندة.

ونظرا لارتباط الملكية العقارية، بالسعر والإنتاج العقاري، ودور هذه المكونات الثلاث في تشكيل البيئة العمرانية، وأثرها الواضح على استهلاك العقار، الذي أصبح يستنزف بطريقة غير عقلانية، في الوقت الذي يسعى فيه العالم إلى تحقيق الاستدامة، سنحاول تسليط الضوء من خلال الفصل الثامن على أهم الرهانات والاستراتيجيات المتاحة من أجل التحكم في تسيير العقار الحضري، واستعماله استعمالا مستداما.

الفصل السادس: نظام الملكية، وآليات التطهير العقاري بمجموعة فرندة

ينتظم المجتمع حول الملكية، التي تأخذ عدة أشكال، لعل أهمها الملكية الخاصة، وهي أحد أهم مميزات مجموعة فرندة، إلا أنها تبقى مبهمة تولد علاقات اجتماعية معقدة.

هذا الغموض له بعد تاريخي نتيجة، الانتقال من الملكية العامة، إلى الملكية الخاصة، والتي تعكس الطريقة العنيفة المستخدمة من طرف المستعمر، تلتها السياسة الوطنية المتبعة بعد الاستقلال المتمثلة في اختيار النهج الاشتراكي. فنوع الملكية له ارتباط مباشر وكبير بحجم، ونمط واتجاه النمو العمراني لمجموعة فرندة، الذي اتخذ المحور الشمالي الشرقي قبل سنة 1990، لينتقل إلى المحور الجنوبي الغربي بعد 1990.

سنحاول من خلال هذا الفصل، تقديم نظرة عامة حول نظام الملكية بمجموعة فرندة، بمختلف مراحل نموها، ثم دراسة العلاقة بين الملكية واتجاه التوسع من جهة، و الربط بين نظام الملكية وحجم التبادلات العقارية من جهة أخرى، وتحديد العلاقة بين نوع الملكية والبنية المهنية والاجتماعية للسكان، ومعرفة السندات والمحركات التي يتعامل بها أثناء المبادلات العقارية. ما يقودنا لتحديد أهم الإشكاليات المرتبطة بنظام الملكية بمنطقة الدراسة، وتسليط الضوء على أهم الأسباب التي قادت إلى هذا الوضع، لنخلص في النهاية إلى دراسة مساعي الدولة عبر مختلف المراحل التاريخية، والسياسات العقارية نحو التطهير العقاري.

I. الوضعية القانونية للعقار

1- الحالة العقارية للمجال الجزائري قبل الاحتلال الفرنسي (الحياسة العقارية في التنظيم القديم)

1-1 نظام الملكية في الشريعة الإسلامية

أول من لجأ إلى نظام التسجيل، هم فقهاء المذهب الحنفي في أواخر الخلافة العثمانية، حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية، وقامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء، أشرفت على وضع هذه القواعد، فأنشأت وزارة خاصة سميت وزارة " الدفتر الخاقاني"¹ مهمتها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها، والمحافظة على السجلات العقارية². فصدر أول قانون ينظم التصرفات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274 وذلك قبل حكمها للجزائر بقرون³.

¹ الدفتر الخاقاني هو السجل العقاري

² رويصات مسعود "نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري" مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة 2009 ص 12

³ الحكم العثماني للجزائر سنة 1519

أن الأملاك العقارية قبل الاحتلال الفرنسي ، أي أثناء التواجد العثماني كانت مصنفة إلى أربعة أصناف ، أراضي الملك ، أراضي العرش أو السابقة، الأراضي الوقفية ، أراضي البايلك ، حيث كانت المعاملات في هذه الأراضي تخضع للأعراف المحلية وأحكام الشريعة الإسلامية الكتابية والإشهاد)

2-1 حيازة العقار بالجزائر في الفترة العثمانية

تطورت ملكية الأراضي وتنوعت طرق استغلالها في العهد العثماني¹، فسميت بعهد الشيوخ أي اللاتقسيم للأرض. حيث كانت الدولة الجزائرية فيها ضعيفة في مجال التعمير، فقد بلغت نسبة التحضر حوالي 5% فقط قبل سنة 1830، هذه الميزة الريفية للمجتمع الجزائري، نجدها مقروعة في نماذج وأشكال الملكية العقارية، إذ يوجد تناقض بينها، حيث كانت الملكية الجماعية للأرض هي الشكل السائد. ومن هذا المنطق توجد عدة أشكال للأراضي حسب تملكها وإخضاعها للسلطة التركية ومنها:

- أراضي البايلك، وهي الأراضي التي ترجع ملكيتها للباي - لا تباع ولا تشتري - تقع بالقرب من المدن الكبرى، والمدن العسكرية، من أجل الحماية وكذلك لتموين الباي فهي أراضي خصبة، واسعة وكثيفة، حيث يؤجرها أو يمنحها لمن يريد، وغالبا يكون مصدر هذه الأراضي، عن طريق المصادرة من العشائر الثائرة.

- أراضي العزل، أو ما تعرف بالأراضي المخزن، وهي الأراضي التي يشتريها الباي من القبائل ويتنازل عليها لصالح كبار الموظفين الذين يوكلون أمر زراعتها للفلاحين من أجل الانتفاع بها، أو لصالح قبائل تدعى العزل، وهي قبائل محلية توصف بتقديم الولاء للباي، فهذه القبائل موالية للدولة، مقابل جزء من المحصول أقل بكثير مما تقدمه القبائل على شكل ضرائب عينية. تتركز أراض المخزن بالشمال الشرقي لبلدية فرندة²

¹ فقه العمران الإسلامي، ص 44

² حسب ما صرح به كبار السن القاطنين بفرندة

- أراضي الملك¹، وهي الأراضي التابعة لملكية الأشخاص والعائلات، أي يتمتع الأفراد فيها بإمكانية البيع شريطة موافقة الأشخاص الآخرين المالكين للقطعة، كما يستطيع أي فرد من نفس العائلة استرجاع القطع المباعة إلى أشخاص خارج العائلة بدون موافقته. ويسود هذا النظام في المناطق الجبلية كالقبائل الصغرى وقبائل الصومام، جبال الحضنة، الأوراس، كما يسود في بعض الواحات ويتميز هذا النوع من الملكية، بالاستغلال المكثف للقطع الأرضية الصغيرة المساحة، والسكن بهذه الأراضي يكون مجمع ودائم، وملكيات واقعة بالمناطق الجبلية و بعض السهول الداخلية تعتمد على التنظيم القبلي وتستند إلى العادات المتوارثة في تلك الجهات. تتميز تلك الملكيات الخاصة في العهد العثماني بصغر المساحة وتركزها بالمناطق الكثيفة السكان بفعل أحكام الميراث، البيع والشراء - حي سيدي الناصر، الباب الكبير هي أراضي ذات ملكية خاصة²

أراضي العرش³، تعرف هذه الأراضي على أنها أراضي تابعة للملكية الجماعية، أي الأراضي التابعة للقبيلة؛ و لا يحق لأي فرد عضو في ملكيتها، التمتع بحق البيع و ذلك بتقسيم الأرض على الملاكين، من باب الانتفاع بها، واستغلالها دون التصرف فيها لكونها ملكا لعامة العرش.

يسود هذا النوع من الملكية، في بعض الجبال التلية خاصة الغربية منها، والسهول العليا، والأطلس الصحراوي، والسهول العليا القسنطينية، سهول الحضنة، جنوب تبسة من الجزء الشرقي لجبال النمامشة. يتميز هذا النوع من الأراضي، بكبر المساحة وهي أقل قيمة فلاحية من أراضي الملك؛ كما يتميز السكن فيها بالتشتت تبعا لنظام الترحال الذي يعرفه السكان.

تعرف هذه الأراضي بالشرق الجزائري، بأراضي العرش، بينما يطلق عليها أراضي السابقة بالناحية الغربية للوطن، بالرغم من أن بلدية فرندة تقع ضمن الهضاب العليا الغربية التي كانت خاضعة لنظام العرش أو السابقة كما تسمى أيضا وخاصة دوار خلافة الغرابية⁴ إلا أن أراضيها ملك غير مسجل تمثل المجموعة رقم 64 من سيناتيس كونسلت⁵.

- أراضي الحبوس، و هي الأراضي التي ترجع إلى المجتمع الديني أي تابعة للمؤسسات الدينية، المساجد، الزوايا و المدارس القرآنية. و تقع في معظمها خارج إطار القبيلة وحول المدن، فهذه

¹ الأملاك العائلية

² مخطوطات الطالب لخضر

³ أملاك القبيلة، وان كان البعض يقول أن أرض العرش هو في الأصل مصطلح مستحدث وغريب عن التنظيم العقاري المحلية وأنه لم يكن معروفا قبل الاختلال الفرنسي، لأن أساس هذا التنظيم هو التملك الفردي والإقامة المؤقتة لبعض المناطق لا يعني تملكهم لها، حيث أن معيشتهم أصلا تعتمد على الحل والترحال مثل يذكر بن خلدون في مقدمته.

⁴ الأستاذ الدكتور "محمودي عمر"

⁵ مصلحة مسح الأراضي لدائرة فرندة

الأراضي لا يمكن التصرف فيها - أي لا تباع ولا تشتري- وتسير هذه الأراضي، من طرف بيت المال التابعة للمؤسسة الدينية، ونجد نوعين: أولهما، أراضي حبوس خاصة أي، تابعة للخواص، وأخرى أراضي حبوس عمومية أي تابعة للسلطة. من مميزات أنها تقصى من السوق العقارية بمعنى عامل الشيوخ (اللاتقسيم) أو ما يعرف بالتجميد العقاري (Le Gel Foncier).

- أراضي الموات، وهي أراضي تقوم على مبدأ " من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق¹". فهي كل أرض لا يملكها أحد ولا ينتفع بها أحد.

2- الحالة العقارية في الفترة الاستعمارية، من خلال القوانين والتشريعات

وصل الاستعمار إلى مجموعة فرندة سنة 1842، فقام بنشيت السكان وتفريقهم ثم ترحيلهم وهذا بفتح المجال للمهاجرين المعمرين للاستقرار، واحتلال المناطق الأكثر خصوبة وتهميش المناطق التي تفتقر إلى أبسط الظروف المعيشية، والتي ضمت السكان الأصليين.

عرف النظام العقاري، تقلبات حقيقية تتعلق بإعطاء الأوروبيين الصلاحية الكاملة، للدخول بكل أمان إلى الأراضي. كما تسمح لهم بالتوسع فيها؛ فقد امتلكوا معظم الأراضي الفلاحية المحيطة بمركز فرندة آنذاك، وتم تكوين مجال للمعمرين بعدة طرق:

- فك ونزع الملكية بقوة من الأهالي، فقد تم سلب أراضي من قبيلة الحسينات-بلدية عين كرمس حاليا- بالقوة سنة 1890، بمساحة قدرها 2823 هكتار و50 آر من أجل تعويض الحوارث بفرندة² والذين اغتصبت أراضيهم أيضا وصودرت وخاصة تلك الواقعة بالمركز الاستعماري وبالقرب منه³، وذلك قبل تصريح بيجو بتاريخ 1941/04/08 بزمن طويل⁴.

- التدخل الفرنسي لدى الأهالي، بالتفاوض معهم من أجل التنازل على جزء من الأرض المشتركة بينهم، المسماة السابقة أو العرش لصالح المستعمر؛ وذلك مع كل من أولاد حدو (مدرسة)، أولاد زيان الشراقة (عين الذهب) وأولاد سيدي خالد (توسنية)⁵ هذه الدواوير كانت تابعة آنذاك لإقليم بلدية فرندة سواء المختلطة أو كاملة الصلاحيات فيما بعد.

¹ فقه العمران الإسلامي ص 40

² مخطط يمثل الأراضي المسلوقة من الحسينات لتعويض الحوارث -أرشيف الإدارة الفرنسية ببلدية فرندة

³ مخطط منجز سنة 1890 بأرشيف بلدية فرندة

⁴ "إن الملكيات الخاصة والحرف التي تعتبر ضرورية للتعمير ... ستصادر بسرعة بموجب الصالح العام"

⁵ الموقع الرسمي لولاية تيارت

و لتحقيق هدفه الدائم المتمثل في سلب الأراضي الفلاحية، نادى النظام العقاري الاستعماري؛ بتطبيق كل الطرق الممكنة، منها المصادرة بحجة غياب السند، ونزع الملكية بحجة عدم الاستغلال، وتمركز الأراضي ووضعها تحت الحراسة، والقضاء بصورة منهجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، مع إحلال أشكال استغلال فردية محل التنظيم الجماعي لتملك الأراضي¹.

وسنحاول من خلال الجدول رقم 63، استعراض أهم القوانين والنصوص التشريعية الاستعمارية، التي كانت تهدف إلى تغيير تاريخ المجتمع من مختلف النواحي السياسية، الاجتماعية والثقافية.

الجدول رقم 63: ملخص للقوانين الصادرة عن الإدارة الاستعمارية (1834-1926)

النصوص و المواثيق القانونية	أهدافها و خصائصها العامة
الأمر الصادر بتاريخ 1834/07/22	يحدد الإطار القانوني للجزائر في علاقتها مع فرنسا، و مهد الطريق إلى نصوص أخرى تقن الاستحواذ على أراضي الجزائريين (تقنين الاستعمار)
أولى النصوص المحددة للنظام العقاري كانت في ما بين 1844 و 1846: الأمر رقم 1851/07/21	يفرض على الجزائريين (السكان الأصليين) امتلاك عقود الملكية وإلا فكل الأراضي ستعود إلى المصالح العقارية
القانون 1856/06/16	الدولة لها الحق في امتلاك كل الأراضي عرش باستعمال القوة و هو ما يخدم أكثر فكرة الاستيطان
القانون رقم 1863/04/22	القانون الشهير المسمى سيناتيس كونسلت والذي أحدث شرخا كبيرا في البنية الاجتماعية للمجتمع بإدخاله النمط الليبرالي في التعامل من خلال ثلاث عمليات: 1-تحديد أراضي القبائل (سكان الجزائر) 2-توزيع الأراضي المحددة بين مشاتي (دوار) 3-توزيع حصص فردية داخل كل دوار
القانون رقم 1873/07/22	القانون المعروف بقانون وارني وضعت كل الأراضي تحت تصرف الإمبراطورية الفرنسية لتحفظ فقط بالعملية الثالثة للقانون السابق
1887/04/22	وسميت بالقانون الثاني لسيناتيس كونسلت لتعيد التأكيد على القانون الأول بكل حيثياته وأدخل تعديلات على قانون 1883/07/26
1897/02/16	محاولة من خلاله تجاوز العراقيل التي تواجه القانون السابق بالتأكيد على الفكرة الأساسية و هي: تشكيل نظام للملكية الفردية بالجزائر
1926/08/04	قانون يواصل من خلاله التعديلات اللازمة في النظام القانوني للعقارات مع ترك الشيء القليل لبعض الأراضي (الصعبة) للجزائريين حفاظا على " السلم الاجتماعي " الذي انتهك أصلا منذ 1830

المصدر: رياض تومي "أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية- مدينة الحروش نموذجا" مذكرة ماجستير

في علم اجتماع التنمية قسنطينة 2006 ص 54

¹ مدور يحي، سبق ذكره ص40

1-2 السياسة المالية: تم تسخير إمكانات الجزائر ومواردها المالية لتحقيق الأهداف الاستعمارية وذلك من خلال القوانين المالية والضرائب المختلفة وتتمثل في نظام الضرائب، الذي حدد بموجب المرسوم الصادر في 17 جانفي 1845، والذي صنفها إلى ثلاث أنواع، **ضريبة الأجرور**، على الأراضي المستأجرة وتدفع نقدا بعد جمع الغلة، **ضريبة الزكاة**، وتدفع على الحيوانات، و **ضريبة اللازمة**، استحدثت سنة 1858، صنف تصنيفا جهويا (لازمة قسنطينة- لازمة القبائل الصغرى، لازمة الجنوب). أما البنوك والمصارف المالية، فقد كانت خدماتها تقتصر على المعمرين، وأهمها بنك الجزائر (1851) القرض العقاري الفرنسي (1852) القرض الليوني (1863) الشركة المارسيالية (1865).

2-2 التنظيم الاقتصادي: قامت فرنسا منذ بداية الاحتلال بإتلاف وثائق ملكية الأراضي أن وجدت، واستولت على أراضي الحكومة والأوقاف الإسلامية وغيرها بالقوة وضمتها لأملك الدولة تمهيدا لتوزيعها على المعمرين، ثم عمدت في مرحلة لاحقة إلى محاولة إعطاء الصفة القانونية لتلك العمليات فأصدرت جملة نقل ملكية ومصادرة قوانين أهمها:

1-2-2 مرسوم 21 جويلية 1846، الذي فرض على كل مالك أرض جزائري حيازة وثائق تثبت ملكيته، وإلا ضمت أرضه إلى أملاك الدولة.

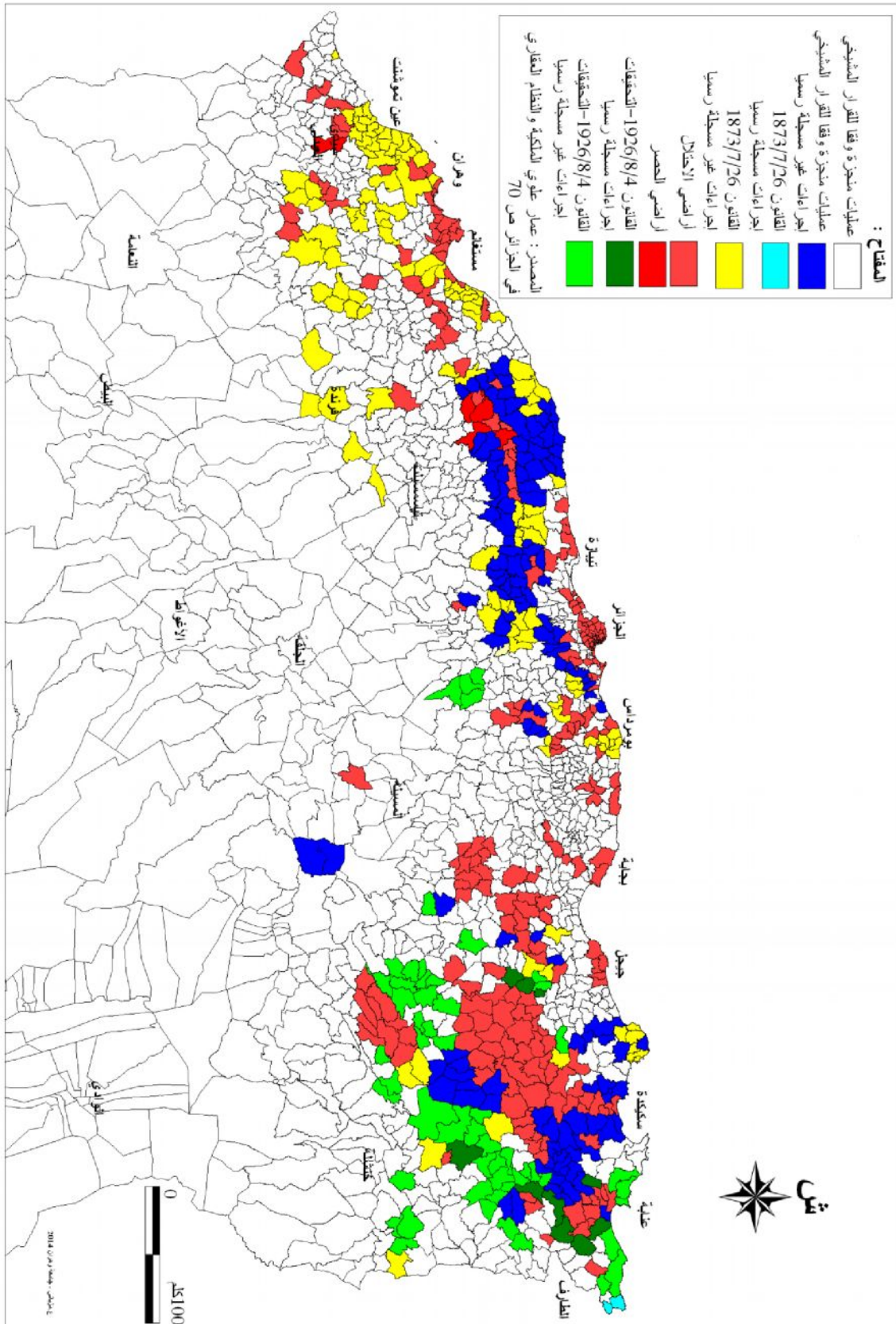
2-2-2 مرسوم 16 جوان 1851، تضمن سحب ملكية أراضي العروش من القبائل، وترك لها حق الانتفاع بها فقط.

2-2-3 تفكيك النظام القبلي و ظهور الدوار : قانون سيناتوس كونسلت 1863/04/24

إن القوانين التي صدرت، للتسريع من عملية الاستعمار، كانت مجحفة في حق الأهالي وأحدثت تغييرات داخل المجال والمجتمع . حيث أن عدم مقدرتها للتصرف في أراضي القبائل وقعت كحاجز أمامها للتوسع، و قيام مشاريعها المستقبلية على جميع الأصعدة. وبالتالي لجأت لتطبيق سياسة التجميع لكنها لم تنفع، مما أوجب التفكير في وسائل أخرى للخروج من هذا المشكل. هذا ما جعل المستعمر يلجأ إلى تأسيس قاعدة تشريعية عقارية من أجل تملك الأراضي.

ومن هنا جاء قانون سيناتوس كونسلت (Sénatus Consulte) سنة 1863،" الذي حول النظام التقليدي للقبائل في استغلال أراضيهم، من الملكية الجماعية إلى نظام ملكية فردية و عوض

الخريطة رقم 28: الوضعية العقارية شمال الجزائر سنة 1952



القبيلة بالدوار حيث لا تزيد مساحة الدوار الواحد عن 12000 هكتار، وسكان لا يقل عددهم عن 1000 نسمة". ويعتبر هذا القانون من أهم القوانين في تاريخ الريف والزراعة الجزائرية. كما أنه أداة استعمارية جديدة، الهدف منها هو تشتيت القبائل وجعلها دواوير ذات حدود، للتمكن من مراقبتها وبالتالي وضع نهاية للنظام العقاري (ملك، عرش) القديم، ليحل محله نظام الملكية التامة حسب القانون الفرنسي، وعليه فقد تم تقسيم عرش الحوارث إلى قسمين: فرندة والحوارث، تضم فرندة لوحدها أكثر من 11 دوار، والحوارث أكثر من 12 دوار¹.

2-2-4 قرار 30 مارس 1871، جاء بعد ثورة الشيخ المقراني، ونص على مصادرة أراضي كل من قام بنشاطات معادية لفرنسا.

2-2-5 قانون وارني، 26 جويلية 1873

دعت المصادرات الجماعية للأرض، بصدور قانون وارني الذي نص في مادته الأولى، على أن إثبات الملكية وتأسيسها والمحافظة عليها، وانتقالها بالتعاقد، يخضع لأحكام القانون الفرنسي؛ عن طريق تعيين الحدود لمحيط العشائر والدواوير (ملكية خاصة، ملكية جماعية، أراضي أملاك الدولة، أراضي الرعي)².

هذا القانون هو وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي، دون النظر إلى الأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة؛ لتصبح مادة تجارية تباع وتشتري، فهي وسيلة من وسائل الاستيطان. كما فرض إقامة الملكية الفردية على أراضي العروش، التي لم تتمكن فرنسا من ضمها إلى أملاك الحكومة، (لتسهيل انتقالها للمعمرين بالبيع أو التهديد) عن طريق إجراء التحقيقات العامة التي تطبق على كل قبيلة أو دوار³.

خضعت بلدية فرندة بحدودها الحالية، والمتضمنة للمركز الاستعماري ودوار الحوارث سابقا (الخريطة رقم 29) لهذا القانون، لكن الإجراءات لم تسجل رسميا (الخريطة رقم 28). فقد تضمن هذا القانون أيضا حرمان القضاة المسلمين من الحق في النظر في قضايا الملكية والاستحقاق.

2-2-6 قانون 1887: جاء هذا القانون معدلا لقانون وارني، حيث أصبح بيع الأراضي المشاعة في المزاد العلني، بمبالغ زهيدة جدا للأوروبيين دون شرط الإقامة فيها. ففي الفترة 1887-1899

¹ وثائق عن الإدارة الفرنسية بأرشفيف البلدية

² عمار علوي، سبق ذكره ص 60

³ عمار علوي، سبق ذكره ص 59

استولت الإدارة الاستعمارية على 957 ألف هكتار كانت ملكا للأعراش وخلال 1891-1900 سلم للمهاجرين الأوروبيين أكثر من 120 ألف هكتار.

7-2-2 قانون المستثمرات الفلاحية: سمح هذا القانون للشركات الأوروبية، بالاستثمار في القطاع الزراعي والنقدي وأهمها: الشركة العامة السويسرية، التي استثمرت عام 1852 مساحة 20 ألف هكتار في سطيف، والشركة العامة الجزائرية تحوز على مساحة 100 ألف هكتار (في العملات الثلاث) الشركة الفلاحية والصناعية للصحراء (1870) تسيطر على 24 ألف هكتار في الجنوب.

8-2-2 قانون الغابات: صدر في سنوات: 1874. 1885. 1903، يهدف إلى منع استغلال الغابات من طرف الجزائريين، وعليه أصبحت غابة زدامة الشرقي لفرندة ضمن أملاك الدولة (الخريطة رقم 29)

9-2-2 قانون 16 فيفري وقانون 4 أوت 1926

القانون الأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك، وذلك بإجراء تحقيقات جزئية ثم تسلم العقود للملاك، أما الثاني فجاء مكملا للأول وعممه على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء وأتى بما يسمى "التحقيقات الكلية أو الجماعية" (الخريطة رقم 29) بموجبه جعل البيئة على عاتق المعارض، أي أنه قلب عبئ الإثبات على المعارض، بدلا من الحائز. أخذا بمبدأ الملكية الظاهرة، إذ لا تسلم العقود لأصحابها إلا بعد تصفية العملية قضائيا¹.

ويلاحظ فشل كل هذه التدابير والمحاولات للاستيلاء على الملكية العقارية، حيث تم إعادة النظر في القوانين السابقة انطلاقا من سنة 1956 والنظر إلى الملكية العقارية في الجزائر من زاوية استعمارية عن طريق إصدار نصين قانونيين هما: المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 والأمر المؤرخ في 3 جانفي 1959، فالأول كان يرمي إلى تشجيع المبادلات بالتراضي لإنهاء تشتيت وتجزئة الأراضي، وتجميع المستثمرات الريفية بطريقة جيدة. وهذا ما حدث بالفعل بشأن القطعة العسكرية رقم 72 المجاورة لأملاك سلاس الفلاحية بطريق بن يزدي حاليا، فتمت المبادلة بين الإدارة العسكرية والمدنية، عن طريق قرار مؤرخ في 06/01/1959 رقم 16293 لقطعة أرض بمساحة 10093 م²، وهكذا انتقلت من الحيابة العسكرية إلى الحيابة الريفية، ثم الحيابة الحضرية بعد الاستقلال.

أما النص الثاني فكان يرمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية و تحديد الأملاك، من أجل إقامة مخطط صحيح وشامل، بهدف السماح بإجراء المقاسمات، ومنه وضع حد للملكية الشائعة أو

¹ بوضيحات سوسن "الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية" مذكرة ماجستير في الحقوق - فرع قانون عقاري، جامعة قسنطينة 2007 ص 25

التقليل منها. ولعل أهم ما أنشئ بموجب هذا الأمر هو المحكمة العقارية التي كانت تعمل على فرنسا الأراضي و إخضاعها إلى قانون فرنسي موحد.

2-3 نتائج السياسة العقارية الاستعمارية.

حاول المشرع الفرنسي بواسطة سلسلة من القوانين العقارية، تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية، للتمكن من السيطرة على العقار الجزائري بتملكه. إلا أن النظام الهجين الناجم عن ذلك كان جد معقد، مما صعب إشهار التحويلات، وتراكم مذهب لحقوق الشيوخ، كما نجم عنه مبالغة في تجزئة القطع الأرضية وسوء توزيعه¹.

و قد نتج عن تطبيق هذه السياسة العقارية خلال الفترة الاستعمارية، مظهرا عقاريا غير ذاك الذي كان موجودا قبل 1830، حيث خلصت الوضعية العقارية في الجزائر غداة الاستقلال كما يلي:

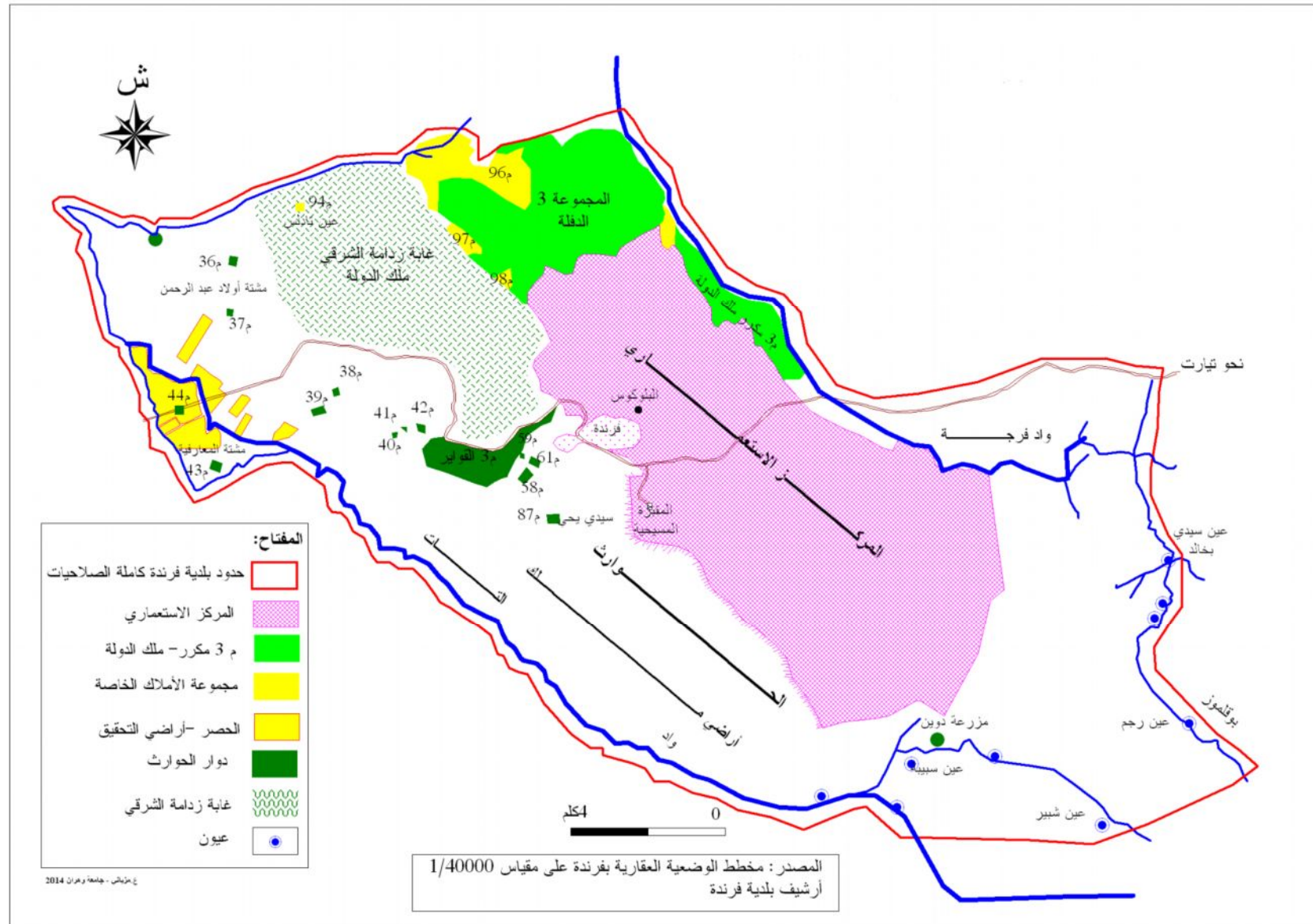
الجدول رقم 64: وضعية العقار في الجزائر غداة الاستقلال (1962)

المساحة الإجمالية بالهكتار	الوضعية العقارية للأراضي
4.969.102	أراضي ذات سندات "مفرنسة"
4.406.356	أراضي ملك بدون سندات non titrée
2.071.582	أراضي عرش أو سابقة بدون سندات
4.694.214	أملاك الدولة
4.179.050	أملاك البلدية
20.320.304	المجموع

المصدر: عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ص 68

¹ عمار علوي، سبق ذكره ص 67

الخريطة رقم 29: الوضعية العقارية لبلدية فرندة كاملة الصلاحيات (1962-1957)



2-4 الحيابة العقارية في الفترة الاستعمارية

غيرت السلطات الاستعمارية من موازين القوى الاجتماعية، والاقتصادية، خاصة فيما يخص تقسيم الأراضي، من خلال القوانين والتشريعات التي أصدرتها خلال تواجدها بالجزائر. فكانت لنفسها بذلك محيطات استعمارية، تضم أجود الأراضي وأخصبها، تتمثل في المزارع القريبة من المركز الحضري وهي حاليا ضمن حدود مجموعة فرندة، فنجد: مزرعة سلاس، مزرعة الإخوة "AMENDROS" جنوب غرب مجموعة فرندة، مزرعة « JOLY Blum »، مزرعة « Lebon » في الشمال الشرقي، مزرعة بونيلة أوغسطين، شمالا. المركز الاستعماري لفرندة، مساحته تقدر بـ 1848 هكتار، 84 آر و 15 سنتيآر (الخريطة رقم 30) حيث جزئ هذا المركز إلى عدة قطع، لكننا لم نتمكن من الحصول على كل المخططات الخاصة بتلك القطع باستثناء القطعة رقم 74، لكن العثور عليها لوحدها لم يمكننا من أخذ فكرة عن نظام الملكية بالمركز الاستعماري لفرندة في تلك الحقبة (الخريطة رقم 30)

- 1- القطعة الريفية رقم 74 من مخطط المركز الاستعماري حولت للبلدية بتاريخ 1956/04/13 بمساحة 51 هكتار 17 آر و 36 سنتيآر مقابل مبلغ قدره 400 فرنك للمتر المربع الواحد، هي في حقيقة الأمر أرض ملك للدولة بيعت للبلدية بالتراضي في إطار الاحتياطات العقارية البلدية (RFC)
- 2- القطعة رقم 62 من دوار الحوارث: 34 هكتار، 31 آر، 50 سنتيآر منها 100550 م 2 صخرية حسب المخطط المنجز سنة 1882، امتلكها حمو الهاشمي أحد قياد المنطقة ثم باع جزء منها لسي عبد الهادي قادة كليهما باعا للبلدية هذه الأرضية التي أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية البلدية وأنجز عليها تجزئة سي عبد الهادي عمر
- 3- القطعة رقم 60 من مخطط تجزئة فرندة: مساحتها 9 هكتار، 92 آر و 40 سنتيآر
- 4- أرض الحمري الفلاحية: الأرض المحصورة بين طريق معسكر القديم جنوبا وطريق الوطني رقم 14 شمالا، أرض ملك رقم 64 من مخطط تجزئة فرندة مساحة يضم ربيع بوشامة، أول ماي، كاستور
- 5- القطعة رقم 141 من مخطط المركز ذات مساحة قدرها 3 هكتار، 96 آر و 90 سنتيآر ملك لورثة بونيلة.
- 6- القطعة رقم 72 من مخطط تجزئة المركز التي كانت ذات حيازة عسكرية سابقا، تحولت لريفية ثم أدرجت في حدود التعمير سنة 1976.

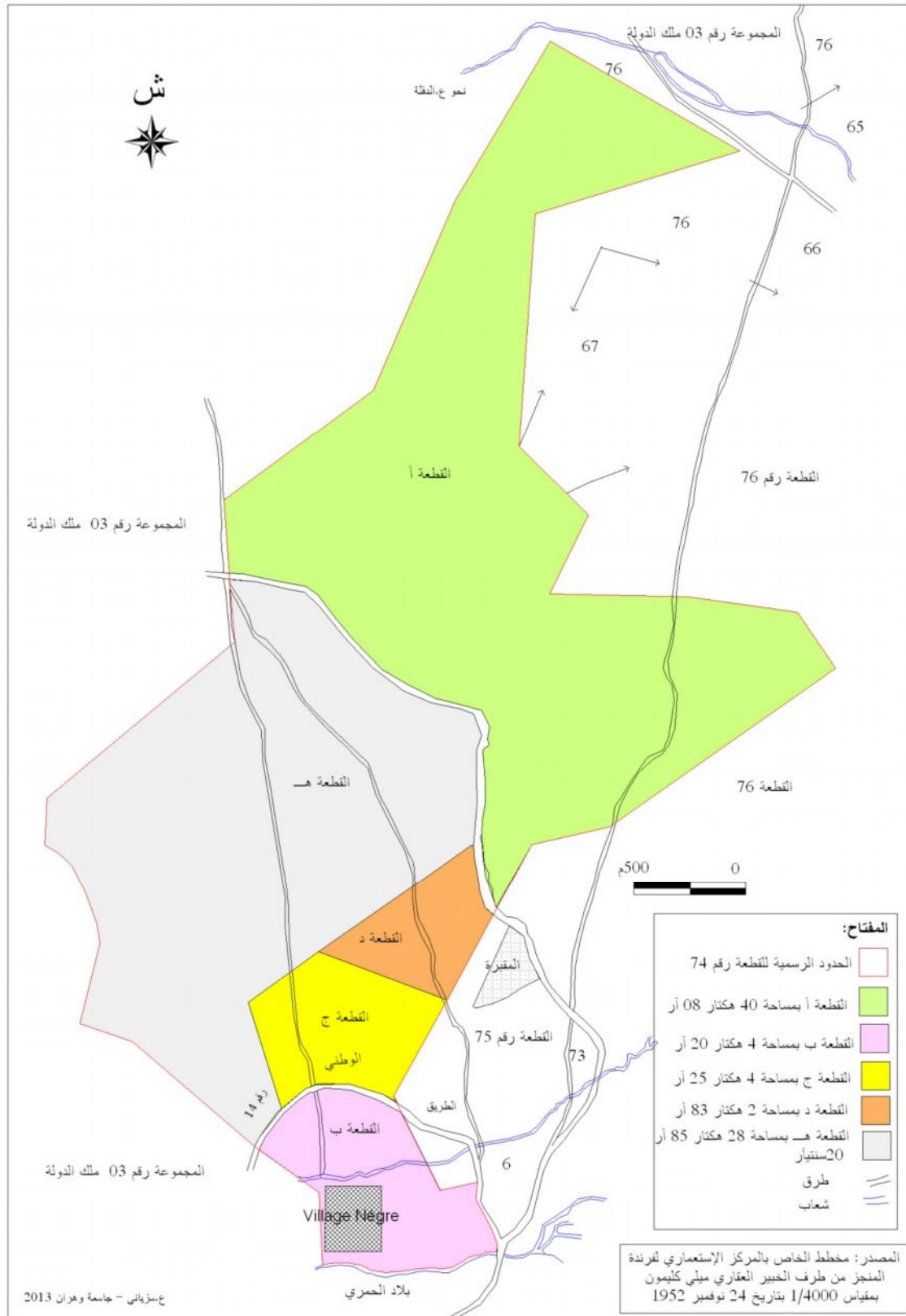
الجدول رقم 65: الملكية العقارية سنة 1957 ببلدية فرندة كاملة الصلاحيات

المجموع	الحوارث	الأملك الخاصة (أراضي التحقيق)	أملك الدولة	المركز الاستعماري	المساحة بالهكتار
7200.76.65	64.87.50	4080.25.00	1206.80.00	1848.84.15	
100	0.90	56.66	16.75	25.67	%

المصدر: مخطط الوضعية العقارية سنة 1957 على مقياس 40000/1

نلاحظ من خلال الجدول رقم 65 الممثل بالخريطة رقم 30، بأن الملكية العقارية الخاصة هي الغالبة ببلدية فرندة الكاملة الصلاحيات في الفترة الاستعمارية، وهذا باستثناء المركز الاستعماري حيث تمثل نسبة تفوق 56% من المساحة الكلية للبلدية، كما نجد أن أملك الدولة تمثل نسبة ضئيلة لا تتجاوز 18% ذلك لأن أغلب الأراضي بدوار الحوارث هي ذات طبيعة عقارية ملك (الخريطة 29).

الخريطة رقم 30: الحيابة العقارية في الفترة الاستعمارية (1952)



3- الملكية العقارية بين الحيابة الريفية والعمليات الحضرية (1962-2014)

3-1 الملكية العقارية الخاصة، مفتاح للتوسع العمراني قبل 1990

لم ينتج عن السياسة العقارية الاستعمارية، إلا نظاما عقاريا غامضا ومضطربا، تحكمه قوانين متضاربة وغير دقيقة. حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام وضع معقد، يستدعي إعادة النظر جذريا في تنظيم الوضعية العقارية من جديد. فالإستراتيجية المتبعة منذ الاستقلال، و إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري لسنة 1990، كانت تهدف إلى الحفاظ على القطاع العام، وتقويته بالتملك العمومي، وبعد ذلك توسيعه خاصة في إطار تنفيذ عمليات الثورة الزراعية، وبالموازاة مع ذلك فإن إشكالية الملكية الخاصة كانت منحصرة في حدود دقيقة، بل حتى مهمشة، ولعل أهم القوانين التي خدمت المجال الحضري فيما بعد هي:

- قانون الأملاك الشاغرة، الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية، استراتيجيات أكسبت الدولة رصيذا عقاريا كبيرا.

على اثر خروج الاستعمار، قام الأفراد بالاستيلاء على الممتلكات التي خلفها المعمرين من مزارع ومساكن ومختلف وسائل الإنتاج، مما استوجب تدخل الدولة بإصدار نصوص قانونية أضفت الطابع الشرعي والتنظيمي على هذه التجربة، عن طريق تأميم أراضي المعمرين وأراضي الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني أو للنظام الاشتراكي، وإدراج هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة في إطار حماية الأملاك الشاغرة وتسييرها وذلك بصور القانون رقم 62-20، وبعد سلسلة من القوانين صدر القانون رقم 66-102 الذي ينص صراحة على إدماج هذه الأملاك ضمن أملاك الدولة.

ومن بين الأملاك الشاغرة التي كانت ملكا للمعمرين بفرنندة والتي آلت ملكيتها للدولة بعد الاستقلال، نجد الأراضي الفلاحية والمزارع الواقعة جنوب شرق المجمع، والتي أدرجت في التعمير من خلال المخطط العمران الرئيسي (الخريطة رقم 29).

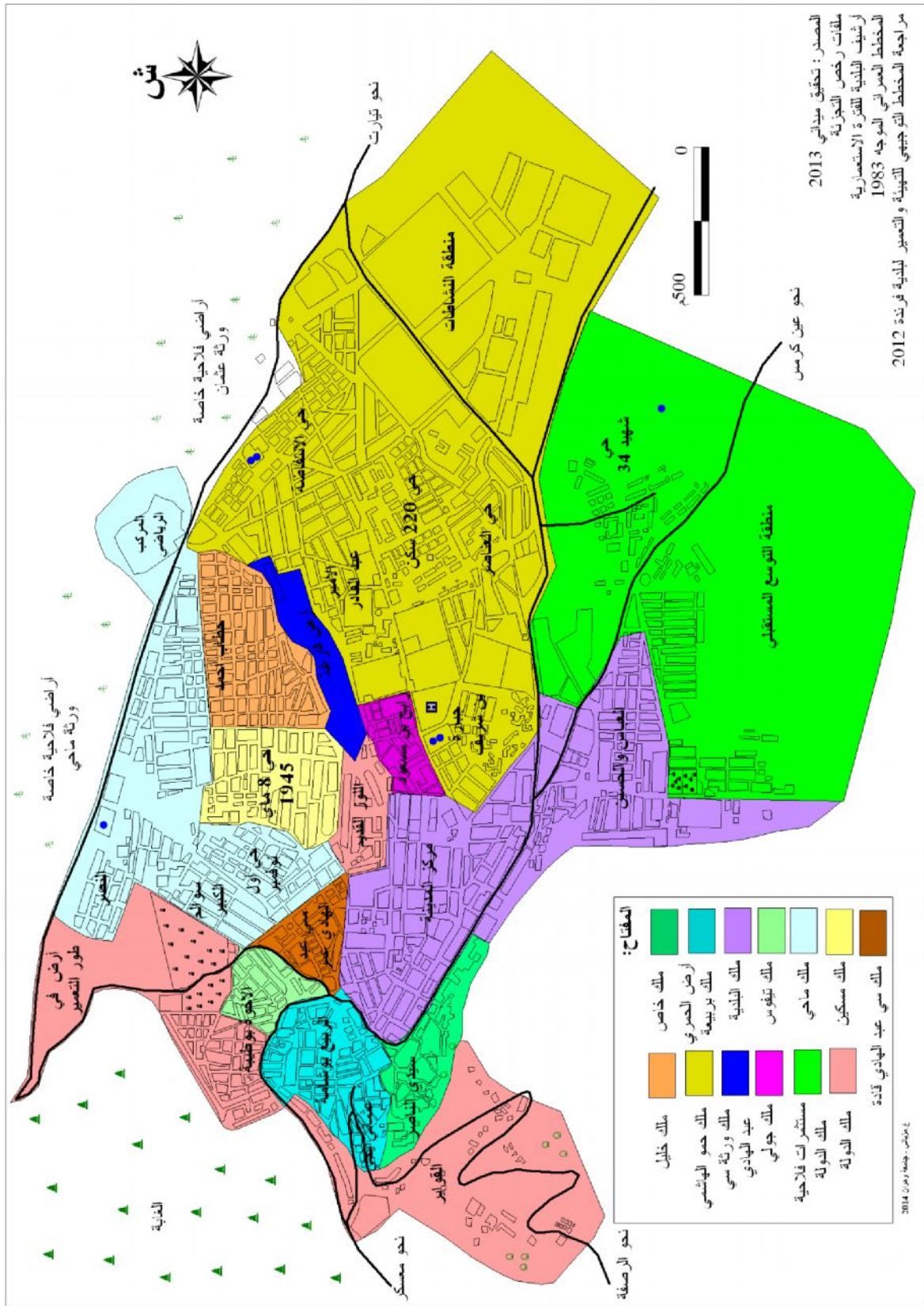
أدى تطبيق قانون الثورة الزراعية، إلى إدماج قدر كبير من الأراضي الزراعية والمراعي في نطاق الأملاك العامة، حيث شكلت الدولة الجزائرية صندوقا، سمي بصندوق الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 71-73 ولاسيما المادة 19 منه، يتكون من صنفين من الأراضي: أراضي الصندوق الناجمة عن الضم وتشمل أراضي الدولة، البلدية، أراضي العرش والأراضي التي لا مالك لها، أراضي الصندوق الناجمة عن التأميم، ويقصد به النزاع أو إسقاط حق الملكية في كل ارض

زراعية أو معدة للزراعة بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال أرضه شخصيا فيهرها أو يؤجرها، تضم أيضا أراضي الأوقاف الزراعية العمومية وكذا الملكيات الزراعية الواسعة.

أوكلت مهمة إصدار قرارات التأميم للوالي المختص إقليميا، حسب المواد 17-231-233 من الأمر رقم 71-73، حيث فتح المشرع باب الطعن فيها قبل أن تصبح نهائية. وعليه أمت الأرض الفلاحية ملك لمأحي ساعدا¹ وأدرجت ضمن حدود التعمير سنة 1976، أما قانون الاحتياطات العقارية، والذي تحدثنا عنه بالتفصيل من خلال الفصل الثالث، فقد سمح لبلدية فرندة كباقي بلديات الوطن، بتكوين محفظة عقارية، عن طريق الشراء من الخواص، أو بوضع اليد عليها، وكذا الأراضي المحولة من أملاك الدولة (الخريطة رقم 31).

¹ أراضي مأحي، هي الأملاك الوحيدة التي أمتت بمجموعة فرندة.

الخريطة رقم 31: حالة تقريبية لملكية الأراضي قبل التعمير



2-3 الأراضي العمومية جنوب شرق المجموعة، محورا للامتداد العمراني (بعد 1990)

بعد التوجه نحو اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية، وأمام الامتداد العمراني لمجموعة فرندة وخاصة في الفترة 1987-1998، وفي ظل نفاذ الاحتياطات العقارية البلدية، أضحت الأراضي الفلاحية ولاسيما العمومية منها كاحتياط عقاري في السياسات العمرانية الجديدة، فملكية الدولة للعقار شجع كثيرا التوسع الحضري في مجموعة فرندة في المحور الجنوبي الشرقي على الأراضي الفلاحية العمومية، لإنتاج السكن الفردي، الجماعي ومختلف التجهيزات على مساحة تقدر بـ 140 هكتار، تشمل المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية وكذا الأراضي الفلاحية الخاصة، كما يوضح الجدول رقم 66 والخريطة رقم 32.

من جهة أخرى أصبحت الملكية الخاصة للأراضي في هذه الفترة، عامل كبح للتوسع مثل الأراضي المتاخمة للطريق التجنبي، وكذا على أطراف المنحدر الصخري جنوب غرب المجموعة حيث توجد البساتين الخاصة... وغيرها.

الجدول رقم 66: المستثمرات الفلاحية التي أدمجت في إطار التعمير بعد 1990

الملاحظة	المساحة بالهكتار	المستثمرة الفلاحية
35 هكتار (مخطط شغل الأراضي ط.ع. كرمس شمالا)	52	م.ف الجماعية "سي بوسيف 01"
مستهلكة بنسبة 100% (201 مسكن تطوري)	07	م.ف الجماعية "سي بوسيف 02"
40 هكتار لمخطط شغل الأراضي ط.ع. كرمس جنوبا	61	م.ف الجماعية "سي خلفه 02"
-	19	م.ف الجماعية "سي خلفه 02"
مساحة مستهلكة بنسبة 100% (تجزئة 51+250 قطعة طريق عين كرمس جنوبا)	11	م.ف الفردية "سي بوسيف "
مبرمجة لإنجاز حظيرة تسلية، حسب توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تم اقتطاع عدة مساحات من هذه الأرضية لإنجاز تجهيزات تتمثل في: 1- متقنة (ثانوية): 25000 م2 (منجزة) 2- مركز صحي: 1000 م2 (منجز) 3- ملحق إداري: 400 م2 (في طور الإنجاز) 4- قصر العدالة: 6000 م2 (في طور الإنجاز) 5- مقر أملاك الدولة : 500 م2 6- بيت الشباب:	05	مشنلة "خليفة بودالي" Bâtisse
حظيرة تسلية مبرمجة حسب مراجعة م.ب.ت.ب.ت	10	أرض خاصة "ورثة عثمان"
أدرجت ضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	17	جزء من "سي بوسيف 3"
	183	المجموع

المصدر: مصالح الفلاحة لدائرة فرندة 2013، فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة



صورة رقم 20: التعمير على الأراضي المنتجة داخل مجموعة فرندة "مشتلة خاصة"

إن حقيقة موقع الملكية ودورها، والقانون الذي يحميها تقاس بالنسبة إلى موقع ودور الملكية العامة ومركزها القانوني، بل حتى السياسي. ومن ثمة فيمكن القول بأن تاريخ نظام الأراضي العمومية منذ 1962 مرتبط بدون انفصال بتطور دور الدولة وموقعها في العلاقات الاقتصادية.

الخريطة رقم 32: المستثمرات الفلاحية التي أدرجت في حدود التعمير، بعد عام 1990.



II. نظام الملكية والعقود

للملكية العقارية بمختلف أنواعها، دوراً أساسياً في التنمية الشاملة، فيمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها عمرانية، صناعية، فلاحية، إذا ما تحكمتنا في تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية. يوجد ارتباط بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد "بازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة، العمران الحضري والارتقاء بالإطار المعيشي ورفاه السكان"¹

حيث عرفتها المادة 27 من القانون رقم 90 - 25 الخاص بالتوجيه العقاري واعتبرت أنها "حق التمتع والتصرف في العقار وفقاً لما يقتضيه القانون" و تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة".

تنقسم طرق اكتساب الملكية العقارية إلى قسمين: الطرق غير الإرادية، كالميراث والطرق الإرادية كعقد البيع والحيازة التي تعد أولى صور التملك وتتم بوضع اليد، المقترن بمدة زمنية قد تطول أو تقصر. تتعدد الملكية فنجد، الملكية الجماعية منها ملكية مشاعة² و ملكية مشتركة³ والملكية الفردية .

1- طرق اكتساب أو نقل الملكية

- المعاملات العقارية⁴ (بيع، مبادلة، إيجار)
- تخصيص (منح، تنازل)
- تأميم، نزع ملكية، مصادرة
- أيلولة (الهبة، الوصية، الميراث، الالتصاق، التقادم المكسب)

2- أنواع العقود (السندات التوثيقية)

يشكل العقد الرسمي، الشكل الوحيد للتملك، ذلك ما قرره المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري؛ التي تنص على أن "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي، وتؤكد المادة 29 من القانون رقم 90-25 هذا المبدأ، فالعقد الرسمي هو الشكل الوحيد لتملك الأموال العقارية والحقوق العينية العقارية بدليل أن المادة 30 من نفس القانون المذكور، تلزم إثبات كل حق حيازة على أموال عقارية بحيث تنص على أنه "يجب على كل حائز أو شاغل لأموال عقارية أن يكون لديه سند قانوني".

¹ مزياي فريدة، سبق ذكره ص 53

² عرفتها المادة 713 من القانون المدني "إذا ملك اثنان أو أكثر وكانت حصة كل واحد منهم غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك"

³ عرفتها المادة 743 من القانون المدني "هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"

⁴ تسمى أيضاً التصرفات القانونية على العقار

تتم المعاملات العقارية، عن طريق عقود الملكية التي يحررها رئيس البلدية، مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة، عقود يحررها الموثق. **تكتسي هذه العقود صفة الرسمية¹**، مما يسمح بإشهارها في المحافظة العقارية؛ سواء بنظام الشهر الشخصي أو العيني. كما تخضع العقود التي يحررها القاضي، والقاضي الموثق، العقود الإدارية، والعقود الصادرة عن الأحكام القضائية، سندات أملاك الدولة للإدارة الاستعمارية أيضا؛ للتسجيل والإشهار مما يكسبها حجية أمام الغير في حالة المنازعات حسب المادة 793 من القانون المدني.

أما **العقود العرفية**، فهي تلك الوثائق التي يحررها الأفراد فيما بينهم بصفتهم خواص؛ خارج عن نطاق تدخل الضابط العمومي². يوجد عقود عرفية؛ تقبل من طرف المحافظ العقاري؛ كدليل لإثبات الملكية، مما يعطيها الحجية القانونية، ويتعلق الأمر بالعقود العرفية المسجلة بعد الفاتح مارس 1961 إلى غاية الفاتح يناير 1971³ بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، كما ذهب الاجتهاد القضائي إلى الاعتراف بالملكية الخاصة بدون سند، بناء على عقد عرفي ثابت من تاريخ تسجيله في مصلحة الحفظ العقاري، والعقد العرفي المحرر قبل صدور قانون التوثيق حتى وإن كان غير مسجلا⁴

3- الوضعية القانونية للعقار الحضري بمجموعة فرندة، ومختلف الإشكاليات المتعلقة به

3-1 الوضعية العقارية للأرض الحضرية (التجزئة السكنية)

مسألة الملكية العقارية في الجزائر لا تزال مبهمة، وغير محددة، وغير متحكم فيها. فمسح الأراضي الحضرية لم ينتهي بعد، أصل الملكية غير معروف، تسجيل وترقيم الأراضي غير موجود، إجراءات الإشهار غير دقيقة، وآلاف الأراضي مشغولة منذ سنوات طويلة بدون عقد ملكية. كما أن مفهوم الملكية غامض، ناهيك عن الانتشار المفرط للعقود العرفية غير المسجلة.

لذلك يعد الجانب القانوني والتشريعي ضروري، ولا مناص منه لتحديد مفهوم الملكية. لكنه في ذات الوقت، غير كاف لفهم أو إدراك الممارسات العقارية، فغالبا التوسع الحضري يكون على حساب أراضي زراعية تابعة لأملاك الدولة؛ كانت سابقا أملاك مسيرة ذاتيا، وحاليا مستثمرات

¹العقود الرسمية هي الورقة الرسمية التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأوضاع القانونية في حدود سلطته واختصاصه" المادة 324 من القانون المدني

² عمار علوي، سبق ذكره ص 146

³ الفاتح يناير 1971 يوافق تاريخ تطبيق إصلاح التوثيق

⁴ يوسف دلاندة "الحماية الجزائية للملكية العقارية بدون سند بين نصوص القانون والاجتهاد القضائي" مداخلة أقيمت بالملتقى الجهوي حول عقود وأدوات التعمير والجرائم الواقعة على العقار -باتنة ص 6

فلاحية فردية أو جماعية. فعدم الفصل في قضية الملكية وسوء التحكم في تسيير العقار أثر بشكل مباشر على الأداء السليم لوظائف المدن.¹

سنحاول تحديد الوضعية القانونية للعقار الحضري بمجموعة فرنده، وربطها بالممارسات العقارية حسب مختلف الأنظمة العقارية المنتهجة، وتأثيرها على الملكية. فالغموض الذي تنسم به النظم الأساسية للأراضي في الجزائر، ولاسيما تراكم سندات لنفس الأرض، هو السبب إن لم نقل الرئيسي لهذا التعقد؛ إذ وجدت الدولة نفسها تواجه العديد من المشاكل من بينها على وجه الخصوص:

- سكان يحتلون أراضي بطرق غير قانونية، ويطالبون بإعادة إسكانهم أو الاعتراف بهم قانونا كمالكين للأراضي المحتلة.
- منحت البلديات أراض ملك الدولة، إلى خواص أو إلى مؤسسات؛ دون أن تدفع المقابل للخزينة العامة.
- منح عقود إدارية بدون أي قيمة قانونية للمستفيدين القطع الأرضية، مما أدى إلى رفض إدارة أملاك الدولة، تسليم سندات الملكية، طالما أن البلديات لم تقتن الأراضي المعنية.
- استولت البلديات على الأراضي التابعة للخواص دون مآل واضح²
- الصراعات الاجتماعية الناجمة عن إدماج الأراضي الخاصة في الاحتياطات العقارية للبلدية بدون أي تعويضات مسبقة³.

وتبقى على العموم مشكلة إثبات الملكية بمجموعة فرنده صعبة للغاية موروثه عن الفترة الاستعمارية كون أراضيها ملك غير مسجل.

¹ مساهل عبد الله، سبق ذكره ص 34

² هذا الفعل قامت به البلدية في الفترة الاستعمارية على أراضي الحمري وتيفوس، وبعد الاستقلال على أرض خليل ومحي.

³ المنازعات العقارية بين البلدية والملاك الأصليين للأراضي التجزيئات ولاسيما "ورثة ماحي" بعد استرجاعهم لأملأهم المؤممة، وكذا ورثة خليل.

3-1-1 التجزئة المنجزة من طرف البلدية

الجدول رقم 67: التجزئة المنجزة من طرف البلدية (1990-1954)

التجزئة	أصل الملكية	ملاحظة
تجزئة الباتوار	ملكية خاصة	عقود عرفية، ملكية غير مسجلة
تجزئة تيفوس	ملكية خاصة	عقود عرفية، ملكية غير مسجلة
تجزئة زاوين	ملك الدولة	ملكية غير مسجلة
تجزئة البناء الذاتي LA Cité	ملك الدولة	عقود إدارية ، ملكية غير مسجلة
تجزئة الحمري (حمدوش)	ملكية خاصة	عقود عرفية، ملكية غير مسجلة
تجزئة ميلي	البلدية	عقود إدارية مسجلة
تجزئة البلوكوس	ملكية خاصة	عقود إدارية، ملكية غير مسجلة
تجزئة السعادة	البلدية	ملكية مسجلة
تجزئة رايح بن مسعود		
تجزئة مخطط قسنطينة	البلدية	بيعت بعد الاستقلال بعقود إدارية غير مسجلة
تجزئة اللوز القديم	البلدية	نقص رخصة التجزئة
ت 1 خطاب أحمد	خاصة "خليل"	لم تسوى وضعية الأرضية
ت 2 العناصر	أرض خاصة لورثة حمو	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
ت 3 توسيع 1 الانتفاضة	أرض خاصة لورثة حمو	القطعة رقم 76 من مخطط فرندة
ت 4 أول نوفمبر	أرض خاصة "ماحي"	أرض مؤمنة تم استرجاعها لكن مبنية، إشكالية هذه الأرضية هي عدم اكتمال إجراءات نقل الملكية لعدم تسديد البلدية المبالغ المالية لصالح أملاك الدولة إضافة إلى نزاع البلدية مع المالك الأصلي قرار رقم 2000/1628 متضمن تحويل قطعة أرض ضمن الاحتياطات العقارية لفائدة بلدية فرندة لتجزئة 150 قطعة بمساحة قدرها 1 هكتار، 3 آر و69 سنتيآر
ت 5 الإخوة بوطيبة	أرض البلدية، القطعة الريفية رقم 74 من مخطط مدينة فرندة، ملك الدولة بيعت للبلدية بالتراضي سنة 1956	مسجلة و مشهرة
ت 6 العباس و الحسين	أرض البلدية	مسجلة و مشهرة
ت 7 08 ماي 1945	أرض خاصة "مسكين"	نزاع مع فريق مسكين
ت 8 ماي 1945 (18 قطعة)	أرض ملك الدولة	الأملاك الشاغرة التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 بتاريخ 1966/5/6، قرار ولائي رقم 2000/646 بتاريخ 2000/04/01 متضمن تحويل قطعة أرض ضمن الاحتياطات العقارية البلدية لصالح بلدية فرندة -مسجل ومشهر رقم 75 حجم 61 بتاريخ 2000/09/27 نقص رخصة التجزئة التعديلية بسبب التوسعات التي باعتها الوكالة العقارية
ت 40/1	أرض البلدية	مسجلة و مشهرة
ت 18/1	أرض البلدية	مسجلة و مشهرة
ت 3 الانتفاضة	أرض خاصة لورثة حمو	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة
ت العناصر توسيع 24 قطعة	أرض خاصة لورثة حمو	مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة

مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة	أرض خاصة لورثة حمو	جبارة بن شريف
مسجلة و مشهرة	أرض البلدية	الملعب
مسجلة و مشهرة	أرض البلدية	تحصيل اللوز 184 قطعة
مقتناة من البلدية مسجلة ومشهرة	أرض خاصة لورثة حمو	العناصر 61 قطعة
	مخطط قسنطينة	شيخاوي مختار
RFC- نقص رخصة التجزئة	3 قطع أرض للبلدية بمساحة 1386 2م	هنري دينو
نقص رخصة التجزئة	ملك البلدية	سي عبد الهادي عمر
نقص رخصة التجزئة أنشأ سنة 1962، التحصيل خطط له منذ 1959	ملك البلدية	تحصيل بلدي بوتومة عبد القادر
تجزئة موازية من طرف ماحي ساعد، قام ملاك القطع برفع دعوى قضائية وتحصلوا على قرارات قضائية قاضية بإثبات الملكية العقارية وهي ذات حجية قانونية	ملك خاص	سوالم الكبير
حي عمر منصور قادة، La Sas سابقا، حي البلوكوس، سكنات مخطط قسنطينة		مراكز المحتشدات التي بيعت في إطار الأمر 188/67 الصادر بتاريخ 1967/9/27

المصدر: تحقيق ميداني 2013

تنتشر الملكية الخاصة المسجلة بمجموعة فرندة، بالتجزئات السكنية المنجزة في إطار الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية بنسبة كبيرة. ولاسيما بالمواقع التي تمكنت البلدية من شرائها من أصحابها بطرق صحيحة أي بسندات موثقة، وبعض الأراضيات التي تحصلت عليها عن طريق التحويل من أملاك الدولة، وعملت على تسويتها (الخريطة رقم 33) كتجزئة الانتفاضة التي تعد أكبر تجزئة بالمجموعة، الأمير عبد القادر، جبارة بن شريف والعناصر.

أما التجزئات التي أنجزت على الأراضي الخاصة، حيث تملكها البلدية بإدماجها ضمن احتياطاتها العقارية، ولاسيما تلك المؤممة التي آلت إلى الدولة بموجب القانون رقم 71-73، فإن استرجاعها سنة 1995 من طرف مالكيها الأصليين¹، في إطار الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 ديسمبر 1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري² فقد أعطى لهم الحق في الحصول على التعويض المالي. فقاموا بمطالبة البلدية بالتعويض، ولا تزال لحد الآن القضية عالقة في المحاكم ولم يفصل فيها، كتجزئة 8 مايو 1945، خطاب أحمد، وتجزئة البناء الذاتي .

إن غموض الملكية بالنسبة للأرضيات التي أنجزت عليها التجزئة الموجهة للأهالي بالفترة الاستعمارية، كتجزئة الحمري، تيفوس، زاوين وتجزئة البناء الذاتي، حمدوش وتجزئة ميلي، يرجع

¹ ورثة ماحي.

² المادة 85 مكرر تنص على إعادة الأراضي لملاكها الأصليين

إلى أن معظمها ذات أملاك خاصة لم تثبت بسند رسمي ، إضافة إلى عدم وجود أطراف تطالب بها¹، جعل ملكيتها تؤول إلى الدولة، باستثناء تجزئة الباتوار التي أنجزت على أرض الحمري، حيث قام ورثة المالك الأصلي بتجزئتها سنة 1923 وبيع معظمها بصفة شخصية.

سارعت البلدية في فترة الثمانينات، في عملية تجزئة الأرض بمختلف الطرق، ولم تولي العناية الفائقة لمسألة تحويل الأراضي العمومية، فباعت الأراضي بعقود إدارية- إلا أنها لم تستطع تسجيلها بسبب عدم اقتنائها لهذه الأراضي. وحتى تلك الأراضي التي قامت بتسديد مستحقاتها لأمالك الدولة لم تسجلها كلها؛ ولاسيما بعد التحولات الطارئة على العقار، وتسليمه للوكالات العقارية المحلية، وفي سنة 2009 وبناء على قرار والي ولاية تيارت؛ الذي قضى بعدم التدخل النهائي للبلديات في العقار الحضري، أدى بالمحافظ العقاري إلى إيقاف إشهار العقود الإدارية المقدمة من طرف البلدية، فعلقت العملية نهائيا وتوقفت عملية تسجيل العقود.

عدم نضوج فكرة تسجيل العقود الإدارية لدى بعض المواطنين، جعلتهم يكتفون بالوثيقة العرفية التي سلمتها لهم البلدية، فلم يطالبوا بتسجيلها لدى مصالح الحفظ العقاري². عكس ما قام به المستفيدين من القطع الأرضية بالتجزئة غير الرسمية لحي سواالم الكبير، حيث قاموا برفع دعوى قضائية وتحصلوا على قرارات من المحكمة تقضي بإثبات الملكية العقارية وهي ذات حجية قانونية.

3-1-2 التجزئة السكنية المنجزة من طرف الوكالة العقارية

تدخلت الوكالة العقارية، على الأرضيات ملك البلدية، وتلك المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، منها المسجلة والمشهرة، وخاصة تلك المقننة برخصة التجزئة، ومنها غير مسجلة، لكن الوكالة العقارية لم تكتفي ببيع القطع المجزأة حسب رخص التجزئة المصادق عليها، بل عمدت إلى استهلاك كل الجيوب الفارغة، والأرضيات المخصصة للمساحات الخضراء، والتجهيزات وبيعها لغرض بناء مساكن عائلية، كما قامت ببيع توسعات لقطع باعتهما البلدية سابقا وتحصل أصحابها على عقود الملكية، مما جعل هذه المواقع تحتاج في أغلب الأحيان إلى رخص تجزئة تعديلية من أجل تسوية القطع الجديدة، وكذا التوسعات المستحدثة، حتى مواقع السكن الاجتماعي العمومي الفردي والجماعي لم تسلم من ذلك ولاسيما بحي 440 سكن جماعي وحي 60 سكن فردي.

¹ أصحاب هذه الأراضي قد توفوا ولا يوجد ورثة يطالبون بحقهم في الأرض، وربما لم يطالبوا بها لعدم توفر القرائن الكافية لديهم.
² كان هناك رأي لممثل المصلحة التقنية لبلدية فرندة في هذا الشأن، حيث أن عدم إقبال المواطن على إتمام إجراءات التسجيل لدى مصالح الحفظ العقاري بمبادرة منه، لا تتحملها البلدية، لأنها لا يمكنها استدعاء المستفيدين لإتمام الإجراءات إن لم يقبلوا بنفسهم على ذلك.

الجدول رقم 68: التجزئة المنجزة من طرف الوكالة العقارية

التجزئة	أصل الملكية	ملاحظة
تخصيص اجتماعي 51 قطعة	أرض البلدية	مسجلة و مشهورة
19 48/1 قطعة	أرض البلدية	مسجلة و مشهورة
ت 3 توسيع II	أرض البلدية	مسجلة و مشهورة
جبارة بن شريف 05 قطع	أرض خاصة لورثة حمو	مسجلة و مشهورة
48/1 توسيع 7 قطع	أرض البلدية	مسجلة و مشهورة
الأمير عبد القادر 9 قطع	أرض البلدية	مسجلة و مشهورة
250 قطعة	أرض الوكالة العقارية- م.ف.ف.جولت لغرض البناء	عقد بيع بالتراضي في إطار الترقية العقارية لفائدة المديرية الولائية لوكالة التسيير والتنظيم العقاري لإنجاز 250 قطعة على سبيل التسوية محررة من طرف مدير أملاك الدولة بتاريخ 2007/08/28 مسجلة ومشهورة
الحصر 26/1	أرض خاصة لورثة حمو	مسجلة و مشهورة
26 قطعة تساهمي	أرض البلدية	مسجلة و مشهورة
50 سكن تساهمي	ملك الدولة	عقد جماعي، نقص العقود الفردية
العناصر	ملك البلدية	نقص رخصة تجزئة تعديلية
التوسعات بحي 440 سكن	ملك البلدية	سكن جماعي
التوسعات بحي 60 سكن اجتماعي	أرض البلدية	نقص رخصة تجزئة تعديلية

المصدر: تحقيق ميداني 2013

أما تجزئة 250 قطعة التي أنجزت على أرض فلاحية ملك الدولة (مستثمرة فلاحية فردية)، فقد تطلبت وقتا طويلا لتسويتها، نظرا لثقل إجراءات تحويل الملكية. فبعد الحصول على عقد بيع بالتراضي في إطار الترقية العقارية لفائدة المديرية الولائية لوكالة التسيير والتنظيم العقاري، لإنجاز 250 قطعة على سبيل التسوية محررة من طرف مدير أملاك الدولة بتاريخ 2007/08/28 مسجلة ومشهورة، قامت الوكالة العقارية المحلية، بإنجاز رخصة التجزئة وبعد المصادقة عليها من طرف مديرية البناء والتعمير لولاية تيارت، عكفت على التسوية باستدعاء المستفيدين؛ لاستكمال عملية تسديد المبالغ المالية الخاصة بالقطع، ومن ثمة الحصول على العقود.

ولا تزال العملية مستمرة لحد الساعة، ولاسيما بالنسبة لمشروع 124 سكن تساهمي، نظرا لعدم انتهاء المشروع (الخريطة رقم 33). لكن الإشكال المطروح بهذه التجزئة هو عدم مطابقة مخططات رخصة التجزئة للواقع، مما أدى إلى ضياع حقوق المستفيدين لأنهم سددوا مبالغ مالية لمساحات أكبر مساحة من تلك التي استفادوا منها.

2-3 الوضعية العقارية في السكن العمومي

يعد صدور القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981¹ المتمم بالقانون رقم 83-02 المؤرخ في 29 يناير 1983² المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، التجاري والحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الانطلاقة الحقيقية لتسوية وضعية السكنات العمومية في إطار المادة 23 من القانون المذكور.

1-2-3 السكن العمومي الفردي

الجدول رقم 69: الوضعية العقارية في السكن الفردي العمومي

الموقع	عدد السكنات	هيئة الإنتاج	إجراءات التنازل	عدد السكنات تحصل أصحابها على عقود الملكية	على مستوى أملاك الدولة
الأملاك الشاغرة	160	-	01	129	
حي بن عيشوش	60	OPGI	42	18	
حي القدس	10	OPGI	05	05	
حي العناصر	05	OPGI	-	03	
حي رابع بن مسعود	20	OPGI	-	20	
حي 22+32	54	EPLF	-	54	
بن عيشوش	20	CNEP	-	-	القروض لم تستهلك بعد
حي الربيع بوشامة	9	EPLF	-	-	-
حي الانتفاضة	46	EPLF	-	-	-
حي جبارة بن شريف	7	EPLF	-	-	-
محمد بوضياف	35	CNL	-	35	-
المجموع	426	-	48	264	-

المصدر: معالجة من خلال ملفات طلب التنازل على السكن ب OPGI

السكنات القابلة للتنازل، هي تلك المساكن التي استغلت قبل الفاتح يناير 1981، وتلك التي آلت للدولة بموجب القانون رقم 66-102 وأعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب القانون رقم 70-11، إلا أن هذا القانون ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 الذي حدد السكنات القابلة للتنازل؛ بتلك السكنات التي دخلت حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004.

يتم إيداع ملف من طرف الراغب في الحصول على عقد الملكية؛ يتضمن طلب التنازل عن المسكن لدى لجنة الدائرة، وبعد دراسة الملف يصدر قرار بالموافقة ويحول الملف لمصالح أملاك

¹ الجريدة الرسمية العدد 6 الصادرة بتاريخ 10 فبراير 1981
² الجريدة الرسمية العدد 5 الصادرة بتاريخ الفاتح فبراير 1983

الدولة، التي تعمل على تقييم العقار في إطار القانون رقم 81 - 01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، أو في إطار القانون 03-269 الخاص بالتنازل عن المساكن التي دخلت التنفيذ قبل الفاتح يناير 2004، حيث تسدد المبالغ على مستوى خزينة الدولة.

بالنسبة للمحلات التجارية على مستوى السكنات الايجارية، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري ببيع القاعدة التجارية عن طريق المزيدة، ويبقى المستفيد من المحل التجاري مستأجراً لدى الديوان. أما بالنسبة للتنازل من أجل الحصول على الملكية النهائية فيخضع لنفس إجراءات التنازل عن المحلات السكنية؛ باستثناء قيمة الإيجار التي تبقى على حالها طوال فترة الاستغلال ولا تنقص بمرور الوقت كما هو عليه الحال بالنسبة للسكنات الاجتماعية الايجارية.

يتحصل الراغب في التنازل من التخفيض الذي يصل إلى حدود 10% عند الدفع الفوري، 07% عند الدفع في مدة ثلاث سنوات، 05% فقط إذا كان الدفع في مدة 3-7 سنوات، كما يستفيد المجاهدين وذوي الحقوق من تخفيض يصل إلى حدود 40%. من خلال الجدول رقم 69، نلاحظ أن نسبة 61.97% من السكنات العمومية الفردية، استطاع أصحابها الحصول على الملكية بشكل نهائي، ونسبة 11.26%، تقوم بإجراءات التنازل من أجل التسوية.

2-2-3 السكن الجماعي

على مستوى مجموعة فرندة فقد تمت تسوية السكنات ببعض المواقع، فنجد أن بعضها قد سويت بشكل كامل، كما هو الحال بالنسبة لسكنات HLM وسكنات LA CIA، حيث قام المستفيدون بتسديد كل المستحقات للديوان والحصول على عقد الملكية، مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية.

جدول رقم 70: الوضعية العقارية في السكن الجماعي المنجز من طرف الدولة ومؤسساتها

الموقع	عدد السكنات	هيئة الإنتاج	إجراءات التنازل	على مستوى أملاك الدولة	عدد السكنات تحصل أصحابها على عقود الملكية
26 سكن C.I.A	26	OPGI	1	-	21
16 سكن HLM	16	OPGI	03	-	13
الربيع بوشامة	50	OPGI	08	-	20
مركز المدينة	24	CNEP	03	-	8
50 سكن G.S	50	OPGI	25	-	-
440~ سكن	219	OPGI	83	-	-
العناصر	92	OPGI	9	8	24
LA ZHUN	200	OPGI	18	-	4 محلات
القدس	23	OPGI	4	-	-
حي 220	52	OPGI	3	02 محلات	-

-	-	3	OPGI	16	حي 220
-	03		OPGI	160	طريق ع. كرمس
-	29	-	OPGI	152	الانتفاضة
-	-	01	OPGI	16	رابح بن مسعود
-	-	06	OPGI	50	بن عيشوش
50	-	-	FN POS	50	طريق عين كرمس
136 + 4 محلات	40 + 02 محل تجاري	167	OPGI	1196	المجموع

المصدر: معالجة من خلال ملفات طلب التنازل على السكن بـ OPGI

بلغت نسبة السكنات العمومية الجماعية، التي تحصلت على العقود النهائية 11.70% وهي نسبة ضئيلة مقارنة بالتسوية في نمط السكن العمومي الفردي. لكن المبادرة من طرف شاغلي هذه المساكن موجودة، فقد بلغت نسبة المساكن في طور التسوية (إجراءات التنازل والملفات على مستوى أملاك الدولة) حوالي 17.47%، مما يرفع نسبة التسوية إلى حوالي 29.17%.

4- أغلبية المساكن ملك فردي، بسندات عرفية

بعدما تمكنا من تحديد الوضعية العقارية بمختلف القطاعات الحضرية بمجموعة فرندة، سنحاول أن نربطها بالوثائق أو السندات التي يحوزها أصحابها بمختلف الأحياء وحسب نمط المسكن.

الجدول رقم 71: الوضعية العقارية للسكن، حسب عقد الملكية بمجموعة فرندة سنة 2013

المجموع	الوضعية العقارية								العقد	
	وظيفي		ملك مشترك (ميراث)		إيجار		ملك فردي			
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
100	362	-	-	10,50	38	25,41	92	64,09	232	عرفي
100	181	-	-	9,94	18	2,21	4	87,85	159	موثق
100	72	4,17	3	-	-	95,83	69	-	-	عقد إيجار
100	62	-	-	24,19	15	4,84	3	70,97	44	إداري
100	36	-	-	19,44	7	5,56	2	75,00	27	وصل كهرباء
100	21	-	-	4,76	1	9,52	2	85,71	18	وصل تسديد
100	13	-	-	-	-	-	-	100	13	شهادة منح سكن
100	13	-	-	23,08	3	-	-	76,92	10	موثق في الشيع
100	4	-	-	100	4	-	-	-	-	عرفي مسجل
100	4	-	-	-	-	100	4	-	-	الاعتراف بالدين
100	2	-	-	-	-	-	-	100	2	موثق + وصل تسديد
100	770	0,39	3	11,17	86	22,86	176	65,58	505	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

من خلال الجداول رقم 71-72-73 نجد تنوعا في السند الذي يثبت الملكية سواء كان ذو حجية قانونية أو لا، ولعل العقد العرفي غير المسجل الأكثر تداولاً بنسبة تفوق 47% إلا أننا نجد أن هذا العقد ينتشر بمختلف الأحياء ولاسيما في الأحياء القديمة والفوضوية، كما أنه ينتشر أيضا في

السكنات الجماعية الايجارية وكذا التجزيئات المسجلة. مما يدل على أن هناك تبادلات عقارية تتم عن طريق هذا النوع من العقود.

العقود العرفية المسجلة قبل 01 جانفي 1971، هي عقود صحيحة ولديها الحجية في إثبات الملكية، فلا تمثل إلا نسبة ضئيلة. تتركز خاصة بحي عثمانى يحي. **العقود الموثقة وكذا تلك المشاعة**، تتركز بشكل كبير في التجزيئات السكنية المنجزة من طرف البلدية أو وكالاتها العقارية، على غرار حي العناصر، الانتفاضة، جبارة بن شريف، حي اللوز وخاصة بالنمط الفردي الحديث والنمط الأوروبي بمركز المدينة المشكل من النواة الاستعمارية، وهي عبارة عن أملاك الدولة تم التنازل عنها في إطار قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الخاص بالأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، يملك معظم أصحابها عقود ملكية موثقة.

الجدول رقم 72: توزيع سند الملكية بأحياء مجموعة فرندة سنة 2013

المجموع	سند الملكية										الأحياء	
	موثق + وصل تسديد	الاعتراف بالدين	عرفي مسجل	شهادة منح سكن	موثق في الشياع	وصل تسديد	وصل كهرباء	إداري	عقد إيجار	موثق		عرفي
74	-	-	2	-	1	-	3	-	2	4	62	حي سيدي الناصر
63	-	4	-	-	-	-	-	-	44	-	15	حي 34 شهيد
61	-	-	-	-	-	-	2	4	-	8	47	حي الإخوة بوطيبة
61	-	-	-	-	-	4	6	8	-	-	43	حي خطاب أحمد
47	-	-	2	-	3	-	1	2	2	15	22	حي الربيع بوشامة
41	-	-	-	-	1	-	2	2	-	9	27	حي عثمانى يحي
41	-	-	-	2	4	1	-	3	4	13	14	حي الانتفاضة
33	-	-	-	-	-	3	8	7	-	-	15	حي النصر
33	-	-	-	-	2	-	1	6	2	16	6	وسط المدينة
29	-	-	-	-	1	-	-	-	-	18	10	حي الأمير عبد القادر
28	-	-	-	-	-	-	-	3	-	9	16	حي أول نوفمبر
27	2	-	-	1	-	-	-	1	2	20	1	حي العناصر
24	-	-	-	-	-	-	-	2	1	11	10	حي العباس والحسين
23	-	-	-	-	-	-	11	8	-	-	4	حي القواير
21	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	13	حي 8 ماي 1945
19	-	-	-	3	-	7	-	-	-	4	5	تجزئة 51+250 قطعة
19	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1	13	حي 440 سكن
19	-	-	-	2	-	-	-	-	7	4	6	حي 220 سكن
18	-	-	-	-	-	-	-	3	-	11	4	سي عبد الهادي عمر
16	-	-	-	5	-	1	1	-	-	-	9	حي السكنات التطورية
15	-	-	-	-	-	3	-	2	1	5	4	حي رابح بن مسعود
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	10	حي سواالم الكبير
12	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	1	حي اللوز
11	-	-	-	-	1	-	-	-	-	10	-	حي جبارة بن شريف
8	-	-	-	-	-	2	-	-	-	6	-	حي محمد بوضياف
4	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	1	حي بن بزدي
770	2	4	4	13	13	21	36	62	72	181	362	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

عقود الإيجار، تنتشر بمواقع السكن الجماعي المنجز من طرف الدولة كحي 440 سكن، وحي 34 شهيد بالسكن الجماعي ونصف الجماعي (الجدول رقم 72).

تمثل العقود الإدارية، نسبة لا تتجاوز 8.05%، تنتشر بالنمط الفردي الحديث، وكذا التقليدي، حيث تمثل المساكن التي بيعت من طرف البلدية في إطار التجزئة، والبناء الذاتي، وكذا مواقع مخطط قسنطينة.

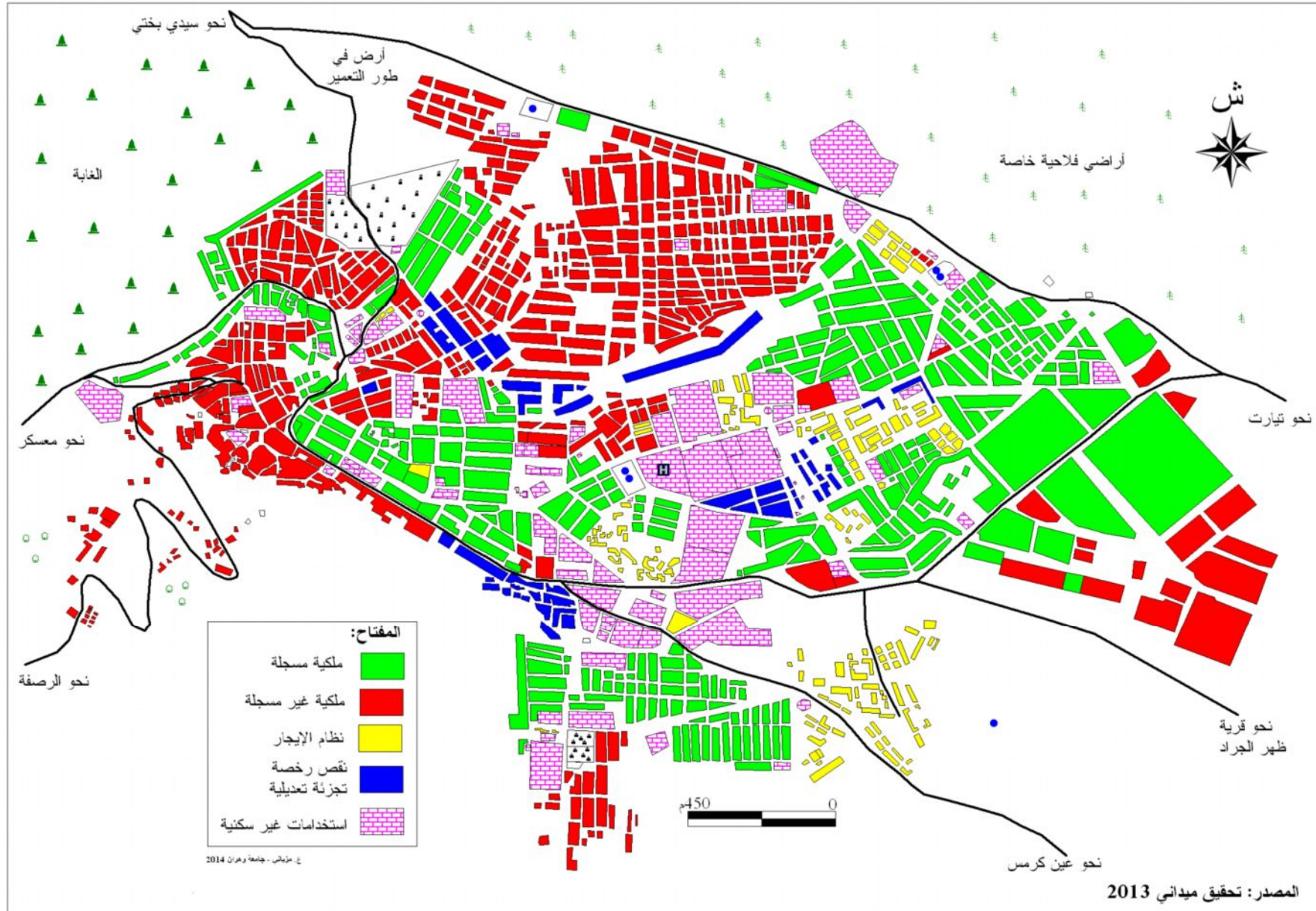
الجدول رقم 73: سند الملكية وعلاقته بنمط البناء

سند الملكية	فردى حديث	فردى تقليدى	جماعى	فردى قديم	فردى هس	نصف جماعى	فردى أوروبى	فردى قديم محسن	فيلا	المجموع
عرفى	122	103	41	52	31	10	-	3	-	362
موثق	131	26	4	8	-	-	10	-	2	181
عقد إيجار	4	-	62	-	-	6	-	-	-	72
إدارى	36	26	-	-	-	-	-	-	-	62
وصل كهرباء	1	13	-	3	19	-	-	-	-	36
وصل تسديد	18	2	1	-	-	-	-	-	-	21
شهادة منح سكن	13	-	-	-	-	-	-	-	-	13
موثق فى الشىاع	7	4	-	-	-	-	2	-	-	13
الاعتراف بالدين	-	-	4	-	-	-	-	-	-	4
عرفى مسجل	2	2	-	-	-	-	-	-	-	4
موثق + وصل تسديد	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
المجموع	336	176	112	63	50	16	12	3	2	770

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

أما وصل الكهرباء فنجده بكثرة بحي القواير وكذا حي حطاب أحمد، بالنمط التقليدي والهش. كما نجد سند الاعتراف بالدين أو الوعد بالبيع وينتشر فى مواقع السكن الاجتماعى الإيجارى بحي 34 شهيد خاصة، كإستراتيجية يستعملها السكان عند اقتنائهم لسكنات غير مسجلة من أجل ضمان حقوقهم المادية لا غير.

الخريطة رقم 33: الوضعية القانونية للعقار الحضري بمجمعة فرندة- 2013



5- الوضعية القانونية للعقار الصناعي بمجموعة فرندة

نظرا لتعدد الفاعلين، والمتدخلين العموميين في تسيير العقار الصناعي، منذ نشأته إلى يومنا هذا. و نظرا للتغيرات الطارئة على سياسة الدولة من جهة، والمنظومة التشريعية من جهة أخرى، فقد أخذت الوضعية القانونية للعقار الصناعي أشكالا متعددة. فانتقلت من الملكية الموثقة، إلى تنازل الدولة عن الأراضي التابعة للأملاك العمومية في المناطق الخاصة بالدينار الرمزي، ونقل الملكية مع تقديم تسهيلات تتعلق بالإعفاء من الضرائب؛ وإعفاء هذه الملكيات العقارية التي تدخل في الاستثمار من الرسم العقاري لمدة محددة، وصولا إلى منح الامتياز بالتراضي، أي ضمان حق الانتفاع بالعقار الصناعي لمدة التعاقد فقط.

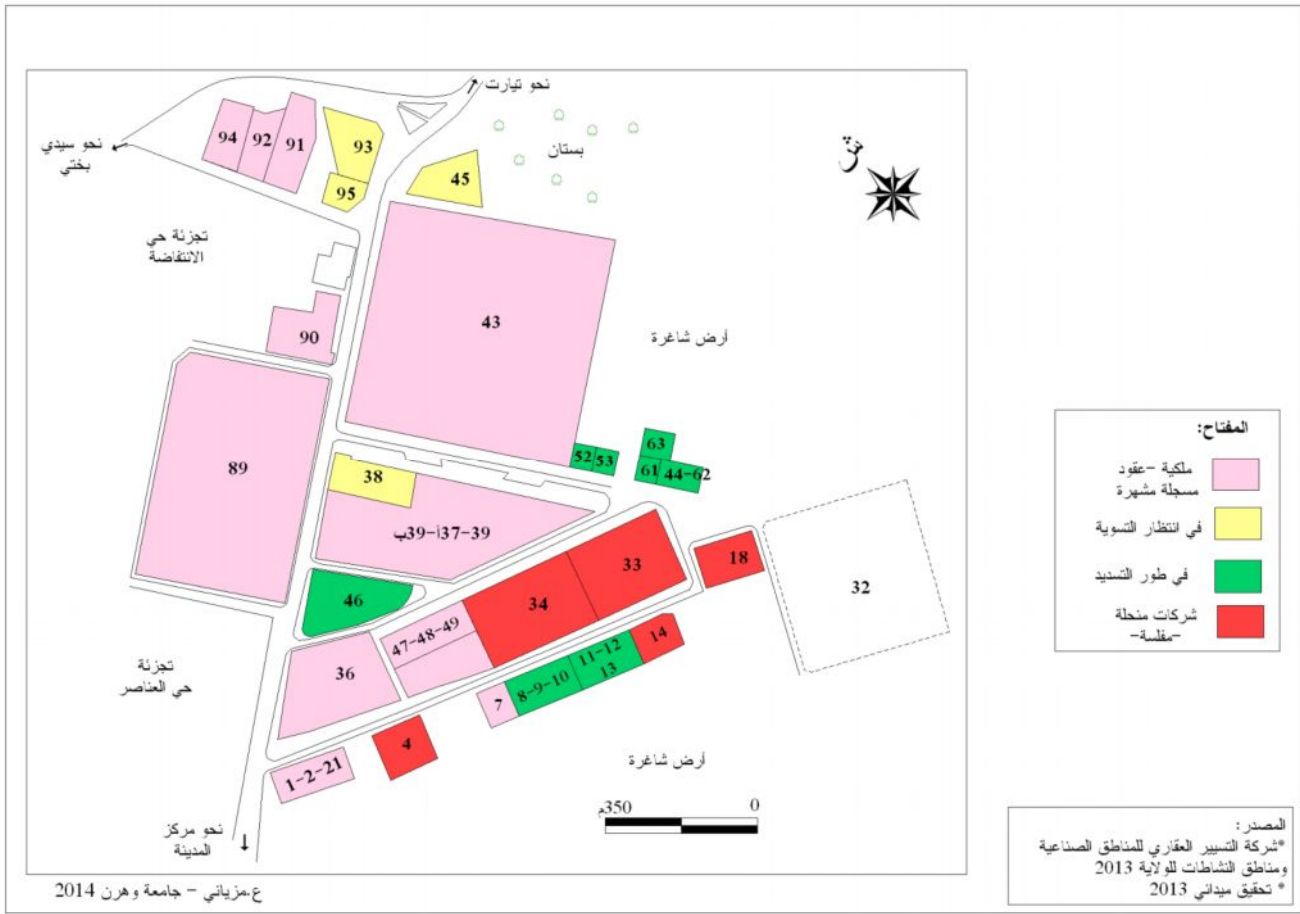
يوجد بمنطقة النشاطات لمجموعة فرندة ثمانية وعشرون مؤسسة (الجدول رقم 74)، معظمها استحدثت في الفترة التي كان فيها العقار الصناعي يخضع للجماعات المحلية أي للبلدية، التي باعت الأرضيات في إطار الأمر رقم 74-26، وأيضا بالنسبة للفترة، التي كان فيها هذا العقار مسيرا من طرف الوكالة العقارية. فوجدنا أن حوالي 20.58% من هذه العقارات (7 مؤسسات)، هي ذات ملكية خاصة يحوز أصحابها على عقود ملكية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية لمدروسة (الجدول رقم 74)، بينما وجدنا أن نسبة 32.14% من المؤسسات، التي لاتزال وضعيتها في طور التسوية. نظرا لعدم إتمام إجراءات نقل الملكية، بسبب عدم إنهاء دفع المستحقات المالية الخاصة بالعقار (8 مؤسسات)، كما يوجد بالمنطقة ثمان مؤسسات لاتزال وضعيتها على بساط البحث (في انتظار التسوية) وتمثل نسبة 32.14%. بينما نجد أربع مؤسسات منحلة أو مفلسة، هذه المؤسسات قد تؤخذ مصاف الأصول العقارية (الخريطة رقم 34).

الجدول رقم 74: الوضعية القانونية للمؤسسات الموجودة بمنطقة النشاطات لمجموعة فرندة

الرقم	رقم القطعة الممنوحة	تسمية المؤسسة	النشاط	عدد القطع المشغولة	المساحة م ²	الوضعية العقارية	التسوية
1	21-2-1	قاسم امر	مطحنة	3	4455	ملك	نعم
2	36	بوقنين بن دهمة	مواد البناء	1	14208	ملك	نعم
3	39-37-39ب	بوزيان محمد	مطحنة	3	17080	ملك	نعم
4	89	CCLS	تعاونية الحبوب	1	60172	ملك	نعم
5	43	EMAC	صناعة الأحذية	1	90000	ملك	نعم
6	91	EDIPAL	تكنة عسكرية	1	5640	ملك	نعم
7	92	ENAQO	تكنة عسكرية	1	5200	ملك	نعم
8	46	بخولة معمر	مستغلة كحظيرة	1	8190	في طور التسديد	لا
9	49-48-47	مغرابي محمد	متوقفة	3	5220	ملك	نعم
10	52	بن بعلاش الحبيب	مواد البناء	1	1000	في طور التسديد	لا
11	61	عون الله عبد القادر	مواد البناء	1	980	في طور التسديد	لا
12	62-44	بن داود لحسن	مواد البناء	2	1940	في طور التسديد	لا
13	53	بن داود عبد القادر	متوقفة	1	1000	في طور التسديد	لا
14	-11-10-9-8 13-12	مراح محمد	ملبنة	6	8685	في طور التسديد	لا
15	63	بن موسى حاج	متوقفة	1	1480	في طور التسديد	لا
16	29	صغير بخليفة	متوقفة	1	1620	في طور التسديد	لا
17	90	NAFTAL CLP	مواد الطاقة	1	6270	في انتظار التسوية	لا
18	93	NAFTAL GPL	مواد الطاقة	1	4975	في انتظار التسوية	لا
19	95	EPET (ADE)	مؤسسة المياه	1	2025	في انتظار التسوية	لا
20	94	الحماية المدنية	التكنة العسكرية	1	3310	في انتظار التسوية	لا
21	45	رواجي	محطة خدمات	1	4700	في انتظار التسوية	لا
22	38	BMPJ	الشرطة القضائية	1	5218	في انتظار التسوية	لا
23	32	السوق الأسبوعية	شاعرة حاليا	1	23579	في انتظار التسوية	لا
24	4	SONACAT	أجهزة كهربائية منزلية	1	4299	في انتظار التسوية	لا
25	14	CANAGAZ	حظيرة	1	2880	مفلسة (يشغلها حاليا لقرع عبد السلام)	لا
26	18	EDIMCO	مواد البناء	1	4392	مفلسة (المراقبة ت للسيارات)	لا
27	33	EBM	النجارة والخشب	1	12900	مفلسة (يشغلها مرسلي يستعملها حظيرة دواجن)	لا
28	34	EMACOT	مواد البناء	1	14979	مفلسة	لا
المجموع					316398	40	

المصدر: شركة التسيير العقاري للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات للولاية + تحقيق ميداني 2013

الخريطة رقم 34: الوضعية القانونية للمؤسسات بمنطقة النشاطات



6- إشكاليات إثبات الملكية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة

أبرز تعدد المتدخلين في إنتاج العقار الحضري، بشقيه المبني وغير المبني، تبعا لمختلف السياسات العقارية المنتهجة منذ الفترة الاستعمارية، إلى يومنا هذا، إشكاليات معقدة ومتشعبة يمكن حصرها فيما يلي:

6-1 إثبات الملكية منذ الاستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 91/70

إن نقل الملكية العقارية و إثباتها في هذه المرحلة، لم يشترط الشكل الرسمي لصحتها ، وهذا تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان سائدا خلال هذه الفترة، ومنه فإن العقود، أو المحررات العرفية

المعدة من قبل الأطراف، سواء بأنفسهم، أو بواسطة كاتب عمومي، لإثبات تصرف قانوني هي الأكثر انتشاراً، إلا أن التصديق عليه ما هو إلا إثبات لهوية الأطراف فقط¹.

2-6 إثبات الملكية بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بمهنة التوثيق

بعد صدور هذا الأمر بتاريخ 1970/12/15، والذي بدأ العمل به في 1971/01/01، حيث نصت المادة 12 منه؛ على أن جميع العقود المتعلقة بكافة المعاملات العقارية، يجب أن تكون في الشكل الرسمي، وإلا اعتبرت باطلة².

تتعدد إشكاليات الملكية، وعدم التمكن من إثباتها نظراً لعدة عوامل مجتمعة أهمها:

- تأخر عمليات المسح العقاري (انطلقت خلال الخماسي الأخير 2010-2014)
- عدم إتمام جرد الأملاك الوطنية.
- إشكالية الأملاك العقارية الشاغرة.
- إشكالية تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية (الأراضي التي أدرجت ضمن حدود التعمير).
- إشكالية العقود العرفية وإثبات الملكية العقارية.
- إشكالية العقود الإدارية المسلمة من الجماعات المحلية، غير المسجلة وليست لها أي قيمة قانونية مما جعل إدارة أملاك الدولة ترفض أن تسلم عقود الملكية طالما أن البلديات لم تفتن الأرض المعنية (استولت البلدية على الأراضي التابعة للخواص دوم مأل واضح).
- التراجع عن قانون الثورة الزراعية بإلغاء التأمين بموجب القانون رقم 25-90 والتعويض عليها بموجب الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، مما أحدث منازعات بين الملاك الأصليين والبلديات، فتأزم الوضع العقاري أكثر ولم تحل إشكالية الملكية لحد الآن.
- الأراضي الممنوحة في إطار البناء الذاتي، عن طريق عقود عرفية من البلدية، أو وصل بالتسديد أو قرار إداري يتضمن التنازل عن قطعة الأرض.

قد صدرت في هذا الشأن التعليمات الوزارية المشتركة بتاريخ 2 يناير 1992، تمكن المستفيدين من تسوية وضعيتهم القانونية، بتقديم طلباتهم للجان المختصة، تنشأ على مستوى كل دائرة وتعرف باسم خلية التنسيق والمتابعة. وتكون الخلية في حالة اجتماع دائم إلى غاية التسوية النهائية لجميع الملفات

¹ وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى في قراره الصادر سنة 1982: حيث أن المادة 333 من القانون المدني الجديد لا تنطبق في القضية باعتبار أن البيع أبرم سنة 1968 وفي عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبتته الشهود الذين حضروا جلسة الاتفاق.
² كل بيع اختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقاً على شرط أو صادراً بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً

المطروحة عليها. وهي في اتصال مستمر بالوالي، وكذا الإدارات المركزية إذ أقتضى الأمر ذلك. وقد حددت التعليمات المذكورة أعلاه الضوابط التي تقوم عليها تسوية الوضعية القانونية للعقارات المعنية، لكنها لم تطبق.

- عدم تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 ولاسيما المادة الثانية منه المتعلقة، بتسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي .

الجدول رقم 75: إشكاليات إثبات الملكية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة

التجزئة	المساحة	عدد القطع	الأسباب
08 مايو 1945	2م 4961	18	نقص رخصة تجزئة تعديلي - عند بن شراك منصور
أول نوفمبر	1 هكتار	215	أرض مؤمنة تم استرجاعها لكن مبنية، إشكالية هذه الأرضية هي عدم اكتمال إجراءات نقل الملكية لعدم تسديد البلدية المبالغ المالية لصالح أملاك الدولة إضافة إلى نزاع البلدية مع المالك الأصلي
خلفة السايح 1-2	1 هكتار	22+16	نقص رخصة التجزئة
شارع علواش	2م 3000	09	نقص رخصة التجزئة
اللوز القديم	3 هكتار و 09 آر	40	عقود إدارية، نقص رخصة التجزئة تعديلية، اكتسبت البلدية العقار عن طريق المبادلة مع service du génie عقد مسجل ومشهر بتاريخ 1175 1959/04/7 حجم 24 رقم
بن عيادة قادة	2م 1600	03	نقص رخصة تجزئة تعديلية
الانتفاضة		05	التجهيزات تعديلي
حي النصر		50	نقص العقد، أرض خواص، على مستوى العدالة
الإخوة بوطيبة			تحصيل زواوين
50 قطعة-المعلمين		50	نقص رخصة التجزئة
حري عمر "رايح الناصر		06	نقص رخصة التجزئة
القدس	2م 37500	46	نقص رخصة التجزئة تعديلية
الكاستور "سي عبد الهادي	2م 2200	50	نقص عقد الملكية
الربيع بوشامة			أرض ذات ملكية خاصة، عقود عرفية، بعض السكنات تمت تسويتها عن طريق عقد الشهرة
8 ماي 1945	8 هكتار 90 آر 42 سنتييار	300	نزاع مع مسكين، باع للبلدية عن طريق عقد مسجل سنة 1969 من طرف حمو خليل، قامت البلدية بتسوية العقد في إطار القانون ما قبل 1971 وعندما تحصل على العقد الموثق باسمه، تراجع عن عملية البيع وتابع البلدية قضائيا، أما الجزء المتبقي من التجزئة فهو ملك للدولة آل إليها بموجب الأمر 102/66 (الأملاك الشاغرة بونيلة أوغسطين)
الإخوة بوطيبة-تيفوس		300	أرض ذات ملكية خاصة
حطاب أحمد	2م 12800	168	ملكية خاصة لورثة خليل، ماحي -الوضعية لم تسوى
التعاونية العقارية CFPA	2م 3920	16	قرار التحويل في طريق الانجاز

أراضي بيعت من طرف ماحي أحمد، عقود عرفية لم تسجل - لم تسوى لنقص رخصة التجزئة حمو خليل باع الأرضية للبلدية عقد مسجل سنة 1969	168	2م 12800	حطاب أحمد
مستثمرة فلاحية، نقص قرار التحويل	201	3 هكتار 5 آر و 55 سنتيآر	السكنات التطورية
نقص رخصة تجزئة	17	-	17 قطعة مشتتة
نقص رخصة تجزئة تعديلية	-	-	العناصر
نقص رخصة تجزئة	2	2م 1500	هنري دينو
نقص رخصة تجزئة	4		بيات محمد
نقص رخصة تجزئة تعديلية	-		220 سكن
نقص رخصة التجزئة	81	25807	الملعب
نقص شهادة المطابقة	50		50 سكن تساهمي

المصدر: تحقيق ميداني 2013

تتركز مشاكل إثبات الملكية العقارية الخاصة، بسندات رسمية بمجموعة فرندة على وجه الخصوص؛ بالتجزئيات غير الرسمية ملك الخواص، ولاسيما بحي حطاب أحمد، باستثناء تجزئة سواالم الكبير التي سويت وضعيتها عن طريق قرارات المحكمة، وكذا تجزئة البلدية المنجزة على أراضي خاصة المستوى عليها دون مآل واضح، سواء تلك المنجزة في الفترة الاستعمارية أو تلك المنجزة في إطار القانون رقم 74-26.

إذن مشاكل الملكية في فرندة مصدرها العقارات الخاصة، حيث استولت عليها البلدية بدون وجه حق ولاسيما في الفترة الاستعمارية؛ ولم تسوى الوضعية مع المالك الأصلي، كأرض الحمري وتيفوس، فسلمت عقود إدارية عرفية أي غير مسجلة للمستفيدين.

وتبقى القضية عالقة بين البلدية كونها قامت ببيع هذه الأراضي، وبين أملاك الدولة بصفتها مالك للعقارات التي بقيت بدون مالك واضح¹. أو تلك الأراضي المؤممة التي لم تسوى وضعيتها أيضاً، بسبب عدم التحويل من أملاك الدولة كنتيجة حتمية لعدم إتباع البلدية للإجراءات القانونية اللازمة. إضافة إلى النزاع مع المالك الأصلي بعد الاسترجاع، ولاسيما ب (البناء الذاتي بحي حطاب أحمد وحي النصر، تجزئة أول نوفمبر، التعمير الحديث بطريق سيدي بختي).

لم تقتصر مشاكل إثبات الملكية، على أراضي الخواص فقط، بل تعدتها إلى الأراضي العمومية؛ ولاسيما تلك المستثمرات الفلاحية التي تغيرت وجهتها الفلاحية، بموجب آليات التهيئة والتعمير. حيث تخضع هذه العملية (الاسترجاع) إلى إجراءات قانونية، كما هي محددة في المرسوم

¹ تهرب الفاعلين من مسؤولياتهم، كل هيئة تتخلى عن مهامها وتلقي اللوم على البلدية التي وقفت عاجزة أمام هذا الإشكال.

التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16، الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، المدمجة في القطاع العمراني. وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 والتي تنص: " أراضي الأملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، والتي أدمجت في القطاع العمراني، بموجب أدوات التهيئة والتعمير طبقاً للتشريع المعمول به؛ يمكن استرجاعها من طرف الدولة، وهذا بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي، مقابل دفع تعويض مسبق عادل ومنصف".

فعدم العمل، والأخذ بعين الاعتبار لهذه الإجراءات من جهة، وثقلها من جهة أخرى، أخر عمليات التحويل، وحال دون تقديم سندات الملكية لأولئك الذين استفادوا من قطع أرضية أو سكنات بهذه المواقع، كالسكنات التطورية التي أنشئت على أرض المستثمرة الفلاحية سي بوسيف رقم 102¹

الإشكال الثالث، يتمثل في توسيع التجزئيات الرسمية، وقيام البلديات ووكالاتها العقارية ببيع أراضي كانت مخصصة للتجهيزات العمومية، والمساحات الخضراء لغرض البناء، مما يستدعي إعداد رخصة تجزئة تعديلية مرفقة بدفتر الشروط. أما القطع الأرضية التي بيعت مخالفة لدفتر الشروط الخاص بالتجزئة المصادق عليها، بسبب تجاوز المساحة (400 م²)، فقد رفضت مصالح الحفظ العقاري تسجيل هذه العقود الإدارية وإشهارها، فحولت إلى لجنة الدائرة « Commission ADHOC » للبت فيها، لكنها لم تسوى لحد الساعة. وكذلك الأمر بالنسبة للسكنات التي تنازلت عليها الدولة لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 188/67 الصادر بتاريخ 1967/09/27 (المتعلقة بمراكز المحتشدات، سكنات مخطط قسنطينة والبناء الذاتي).

أما إشكالية تسوية عقود الملكية بالنسبة للسكن التساهمي ولاسيما مشروع 50 سكن المنتشر على عدة مواقع، فرغم حصول الوكالة العقارية على رخصة بناء جماعية، إلا أن عملية التسوية اصطدمت بضرورة وجود شهادة المطابقة التي لم تتمكن الوكالة من الحصول عليها، لأنها تأخرت في طلبها بعدما قام أصحاب المساكن بإجراء تعديلات جذرية على مساكنهم، بدون الحصول على الرخصة المسبقة، كما تغيير المالكين أيضاً.

فعدم تسليم شهادة المطابقة، نظراً لعدم مطابقة المشروع للرخصة المسلمة، أدخل الوكالة العقارية في مشاكل وضغوطات من طرف المستفيدين، ولحد الساعة لم يفصل في تسوية الوضعية في إطار القانون

¹ أهم إشكال يواجه الملكية في مجموعة فرندة هم الفاعلين، فاختلاف الآراء بين موظفي مديرية أملاك الدولة حول قرار التحويل فيما يخص الأرضية التي بنيت عليها السكنات التطورية فمنهم من يثبت وجوده ومنهم من ينكره، وهذا التضارب في الأقوال تم خلال اجتماع لجنة الدائرة فيما يخص تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، وأمام صمت رئيس اللجنة المتمثل في رئيس الدائرة شخصياً، ولم يفصل في القضية لحد الساعة ودائماً يؤجل الموضوع وكأنه قنبلة موقوتة.

رقم 08-15، لتضارب الآراء بين ضرورة تقديم ملف يخص المشروع كاملا أو تقديم مخططات جزئية أي 50 مخططا منفردا، كل بناية على حدا، حيث ترفض مصالح الحفظ العقاري إشهار العقود الفردية وتلزم الوكالة العقارية بتقديم شهادة المطابقة، ليست كأداة لمراقبة احترام قواعد البناء والتعمير، ولكن لكونها وثيقة رسمية تثبت الإنجاز الفعلي للمشروع، وفي حالة غيابها فإن العقد المتضمن بيع مسكن فردي¹ يجب أن يبعد عن الإشهار في المحافظة العقارية.²

التجزينات الترابية ذات المساحات الكبيرة، قسمت من طرف مالكيها وبيعت عن طريق عقود وإن كانت موثقة إلا أنها في الشياخ، مما صعب عملية الخروج من الملكية المشاعة عن طريق شهادة التقسيم لأن العقود الأصلية هي قطع أرضية صالحة للبناء وفي الشياخ، والتقسيم يشترط فيه أن تكون القطعة مبنية، وللخروج من حالة الملكية المشاعة لا بد من إعداد رخصة تجزئة تعديلية، وهذا الحل غير وارد تماما فلا يمكن للبلدية، ولا الوكالة العقارية فعل ذلك، على اعتبار أن العملية تحتاج مبلغا ماليا وإجراءات طويلة هي في غنى عنها. مما يحرم الأفراد من الحصول على رخصة البناء، وفي نفس الوقت منعه من البناء من طرف شرطة العمران لعدم وجود الرخصة، ويبقى الحل الوحيد هو اللجوء للقضاء. كما أن التوسعات التي بيعت من طرف الوكالة العقارية لم تسجل ولم توثق، حيث أصبح الملاك يحوزون على وثائق متعدد تثبت الملكية، عقود موثقة وأوامر بالتسديد.

7- الملكية العقارية والتركيبية الاجتماعية للسكان

يعتبر التعرف على التركيبية الاجتماعية للسكان، وربطها بمسألة الملكية العقارية، عنصرا مهما لإدراك استراتيجيات السكان ومساعدتهم من أجل توثيق مساكنهم حسب إمكانياتهم المادية والمعرفية بسلوك كسب الملكية. كما تمكننا من معرفة حجم وأنماط التبادلات العقارية، التي تتم بينهم في ظل غياب سندات الملكية، وحتى في حالة وجودها، فلكل فئة من المجتمع خلفيات تتحكم في تصرفاتها بغض النظر عما يجب أن يكون، أي بعيدا عن البعد القانوني والتشريعي لموضوع التعاملات العقارية.

7-1 الملكية العقارية والبنية المهنية والاجتماعية للسكان

سنحاول ربط الملكية العقارية بالبنية الاجتماعية للأسر للإجابة على السؤال: هل للملكية علاقة بالوضعية الاجتماعية للأسر؟ أو بمعنى آخر هل البنية المهنية معيار لتملك العقارات بسندات ذات حجية أم هناك عوامل أخرى تتحكم في ذلك؟

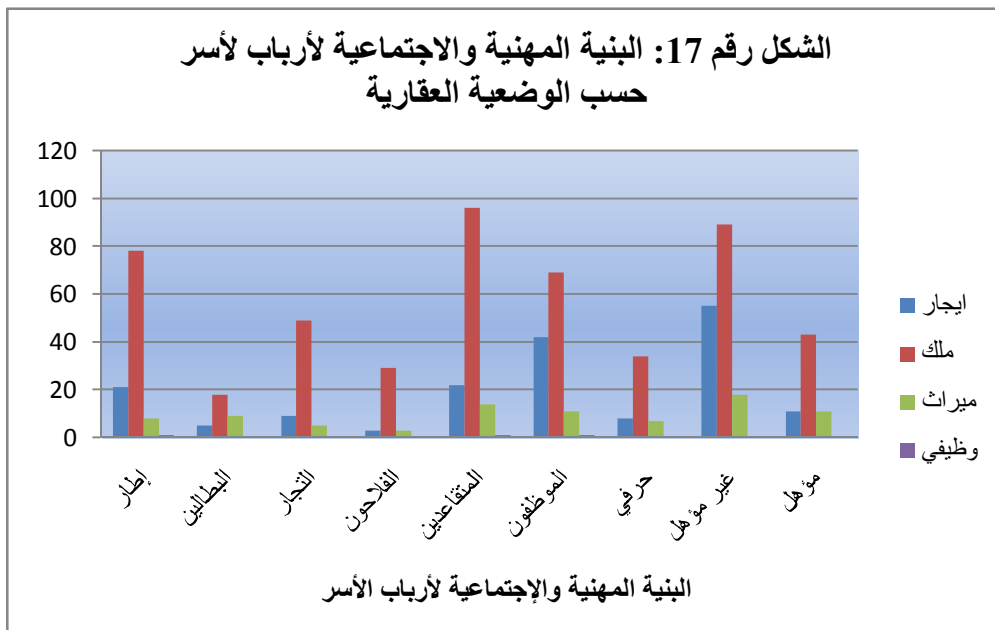
¹ لأن المشروع كان يخص 50 سكن تساهمي، والهدف من العملية تقديم عقود فردية
² المذكرة رقم 5361 المؤرخة في 16/10/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بخصوص دور المحافظ العقاري في النظر في بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء والتعمير.

الجدول رقم 76: الطبيعة القانونية للمسكن، حسب البنية المهنية لأرباب الأسر

المجموع	الطبيعة العقارية				البنية المهنية
	وظيفي	ملك مشترك (ميراث)	إيجار	ملك فردي	
163	-	18	55	89	غير مؤهل
133	1	14	22	96	المتقاعدين
122	1	11	42	69	الموظفون
108	1	8	21	78	إطارات
65	-	11	11	43	مؤهل
63	-	5	9	49	التجار
49	-	7	8	34	حرفي
35	-	3	3	29	الفلاحون
32	-	9	5	18	البطالين
770	3	86	176	505	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

نلاحظ من خلال الجدول رقم 76، أن الملكية هي الغالبة على مساكن مجموعة فرندة المحقق معهم سواء كانت فردية أو مشتركة، بأعلى نسبة تفوق 76% يغلب على ساكنيها فئة المتقاعدين، (الشكل رقم 17) الإطارات وهي الفئات التي تمثل الفئة الاجتماعية جيدة الدخل، التي يمكنها اقتناء مساكن ذات ملكية خاصة. سواء عن طريق الاستفادة من قطعة أرض وبناء المساكن ذاتيا، أو الشراء من الخواص مباشرة، وغالبا تنتشر في الأحياء الفردية، أما فئة غير المؤهلين والتي تملك المساكن التي تقيم فيها، فتمثل نسبة معتبرة فعليا تكون متمركزة في الأحياء الفوضوية والشعبية وقد لا تحوز على سند الملكية، تليها وضعية الإيجار وتسيطر عليه فئة الموظفين وغير المؤهلين، بينما السكن الوظيفي ونظام الأقساط فهو غالبا يكون مشغول من طرف الموظفين، وعليه يجب أن نتطرق للوضعية المهنية والاجتماعية مقارنة بسند الملكية لأنه أكثر دلالة من الوضعية العقارية نفسها.



الجدول رقم 77: توزيع البنية المهنية لأرباب الأسر حسب سند الملكية

المجموع	البنية المهنية لأرباب الأسر									سند الملكية
	البطالين	غير مؤهل	المتقاعدين	الفلاحون	الحرفيون	مؤهل	الموظفون	التجار	إطارات	
362	24	97	56	10	22	32	54	26	41	عرفي
181	3	15	40	9	9	16	28	19	42	موثق
72	1	23	10	3	5	4	17	4	5	عقد إيجار
62	2	10	14	6	4	5	6	9	6	إداري
36	2	13	2	6	5	4	2	2	-	وصل كهرباء
21	-	3	4		1	1	6	2	4	وصل تسديد
13	-	1	1	1	2	3	5	-	-	موثق في الشياخ
13	-	1	4	-	-	-	2	1	5	شهادة منح سكن
4	-	-	-	-	-	-	1		3	الاعتراف بالدين
4	-	-	2	-	1	-	-	-	1	عرفي مسجل
2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	موثق + وصل تسديد
770	32	163	133	35	49	65	122	63	108	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

تمثل الملكية العقارية للأرض والمسكن، عنصرا مهما في نشوء ديناميكية عمرانية في المجال الحضري؛ من خلال تحريك الموارد المالية للأفراد، كما تحقق الاندماج الاجتماعي للسكان داخل المجال. مما يجعلها في مسعى دائم للحصول على ملكية صحيحة، تمكنها من ممارسة حقها في البناء، في القرض وفي مختلف الممارسات العقارية التي أصبحت تستدعي ملكية مسجلة وذات حجية قانونية.

ومن خلال دراسة البنية الاجتماعية وربطها بسند الملكية (الجدول رقم 77) يتضح جليا بأن السند العرفي أو الورقة العرفية التي تثبت الملكية، هي الأكثر انتشارا في مجموعة فرندة تمثل نسبة 47% وتنتشر بمختلف الفئات الاجتماعية، ولاسيما غير المؤهلين بأعلى نسبة. فالقدرة الشرائية لهذه الفئة تبقى حائلا أمام امتلاك مسكن ذو ملكية مسجلة، لأنه أكثر تكلفة، لكنها ليست قاعدة أساسية بدليل انتشار هذا السند لدى كل الفئات بما فيهم: الإطارات والموظفون والذين قد يكون لديهم من الإمكانيات المادية ما يؤهلهم لاقتناء سكنات موثقة. ويفسر ذلك بمختلف المشاكل التي تعاني منها إثبات الملكية بمجموعة فرندة كما سردنا سابقا، العقد الموثق، يمثل المرتبة الثانية بنسبة معتبرة تفوق 25% بما فيها الملكية المشاعة، وخاصة في فئة الإطارات، وهذا ما يثبت فعلا أن الإمكانيات المادية والوعي بأهمية السند الصحيح لها دور كبير في المسعى نحو امتلاك سكن ذو سند مسجل، كما نجده أيضا ينتشر عند فئة المتقاعدين والموظفين، وغالبا هذه الفئات الاجتماعية ميسورة الحال، ممن يقيمون في التجزيئات

السكنية الجديدة والأحياء المجهزة بمجموعة فرندة، حيث تنتشر الملكية الفردية الموثقة (الخريطة رقم 33). إضافة إلى السند أو العقد الإداري وهو أصل العقود التي باعت بها الجماعات المحلية القطع الأرضية في إطار التجزئة قبل 1990، لكنها لم تسجل وتشهر، نظرا لمشاكل الأرضيات التي أنشئت عليها. ويتعلق الأمر بكل من تجزئة أول نوفمبر، 8 ماي 1945 وتجزئة النصر حيث يمثل هذا السند نسبة 8% وينتشر خاصة في فئة المتقاعدين، الذين تحصلوا على هذه القطع منذ الثمانيات ولحد الساعة لم تسوى وضعيهم. يبقى الوضع مماثلا لعقد الإيجار، والذي يخص السكنات العمومية. إذ ينتشر في مختلف الفئات الاجتماعية على حد سواء (ميسور أو ضعيف الدخل)، فكل الفئات تستفيد من السكن الاجتماعي الإيجاري.

أما السند، أو الوثيقة التبريرية للملكية، المتمثل في وصل الكهرباء والذي يعبر على الحيابة الحرة للأرض التي بني عليها المسكن. يقدمه شاغله كدليل على ملكيته وينتشر خاصة، في فئة غير المؤهلين و يتركز بالأحياء الفوضوية كحي حطاب أحمد وشرق حي النصر.

نستنتج مما سبق بأن البنية المهنية لها دور في السعي وراء امتلاك عقار بسند رسمي صحيح، لكنها تصطدم بواقع غير مرغوب فيه، بسبب المشاكل التي تشوب الملكية المسجلة بمجموعة فرندة.

7-2 تبادلات عقارية مهمة، بسندات تبريرية متنوعة

المعاملات العقارية هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها (الانتفاع، الاستعمال، الاستغلال والامتياز) أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة¹.

¹ خالد بلحاج "دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه، حالة مدينة المسيلة" مذكرة ماجستير في تسيير المدينة، جامعة المسيلة 2008 ص 41

الجدول رقم 78: التبادلات العقارية حسب سند الملكية

النسبة %	حجم التبادلات العقارية	العقد
76,95	364	عرفي
18,60	88	موثق
2,75	13	موثق في الشياخ
0,85	4	الاعتراف بالدين
0,63	3	عرفي مسجل
0,21	1	موثق + وصل تسديد
100	473	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

يخضع العقار الحضري، للتبادلات بين الأفراد عن طريق البيع والإيجار، لكن نظرا لافتقار المواطن لسند يثبت أو يبرر ملكيته، فقد طغت المعاملات العرفية، ولم يعد في وسع الدولة مراقبة التصرفات الواردة على العقار. وبالتالي عدم تحكمها في السوق العقارية؛ إلى جانب تضيق الخزينة العمومية لمورد هام من خلال الجباية العقارية وركود عملية الاستثمار، لارتباط القروض بالتأمينات العينية، لكن انعدام سند يثبت الملكية يقف حجر عثرة في إتمام العملية¹.

من خلال التحقيق الميداني، وجدنا أن حوالي 61.42 % من المساكن المحقق فيها، قد خضعت للتبادلات العقارية. بمعنى أن أصحابها قد تحصلوا عليها عن طريق الشراء من الخواص، أي تم الحصول عليها عن طريق نقل أو التداول على الملكية، عن طريق عقود أغلبها عرفية والتي سجلت أعلى نسبة تجاوزت 76% من مجموع التبادلات العقارية.

ونظرا لأن عملية الشهر العقاري، هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية، طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني. فإن العقود الأصلية، التي تمت بها المبادلات العقارية؛ كانت أغلبها عرفية، أو إدارية، أو عقود إيجار سكنات اجتماعية، أو وصل كهرباء لا يمكن أخذها بعين الاعتبار كسند رسمي ولا يمكن توثيقها، وبالتالي استحالة تسجيلها وشهرها، مما يؤدي بالضرورة إلى تحرير العقود العرفية، ولاسيما إذا تعلق الأمر بالسكن الاجتماعي الإيجاري الذي يمنع بيعه، إلا في الحالة الوحيدة التي سمح بها المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في الفاتح فبراير 1998² المتعلق بحق نقل الإيجار هي:

1- أن يكون المتنازل إليه من فروع المتنازل (الدرجة الأولى) الأب يتنازل لأحد أبنائه

¹ عزوي حازم "مرجع سابق ص3

² الجريدة الرسمية العدد 5 الصادرة بتاريخ 1998/02/4

- 2- أن يكون المتنازل إليه تتوفر فيه شروط الحصول على سكن اجتماعي
- 3- إضافة إلى أن المتنازل يجب أن يكون بيده عقد إيجار ساري المفعول
- 4- موافقة ديوان الترقية والتسيير العقاري على التنازل.

وكل نقل لحق الإيجار بالمخالفة لهاته الشروط، يعرض طرفاه إلى عقوبة النصب، وخيانة الأمانة، وإلى الطرد الفوري للشاغل بدون وجه حق¹. ورغم هذا التشديد، إلا أن نقل الملكية في هذا النوع من السكنات يشهد تطوراً وخاصة من طرف فئة الموظفين الذين يستثنون من قوائم المستفيدين من هذه السكنات.

كما نجد أيضاً التبادل العقاري عن طريق العقود الموثقة بنسبة تفوق 18%، إلا أن الغريب في الأمر، هو وجود تبادلات عقارية عن طريق العقود العرفية بالرغم من أن العقود الأصلية هي عقود موثقة، هذا ما جعلنا نبحث عن الأسباب التي أدت إلى هذه التصرفات.

الجدول رقم 79: أسباب التبادلات العقارية عن طريق عقود عرفية، في وجود العقود الموثقة

العقد الأصلي موثق		أسباب التبادل العقاري بالعقود العرفية
النسبة المئوية %	العدد	
43.18	19	العرفي له حجية
38.63	17	تكاليف التوثيق
13.63	6	حتى أستطيع الاستفادة من الدولة
4.54	2	يجب إجراء القسمة بين الورثة
100,00	44	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

إن المعاملات العقارية الخاصة، أي نقل الملكية عن طريق المحررات العرفية بين السكان بمجموعة فرندة، لعقارات هي أصلاً موثقة، تمثل نسبة ضئيلة من حجم التبادلات العقارية لا تتجاوز 10%. لكنها تصرفات غير منطقية، في الوقت الذي يسعى فيه الكل وراء الملكية الموثقة والمسجلة، لما لها من حجية قانونية، لإثبات الحقوق في الملكية نفسها. وبالتالي الحقوق في مختلف التعاملات الخاصة بالعقار كالبيع، الرهن، البناء والقروض.

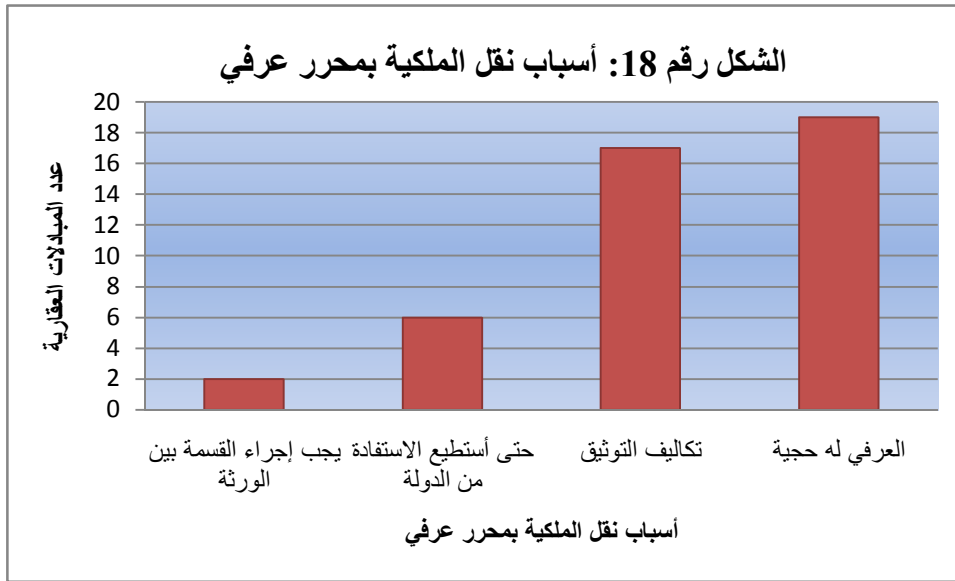
¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-43

الجدول رقم 80: نقل الملكية عن طريق محرر عرفي حسب المستوى التعليمي لأرباب الأسر

المجموع	المستوى التعليمي						أسباب نقل الملكية بالعقود العرفية
	عالي	ابتدائي	غير متعلمين	متوسط	بدون مستوى	ثانوي	
19	-	4	3	5	4	3	العرفي له حجية
17	3	1	3	2	4	4	تكاليف التوثيق
6	-	-	-	-	3	3	حتى أستطيع الاستفادة من الدولة
2	-	-	1	1	-	-	يجب إجراء القسمة بين الورثة
44	3	5	7	8	11	10	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

من خلال التحقيق الميداني، وجدنا أن أعلى نسبة من السكان الذين يمارسون هذا النوع من المعاملات، يعتقدون أن العقد العرفي أيضا يثبت الملكية وله حجية قانونية أمام القضاء، إذا استدعى الأمر ذلك. ويمثلون نسبة تفوق 43% (الشكل رقم 18). كما نسجل أيضا أن نسبة تقترب من 40%، تتعامل بالعقد العرفي تهربا من تكاليف التوثيق وحقوق التسجيل والإشهار، وكذا الضريبة على العقار.



إلا أنه يوجد تفكير مختلف، وإستراتيجية أخرى يتبعها السكان، وهو عدم إثبات الملكية ليستطع الأفراد الاستفادة من السكن العمومي، ولا يقتصر الأمر على الأمين أو بدون مستوى فقط، بل نجد هذه التصرفات، حتى من ذوي المستوى العالي.

III. التطهير العقاري والتسوية القانونية

حاول المشرع، في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية العقارية، من منطلق الظرفية والتوجهات السياسية غالبا. حيث أولى اهتمامه بالملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة، وفرض قيودا عليها (الأملك الشاغرة، المعاملات التي تمت مع المعمرين، قانون الثورة الزراعية، والاحتياطات العقارية).

وعلى إثر تبني الجزائر لاقتصاد السوق؛ وظهر الدور الحقيقي للعقار، ولاسيما في مجال الاستثمار. جعل الدولة تهتم بالملكية الخاصة، "بدءا بالحماية الدستورية وتكريس ذلك في مجموعة القوانين التي أعقبت هذه المرحلة، وبالأخص قانون التوجيه العقاري، الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية، واشتراطه للسندات الرسمية التي تثبت الملكية الخاصة، للأملك العقارية والحقوق العينية أو أن يكون للحائز أو الشاغل سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل"¹

ومن أجل الوصول للتطهير العقاري، اتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا. حسب السياسات العقارية التي مرت بها، فلكل مرحلة خصوصية، وميكنزمات معينة للوصول لتسوية الوضعية القانونية للعقار، بإثبات ملكيته بسندات صحيحة وذات حجية قانونية قوية.

1- التسوية عن طريق المسح العقاري، الانتقال من الشهر الشخصي إلى الشهر العيني

لقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية، للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة، التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال. ولعل أهم تلك الوسائل الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي يعرف أيضا بنظام الإحصاء العقاري. إلى جانب المراسيم التنفيذية الخاصة به والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية، ومسح الأراضي العام حسب المادة الثانية من الأمر السالف الذكر، الذي يهدف لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري.² فهو يعد الوسيلة الفضلى للتطهير النهائي، للوضعية العقارية المعقدة. وبعد استكمال عملية المسح يأتي دور مديرية الحفظ العقاري، بصفتها الجهة المخولة قانونا لتمكين الملاك من الدفاتر العقارية طبقا

¹ عزوي حازم "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري" مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة باتنة 2010 ص1
² بوزيتون عبد الغني "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري" مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة 2010 ص 1

لقانون تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، وعملا بمذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

يقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة "Cadastre" التي نجدها نابعة من لفظة «Catastico» اليونانية و «Katastikhon» التي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديما، سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.¹

أما المفهوم القانوني لمصطلح المسح العقاري، فقد جاء في القانون رقم 74/75 في مادته الثانية "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري". أضافت المادة الرابعة منه، على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني، وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي.

فعملية المسح العقاري هي: " تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف، إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات. وتحديد أوصافها الكاملة، وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق".

جدول رقم 81: عملية مسح الأراضي العام ببلدية فرندة (2005-2013)

المنطقة	المساحة الكلية (هكتار)	المساحة الممسوحة (هكتار)	المساحة المتبقية (هكتار)	نسبة التقدم في المسح %	مجموع عدد الأقسام	عدد الأقسام الممسوحة
الحضرية	858	531	327	62	123	77
الريفية	37830	37830	-	100	76	76
المجموع	38688	38361	327	76.88	199	153

المصدر: الوكالة المحلية لمسح الأراضي - فرندة 2013

انطلقت عملية مسح الأراضي ببلدية فرندة سنة 2005، وبعد الانتهاء من الوسط الريفي تم الانتقال إلى الوسط الحضري، وذلك ابتداء من سنة 2011، حيث برمجت العملية بهدف إكمال المسح الميداني خلال أربع سنوات أي سنة 2014. فقسمت مجموعة فرندة إلى 123 قسم من مخطط أقسام البلدية²، يضم كل قسم مجموعة من البنايات.

¹ بوزيتون عبد الغني، سبق ذكره ص 3

² مخطط أقسام البلدية: إقليم البلدية مقسم إلى أجزاء تسمى أقسام. ويتكون محيط الأقسام متى أمكن ذلك من حدود لها طابع كاف من حيث ثباتها كالطرق والمسالك ومجاري المياه المستقرة والخنادق والحيطان والأسوار الحية والشوارع. وجاء القسم موحدا من حيث المواصفات في حجم مفيد هو 76 × 51,4 سم. ثم إن مخطط أقسام كل بلدية متوفر لدى مصالح مسح الأراضي، و الأقسام مرقمة انطلاقا من الوحدة تبعا لترتيب متصاعد غير منقطع (مسح الأراضي).

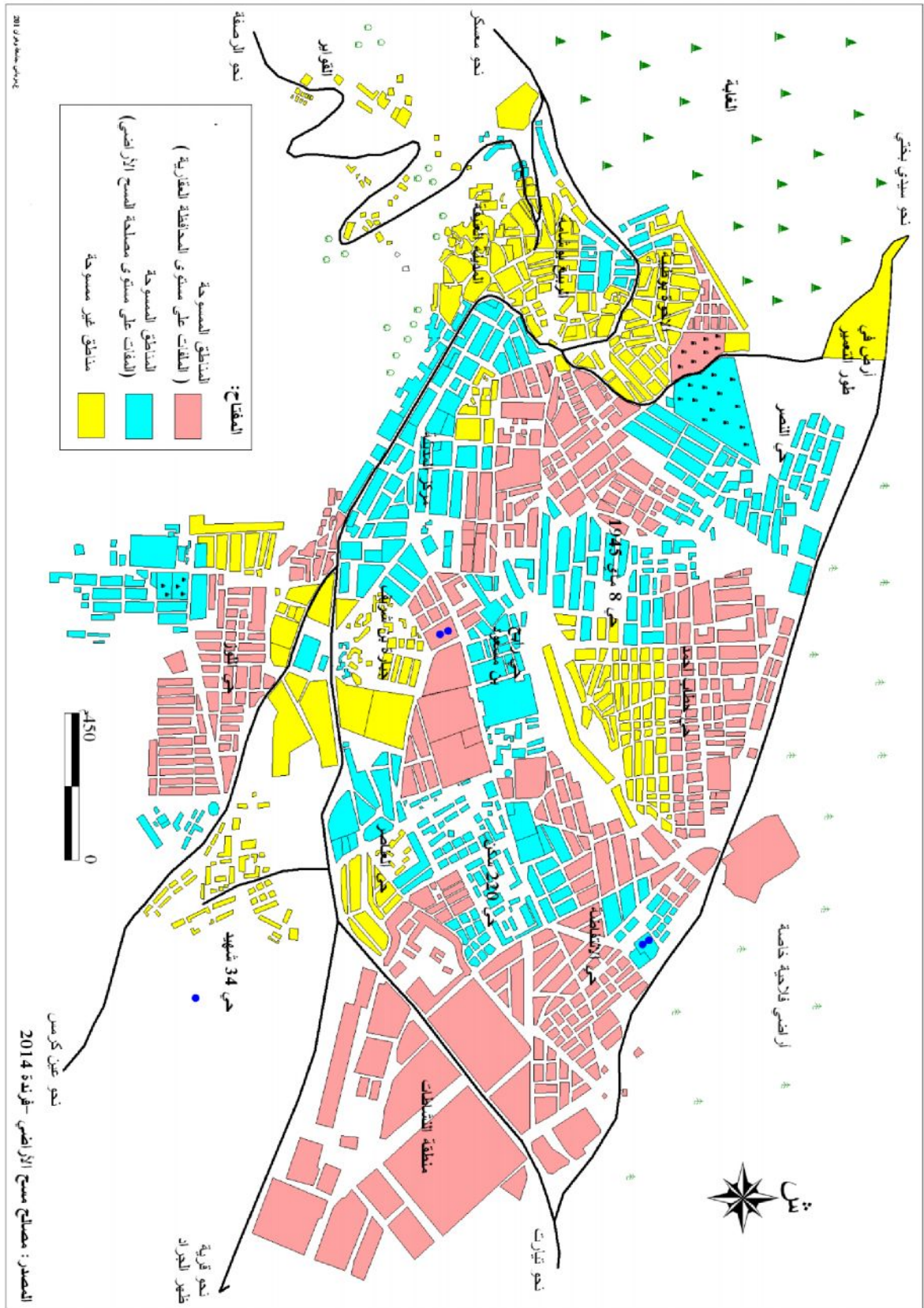
تمت عملية المسح العقاري بمجموعة فرندة بنسبة 62% من مجموع البناءات، بمقدار 77 قسم، منها 35 قسم تم إيداع ملفاتها على مستوى مديرية أملاك الدولة.
جدول رقم 82: وضعية الملفات على مستوى المحافظة العقارية- 2013

المنطقة	عدد الأقسام	المساحة المسوحة	عدد الملفات المقدمة للشهر العقاري	عدد الدفاتر العقارية المسلمة	نسبة تسليم الدفاتر العقارية
الحضرية	35	145 هكتار، 65 أر و84 سنثيار	2745	54	1.96%

المصدر: المحافظة العقارية- فرندة 2013

أول إيداع للملفات بالمحافظة العقارية بفرندة كان بتاريخ 2012/06/26، حيث قدمت مصالح مسح الأراضي حوالي 2745 ملفا، تم منح 54 سجلا عقاريا. وبالتالي تم ترقيمه ترقيفا نهائيا بنسبة 1.96% ، هي نسبة ضئيلة جدا، لأن الإجراءات لم تستنفذ الآجال القانونية، بالنسبة للملفات التي لا تحمل مشاكل تقنية كتجاوز المساحة. إلا أن غياب العقود الموثقة وتقديم العقود العرفية غير المؤرخة يتطلب مرور سنتين عن تاريخ الإيداع، وفي حالة عدم وجود أي اعتراض يسجل العقار تسجيلا نهائيا، ويحصل المعني بالأمر على السجل العقاري الخاص بالعقار نفسه وهذا من مزايا الشهر العيني.

الخريطة رقم 35: عملية مسح الأراضي بمجموعة فرندة سنة 2013



2- معالجة العقود العرفية

هي العقود، التي تعطي قوة إثبات؛ عندما تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية. ولها حجية في مواجهة الغير، بعد أن تكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971¹. ويمكن أن تأتي في أشكال عديدة:

1- العقود العرفية المشهورة، مباشرة من الأطراف قبل تاريخ 01 مارس 1961، ويكون لأداء هذه الشكلية بعض قوة إثبات غير أن التعيين كثيرا ما يفتقر إلى الدقة.

2- العقود العرفية، المودعة ابتداء من 01 مارس 1961 في مصاف أصول أحد الموثقين من أجل إشهارها.

3- العقود العرفية، أو المحررة من طرف "الطالب". و تعود إلى ما قبل تاريخ 24 أكتوبر 1946

4- العقود العرفية المحررة من القضاة القدامى، وإن كانت رسمية، فلم تكن تخضع لشكلية الإشهار العقاري، ما عدا في حالة اشتراط الأطراف أداء هذه الشكلية، وانعدام الإشهار هذا لا ينقص في شيء من قوة إثباتها من حيث إقامة الدليل على الملكية العقارية، إلا أن تعيين العقار كثيرا ما يفتقر إلى الدقة.

مرت المحررات العرفية بعدة بمراحل، ففي البداية جاء المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. حيث أعتبر جميع السندات العرفية، التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01/03/1961، شرعية معفاة من الشهر. ثم صدر القانون الخاص بالتوثيق، عن طريق الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 حيث اشترط الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العينية العقارية، و هذا في المادة 12 منه.

غير أن المحررات العرفية، بقيت مستعملة بكثرة، نظرا لتساهل القضاء في الحكم بصحتها، إلى أن صدر المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 93/76 من جديد؛ ومدد فترة صحة المحررات العرفية من تاريخ 01/03/1961 إلى غاية 01/01/1971 تاريخ بداية سريان قانون التوثيق. وبهذا أصبح كل المحررات العرفية ثابتة التاريخ قبل هذا اليوم رسمية دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء، ولكن بالنسبة للتصرفات الواردة بين 1964 و 1971 فيجب على أطراف المحررات العرفية، استظهار الرخصة الإدارية المسلمة لهم من طرف الوالي. عملا بالمرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات.

¹ المواد 11-25-28 من القانون رقم 73-32 المتضمن حق إثبات الملكية الخاصة على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة

3- عقد الشهرة على أساس التقادم المكسب

لجأت الدولة، نظراً للفراغ ومتطلبات المسح على المستوى الوطني ككل؛ إلى إحداث آليات استثنائية تخص المعاملات العقارية. بحيث أصدرت سنة 1983 المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21، الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب، وإعداد عقود الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية لغرض تمكين المالكين الخواص من سندات ملكية؛ تسمح لهم بممارسة كافة التصرفات القانونية التي تنصب على حق الملكية. عن طريق إجراء معاينة التقادم المكسب، القائم أساساً على الحيابة الهادئة، المستمرة، غير المشوبة بلبس وغير المنقطعة لمدة 15 سنة.

عقد الشهرة هو عبارة عن محرر رسمي، يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه. يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، بناء على تصريح طالب العقد¹. يبنى عقد الشهرة على أساس وقائع مادية تتمثل في الحيابة والتقدم، ولكن لا يمكن لهذا المحرر باعتباره عمل قانوني أن ينتج آثاره، إلا بالقيام بعملية الشهر المنصوص عليها في القانون.

إلا أن هذا الإجراء، لم يطبق بشكل كبير بمجموعة فرندة؛ فمن خلال نتائج التحقيق الميداني وجدنا أن ما يعادل 15.46%، من مجموع السكان، قاموا بتسوية مساكنهم في إطار هذا العقد. وحسب ما أدلى به المحافظ العقاري، فإن عدم الإقبال على هذا النوع من العقود، يرجع لعزوف المواطنين، عن دفع رسوم التسجيل، والإشهار، وحقوق الموثقين المكلفة وهروباً من آثار الرسمية. اعتقاداً منهم، أنها سوف تترتب عليها ضرائب وغيرها... الخ.

إلا أنه، يمكن تفسير قلة الإقبال على هذا النوع من العقود، هو عدم علم المواطن بهذا الإجراء. فمن خلال التحقيق الميداني الذي أجريناه مع الأسر، ومن خلال طرح السؤال حول المساعي لتوثيق العقد، فقد وجدنا أن نسبة كبيرة جداً، ترد بالنفي، والسبب هو عدم الإلمام بالإجراءات والحلول. فغالبا يكتفي الأفراد بالعقد العرفي، كسند لإثبات الملكية، ولا يبحثون عن بدائل أخرى.

ومحاولة منا لمعرفة حجم إثبات الملكية عن طريق إعداد عقد الشهرة، من خلال المحافظة العقارية، فقد فوجئنا بعدم توفر هذه المعطيات². إلا أن إثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب وعقد الشهرة قد تم إلغائه سنة 2007، بموجب المادة 19 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/17،

¹ عزوي حازم، سبق ذكره ص 93

² هذه المعطيات موجودة في السجلات بأرشيف المحافظة العقارية، وحسب رأي المحافظ العقاري، فلا أن الحصول عليها صعب، لأنها تتطلب الوقت والمجهود

المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية، عن طريق تحقيق عقاري. (ج ر عدد 2007/15)

4- العقود الإدارية المسلمة من طرف البلدية

انطلاقاً من سنة 1993، بدأت تسوية أراضي الاحتياطات العقارية البلدية، بتسليم عقد مسجل ومشهر، بدلاً من العقود الإدارية التي سلمتها البلديات سابقاً، فقد نصت المادة 86 من القانون رقم 90-25 على تسيير الوضعية الموروثة عن الأمر رقم 74-26. لكنه لم يعالج وضعية التوسعات الفوضوية وحتى التي بيعت من طرف الوكالة العقارية، بعد المصادقة على مخطط التجزئة في بعض المواقع، حيث يوجد قطع أرضية بيعت في إطار التجزئة لحد الساعة لم تسوى وضعيتها، رغم أن الأرض، نظراً لكبر المساحة ورفض مصالح الحفظ العقاري لتسجيل القطعة لأنها مخالفة لدقتر الشروط الخاص بالتجزئة، وخاصة تلك القطع التي تفوق مساحتها 400 م² (تجزئة العناصر) وهي قطع تحصل أصحابها على رخصة البناء قبل 1990. وعليه أنشئت لجنة الدائرة التي تعرف بـ « Commission ADHOC » مهمتها تسوية العقارات المنتجة من طرف البلدية، وحتى تلك التي تعود للفترة الاستعمارية. العقار المنتج في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، يسوى في هذا الإطار أما العقار المنتج بعد سنة 1990، أي بعد التوجه نحو اقتصاد السوق وتحرير السوق العقارية، فإن إجراءات تسويته تكون من طرف الوكالات العقارية.

وكان القرار الصادر عن وزارة السكن سنة 1993، قد مكن من تسوية سندات الملكية، لأصحاب المشاريع الحائزين عقوداً إدارية. كما أن التعلية الوزارية رقم 001 المؤرخة في 2 يناير 1993، والمتممة بالتعلية المؤرخة في 27 أكتوبر 1993، والتعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 31 يوليو 1994، المتعلقة بإعداد سند الملكية لفائدة المواطنين المستفيدين من قطع أرضية للبناء تقل مساحتها عن 400 م²، تمكن من اعتبار العقود الإدارية، عقوداً رسمية بشرط، أن ترد فيها الإشارة إلى أصل الملكية من رئيس البلدية التي قامت بالتنازل.

مكنت هذه التشريعات، من تسوية العديد من القطع الأرضية، التي بيعت في إطار الأمر رقم 74-26 المتعلق، بالاحتياطات العقارية البلدية¹، لكن تبقى المنازعات قائمة فيما يخص الأراضي التي لم تحول بعد للبلديات في إطار الاحتياطات العقارية. مما يستوجب تدخل أملاك الدولة من أجل تسوية

¹ محاضر لجنة الدائرة المكلفة بتسوية عقود الملكية لفائدة المواطنين الحائزين على قطع أراضي وتجزئات صالحة للبناء المسيرة من قبل الوكالة الولائية للتخطيط والتسيير العقاريين الحضريين

الوضعية بتحرير هذا العقار وتحويله لفائدة البلدية¹، من أجل المباشرة في التسوية عن طريق إعداد رخص التجزئة ودفاتر الشروط.

5- تأسيس شهادة الحيازة حسب قانون التوجيه العقاري

أدخلت شهادة الحيازة في القانون الجزائري، أمام استعجال وتعدد المسائل العقارية، من خلال المادة 39 من قانون التوجيه العقاري " يمكن لأي شخص أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، لم تطبق هذه الإجراءات ببلدية فرندة، حسب ما صرح به المسؤول عن مصلحة التعمير بالبلدية، باستثناء الشهادة التي تسلم لطالبي رخص البناء الريفي، من أجل استيفاء الملف التقني، في حين أنها لا تخضع للإجراءات القانونية المنصوص عليها.

تخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي". وقد أتى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/31، ليبيرز كفاءات إعداد شهادة الحيازة، وتسليمها في الأجزاء التي لم يتم فيها عملية المسح العام للأراضي.

شهادة الحيازة، التي ينظر إليها على أنها وسيلة مبسطة وسريعة، تجد أساسها في كون الحالة الظاهرية على أرض تطابق الحالة الشرعية، مما يعني الاعتراف بالملكية لمن يمارس الحيازة وذلك ضمن الاحترام المطلق لمصالح الغير، الذي يحق له أن يقدم احتجاجات شرعية على الأرض موضوع الحيازة. وبهدف حماية مصالح الغير، قرر المشرع بعض الشروط لإصدار شهادة الحيازة وينبغي بالفعل أن يكون العقار موضوع طلب استلام شهادة الحيازة:

- ملكية، بمعنى أن شاغلي القطع التابعة للأموال الوطنية، لا يمكنهم المطالبة بالتسوية.
- ملكية غير موثقة، تقع بمنطقة لم يتم بها المسح بعد.
- ينبغي على حائز العقار، أن يثبت حيازة مستمرة غير منقطعة، هادئة وعلنية وبدون التباس.
- تكون شهادة الحيازة المسلمة، اسميا لصالح شخص أو مجموعة الشركاء على الشياخ غير قابلة للتنازل. حيث تخول شهادة الحيازة لصاحبها الحق في طلب رخصة البناء، تأسيس رهن لصالح مؤسسات القرض ضمانا للقروض ذات المدى المتوسط والبعيد، بالأخص تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء.

¹ Conseil National Economique Et Social rapport sur « La configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique » 17-04-2004 p87

6- التحقيق العقاري في إطار القانون رقم 02-07 (المسح الاختياري)

على اعتبار أن عملية المسح العام للأراضي تسير بوتيرة بطيئة جدا، ولا يمكن تحقيقها في أقرب الآجال، تدخل المشرع لإيجاد أحكام قانونية جديدة، مدعمة لهذه العملية. قصد تسوية سندات الملكية، وذلك لمسايرة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، من أجل تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق الرهن العقاري. لذلك أصدر القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 الذي أقر إجراء تحقيق عقاري، يتم بالتوازي مع عملية المسح العام، والترقيم في السجل العقاري، وبصفة مستقلة عنهما.

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19، كليات سير عمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية. لكن لا يمكن اعتباره إجراء جديدا، لأن جذوره تعود للفترة الاستعمارية، من خلال القانون 1873/07/26، الذي عمل بالتحقيقات العقارية الجزئية والكلية كما ذكرنا سابقا. كما جاء هذا القانون بإلغاء عقد الشهرة.

يشمل هذا الإجراء، العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية¹، باستثناء الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة "العرش" والأملاك الوقفية وفقا لنص المادة 3 من القانون 02-07.

إلا أنه لم يطبق في بلدية فرندة، بأي شكل من الأشكال. حيث أن عملية المسح العقاري انطلقت سنة 2011 بالوسط الحضري هذا من جهة، لكن السبب الأهم هو عدم إعلام وتوعية المواطنين بكل ما هو جديد فيما يخص التسوية العقارية، حتى وان قدم ملف في هذا الإطار (حيث لم تتعدى في مجملها 3-4 ملفات حسب ما صرح به أحد المحققين العقاريين على مستوى مفتشية أملاك الدولة بفرندة) فإن عملية التسوية تتوقف عند قرار محافظ التحقيق حول أصل الملكية الذي ينسب لأملك الدولة، ولا يوجد أي متابعة للعملية، التي تبقى مجمدة على مستوى المديرية الولائية لأملك الدولة².

¹ ليلي لبيض "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري" أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية جامعة بسكرة 2012 ص 86
² التحجج بانطلاق عملية المسح العقاري ما هو إلا تعبير عن تهرب الفاعلين العموميين من تأدية واجباتهم

7- التسوية عن طريق القانون رقم 08-15 الخاص بمطابقة البناء وإتمام إنجازها

نظرا لانتشار حالات عدم انتهاء السكنات، ولاسيما الفردية التي تتجز وتطور، حسب الإمكانيات المادية لأصحابها. مما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري، الذي أصبح عبارة عن مجموعة من الورش غير المنتهية، وحتى بالنسبة للسكنات المشغولة، وإن كانت منتهية الأشغال من الداخل. فقلما نجد الأفراد، يهتمون بالواجهة والتهيئة الخارجية. ما أدى إلى الافتقار الشبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها.

وبما أن حجة المواطن في أغلب الأحيان، هو عدم تمكنه من الحصول على رخصة البناء من أجل إنهاء الأشغال، أو الاستفادة من القروض لتسهيل ذلك، فقد بادر القائمون على القطاع، بإعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية، فكان الحل بصدور القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، تلتها المراسيم التنفيذية له الصادرة في 06 ماي 2009، المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، والذي يهدف إلى:

- 1- الحد من حالات عدم إنهاء البناء.
 - 2- تحقيق مطابقة البناء المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
 - 3- تحديد شروط شغل أو استغلال البناء.
 - 4- ترقية الإطار المبني، وإعطائه منظر جمالي مهيا بانسجام.
 - 5- تأسيس تدابير ردية، من أجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- ولأن هذه الأهداف المتوخاة، لا يمكن تحقيقها إلا من خلال الرقابة الإدارية على التعمير من خلال الشهادات والرخص. ونظرا لتعدد الإشكاليات التي تحول دون حصول أصحاب المشاريع، أفرادا أو مؤسسات على رخصة البناء، فإن الإدارة لا يمكنها التحكم في عمليات التعمير، ومراقبتها.
- للقانون 08-15 عدة توجهات واعتبارات منها، اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة البناء وإتمام إنجازها، وذلك بالنظر لتشييد تلك البناءات على أراضي ذات طبيعة مختلفة، سواء كانت أراضي تابعة للأملك العمومية للدولة، أو الأملك الخاصة للدولة، أو الولاية، أو البلدية، أو كانت الأراضي خاضعة للقانون الخاص، أو مخصصة عن طريق عقد إداري؛ فقد ألزم القانون وجوب تسوية الوعاء العقاري أولا ثم تقديم الرخصة المطلوبة، لأن قانون المطابقة لم يخرج عن التوجهات الأساسية للقانون رقم 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير ومختلف القوانين والمراسيم المتعلقة به والمتممة له.

كما للقانون أيضا، اعتبارات في ميدان حقوق البناء، في إطار عملية تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناء، وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء أيضا، وكذا جمال الهندسة المعمارية. ومع ذلك فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأرض (COS) ومعامل المساحة المبنية، وكذا معامل إقامة البناية والفتحات..، لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة، فتتيم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه متضمنا، عند الاقتضاء، تحفظات يجب رفعها.

1-7 تأثير القانون على تسوية الوعاء العقاري

يتمثل هذا التأثير في تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكة، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة البناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار. على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملك الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16¹، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 من القانون. ما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر بخمس سنوات لتطبيقه، ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت بتاريخ 2009/05/06 أي بعد سنة من صدور القانون، مما جعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب، هذا ما دفع إلى تمديد الأجل للعمل بهذا القانون إلى غاية 2017، ولا تزال العملية لم تنطلق مجددا ببلدية فرندة، نظرا لوجود ملفات لا تزال عالقة مما ثبط عزيمته المواطن في الإقبال على العملية من جديد.

نسبة الإقبال تبقى محتشمة جدا بمجموعة فرندة، بحيث لم تسجل إلا نسبة 5.98% من مجموع السكنات. حيث لم يتجاوز عدد الملفات المودعة في هذا الإطار سوى 583 ملفا منذ بدء العملية، ابتداء من مارس 2010 وإلى غاية أوت 2013 وهي نسبة ضئيلة جدا.

معظم المصرحين انصب اهتمامهم بالعملية نحو هدف واحد وهو الحصول على سند ملكية ذو حجية قانونية، أما إنهاء البنائيات فكان آخر اهتمامهم، أعلى نسبة مشاركة مثلها حي السكنات التطورية حوالي

¹ لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنائيات الآتية:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتقاقات
- البنائيات الموجودة بالمناطق المحمية وذات الميزة السياحية والتاريخية
- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو الغابية باستثناء تلك التي يمكن إعادة إدماجها في المحيط العمراني
- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن ويمكن أن تشكل خطر على البيئة
- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنائيات ذات منفعة عامة

15% من مجموع الطلبات، لأن سكنات هذا الحي غير مكتملة ولا يحوز أصحابها على سند ملكية ماعدا وصل بالتسديد، أو العقود العرفية لأن التعاملات العقارية بهذا الحي لا تتم إلا عن طريق المحررات العرفية، وحي الانتفاضة بنسبة تفوق 10% رغم أن معظمهم يحوز سندات موثقة، لكن السكنات غير متممة حيث أغلبهم يطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية، بمعنى أنهم باثروا البناء سابقا بدون رخص.

الجدول رقم 83: رأي لجنة الدائرة حسب أصل ملكية العقار

المجموع	ملف يحول للعدالة	مرفوض	مقبول بشرط	مقبول	مؤجل	المالك الأصلي للأرضية البلدية
239	1	8	27	95	108	الوكالة العقارية
65	-	6	8	18	33	ملكية خاصة ماحي
71	-	2	-	2	67	ملكية خاصة مسكين
44	-	-	-	-	44	ملكية خاصة خليل
26	-	-	-	-	26	ملكية خاصة تيفوس
11	-	-	-	-	11	ملكية خاصة مجهولة
3	-	-	-	-	3	ملكية خاصة لورثة عثمان
1	-	-	-	-	1	ملكية خاصة حمو
157	-	2	-	2	153	مجموع ملكية خاصة
104	-	2	3	7	92	الدولة
14	-	-	-	-	14	ملكية مجهولة
3	-	-	-	2	1	ديوان الترقية وت. العقاري
1	-	-	-	-	1	صندوق التوفير والاحتياط
583	1	18	38	124	402	المجموع الكلي

المصدر: معالجة شخصية من خلال محاضر اجتماع لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناء وإتمام إنجازها 2010-2011-2012-2013
نلاحظ من خلال الجدول رقم 83، أن الإقبال على قانون المطابقة، كان من أصحاب المساكن المبنية على أرض البلدية بأعلى نسبة قدرت بحوالي 40.99%، تليها الملكية العقارية الخاصة، بنسبة 26.92% وملكية الدولة بنسبة 17.83%.

ويفسر هذا الإقبال من طرف السكان المشيدة أملاكهم على أرض ملك الخواص، وملك الدولة لعدم حيازتهم على وثائق الملكية، فالبلدية قامت بتجزئة أراضي وبيعها دون تسوية عقارية، وأيضا على أراض ملك الدولة كالسكنات التطورية.

هذا ما رفع نسبة الملفات المؤجلة، التي قدرت بنسبة تفوق 68% من طرف لجنة الدائرة، نظرا لوجود مشاكل في عقد الملكية. نتيجة لوجود منازعات عقارية في هذا الشأن، توسعات بدون سندات ملكية، حالات الشيع، وخاصة إذا كانت هذه الحالة في أراضي التجزئة، مما يستوجب إحالة الملف إلى العدالة، وجود حالات عديدة تتطلب التحقيق العقاري، لم يفصل فيها لحد الساعة¹، هذه التحقيقات

¹ فالتحقيق العقاري وان أنجز من طرف مفتشي أملاك الدولة لا يستفاد منه لأنه يبقى حبيس الأدرج

التي يفترض أن تنجز بنوع من الجدية، من أجل الإلمام بمختلف المعلومات التي تخص الوعاء العقاري موضوع التحقيق ولاسيما:

- 1- الحالة الطبيعية للقطعة (المساحة الكلية، المساحة المبنية والشاغرة، الحدود...)
- 2- الوضعية العقارية والقانونية المتعلقة بأصل الملكية، وجهة الأرضية، نظام الملكية (الأملاك الخاصة أو العامة للدولة، البلدية أو الولاية)
- 3- الموقع بالنسبة للقطاعات المعمرة
- 4- بما أن مساحة الأرض مهمة مقارنة بالمساحة المبنية، فيجب القيام بتحديد مساحة الأرض القابلة للتسوية بالتنسيق مع مصالح التعمير، بالأخذ بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة محليا، هيئة الأراضي، الطرقات، مع تفادي خلق مجالات أو جيوب غير قابلة لتشكيل قطع أراضي للبناء. إلا أن لجنة الدائرة¹، تكتفي بتوجيه طلب التحقيق وتتوقف العملية عند هذا الحد، لأن الملفات المدروسة لا تتابع بشكل جدي.

الجدول رقم 84: رأي لجنة الدائرة حسب الرخصة المطلوبة

المجموع	ملف يحول للعدالة	مرفوض	مقبول بشرط	مقبول	مؤجل	الرخصة المطلوبة
493	1	18	33	97	344	إتمام على سرت
65	-	-	4	16	45	بناء على سرت
15	-	-	-	7	8	مطابقة
10	-	-	1	4	5	إتمام
583	1	18	38	124	402	المجموع

المصدر: معالجة شخصية من خلال محاضر اجتماع لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناء وإتمام إنجازها

2010-2011-2012-2013

من خلال الجدول رقم 84، يتضح أن أعلى نسبة للملفات المؤجلة، هي تلك التي تطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية فقد قدرت بحوالي 59%، فإذا أجلت كل هذه الملفات ولم يبيت فيها لحد الساعة فكيف يمكن للمواطن أن ينهي أشغال البناء؟! في ظل غياب الرخصة من جهة، و ضغط شرطة العمران من جهة أخرى، وما الجدوى من هذا القانون الذي عقد الوضعية العقارية أكثر؟! والملفات المرفوضة بدون تبرير؟! رغم أن بعض البناءات مشيدة قبل سنة 2008، بكثير لكنها رفضت لأن أصحابها لا يحوزون على أي وثيقة تبريرية صحيحة، وهذا مخالف لتوجهات القانون.

أما بعض الحالات التي تخص قطع غير مبنية لا يحوز أصحابها على سندات موثقة، بل متحصلين فقط على وصل بالتسديد من الوكالة العقارية، فقد حرّموا من الاستفادة من رخصة البناء لأن القانون يخص فقط البناءات المشيدة ويستثنى القطع غير المبنية، ويبقى المواطن يتأرجح بين مقتضيات قانون

¹ يمكن لأي مطلع على الآراء الصادرة عن لجنة الدائرة فيما يخص الملفات المدروسة في إطار القانون 08-15، أن يكتشف بأنها تقتصر للجدية والعمق، فما الجدوى من إصدار قرار لا يمكن تطبيقه؟! ولا يمكن مصالح البلدية من إصدار قرار رخصة البناء أو شهادة المطابقة في ظل غياب سند الملكية ذو الحجية القانونية.

التعمير، وقانون المطابقة، دون الخروج بنتيجة. كما هو الحال بالنسبة للذين تقدموا بطعون لدى لجنة الولاية، فلم يستلموا أي رد لحد الساعة.

والسؤال الذي يبقى مطروحا، هو ما الجدوى من تمديد آجال القانون إلى غاية 2017، إذا لم تتغير المفاهيم لدى الفاعلين، ولم يدعم القانون بآليات جديدة تساعد على حل الإشكالات العالقة، ولاسيما تسوية الوعاء العقاري. فلا يمكن مطابقة البناءات ولا إتمام إنجازها، بدون تسويته؟!

إن تعدد المتدخلين، في عملية التسوية في إطار القانون رقم 08-15 وانعدم الثقة بينهم، جعل العملية تأخذ مسلكا مسدودا، فعدم الاجتهاد في إيجاد الحلول، تحميل المسؤولية لبعض المصالح دون غيرها، والتقيد التام بما جاء به القانون السالف الذكر، وعدم البحث عن بدائل ضمن القوانين الصادرة في شأن التسوية؛ جعل الركود هو السمة الغالبة على معالجة الملفات، والبت فيها من طرف لجنة الدائرة، التي كانت غالبا ما تبث برأي مرفوض بالنسبة لسكنات قابلة للتسوية بالرغم أنها أنشأت قبل صدور القانون، ضف إلى ذلك عدم وقوعها في مناطق ارتفاعات أو مناطق مبرمجة لتجهيزات عمومية. ولعل أهم سبب في الوصول إلى هذه الوضعية، هو الغموض الذي يشوب بأصل الملكية¹ وميكنزمات إنتاج العقار الحضري.

الجدول رقم 85: يوضح الأسباب الحقيقية لعدم الإقبال على التسوية في إطار القانون 08-15

النسبة %	العدد	أسباب عدم الإقبال عن قانون التسوية
43,60	310	لم اسمع بالقانون
16,74	119	لا يعنيني
9,42	67	المسكن ليس ملكي
7,74	55	القانون غير مجدي
7,45	53	أملك عقد موقت
6,61	47	تكاليف المخطط مبالغ فيها
4,64	33	لأن المسكن سيهم
2,11	15	حصلت على شهادة مطابقة
0,56	4	الأرض غير مسجلة
0,28	2	يجب تسوية كل المشروع
0,28	2	متحصل على رخصة بناء
0,14	1	عملية المسح أحسن
0,14	1	لا أريد توثيق
0,14	1	لم أسدد الإيجار
0,14	1	لم أسدد الأقساط
92,34	711	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

¹ الآراء حول أصل الملكية، غالبا تكون متضاربة، فتجد أكثر من رأي لنفس الموقع، مثل ما حصل بالنسبة لسكنات مخطط قسنطينة، السكنات البناء الذاتي ومراكز المحتشدات التي قامت البلدية ببيعها للسكان بموجب الأمر رقم 188/67 المتضمن تنازل الدولة عن المساكن القديمة للسكان بموجب عقود إدارية غير مسجلة، بالرغم من أن هذه السكنات شيدت على أرض ملك للدولة (تعدد الفاعلين في الإنتاج، البلدية تملك البناء، أملاك الدولة تملك الأرضية)، فيكون الرأي أحيانا أن ملكية العقار للبلدية لأنها من تولى عملية البيع، وعليها مباشرة إجراءات التسوية، وأحيانا أخرى، يكون الرأي مختلفا جدا، فيرجعون أصل الملكية للدولة وعليها التدخل من أجل تسوية الوعاء العقاري.

نسبة الإقبال على تسوية عقود الملكية، ضعيفة جدا كما ذكرنا سابقا، لا تتعدى 8% من مجموع المحقق معهم. وبحثا عن الأسباب الحقيقية وراء عزوف السكان عن تسوية بناياتهم في إطار القانون 08-15، وجدنا أن أكبر نسبة منهم والتي تتجاوز 43% لم تسمع عن القانون، فالبرغم من التغطية الإعلامية، والمساعي التي قامت بها مصالح البناء والتعمير، باجتهاد منها في استدعاء السكان لتوعيتهم بالقانون. لكن تبقى نسبة كبيرة تجهل صدور قانون بهذا الخصوص، كما وجدنا أن نسبة معتبرة، ترى أن القانون غير مجدي، ولم يجري أي تسوية فلما الخوض فيه؟! مع ارتفاع التكاليف المادية لتحضير الملف.

فمكاتب الدراسات، قد استغلت صدور القانون لتحقيق أرباح من ورائها، مع الإشارة إلى عدم الجدية في الدراسات المقدمة، بوجود تحفظات كثيرة في الدراسة التقنية، وتهرب مكاتب الدراسات من إنجاز المخططات الخاصة بالهندسة المدنية. على اعتبار أن البناية منجزة وليس لهم دراية عن الأساسات المنجزة سابقا، هذا ما سبب عجزا للجنة الدائرة، فيما يخص البت في الرأي خاصة فيما يخص البنايات التي تملك سند موثق ويريد صاحب الطلب إضافة طابق آخر.

2-7 التسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 08-15

تبعاً لمراسلة المدير العام للأماكن الوطنية رقم 2013/3476، المؤرخة بتاريخ 08 أفريل 2013، تتعلق بتحديد مهام تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. وذلك في إطار المادة 44 من القانون المذكور، حيث يمكن اعتبار هذه المراسلة بمثابة قفزة نوعية، في تسوية الأرضية التي شيدت عليها البنايات، سواء المنتهية الأشغال أو تلك التي لا تزال في طور البناء، إذا كانت تقع على أرض ملك للدولة (الأماكن الخاصة).

ويمكن التسوية بالتعاون مع لجنة الدائرة، عن طريق التنازل بالتراضي طبقاً للتنظيم المعمول به، مقابل سعر تحدده إدارة أملاك الدولة بناء على الموافقة بالتسوية، إلا أن المراسلة لم تحدد الجهة الرسمية التي تصدر قرار التسوية، توجه إدارة أملاك الدولة لتحضير عقد التنازل، ومن أجل الانطلاق في تسوية العقار ضمن التعليمات الجديدة، طلبت مديرية أملاك الدولة الولائية الممثلة في مديرها، من الدائرة ضرورة تقديم قرارات الترخيص¹ بالتسوية مرفقة بجميع محاضر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البنايات وإتمام إنجازها².

¹ القرارات في طور الإعداد، من طرف رئيس دائرة فرندة.
² مراسلة المديرية الولائية لأماكن الدولة

3-7 العقارات المعنية بالتسوية في إطار المادة 40 من القانون 15-08

حددت مراسلة المديرية العامة للأموال الوطنية، العقارات التي تسوى ضمن المادة 40 من القانون المذكور عن طريق تحديد القيمة التجارية للأرضيات كما يلي:

- 1- العقارات موضوع التسوية التابعة للدولة، الولاية أو البلدية.
- 2- القطع الأرضية التي استفاد منها المواطنين في إطار قانون الاحتياطات العقارية البلدية.
- 3- العقارات المبنية في إطار الحظيرة السكنية الشاغرة والتي شغلت قبل 18 نوفمبر 1990
- 4- يمكن استرجاع المساحات في حالة التعدي والتوسع الفوضوي إذا كانت تمثل قطعة أرض صالحة للبناء، مع مراعاة قواعد التعمير المطبقة في المنطقة أين تقع الأرضية بالتنسيق مع مصالح التعمير والبناء
- 5- الأراضي المخصصة لبرنامج ترقية عقارية
- 6- استنتجت المراسلة تسوية الوعاء العقاري الموجه للاستثمار والذي تم الحصول عليه في إطار الامتياز فهو غير قابل للتنازل.

8- التسوية عن طريق إنجاز مخطط تجزئة مرفق بدفتر الشروط.

تمت تسوية التجزئة الاجتماعية 250 قطعة بطريق عين كرمس، عن طريق هذا الإجراء الذي تلا مباشرة تسوية القطعة الأرضية التي أنجز عليها التخصيص المذكور. ولكن بالرغم من ذلك لا تزال الوكالة العقارية تعاني من مشاكل عويصة مع المواطنين فيما يخص تقديم العقود الفردية للمستفيدين من الأراضي؛ لأن المخطط الطبوغرافي المعد غير صحيح، مما أنجر عنه تناقض في مساحات القطع بين المخطط ودفتر الشروط وبين المساحات في الواقع. حيث يتم إعداد عقد ملكية بمساحة أكبر من المساحة الحقيقية، فيسدد المواطن ثمن القطعة حسب العقد، بينما يستفيد من مساحة أقل، ولتفادي المتابعات القضائية للوكالة من طرف المواطنين لجأت الوكالة إلى حل الإشكال بالتراضي:

- 1- بالنسبة للقطع التي لها واجهتين فيمكنها تعديل المساحة إذا سمحت الأرضية بذلك.
 - 2- بالنسبة للقطع ذات الواجهة الوحيدة فإن المواطن يتعهد بعدم متابعة الوكالة قضائياً.
- إن جل المشاكل بهذا التخصيص، الذي أخذت مسألة تسويته سنوات طويلة، بسبب الملكية الأصلية للأرضية كونها عبارة عن مستثمرة فلاحية فردية أدمجت في التعمير، تتمثل أساساً في مخطط رخصة التجزئة، كما أن مديرية البناء والتعمير صادقت على المخطط على اعتبار الأرضية فارغة دون استشارة المصالح التقنية ولاسيما البلدية والوكالة العقارية وكذا مصالح البناء والتعمير

على مستوى الدائرة مما ولد مخططا غير مطابق للواقع تماما، أقدم الوكالة في مشاكل كانت في غنى عنها، وجعل من المواطن الضحية الأولى للأخطاء التقنية المرتكبة، حيث يسير العقار من المكاتب دون النزول للميدان.

9- التسوية عن طريق إعداد رخص تجزئة تعديلية ورخص تجزئة على سبيل التسوية

بادرت الوكالة العقارية، وبعدها البلدية، بالتسوية عن طريق إعداد رخص التجزئة التعديلية، ولاسيما بعد العمل بالقانون 15-08 الذي اجبر صاحب الملكية على القيام بالتسوية، ونظرا للتجاوزات والمنازعات التي أحدثها القانون رقم 26-74 الخاص بالاحتياطات العقارية، والتجاوزات التي قامت بها الوكالات العقارية، من خلال تصرفها العشوائي في أراضي التجزئة دون مراجع قانونية ودون تراخيص؛ أنتج عقارات بدون سندات، وأخرى بسندات متراكبة، ومن أجل حل هذا الاحتقان لجأت البلدية إلى حل التجزئة التعديلية، لكن المخططات لاتزال قيد الدراسة من طرف مكتب الدراسات المكلف، كما أن هذا الإجراء خص فقط التجزيئات التي تملكها البلدية بعقود مسجلة وصحيحة بينما تبقى وضعية باقي التجزيئات عالقة نظرا لإشكالية أرضية التجزئة نفسها.

10- التسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269-03

يحدد هذا المرسوم، شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.. هذا المرسوم استثنى الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، إلى غاية صدور نص لاحق.

رغم أن قانوني المالية لسنة 2001-2002 أدرجا الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية ولحد الساعة لم يصدر أي نص قانوني في هذا الشأن، تلا هذا النص تعليمة وزارية مشتركة بتاريخ 2004/05/12 لتحديد شروط وكيفيات التنازل، حيث حدد السعر المرجعي بـ 18000 دج/م² الواحد، ثم صدرت تعليمة وزارية أخرى سنة 2006، والتي تم من خلالها تخفيض السعر المرجعي إلى 14000 دج/م² الواحد، وآخر تعديل كان في ماي 2013 حيث خفض السعر مرة أخرى وحدد بـ 12000 دج/م² الواحد.

وبالرغم من هذه الامتيازات التي قدمتها الدولة، من أجل تسوية وضعية هذه السكنات بتشجيع المواطنين لتملك سكناتهم وحصولهم على سندات ملكية ذات حجية قانونية إلا أن المبادرات تبقى محتشمة، حيث لم يتقدم للاستفادة من هذه التسوية إلا 441 ملفا¹ منذ بدء العملية سنة 2004 إلى يومنا

¹ مصلحة التنازل عن أملاك الدولة ذات الطابع السكني- دائرة فرندة

هذا، منها إحدى عشر محلا تجاريا، 430 محلا سكنيا، منها 3 سكنات فردية، 427 سكنات ذات نمط جماعي ونصف جماعي من مختلف أحياء فرندة.

جدول رقم 86: وضعية الملفات الخاصة بأملك الدولة ذات الطابع السكني والتجاري القابلة للتنازل

عدد الملفات المقدمة	عدد المحلات السكنية		عدد الملفات المقبولة	الملفات التي تمت تسويتها
	جماعية	فردية		
441	427	03	441	18

المصدر: مفتشية أملك الدولة- فرندة + مصلحة التنازل عن أملك الدولة ذات الطابع السكني- دائرة فرندة وما يميز هذه السكنات الايجارية هو خضوع أسعارها للتخفيض لفئات معينة كالمجاهدين

وذوي الحقوق¹.

الجدول رقم 87: مساعي السكان لتسوية عقود الملكية

إطار التسوية	العدد	النسبة
القانون رقم 15-08	59	60,82
المرسوم التنفيذي رقم 269-03	15	15,46
عقد الشهرة	12	15,79
تسديد الأقساط	6	7,89
شهادة تقسيم	5	5,15
مجموع الساعين للتسوية	97	16,55
عدد السكنات التي تتطلب تسوية العقود	586	76,10

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

نلاحظ من خلال الجدول رقم 87 أن نسبة الإقبال على التسوية ضئيلة جدا لا تتعدى 17%، كانت أغليبتها في إطار القانون رقم 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الخلاصة:

من خلال هذا الفصل، وتتبعنا لأهم المراحل التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر، وجدنا أن الفترة الاستعمارية، قد تركت أثارا واضحة عليها. حيث خضعت بلدية فرندة لقانون واري سنة 1873 و عليه شمل التحقيق مجمل أراضيها، مما تترتب عليه تصنيفها كملك لكن غير مسجل، نتج

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-07 المؤرخ في 2007/01/11 المحدد لشروط تطبيق التخفيض في سعر السكنات الايجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق الجريدة الرسمية العدد 04 الصادرة في 2007/01/14

عنه سهولة إدماج الأراضي القريبة في حدود التعمير، فانتقلت الملكية من الحيازة الريفية، إلى العمليات الحضرية، في كل الفترة التعميرية الموافقة لـ (1962-2014).

فقد استعملت لغرض التعمير، الأراضي الفلاحية الخاصة، التي أصبحت مفتاحا للتوسع في الفترة السابقة لسنة 1990، من خلال الأملاك الشاغرة، التي تركها المعمرون، فألت ملكيتها للدولة، الاحتياطات العقارية البلدية، حيث قامت بلدية فرندة بتكوين محفظة عقارية على أراضي الخواص، سواء بالشراء، أو عن طريق الاستيلاء بدون وجه حق، مما سمح لها بتكوين رصيد عقاري مهم، وجه للتعمير وذلك شمال شرق المجمع، لكن هذا المنحى تغير بعد سنة 1990، فقد أصبحت الأراضي الفلاحية العمومية، الواقعة جنوب شرق المجمع، محورا أساسيا للامتداد العمراني، في الوقت الذي أصبحت فيه الأراضي الخاصة الواقعة شمالا، عائقا أمام التوسع.

أحدثت اتجاهات التعمير، وفق مختلف السياسات العقارية المنتهجة، مشاكل كثيرة في تحديد الملكية وإثباتها بمحركات رسمية ذات حجية قانونية، للمستفيدين من العقار الحضري، والسكني، وحتى الصناعي، ولعل أهمها تلك التي ترتبط بالأراضي الخاصة، التي عمرت في الفترة الاستعمارية، ولم تسلم البلدية بشأنها وثائق رسمية للمستفيدين منها، وأيضا الأراضي الخاصة التي عمرت بعد الاستقلال، ولاسيما تلك المستولى عليها من طرف البلدية وتلك المؤممة.

اختلفت المشاكل المتعلقة بالعقار وإثبات ملكيته، في فترة تحرير السوق العقارية، نظرا للممارسات التي قامت بها الوكالة العقارية، ببيعها لتوسعات وأراضي مخصصة للتجهيزات، بمواقع متحصلة على رخص التجزئة من جهة، مما يتطلب إعداد رخص تجزئة تعديلية، أو رخص تجزئة على سبيل التسوية، وأيضا بتدخلها على مواقع السكن الاجتماعي، مما عقد الإشكالية أكثر، كما أن اتجاه التعمير في هذه المرحلة، جنوب شرق المجمع على الأراضي الفلاحية العمومية، أوجد مشاكل أخرى كون الأرض فلاحية من جهة، ونظرا لثقل إجراءات تحويل الملكية من جهة أخرى. ورغم ذلك فالملكية الفردية المسجلة هي الغالبة بمجموعة فرندة.

هذه الإشكاليات، أثرت على نظام العقود، والمعاملات العقارية، التي أصبحت تطغى عليها المحررات العرفية، ولاسيما بمواقع السكن الاجتماعي، والأحياء والتجزئات المنجزة من طرف البلدية في الفترة الاستعمارية، في مختلف الفئات الاجتماعية، في حين نجد أن أغلب الملاك الذين يحوزون على وثائق رسمية، هم من الفئة ميسورة الحال ولاسيما الموظفون والإطارات.

هذه الوضعية الحرجة للعقار الحضري، وصعوبة إثبات ملكيته بسندات صحيحة ورسمية، أدى بالدولة إلى السعي وراء التطهير العقاري، من منطلق الظرفية، والتوجهات السياسية، مما أوجد آليات متعددة، بالرغم من أن بعضها قد أثبتت محدوديتها نظرا، لتغير الملاك وتعدد المتدخلين في الإنتاج العقاري، كما أن نقص الإعلام والتوعية لدى المواطن، وكذا تخلي معظم الفاعلين العموميين عن أدوارهم الحقيقية والصراعات الدائمة بين مختلف المصالح، حالت دون الوصول إلى نتائج عميقة في إطار التسوية، عند تطبيقها على أرض الواقع، ولعل أهم هذه الآليات وأكثرها إيجابية، هي المسح العقاري، حيث تقترب العملية من الانتهاء بمجموعة فرندة، وكذا القانون رقم 08-15، الخاص بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث تكمن أهميته في الجمع بين الاعتبارات العقارية والتعمير، إلا أن هذا القانون لم يرق بأى تسوية لحد الآن، وقد تكون تعليمة مديرية أملاك الدولة الأخيرة مخرجا حقيقيا إذا ما طبقت على أرض الواقع، عن طريق التسوية في إطار التنازل بالتراضي عن القيمة التجارية للعقار.

الفصل السابع: القيمة المالية للعقار الحضري، دورها والعوامل المتحكمة فيها

يعتبر العقار الحضري، من بين أهم المؤشرات الأساسية في فهم آلية الاقتصاد القائم داخل الأرض الحضرية، خاصة وأن التكلفة العقارية هي إحدى العناصر الأساسية المتحكمة في شكل، ونموذج التوطين الحضري للأنشطة الاقتصادية¹. لذا نجد أن ضبط سعر العقارات، باختلاف أنواعها (سكنية، تجارية، صناعية، مرفق أو أراضي شاغرة) صعب للغاية؛ نظرا لحساسية وصعوبة ترجمته، وتحليله على أرض الواقع. وكذا صعوبة جمع المعطيات الصحيحة، والمعبرة في نفس الوقت، التي تدخل في تشكيله.

فقيمه المالية غير ثابتة، تتأثر بعدة عوامل خارجية، مما يؤدي إلى ارتفاعه باستمرار، لأن قيمة الأرض في ارتفاع متواصل (مما يبرز الدور الأساسي لسوق العقار في تنظيم وتوسيع المدن).

إلا أن أسعار العقار الحضري، تختلف حسب السوق المنظمة له، بين الرسمية والموازية، أي بين الأسعار المحددة من طرف الدولة، ولاسيما السكنات التابعة لها، وكذا السكنات العمومية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري من جهة أخرى، والأسعار المحددة من طرف مديرية الضرائب والجباية، والتي وضعت من أجل مراقبة أسعار العقارات المتداولة في السوق الموازية، مما قد يستدعي إعادة تقويمها، وكذا الأسعار المطروحة في السوق الحرة.

وسنتناول في هذا الفصل، دراسة أسعار الأرض الحضرية، وكذا السكن بنمطيه الجماعي والفردية، في كل من السوقين النظامية وغير النظامية، في فترات مختلفة، محاولين إبراز التحول الذي حصل في مجمعة فرنده، وربط السعر بكثافة وتوزع السكان عبر مجالها العمراني.

1- السوق العقارية

عرفت السوق العقارية، تطورا على مر الزمن. يمكن ربطه بمختلف السياسات الحضرية، والعقارية التي عرفتها الجزائر. تميزت كل فترة بخصوصيات منفردة، أنتجت نمطا معيناً من التنظيم لهذه السوق؛ منذ الفترة العثمانية والتي لم تعرف نشاطا كبيرا، الفترة الاستعمارية، التي تميزت كما ذكرنا في الفصول السابقة بإعادة تنظيم الملكية العقارية. مما أفرز نشاطا في السوق العقارية، أما فترة ما بعد الاستقلال، فيمكن تقسيمها إلى مرحلتين مهمتين كالتالي:

1-1 مرحلة ما قبل 1990

عرفت هذه الفترة، صدور قانون الاحتياطات العقارية البلدية لسنة 1974، كما ذكرنا سابقا، حيث تميزت باحتكار الدولة لتسيير العقار، وملكيته للأراضي المؤهلة للبناء، مما أعاق السوق العقارية التي لم تعنى إلا بالقطع الحضرية الصغيرة الموجهة للاحتياجات العائلية، من خلال

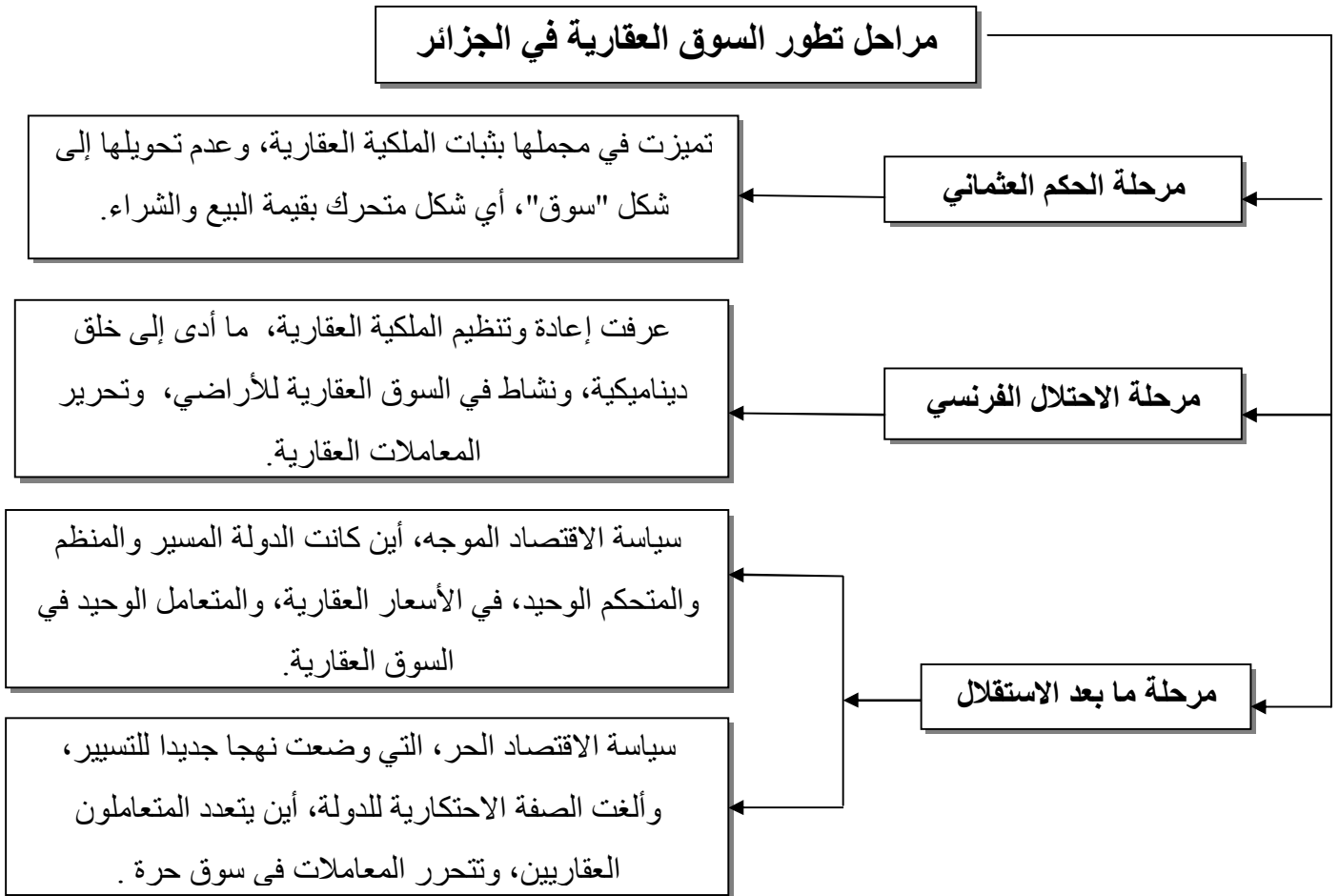
¹ نور الدين عنون، سبق ذكره ص 260

الاحتياجات العقارية البلدية، التي كانت في تلك الفترة المحرك الرئيسي للتحضر، حيث جمدت هذه الأخيرة السوق العقارية وغطت القيمة الحقيقية للمجالات الحضرية، لأن الأسعار كانت محددة من طرف الدولة.

2-1 السوق العقارية بعد سنة 1990

شهدت هذه الفترة، الاعتراف بحق الملكية. وبالتالي تحرير المعاملات العقارية، وبظهور قانون الترقية العقارية ووجود متدخلين جدد في تسيير وإنتاج العقار، فتحررت السوق العقارية بميلاد الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري.

الشكل رقم 19: مراحل تطور السوق العقارية في الجزائر



المصدر: خالد بلحاج " اضطرابات السوق العقارية بالمسيلة والعوامل المتحكمة فيها" ص 100

2- السعر العقاري، بين السوق الرسمية وغير الرسمية

إن السعر العقاري، يعتبر عاملاً هاماً لا بد أن يؤخذ بعين الاعتبار، من طرف مسيري المدن. خاصة فيما يتعلق بقيمة الأراضي الحضرية القابلة للتعمير، التي غالباً ما تكون نادرة، والطلب عليها مرتفعاً. نظراً لتعدد استعمالاتها، فهي من جهة وسيط فعال لضمان واستمرارية التعمير، ومن جهة أخرى جامع ومعرف لكل تنمية اقتصادية، واجتماعية، إن لم نسيرها بالشكل المطلوب. وعليه أصبحت مسألة تسيير المدن، وفق سياسة عقارية تأخذ بالاقتصاد العقاري بعين الاعتبار، وتتسجم مع التنظيم العام للمدينة، والمخططات العمرانية المنتهجة ضرورة حتمية.

إلا أن المشكلة الرئيسية، التي اصطدمنا بها؛ هي صعوبة الحصول على سعر العقار بمختلف أنواعه، وخاصة الأرض الحضرية الشاغرة. فبعد تجميد سوق العقار من طرف كل من والي تيارت والمدير الولائي للوكالة العقارية سنة 2007، لم تنتج الهيئات العمومية أي قطع، رغم وجود قطع مهياً ببعض التجزيئات لم تستكمل عملية بيعها. ولاسيما تجزئة 276 قطعة، العناصر والانتفاضة 18/1، باستثناء الأسعار التي بيعت بها الأراضي الصالحة للبناء، من طرف البلديات في إطار الاحتياطات العقارية، أو الوكالة العقارية في التسعينات. مما جعلنا نعتمد على الأسعار المصرح بها حسب التحقيق الميداني، ونظراً لغياب وكيل عقاري معتمد¹ فإن الأسعار تحصلنا عليها عن طريق السماسرة والمواطنين الذين اشتروا سكناتهم حديثاً. وغالباً هذه الأسعار، لا يصرح بها في كتابة العقود لتفادي الضرائب، وتكاليف التوثيق²، كما اعتمدنا أيضاً على أسعار إعادة التقييم، التي تقوم بها المديرية الفرعية للوقاية الجبائية، أسعار تقويم العقارات التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري التي تعتمد عليها مفتشية أملاك الدولة.

1-2 السعر العقاري لأراضي الاحتياطات العقارية (الأرض الحضرية)

يحدد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية بثمن الأرض، مضافة إليه تكاليف عمليات التهيئة وبيع تدخل البلدية، غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها الدولة، للبلدية، المقدر بالدينار الرمزي، يحدد بحساب عمليات التهيئة وبيع تدخل البلدية، وتشغل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ما عدا ما مول منها بمساعدات نهائية على مايلي:

- مصاريف الدراسة.

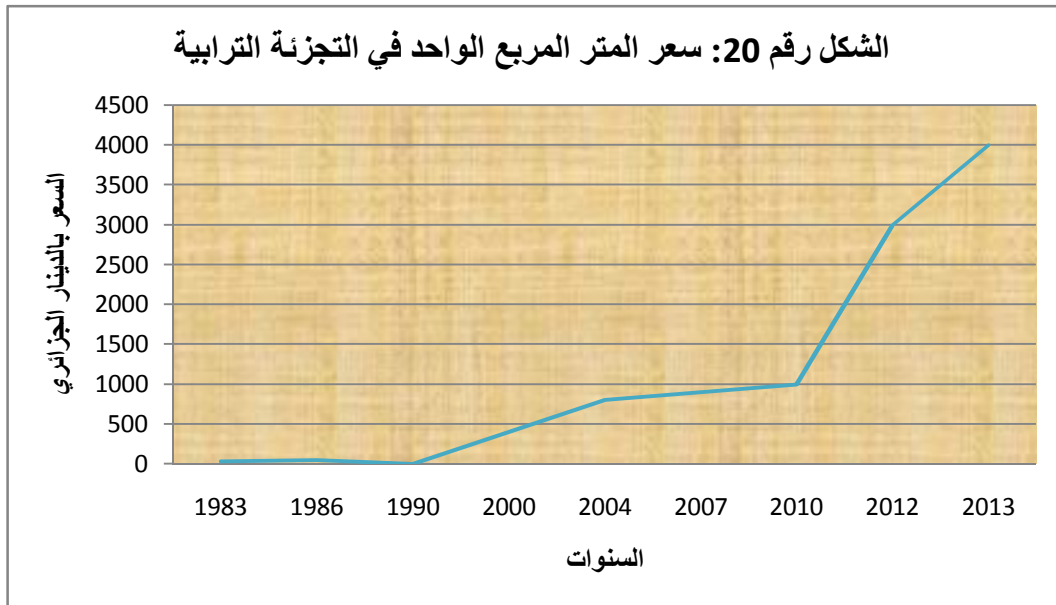
¹ وكيل عقاري معتمد وحيد بمجموعة فرندة، أغلق سجله التجاري وتوجه لممارسة وظيفة محضر قضائي
² أسعار السوق الموازية أو السوق السوداء كما تسمى عند العامة

- أشغال تهيئة الطرق، والشبكات المختلفة.
- أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق ومواقف السيارات.

كما يكون الربح، عن التدخل المنصوص عليه في المادة 10 من المرسوم رقم 76-27 المحدد لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية، ولاسيما مصاريف الإشهار والإجراءات ويحدد معدله بـ 7 % من سعر التنازل عن الأرض المهيأة. غير انه عندما يكون التنازل لصالح الدولة، يحدد ربح تدخل البلدية بنسبة 3 % فقط.

إلا أنه بعد التسعينات، عند تحرير السوق العقارية، وظهور الوكالات العقارية، فقد ارتفع السعر قليلا عما كان عليه في الثمانينات. وأخذ في الارتفاع تدريجيا إلى غاية حدود، 4000 دج/م² سنة 2013، وهذه الأسعار المحددة من طرف الوكالة العقارية الولائية.

أما الأسعار بالسوق الموازية، ونظرا لندرة الأراضي الحضرية الصالحة للبناء بمجموعة فرندة، فقد وصل السعر إلى حدود 15000 دج/م² وخاصة بحي الانتفاضة، العناصر وبعض الجيوب الفارغة بمركز المدينة. نظرا للموقع الممتاز لهذه الأراضي إضافة إلى القرب من التجهيزات. بالرغم من موقع تجزئة العناصر بمنحدر، مما يدعو لتبسيط الأرضية؛ إلا أن السعر يبقى مرتفعا بها مقارنة بمواقع أخرى أقل انحدارا منها.



المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري - وحدة فرندة

بينما ينخفض السعر قليلا، بالجهة الجنوبية الشرقية لمجموعة فرندة، بالتجزئيات السكنية الموجودة طريق عين كرمس. فقد قدر بـ 7000 دج/م² الواحد بتجزئة 250 قطعة، بينما لم يتجاوز 2600 دج/م² بالتجزئة 276 قطعة شمال غرب المجموعة سنة 2010. حيث تتميز أرضية هذه التجزئة بالانحدار مما يرفع تكلفة تهيئتها، وهذا هو السبب في انخفاض سعرها مقارنة ببقية الأحياء وذلك في السوق الموازية، استغلالا للفرق بين السعر الحقيقي للأرض وسعر الدولة المدعم. في حين قيم ثمن المتر المربع الواحد في التجزئة الرسمية الخاصة سنة 2012 في حدود 4000 دج/م².

من خلال الشكل رقم 20، نلاحظ أن السعر العقاري للأرض الحضرية قد ارتفع بشكل كبير انطلاقا من سنة 2010 فقد قفز من 1000 دج/م² إلى 4000 دج/م² سنة 2013، وذلك في ظرف ثلاث سنوات فقط. مما يعطي فكرة، أن السعر العقاري يختلف من موقع إلى آخر، فما هي العوامل المتحكمة فيه؟

ينأثر سوق العقار، بالدينامكية الاقتصادية، والسيولة المالية الموجودة مما يؤثر إيجابا في حركية السوق، بالإضافة إلى التأثير بجانب القروض العقارية الممنوحة، وهو ما يؤثر على كل أسواق السكن في العالم على غرار الجزائر، إضافة إلى وجود عامل الطلب في الجزائر بالمقارنة مع الدول الأوروبية التي تملك من سكنات ما يكفي، في حين تشهد نقصا فادحا في الطلبات.

الجدول رقم 88: تطور السعر العقاري بالتجزئة الترايية بمجموعة فرندة، حسب الأسعار الرسمية (1983-2013)

الرقم	التجزئة	السعر المرجعي دج/م ²					
		2013	2010	2004	2000	1991	1983
1	التجزئة رقم 01 "خطاب أحمد"	-	-	-	-	122.95	30
2	التجزئة رقم 02 "العناصر"	4000	-	-	-	122.95	48
3	التجزئة رقم 03 "الانتفاضة 3/1"	-	-	-	-	-	122.95
4	التجزئة رقم 04 "أول نوفمبر"	-	-	-	-	122.95	30
5	التجزئة رقم 05 "الإخوة بوطيية"	-	-	-	-	122.95	50
6	التجزئة رقم 06 "العباس والحسين"	-	-	-	122.95	116.75	50
7	التجزئة رقم 07 "8 ماي 1945"	4000	-	900	-	-	122.95
8	التجزئة رقم 08 "الأمير عيد القادر"	-	-	-	-	-	122.95
9	تجزئة جبارة بن شريف	4000	-	-	-	-	122.95
10	تجزئة اللوز	-	-	900	800	400	122.95
11	العناصر 40/1	-	-	1000	800	400	122.95
12	الانتفاضة 18/1	4000	-	1000	800	400	122.95
13	العناصر 26/1	4000	-	1000	800	400	122.95
14	العناصر 32/1	4000	1000	900	800	-	122.95
15	60 مسكن اجتماعي	-	-	900	800	122.5	122.5
16	قطع متفرقة	-	-	900	800	122.5	122.95
17	تجزئة الانتفاضة 2	3000	1000	900	800	500	122.95
18	تجزئة 51 قطعة	3000	-	-	-	400	180.8
19	تجزئة 276 قطعة	2000	-	900	700	600	470
20	تجزئة 250 قطعة	3000	900	800	-	-	-

المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري – وحدة فرندة

2-2 السعر العقاري لسكنات الدولة القابلة للتنازل في السوق النظامية

إن تقسيم بلدية فرنده إلى مناطق فرعية، كما يوضحه الجدول رقم 89، إنما هو مجرد تقسيم إداري يفتقد للموضوعية والجدية. لم يبنى هذا التقسيم على أسس عملية تتماشى مع الواقع، ولم تحترم فيه خصوصيات المجال الحضري، وتركيبته المعقدة، ولا مخططات التهيئة. لأنهم لم يعتمدوا على المتخصصين في ميدان التعمير عند القيام بعملية تطبيق المجال العمراني، فقد ساوى هذا التقسيم بين مختلف أحياء المدينة، واعتبرت كلها في مصاف الأحياء المحيطة (الخريطة رقم 36). مما يصعب عملية تقييم الأراضي وتحديد السعر العقاري من طرف أعوان مفتشية أملاك الدولة.

جدول رقم 89: المناطق الفرعية لبلدية فرنده في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعية حيز الاستغلال قبل تاريخ 2004/01/01

المنطقة الفرعية	الأحياء المشكلة للمنطقة
المنطقة الأولى: الحي الفخم	-
المنطقة الثانية: وسط المدينة	الحدود: شمالاً: شارع شيخاوي مختار جنوباً: شارع الشهداء شرقاً: نهج المخازن ورايح بن مسعود غرباً: نهج مغروس جيلالي
المنطقة الثالثة: الأحياء المحيطة بالمدينة	1- حي 152 سكن (الانتفاضة) 2- حي 160 سكن طريق عين كرمس 3- حي الربيع بوشامة 4- حي سيدي الناصر
المنطقة الرابعة: الضاحية	1- قرية القواير 2- قرية لاكاف 3- قرية ظهر الجراد
المنطقة الخامسة: المناطق المعزولة	1- مجمعة تاوغزوت 2- مجمعة سيدي اممر 3- الجنان 4- المعايزية

المصدر: قرار رقم 2004/734 الصادر عن السيد والي ولاية تيارت بتاريخ 2004/09/29

انتقل متوسط السعر المرجعي من 18000 دج/م² سنة 2004¹ إلى 14000 دج/م² سنة 2006 ثم انخفض سنة 2013 إلى 12000 دج للمتر المربع الواحد.

¹ التعليم الوزاري المشتركة المتعلقة بشروط وكيفيات وإجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 المؤرخة في 12 ماي 2004

الجدول رقم 90: أسعار العقار بمجموعة فرندة حسب الموقع والسعر المرجعي (المحدد من طرف المديرية العامة للأماكن الوطنية)

تقييم سعر العقار (دج/م ²)									نوع العقار
الضواحي			الأحياء المحيطة			مركز المدينة			
2013	2006	2004	2013	2006	2004	2013	2006	2004	
24300	18900	16200	27000	21000	18000	29700	23100	19800	فردى فخم
17820	13860	11880	19800	15400	13200	21780	16940	14520	فردى محسن
14580	11340	9720	16200	12600	10800	17820	13860	11880	فردى اقتصادي
11340	8820	7560	12600	9800	8400	13860	10780	9240	جد اقتصادي

المصدر: مفتشية أملاك الدولة – فرندة 2013

تتعامل مفتشية أملاك الدولة بهذه الأسعار، عن قيامها بتقييم المساكن، التي تدخل في إطار التنازل عن أملاك الدولة والأملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

لكنها تبقى بعيدة كل البعد عن الواقع، لأنها لا تعكس القيمة الحقيقية للعقار المبني، كما انه يمكن التلاعب فيها بسهولة، فالتقييم يعود لشخصية المكلف بالتقييم نفسه وتقديره للمبنى. فقد يرفع قيمة التنازل كما يمكنه تخفيضها لأن المعايير التي حددتها الدولة¹، من خلال القوانين والمراسيم تبقى وضعية ولا يمكن تطبيقها على كل المساكن وفي كل المواقع، إلا أن العون المكلف بعملية التقييم على مستوى مفتشية أملاك الدولة بفرندة، أكد أنه عند تقييمه لأرضية المبنى في السكن الفردي، يستند فيها على السوق الموازية، وبذلك يحاول إعطاء القيمة الحقيقية للعقار بقدر الإمكان.

من خلال الجدول رقم 90، المحصل عليه أعلاه تطبيقاً لفحوى المرسوم رقم 03-269، نلاحظ أن سعر التنازل يرتفع في السكن الفخم الواقع بمركز المدينة، بينما ينخفض بالسكن الاقتصادي ولاسيما الواقع في الضواحي، كما أن هذا السعر عرف تناقصاً مستمراً، كدافع من الدولة لتشجيع السكان على تملك سكناتهم وحصولهم على سندات صحيحة وموثقة، ورغم ذلك فالمبادرة تبقى جد محتشمة.

¹ من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولداوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004، فقد قسم المشرع التراب الوطني على أساس البلديات إلى مناطق ولكل منطقة معامل خاص، كما قسم البلدية نفسها أيضاً إلى خمس مناطق فرعية، أما المباني فقد قسمها إلى أربعة أنواع تحدد حسب معايير مختلفة تتمثل في مواد البناء، الطابع المعماري، تركيب غرفة الاستقبال، الغرف، المطبخ، السلم المشترك في حالة السكن الجماعي والارتفاع تحت السقف، وأرفق كل صنف بالمعاملات المتعلقة به، كما أدخل تعديلات على السعر المحصل عليه وذلك بتخفيضه على أساس درجة القدم، والصيانة، إضافة إلى تطبيق زيادة على المحلات ذات الاستعمال التجاري وتلك التي تقع على الشوارع الرئيسية بنسب محددة

2-3 السعر العقاري المحدد من طرف المديرية الفرعية للوقاية الجبائية

من خلال قانون المالية لسنة 2000 الصادر عن طريق القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999، الذي نص: على إعادة تقويم العقارات، أو أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والحقوق العينية العقارية، طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية. وكذا تقدير العقار مهما كانت طبيعته، مساحته، موقعه وحتى المواد المستعملة في البناء.

يكون تدخل المديرية الفرعية للضرائب، بعد إيداع الموثق لعقود البيع، من أجل تسديد حقوق التسجيل، حسب القيمة المالية المصرح بها في عقد البيع. فإذا كانت هذه القيمة غير مناسبة للعقار المعني، أي القيمة المصرح بها أقل من السعر المرجعي، تقوم مديرية الضرائب، بإعادة تقييم العقار وعليه يترتب فرض قيمة حقوق التسجيل¹.

يحدد السعر المرجعي، وفقا لموقع العقار وتصنيف المنطقة الفرعية، التي ينتمي إليها (مجموعة فرندة تنتمي للمنطقة الفرعية الثالثة). بالرغم من عدم وجود مخطط يوضح مجالات التقويم، لكنه يخضع، لنظام جمع معلومات حول السعر المصرح به حديثا، في مختلف المناطق المتمثلة في المركز والضواحي. ثم يعرض السعر على لجنة التوفيق² للمناقشة، وبعد موافقة اللجنة تبعث للوزارة للمصادقة عليها وتعتمد كسعر مرجعي.

الجدول رقم 91: تطور أسعار العقار الحضري خلال الفترة 2009-2014

ضواحي المدينة			الأحياء المحيطة			وسط المدينة			نوع العقار
-2013 2014	-2011 2012	-2009 2010	-2013 2014	-2011 2012	-2009 2010	-2013 2014	-2011 2012	-2009 2010	
36704	21590	18352	43181	25401	21591	50801	29883	25401	فردى فخم
31198	18352	15599	36704	21591	18352	43181	25401	21590	فردى محسن
26519	15599	13259	31198	18352	15599	36704	21590	18352	فردى اقتصادى
22541	13259	11270	26518	15599	13259	31198	18352	15599	فردى هش
-	-	-	-	-	-	-	-	-	ج. فخم
24958	14681	12479	24958	14082	12480	29362	17272	14681	ج. محسن
21214	12479	10607	21214	12480	10608	24958	14681	12479	ج. اقتصادى
18032	10607	9016	18032	10608	9017	21214	12479	10607	ج. هش
10240	5120	4352	10880	6400	5440	13600	8000	6800	أرض شاغرة

المصدر: المديرية الفرعية للوقاية الجبائية لولاية تيارت 2014- مصالحة التقييم والخبرة

¹ كانت سابقا مديرية الضرائب تفرض غرامة مالية أي عقوبة فائض القيمة عند التصريح الكاذب عن قيمة العقار، لكنها ألغيت بموجب قانون المالية لسنة 2009

² المادة 102 من قانون التسجيل

2-3-1 تطور سعر العقار بمجمعة فرنده خلال السنوات الأخيرة

يرتفع سعر العقار الحضري، بمجمعة فرنده سنويا، في كل المواقع، وفي مختلف الأنماط ولاسيما الفردي الفخم بوسط المدينة. إلا أنه سجل نسبة ارتفاع كبيرة سنة 2013-2014، فقد انتقل من 29883 دج/م² سنة 2011-2012 إلى ما يفوق 50000 دج/م² سنة 2014 فقد تضاعف فارق القيمة المالية بأربع مرات عما كان عليه في الفترة 2011-2012.

بالنسبة للأرض الشاغرة نجد أن متوسط السعر بالسوق الموازية، يفوق بكثير الأسعار المرجعية المحددة من طرف المديرية الفرعية للوقاية الجبائية بفارق يفوق 5000 دج/م².

2-3-2 السعر المرجعي مرتفع جدا، يعبر عن القيمة الحقيقية للعقار الحضري

نلاحظ من خلال الجدول رقم 92، أن الأسعار المرجعية المستعملة، من طرف المديرية الفرعية للوقاية الجبائية مرتفعة أيضا، فهي تستند إلى تقدير القيمة الفعلية للعقار الحضري وفقا للتداول في السوق العقارية، لكنها تبقى منخفضة مقارنة بالأسعار في السوق الموازية، ولاسيما في السكن الجماعي، كحي 34 شهيد مثلا الذي يفوق فيه السعر الوحدوي في السوق الموازية، بكثير السعر المرجعي المقدر من طرف مديرية الضرائب، فيبلغ ضعفه أحيانا، وليس استثناء على هذا النوع فقط لكنه يوجد في مختلف الأنماط والمواقع من المجمعة.

الجدول رقم 92: السعر المرجعي للعقار المبني وغير مبني بمجمعة فرنده سنة 2014

التقييم دج/م ²						نوع العقار المبني	طبيعة العقار
الضواحي		الأحياء المحيطة		مركز المدينة			
القيمة القصوى	القيمة الدنيا	القيمة القصوى	القيمة الدنيا	القيمة القصوى	القيمة الدنيا		
50800	43180	59765	50800	70312	59765	فخم	فردى
43180	36703	50800	43180	59765	50800	محسن	
36703	31198	43180	36703	50800	43180	اقتصادي	
31198	26518	36703	31198	43180	36703	هش	
-	-	-	-	-	-	فخم	جماعي
29362	24958	34544	29362	40640	34544	محسن	
24958	21214	29362	24958	34544	29363	اقتصادي	
21214	18032	24958	21214	29363	24958	هش	
16000	13600	20000	17000	25000	21250		أرض شاغرة

المصدر: المديرية الفرعية للوقاية الجبائية لولاية تيارت 2014- مصلحة التقييم والخبرة

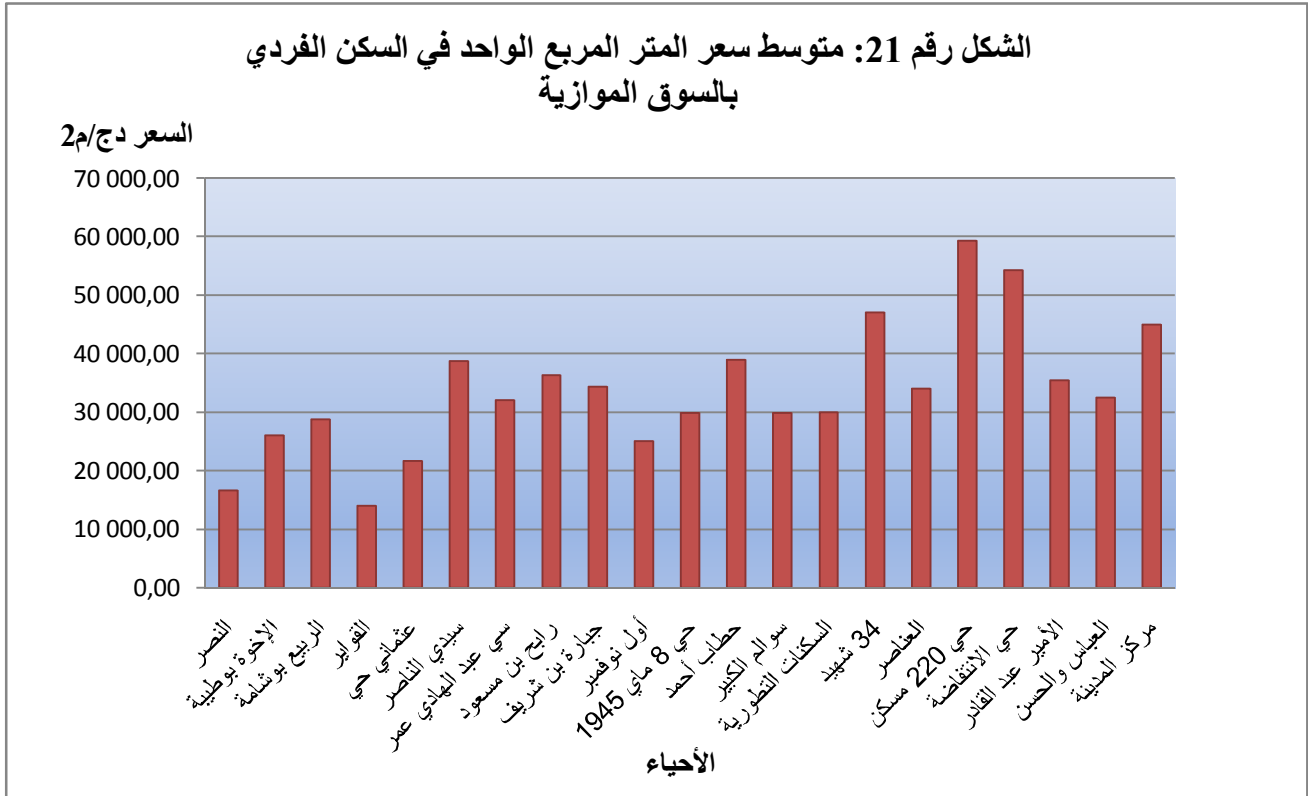
2-4 أسعار السكن الفردي بالسوق الموازية.

العقار بمختلف أنواعه، يمثل إيرادا حقيقيا للدولة، وللسكان أنفسهم. حتى أضحي كآلية جديدة للدخار مما يفسر الإقبال الكبير على الشراء. فملكية العقار، تعكس المكانة في المجتمع، فتقاس بعدد الأراضي والسكنات التي يمتلكها الأفراد. فإذا كان سعر الأرض الحضرية القابلة للبناء، يعرف ارتفاعا كبيرا في الفترة الحالية، سواء في السوق النظامية، التي تشهد عجزا كبيرا في الإنتاج، باستثناء بعض المبادرات الفردية، من طرف المرققين العقاريين الخواص. أو في السوق الموازية، والذي وصل إلى حد المبالغة، خاصة مع ندرته، فكيف هو الحال بالنسبة للسكن الفردي ولاسيما في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء، وارتفاع تكلفة اليد العاملة المؤهلة وندرتها في نفس الوقت؟! ومحاولة منا لتحديد سعر السكن الفردي، اعتمدنا على التحقيق الميداني فتحصلنا على النتائج التالية:

الجدول رقم 93: السعر العقاري في السكن الفردي في مختلف الأحياء حسب الكثافة السكانية ومتوسط مساحة المسكن -2013

السعر الوحدوي (دج/م ²)	متوسط المساحة (م ²)	الكثافة السكنية (مسكن/الهكتار)	الكثافة السكانية (نسمة/الهكتار)	الحي
54285,714	168	20,34	76,09	حي الانتفاضة
59227,05	98	17	68,57	حي 220 مسكن
47074,83	66	12,22	40,9	34 شهيد
45000	165	27,62	138,92	مركز المدينة
36363,636	160	48,5	242,25	رابح بن مسعود
35416,667	192	20,6	108,5	الأمير عبد القادر
34328,358	268	18,54	75,46	جبارة بن شريف
34042,55	235	19,1	98,43	العناصر
32500	200	24,4	103,2	العباس والحسن
32000	138	27,67	161,83	سي عبد الهادي عمر
30000	120	20,7	106	السكنات التطورية
29807,692	180	42,86	290,57	سواالم الكبير
29807,692	220	23,73	140,13	حي 8 ماي 1945
28750	116	20,5	97,5	الربيع بوشامة
271428,57	140	44,96	283,32	حطاب أحمد
26000	100	47,73	250,33	الإخوة بوطيبة
25000	165	43	258	أول نوفمبر
21666,667	124	28,17	156,83	عثماني حي
21000	110	32,6	124,53	سيدي الناصر
16666,667	140	17,2	106,05	النصر
14018,692	107	6,85	27,97	القواير
32647,8108	152,952381	26,8709524	140,732381	المجموع

المصدر: دفاتر المقاطعات للتجمع الرئيسي لبلدية فرندة 2008 + تحقيق ميداني 2013



المصدر: تحقيق ميداني 2013

نلاحظ من خلال الجدول رقم 93 والشكل رقم 21، بأن أسعار السكن الفردي مرتفعة بشكل كبير، في كل الأحياء على حد سواء، القديمة والجديدة، المسجلة والعرفية. فكثر الطلب على المساكن، وعدم وجود إستراتيجية تنظيمية في هذا المجال، أديا إلى اشتداد المضاربة على سعر السكن. وبالتالي ارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص، إلى مستويات تتجاوز قدرة الأغلبية العظمى من السكان.

فقد تضاعفت الأسعار، خمس مرات عما كانت عليه، منذ عام 2008¹، فقفز سعر المتر المربع الواحد، من مليون سنتيم إلى خمسة مليون سنتيم، خلال ست سنوات الأخيرة. فزيادة الأسعار مست كل الأنواع السكنية دون استثناء.

أعلى سعر سجل، في كل من: حي الانتفاضة، جبارة بن شريف، العناصر، مركز المدينة وحي 220 سكن. تتميز هذه الأحياء بأنها جديدة ومهيأة واستفادت كلها من عمليات التحسين الحضري خلال الخماسيين الأخيرين (الخريطة رقم 37). كما أن أغلبية مساكنها ذات ملكية مسجلة، بعقود رسمية وصحيحة، باستثناء حي 220 سكن الذي يجمع بين النمط الفردي والجماعي؛ إلا أن سكانته كلها ذات إنتاج عمومي، لكن موقعة وقربه من التجهيزات وكذا لوجود نشاط تجاري به، جعل الأسعار به

¹ رواج إشاعة التقسيم الإداري، وإمكانية ترقية فرنده إلى مصاف الولايات، كان له بالغ الأثر في ارتفاع الأسعار

ترتفع، فهذا الحي يوجد من يصفه بأنه هو مركز المدينة الحقيقي، كونه يعرف حركة وكثافة سكانية كبيرة لأنه يتوسط الأحياء الجديدة المهيأة.

بينما تنخفض الأسعار قليلا، بالأحياء القديمة والهشة، لكنها تبقى في العموم مرتفعة، أقل سعر يسجل بحي القواير كونه منطقة معزولة نوعا ما عن المدينة، فهو غير مجهز و بعيد عن كل التجهيزات.

يمكن أن نفسر ارتفاع الطلب على السكن الحضري، بالمشاكل المتعلقة بالحصول عليه والقدرة على الشراء من السوق غير النظامية، والتي تظهر بالموازاة مع ارتفاع معدل شغور المساكن المتاحة الذي تبلغ نسبتها 17 في المائة بمجمعة فرندة وفقا لإحصائيات 2008، وهو ما يعادل نحو 1768 سكن مما قد يسهم في "ندرة العقار" وارتفاع أسعاره.

الجدول رقم 94: تحديد الأحياء الأكثر غلاء حسب تصريحات السكان المحقق معهم (2013)

النسبة	العدد	الأحياء الأكثر غلاء حسب تصريحات السكان المحقق معهم
37,40	288	كل الأحياء
30,90	238	الأحياء المهيأة المسجلة (الانتفاضة، الأمير ع.ق، جبارة بن شريف والعناصر)
13,77	106	مركز المدينة
13,12	101	حي 220 سكن
1,82	14	الأحياء الجنوبية الشرقية
0,91	7	الأحياء الأفقية الفردية
0,39	3	حطاب أحمد
0,26	2	حي 34 شهيد
0,13	1	حي 440 مسكن
0,13	1	حي 8 ماي
0,26	2	حي الإخوة بوطيبة
0,39	3	حي رابح بن مسعود
0,52	4	لا أدري
100	770	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

يثبت التحقيق الميداني مع الأسر، النتائج التي توصلنا إليها من خلال التحقيق مع السماسرة والمتعاملين في العقار المبني، كالموتقين، ومصالحة الضرائب، حيث أكد السكان على أن ارتفاع الأسعار يمس مختلف الأحياء بنسبة 37.40%، تليها الأحياء الجديدة المهيأة وذات الملكية المسجلة، المتمثلة في كل من حي: الانتفاضة الأمير عيد القادر، العناصر وجبارة بن شريف بنسبة تفوق 30% (الخريطة رقم 37)

2-5 السعر المرجعي للشقق في النمط الجماعي، يفوق بكثير السعر المرجعي في النمط الفردي

عرف سوق العقار سقفا مبالغا فيه، فقد وصل سعر الشقق بمجموعة فرندة، ولاسيما سنة 2013 إلى حد غير معقول. فكيف يمكن تفسير هذا السعر المتداول وخاصة بالشقق السكنية، التي تخضع لنظام الإيجار لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، بحجم ثلاث غرف ومساحة لا تتعدى 70 م²، بموقع في طرق التشكيل كحي 34 شهيد، الذي يفتقر للتجهيزات والمرافق العمومية، وبمحررات عرقية، أن يبلغ 320 مليون سنتيم أو أكثر؟!!

فالسوق العقارية حاليا، تتسم بالطلب الكبير، على السكن ومختلف أنواع العقارات، مع وجود عرض كبير أيضا، لكن المقابل المادي المطلوب غير معقول، ولا يعبر عن القيمة المالية الحقيقية لهذه العقارات. وبالرغم من كل هذه المتناقضات، إلا أنه يوجد إقبال على الشراء.

الجدول رقم 95: أسعار الشقق، في السوق الموازي سنة 2013

شقة من نوع F5		شقة من نوع F4		شقة من نوع F3		شقة من نوع F2		الموقع
السعر الوحدوي دج/م ²	المساحة م ²	السعر الوحدوي دج/م ²	المساحة م ²	السعر الوحدوي دج/م ²	المساحة م ²	السعر الوحدوي دج/م ²	المساحة م ²	
-	-	-	-	63 333,33	60	65 306,12	49	HLM
56 250,00	80	64 615,38	65	53 333,33	60	57 142,86	49	440 مسكن
-	-	-	-	53 333,33	60	40 816,33	49	34 شهيد
54 347,83	92	60 000,00	70	63 333,33	60	-	-	220 مسكن
-	-	57 647,06	85	60 000,00	70	-	-	92 مسكن
-	-	-	-	70 000,00	60	-	-	152 مسكن
-	-	60 000,00	90	62 500,00	80	-	-	46 EPLF
-	-	56 000,00	75	58 461,54	65	-	-	CIA
-	-	-	-	51 428,57	70	-	-	La Sas
متوسط السعر الوحدوي		متوسط السعر الوحدوي		متوسط السعر الوحدوي		متوسط السعر الوحدوي		
55 298,91 دج/م ²		59 652,49 دج/م ²		59 524,83 دج/م ²		54 421,77 دج/م ²		

المصدر: تحقيق ميداني 2013

تشهد السوق العقارية في مجموعة فرندة، حركة غير مسبوقه، خاصة بعد منح السكن الاجتماعي من طرف الدولة، حيث يقوم معظم المستفيدين منه، ببيعه ولاسيما لفئة الموظفين، الذين لا يحق لهم الاستفادة من هذا النوع من السكن، بهدف الإقامة بمواقع السكن الفردي، حتى وإن كان في الأحياء الشعبية القديمة. كما أن المجتمع أصبح يميل إلى الأسر النووية، بدلا من الأسر الممتدة. فرغبة الأسر الشابة، في الاستقلال بمسكن خاصة قد رفع نسبة التداول على المساكن.

كما نلاحظ من خلال الجدول رقم 95، أن متوسط السعر الوحدوي، يختلف من موقع إلى آخر وحسب نمط المسكن، لكنه متناقض وغير مؤسس مما يدل على العشوائية في السوق الموازية التي تخضع للمضاربة ولا تستند على أي معايير في تحديد السعر.

فكل طرف يقدر قيمة العقار بمنظوره الخاص، من أجل تحقيق أعلى الأرباح، مما جعل الفارق جد واضح بين الأسعار التي حددتها الدولة في إطار التنازل عن السكنات التابعة للدولة، وتلك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، التي دخلت حيز التنفيذ قبل الفاتح يناير 2004؛ من 12000 دج/م² إلى 57224 دج/م².

هذا السعر، يفوق بكثير متوسط سعر المتر المربع الواحد بالسكن الفردي الفخم، في الأحياء الراقية المهيأة والمسجلة، كحي الانتفاضة، نظرا لزيادة الطلب على هذا النوع من السكن من طرف الموظفين، لأنه قد يوافق قدراتهم الشرائية، بحكم صغر المساحة، مما يبدي أن السعر منخفض مقارنة بالأحياء الأفقية، كما أن معظمهم يحبذ الإقامة بهذه الأحياء نظرا لموقعها أفضل من الأحياء الشعبية القديمة وهذا ما يجعلنا نعتقد بأن السوق العقارية في فرندة، غير مؤسسة ولا تستند على أي معايير صحيحة، مما جعلها تنسم بالعشوائية والمضاربة.

2-6 الإيجار، أسعار مرتفعة لدى الخواص

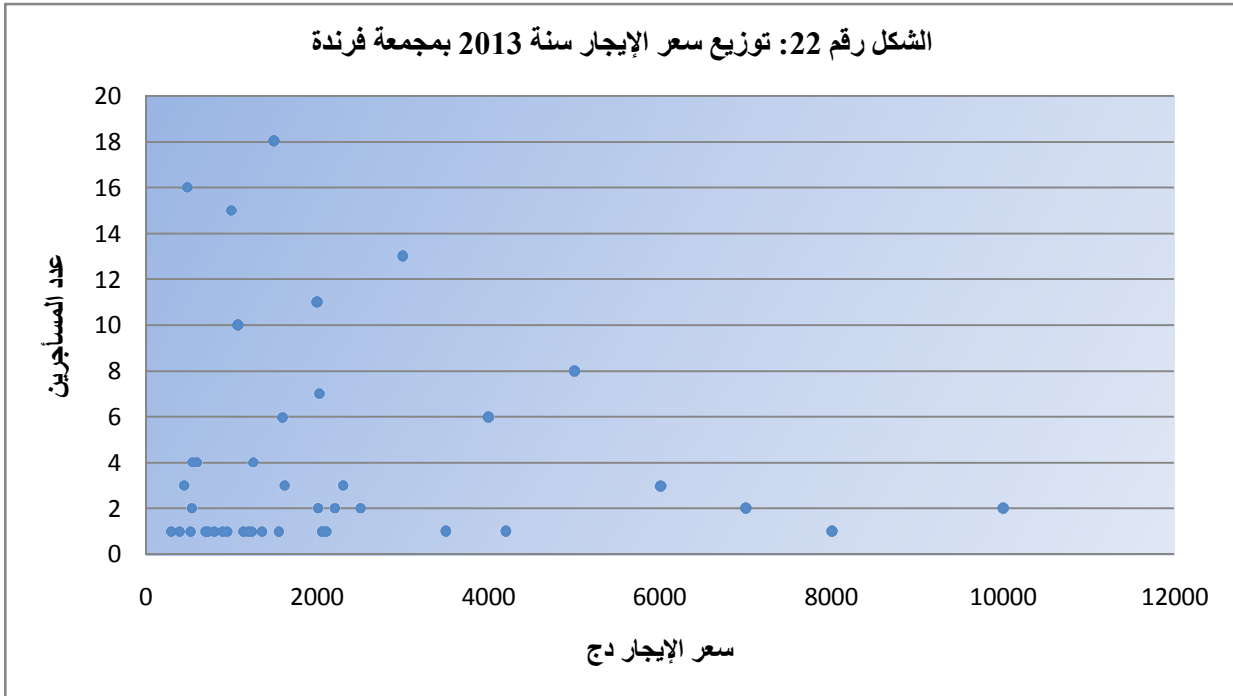
إن الحاجة للسكن وزيادة الطلب عليه لا تترجم بتملكه فقط، فهناك إستراتيجية أخرى وان كانت مؤقتة إلا أنها تحل المشكل طرفيا، مما يجعل السكان يلجئون لنظام الإيجار سواء عند الدولة أو الخواص وأن كان الإيجار لدى الدولة هو البداية الحقيقية لتملك السكن، فهو يبقى مجرد حل مؤقت عندما يكون لدى الخواص، مما جعله هو أيضا يتأثر بأسعار السوق العقارية الموازية.

الجدول رقم 96: أسعار الإيجار بمجموعة فرندة سنة 2013

المجموع	الهيئة المؤجرة					سعر الإيجار (دج)
	CNEP	خواص	البلدية	الدولة	OPGI	
52	-	3	3	2	44	أقل من 1000
46	-	2	-	-	44	1000-2000
52	2	23	2	1	24	2000-5000
26	-	26	-	-	-	أكثر من 5000
176	2	54	5	3	112	المجموع

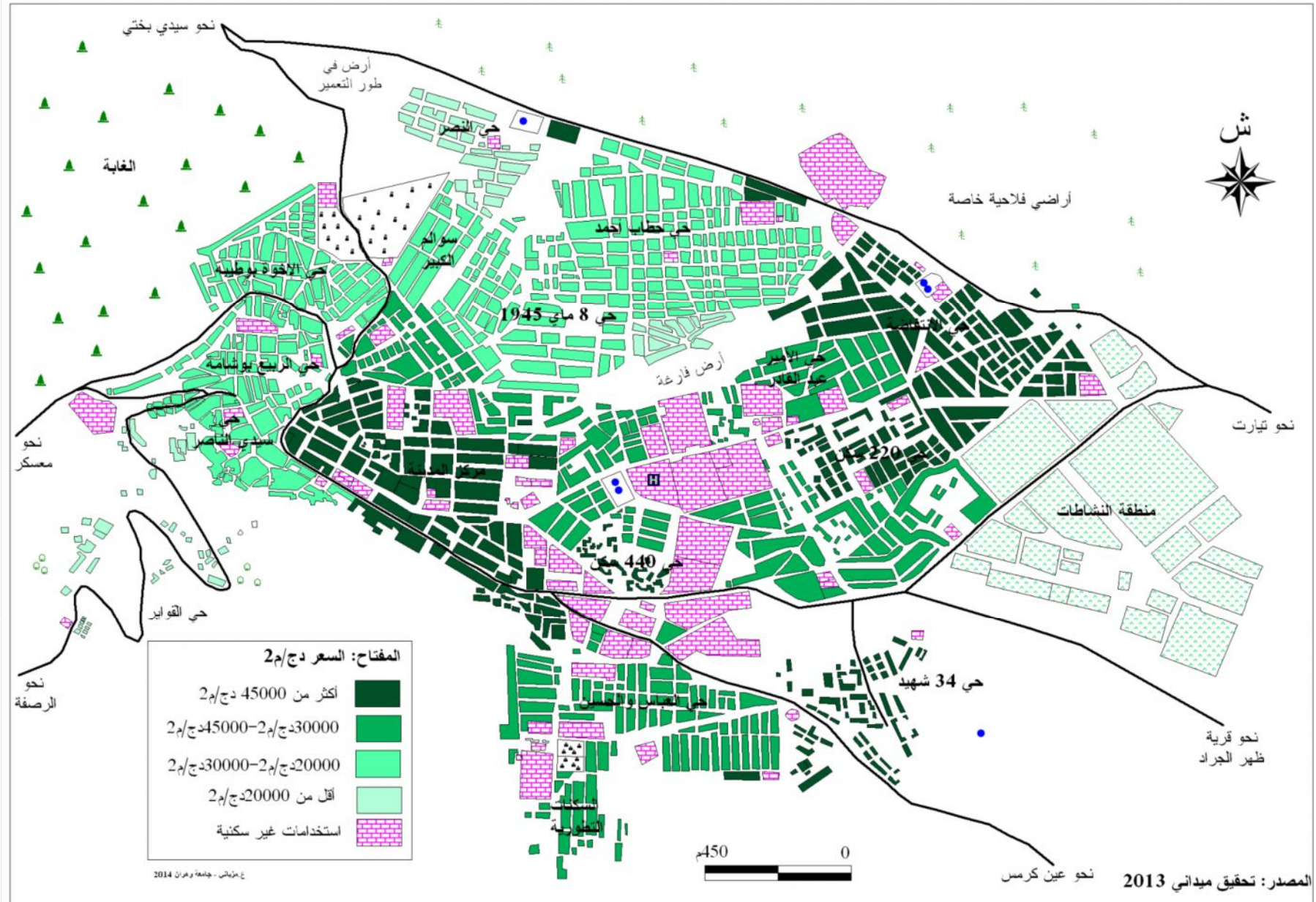
المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

من خلال التحقيق الميداني وجدنا، أن نسبة 22.85 % من السكان يخضعون لنظام الإيجار لدى مختلف الهيئات، إلا أن أعلى نسبة سجلت لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، مسجلة بذلك ما يفوق 63% من مجموع المستأجرين، حيث تخضع هذه الفئة للأسعار النظامية المحددة من الدولة (الشكل رقم 22) والتي تأخذ بعين الاعتبار، مساحة المسكن، وحدائته كمعيار لتحديد سعر الإيجار، الذي يتناقص بمرور الزمن. بحيث لا يفوق 4000 دج شهريا في أحسن المواقع وأكبرها حجما كحي 46 سكن، 152 سكن بحي الانتفاضة. إلا أننا نجد أن أسعار الإيجار، ترتفع كثيرا عند الخواص؛ فقد فاقت مليون سنتيم شهريا في بعض الحالات، مما يؤدي إلى إثقال كاهل الأسر المعنية بالديون وإفقارها.



المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

الخريطة رقم 37: تنطيق مجمعة فرندة حسب سعر العقار الحضري، سنة 2013



2-7 تأثير الأسعار على الكثافة والتوزيع السكاني بمجموعة فرندة

وكمحاولة لمعرفة مدى تأثير أسعار العقار الحضري، ولاسيما المبني، على اعتبار ندرة إن لم نقل انعدام الأراضي الشاغرة، المخصصة للبناء في التجزئة الترابية، على التوزيع الجغرافي للسكان بمجموعة فرندة، فقمنا بربط الكثافة السكانية بسعر العقار، لنكشف عن مدى الارتباط بين هاتين المتغيرات وهل فعلا سعر العقار يؤثر على توزيع السكان؟

فوجدنا من خلال المقارنة، بين نتائج التحقيق الميداني، المتعلق بسعر العقار عبر مختلف الأحياء، والكثافة السكانية بها (الجدول رقم 93 أعلاه)، بأن هناك ارتباط بين هاتين المتغيرتين، حيث تثبت في معظم أحياء فرندة. إذ يتناسب سعر العقار والكثافة السكانية تناسباً عكسياً. فكلما زادت الكثافة قل السعر والعكس صحيح، باستثناء حي القواير الذي يمثل أقل كثافة سكانية وأقل سعر أيضاً. وما يؤكد لنا هذا، هو أن الأحياء التي تعرف الغلاء والارتفاع الكبير في سعر العقار، هي الأحياء الأقل كثافة سكانية كحي الانتفاضة، 220 سكن، 34 شهيد وجبارة بين شريف، في المقابل، نجد أن الأحياء المكتظة، تعرف انخفاضاً في السعر مقارنة ببقية الأحياء؛ باستثناء حي رابح بن مسعود الذي كسر القاعدة حيث نسجل فيه ارتفاعاً كبيراً للسعر وكذا ارتفاعاً في الكثافة السكانية، يمكن تفسير ذلك بصغر مساحة الحي، وكذلك مركز المدينة كثافة عالية وسعر مرتفع أيضاً، وهي إحدى خصوصيات مراكز المدن دائماً.

3- العوامل المتحكمة في تحديد السعر العقاري

يتأثر السعر العقاري، بمجموعة من العوامل تدخل في تكوينه وفي تحديد قيمته، ولا يمكن فصلها عن مختلف الظروف الاقتصادية، والاجتماعية، وحتى السياسية للبلاد، فالسعر يتأثر بالعوامل المادية والتقنية للعقار نفسه، وكذا العوامل الاقتصادية والقانونية والتنظيمية، فهو يتأثر بمختلف الظروف بشكل مباشر أو غير مباشر.

فالعوامل المادية والتقنية المحددة للسعر العقاري، ترتبط بالمحيط المباشر للعقار نفسه وتخص مايلي:

- موقع العقار بالنسبة لشبكة الطرق، الواجهات الرئيسية على الطرق المهمة، بالنسبة لمركز المدينة ومختلف التجهيزات، وكذا شبكة النقل والمواصلات.
- التهيئة: كل ما يخص الربط بمختلف الشبكات الحيوية (ماء، كهرباء، غاز، وصرف صحي).
- الشكل والمنحدر (الشكل الهندسي المنتظم والانبساط له دور مهم في تحديد السعر).

- المساحة.

أما العوامل الاقتصادية، فتتعلق بالسوق العقارية، ونظرا لغياب دور الدولة فإن السوق تحكمها قوانين العرض والطلب. وبما أن العقار الحضري، تحكمه قوانين التهيئة والتعمير، فهو يخضع لمختلف الارتفاقات، قواعد التعمير التي تضبط استعماله، وتؤثر على قيمته كفرض معامل شغل الأرض ومعامل الاستيلاء (COS- CES)، وهو ما يعرف بالعوامل القانونية والتنظيمية.

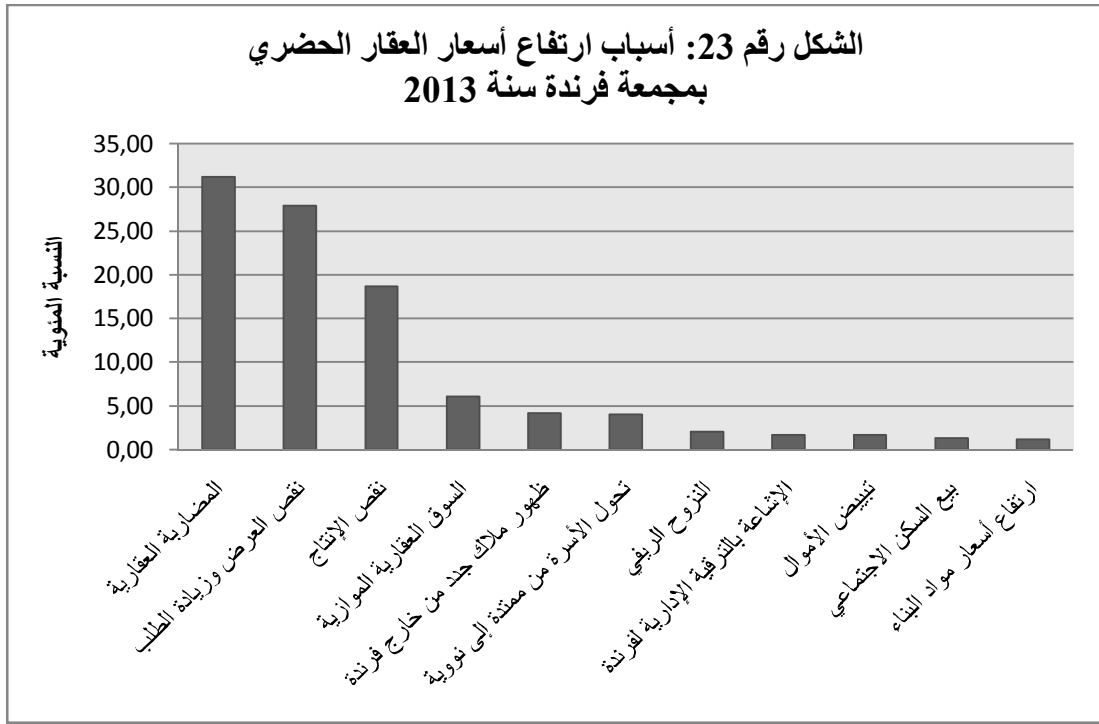
جدول رقم 97: تقييم أسعار العقار، وأهم أسباب ارتفاعه بمجموعة فرندة سنة 2013

المجموع	تقييم الأسعار					أسباب ارتفاع أسعار العقار
	خيالية	معقولة	مرتفعة جدا	غير معقولة	مبالغ فيها	
240	5	-	9	17	209	المضاربة العقارية
215	6	6	7	7	189	نقص العرض وزيادة الطلب
144	2	3	4	6	129	نقص الإنتاج
47	-	8	-	3	36	السوق العقارية الموازية
32	4	2	1	-	25	ظهور ملاك جدد من خارج فرندة
31	-	2	2	-	27	تحول الأسرة من ممتدة إلى نووية
16	1	1	4	7	3	النزوح الريفي
13	1	-	-	-	12	الإشاعة بالترقية الإدارية لفرندة
13	1	-	4	1	7	تبييض الأموال
10	-	-	5	3	2	بيع السكن الاجتماعي
9	-	6	-	-	3	ارتفاع أسعار مواد البناء
770	20	28	36	44	639	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

من أهم الأسباب، التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقار الحضري بمجموعة فرندة؛ بشكل مبالغ فيه قد لا يعكس القيمة الحقيقية له، ولاسيما خلال الثلاث سنوات الأخيرة، هي المضاربة العقارية والتملق، من أجل الوصول إلى الربح السريع في فترة؛ ارتفع فيها الطلب وقل العرض السكني (الشكل رقم 23)..

كما أن عامل الإشاعة بالترقية الإدارية لفرندة، قد أسهم في ارتفاع الأسعار أيضا، كما لا يمكن إغفال الجانب الاجتماعي، وهو التحول الذي طرأ على الأسرة الجزائرية، والتي أصبحت أكثر ميلا نحو الأسر الصغيرة، بدلا من الأسر الكبيرة الممتدة في زمن سابق، وورغبة الأفراد في تملك سكنات خاصة.



المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

1-3 قانون العرض و الطلب، المحرك الرئيسي و المتحكم في سعر العقار

لسد النقص المسجل في ميدان السكن، شرعت الدولة منذ الثمانينات في سياسة تشجيع البناء الفردي، وذلك بتسليم قطع أراض للبناء بأسعار مدعمة إلى جانب مساعدات أخرى في مجال التهيئة. فقد لوحظ عدم تحكم السلطات المحلية في المخزون العقاري، وغياب مسح دقيق للأراضي، إلى جانب تحويل الأراضي الزراعية لغرض البناء، وتضاعفت المشكلة مع احتكار البلديات لتسيير العقار الحضري، وفرض أسعار إدارية ساهمت في انتشار المضاربة

سمح قانون التوجيه العقاري لعام 1990، المدعم من قبل قانون المصادرة، بفتح سوق عقارية لتجديد العقار الموجه للبناء الحضري بالخصوص. وطرح مشاكل عديدة قانونية وتقنية وإدارية منها، ارتفاع سعر التنازل، وثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على حق الملكية، وضعف التغطية التقنية. هذا ما أدى إلى تزايد حدة المضاربة حول العقار، خاصة في ظلّ حرية التمتع و التصرف في الأراضي¹، بموجب القانون العقاري الجديد.

¹ بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل " أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي" ص 61

إلا أن تزايد الطلب على العقار، نظرا لارتفاع معدل النمو السكاني، الهجرة، ارتفاع الأجور في فئة الموظفين وبأثر رجعي ولاسيما في الفترة الأخيرة، أدى إلى توفر مبلغ مناسب لاقتناء سكن، وبالمقابل قلة الإنتاج مقارنة بحجم الطلب، وارتفاع تكلفة التطوير العقاري وارتفاع أسعار مواد البناء في ظل ندرة اليد العاملة الفنية، نتج عنه التأخر في تسليم المشاريع، خاصة مع قلة البرامج ذات الدعم الحكومي لفئة الموظفين ومتوسطي الدخل عموما، كل هذه المؤشرات أنتجت سوقا عقارية غير متوازنة، أدت بدورها إلى رفع الأسعار بشكل خيالي.

3-2 السياسات البلدية والعمومية، أدت إلى وجود فوارق في مجال التهيئة والتجهيز

التفاوت في أسعار العقار داخل التجمعات الحضرية، تطور منذ العشرية الأخيرة بوتيرة عالية، هذه الظاهرة شاملة لكنها أيضا تخطت بصورة واسعة المعتاد.

ومن بين العوامل التي تزيد في حدتها وتفاوتها، من حي إلى آخر هي السياسات غير المركزية بطريقة غير إرادية. لأن سعر الأراضي، لا يتوقف على سوق المساكن فقط، فليست البناية وحدها التي تحدد السعر، إنما العقار هو من يجعل التفاوت واضح في المجال، وبالتالي يخضع أيضا للسياسات الحضرية المتبعة من السلطات المحلية، فسياسة التنمية المحلية التي تتخذها السلطات من أجل الرقي بالبيئة العمرانية ونقصد هنا مشاريع التحسين الحضري للأحياء على وجه الخصوص، والذي يعنى بأشغال الطرقات، الأرصفة، الإنارة العمومية والمساحات الخضراء. هذه الأشغال تزيد من القيمة المادية للمواقع، مما يساهم في فوارق الأسعار، فينشأ عن التحسن الحضري أحياء مهيأة وأخرى متدهورة، كحي الانتفاضة وحي جبارة بن شريف.

وإذا كان السعر يتماشى مع نظرية (M. Heulett) هولت في السبعينيات، والتي تبين انخفاض سعر الأرض الحضرية من المركز نحو الأطراف، إلا أن هذه النظرية تبقى محدودة، فالسوق الموازية لا تفرق بين مركز وأطراف، لكن تبقى أسعار عقارات المراكز دائما مرتفعة.

3-3 السعر العقاري، أحد العوامل المهمة في استهلاك المجال

يشكل سعر العقار، إضافة إلى أنه يعكس درجة الطلب على مساحات للبناء، عاملا مهما في تشجيع عملية التوسع. فقد أدى نزوح السكان من التجمعات القريبة الريفية، وحتى الحضرية بحثا عن حصص أرضية لبناء سكناتهم، أو حتى توطين أنشطتهم ومؤسساتهم، بالقرب من التجهيزات على اعتبار أن فرندة هي مقر الدائرة، إلى الارتفاع الكبير لسعر المتر المربع في السوق الموازية، بمختلف أحياء المدينة، سواء القديمة، الشعبية، الحديثة وحتى الفوضوية والهشة.

مما انعكس على سعر المسكن بمختلف أنماطه، فقد عرف ارتفاعا غير مسبوق بفرندة، خاصة في السنوات الأخيرة ولاسيما بعد ميل أثرياء تخمارت¹ لتملك العقار الحضري بفرندة. فهذا الإقبال رفع سعر العقار بشكل كبير، عبر عنه المبحوثين بظهور ملاك جدد من خارج فرندة لكن بنسبة ضئيلة جدا تقدر بـ 4.15% .

3-4 المضاربة العقارية، السبب الرئيسي في ارتفاع أسعار العقارات الحضرية

هي عملية ترمي إلى الاستفادة من تذبذب السوق العقارية للحصول على الأرباح في وقت قصير، مما يتعذر على أغلبية السكان الوصول إلى سوق العقار الخاصة، وتعد المضاربة العقارية من أهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع الأسعار كنتيجة حتمية لسوء التسيير وظاهرة تبيض الأموال، مع غياب الدولة عن معادلة السوق العقارية، مما جعلها محتكرة من طرف أقلية، تملك رؤوس أموال، وتهدف للربح السريع.

الجدول رقم 98: اقتراحات السكان لتخفيض أسعار العقار الحضري بمجموعة فرندة

النسبة المئوية	العدد	اقتراحات لتخفيض الأسعار
41,68	321	الرقابة الإدارية على الأسعار وتحديد سعر المتر المربع من طرف الدولة
14,42	111	رفع الإنتاج عن طريق التجزئة الترابية
13,51	104	رفع إنتاج السكن الاجتماعي بمختلف الصيغ ومنح القروض العقارية
8,31	64	التوازن بين العرض والطلب
7,66	59	المعاقبة على عملية بيع السكنات الاجتماعية
5,58	43	خفض أسعار مواد البناء
3,25	25	رفع إنتاج السكن الريفي لتثبيت السكان وكبح الهجرة
2,08	16	مقاطعة الشراء
1,04	8	معاقبة المضاربين
0,78	6	لا يوجد حل
0,39	3	التحسين العمراني لكل الأحياء
0,39	3	ترميم البنايات القديمة بدلا من هدمها
0,39	3	إزالة الأحياء القديمة وإعادة بناؤها
0,26	2	فرض ضريبة مرتفعة لكل من يملك أكثر من سكن
0,13	1	دور الأئمة في المساجد
0,13	1	رفع دخل الأفراد يخفض الأسعار
100	770	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

يمثل الجدول رقم 98 آراء السكان المحقق معهم، حول الحلول لتفادي الغلاء الفاحش بفرندة، على اعتبار أنهم هم المتأثرين المباشرين بارتفاع الأسعار.

¹ تصريح متفق عليه من بعض سماسرة العقار بفرندة

فقد اتفق معظمهم على ضرورة، فرض الرقابة الإدارية على الأسعار، وتحديد ثمن المتر المربع الواحد من طرف الدولة، ورفع الإنتاج عن طريق التجزئة الترابية، وكذا إنتاج السكن بمختلف الصيغ ومنح القروض العقارية بدون فوائد خاصة لفائدة الموظفين.

الخلاصة

إن البحث في أسعار العقار الحضري، سواء المبني أو المعد للبناء، ليس بالأمر الهين نظرا لتضارب القيم المالية، وعدم دقتها من شخص لأخر ومن هيئة لأخرى.

عرفت السوق العقارية، تحولا كبيرا بعد سنة 1990، نتيجة لتحريرها، واشتداد المنافسة، بظهور متعاملين عقارين رسميين أو غير رسميين، بعدما كانت سابقا محتكرة من طرف البلدية، حيث كانت الأسعار مقبولة، لأنها مدعمة ومحددة من طرف الدولة.

من خلال تحليل نتائج التحقيق الميداني مع السكان، والهيئات العمومية من جهة، وسماسة العقار، الذين ينشطون كوكلاء عقاريين غير رسميين من جهة أخرى. خلصنا إلى أن السوق العقارية، بمجموعة فرندة، لا تركز على أي قواعد صحيحة، في تسعير العقارات، فهي سوق تتسم بالعشوائية والمضاربة، كما أن الأسعار مرتفعة بكل الأحياء، وبمختلف الأنماط، ولاسيما بمواقع السكن الجماعي، والأحياء الجديدة والمهياة، ولاسيما في الثلاث سنوات الأخيرة، مما يوحي عن فكرة المضاربة، وتبيض الأموال، واستغلال الإقبال الكبير على السكن، والأرض الحضرية، من طرف مختلف فئات المجتمع، فما زالت الأسعار في ارتفاع مستمر.

ولعل أهم ما يلفت الانتباه، عند مقارنة أسعار المساكن ببعضها البعض، أن متوسط سعر المتر المربع الواحد بالشقق في السكن الجماعي، يفوق بكثير متوسط السعر بالسكن الفردي. مما يدل على أن الأسعار المطروحة في السوق العقارية ولاسيما الموازية منها، لا تعكس القيمة الحقيقية لهذا العقار نظرا للمبالغة فيها.

يتناسب سعر العقار، تناسبا عكسيا مع الكثافة السكانية، بمختلف أحياء المجمع. فكلما زادت الكثافة قل السعر والعكس صحيح، فيمكن القول؛ بأن متوسط سعر العقار الحضري، هو مؤشر لتركز السكان وتوزيعهم عبر المجال العمراني، باستثناء مركز المدينة، والأحياء القريبة، التي تجمع بين تركيز السكان وارتفاع الأسعار في آن واحد، وهي إحدى مميزات المراكز.

هذا الارتفاع الكبير في أسعار البيع، رافقه ارتفاع في أسعار الإيجار أيضا، ولاسيما في القطاع الخاص. مما يثقل كاهل الأسر، ويؤدي إلى فقرها، كما أن القيمة المادية للعقار أدت إلى حدوث تحول في البيئة العمرانية في ظل غياب الوسائط التنظيمية للعمران، من خلال توظيف العقار الحضري واعتباره كألية جديدة للدخار، وهو مؤشر آخر لرفع أسعاره.

الفصل الثامن: آليات التحكم في العقار الحضري ورهاناتها.

التحكم في العقار الحضري، أحد أهم الرهانات الحقيقية التي تسعى لها الدولة من خلال أدوات التهيئة والتعمير. التي تعمل على أن تكتمل عملية التعمير بنجاح، عن طريق جرد وتكوين وعاء عقاري، يقود هذه العملية؛ وفقا للأدوات القانونية لتعبئة العقار؛ كحق الشفعة، الشراء المسبق من السوق العقارية، الاقتناء من مصالح الدولة، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. من أجل تجنب التعمير الانتهازي، بتفادي الارتجالية، والتثبيت غير الملائم للمشاريع الحضرية، الذي غالبا ما يؤدي إلى استنزاف العقار بطريقة فوضوية.

من خلال هذا الفصل، سنتناول مختلف الآليات، التي تمكننا من التحكم في تسيير العقار الحضري، كونه ثروة غير متجددة، من أجل عقلنة استعماله، من خلال أدوات التهيئة والتعمير. وتفعيل التعمير التشاركي عن طريق إسهام دور السكان ومختلف الفاعلين في العملية التعميرية. بدأ بالرقابة الإدارية من خلال نظام الرخص والشهادات لضمان احترام قواعد العمران. وأيضا من خلال المعاينة وضبط البنائيات الفوضوية. وتحسين البنية العمرانية بهدف تثبيت السكان، واسترجاع العقارات عن بواسطة مختلف التدخلات على النسيج العمراني؛ ولاسيما بالمواقع القديمة والهشة، عن طريق التأهيل وإعادة الاعتبار.

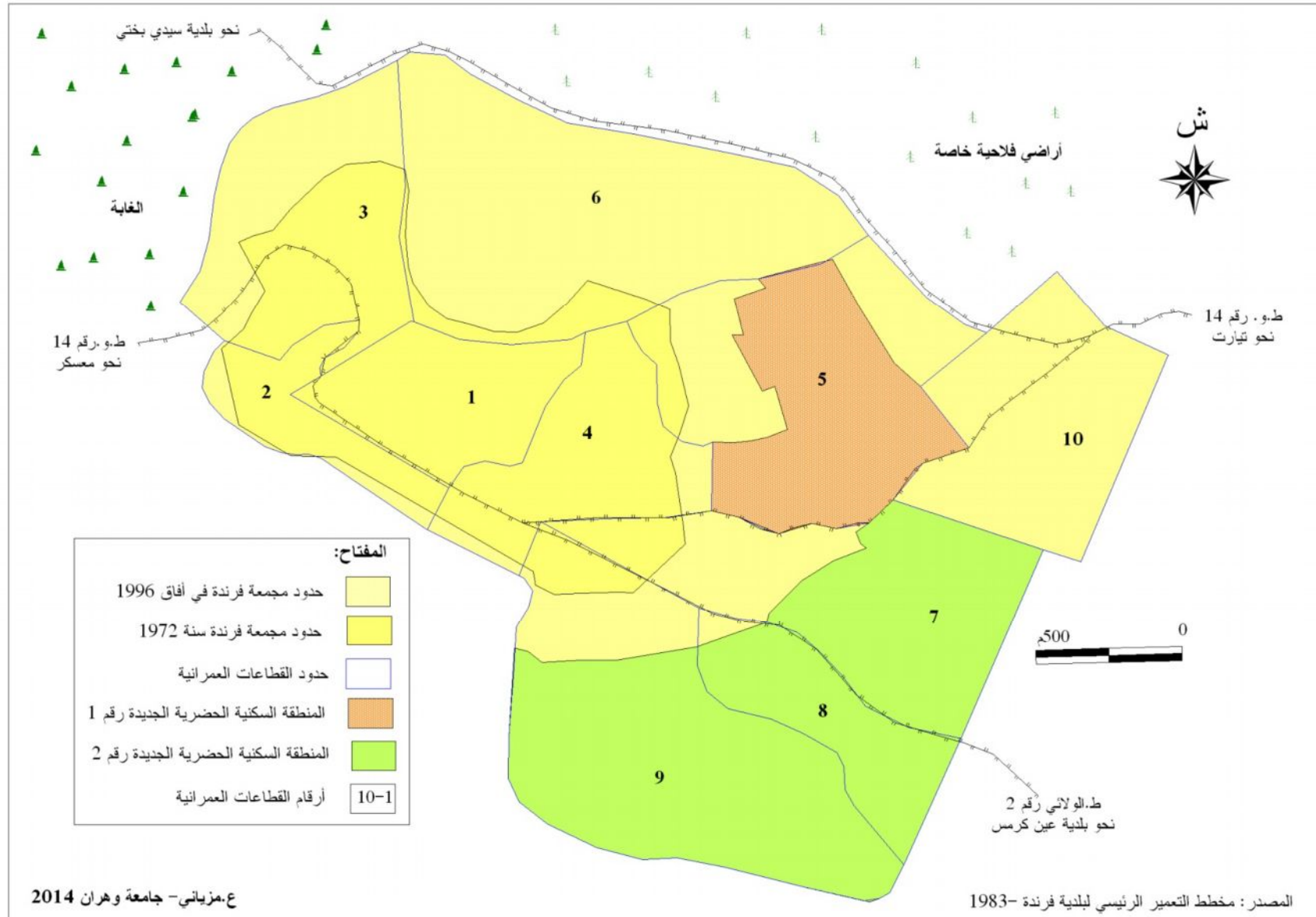
1- التحكم في تسيير العقار الحضري، من خلال التطبيق الفعال لتوجهات مخططات التهيئة والتعمير.

لقد أدركت الدولة، منذ الاستقلال أهمية التخطيط العمراني، كضرورة لضمان السير الحسن والرقابة المستمرة على العقار الحضري، وهذا ما جاء في قانون البلدية لسنة 1967، حيث خول للبلديات صلاحيات تحضير مخططات التعمير الرئيسية والموقفة¹. والتي توقف بها العمل في سنة 1990، حيث استحدثت أدوات جديدة عرفت بوسائل التهيئة والتعمير. فكيف ساهمت هذه الأدوات في ضبط والتحكم في تسيير العقار الحضري؟

يعد مخطط العمران الرئيسي، أداة قانونية مسبقة، تسمح بتحديد احتياجات البلدية من الأراضي، وعلى أساسه حددت المحفظة العقارية في الفترة ما بين 1974-1990. فقد أنجز مخطط العمران الرئيسي لمدينة فرندة سنة 1983، بناء على توجهات المخطط المنجز سنة 1976 - كما ذكرنا في الفصل الثالث- فقد احتفظ بالحدود النظرية التي صاغها المخطط السابق. وعليه قسم المجال العمراني لفرندة إلى عشر قطاعات للتعمير. (الخريطة رقم 38) تم من خلاله اختيار منطقة النشاطات، وبرمجة السكن بنوعيه؛ الفردي في إطار التجزئة، والجماعي في إطار المناطق الحضرية الجديدة.

¹ التعليم رقم 1181-PU/74-2، المتعلقة بإعداد والمصادقة على مخطط العمران الرئيسي.

الخريطة رقم 38: قطاعات التعمير في مخطط العمران الرئيسي 1983



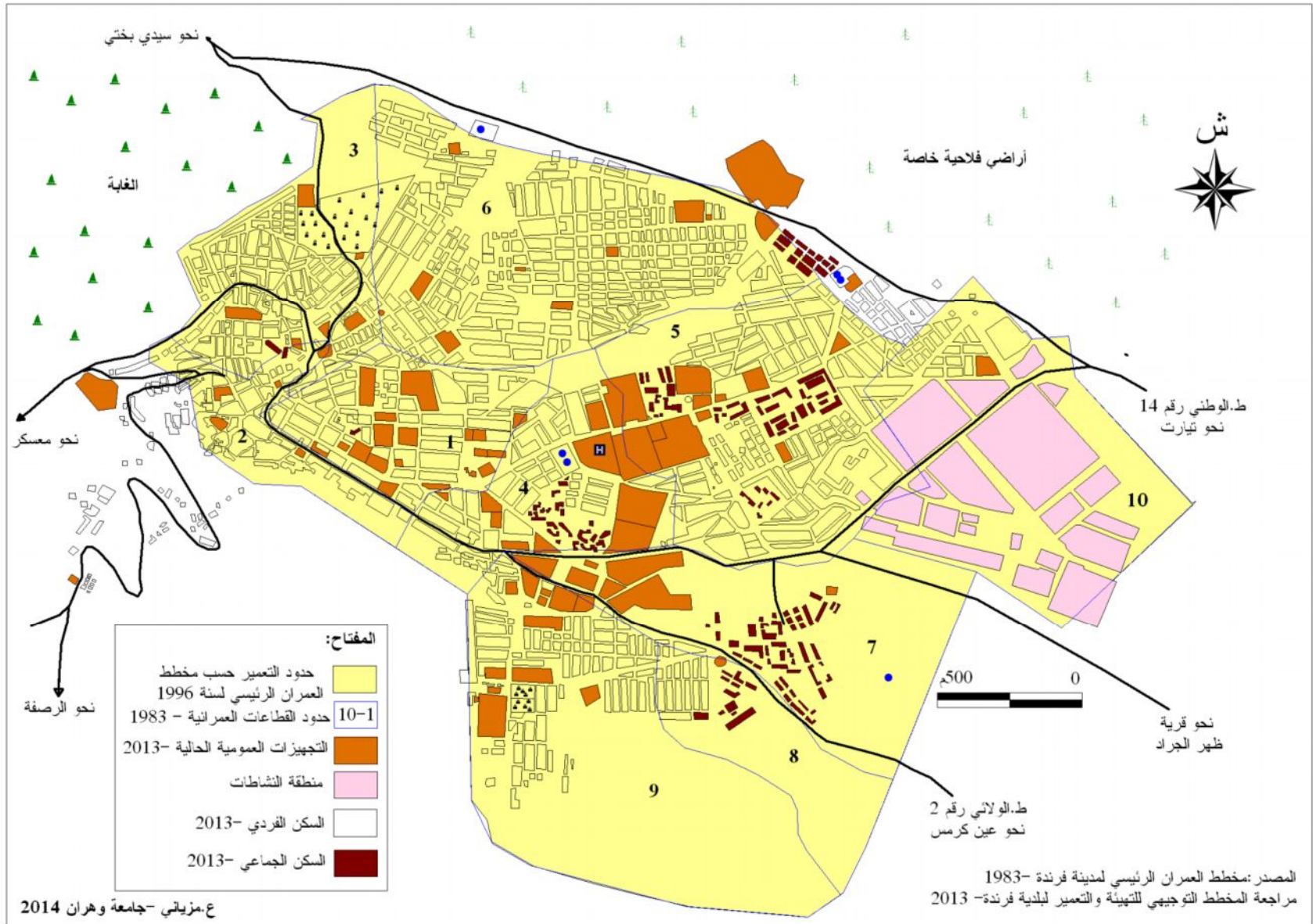
الجدول رقم 99: السكن والتجهيزات المبرمجة بقطاعات التعمير، حسب مخطط العمران الرئيسي (مجمعة فرنده 1983)

مساحات خضراء (الهكتار)	مساحة التجهيزات (الهكتار)	مساحة السكن (الهكتار)		المساحة الكلية (الهكتار)	القطاع
		جماعي	فردى		
2.2	11.3	5.2	14.3	33	1
5.5	6	-	12.5	24	2
21	12.3	-	20.7	54	3
4	15.3	7.3	12.6	39.2	4
6.9+7 (مزرعة خاصة)	11.6	31.5	17	74	5
25	9.10	-	48.5	82.6	6
6.5	31	32	8.5	78	7
-	7	-	23	30	8
3	23	36	27	89	9
-	73 (منطقة النشاطات)	-	-	73	10
81.1	199.6	112	184.10	576.8	المجموع

المصدر: مخطط العمران الرئيسي لمجمعة فرنده - 1983

وبالرغم من المصادقة على المخطط، ودخوله حيز التنفيذ سنة 1983، إذ استمر به العمل إلى غاية 1995، إلا أن الدراسة المقدمة لم تحترم عند الإنجاز. فقد تحولت المساحات المخصصة لبناء السكن الجماعي، ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة، إلى سكن فردي (الخريطة رقم 39)، الذي أنجز في إطار التجزئة السكنية. ولاسيما في القطاع العمراني رقم 6. الذي تم تعميمه قبل سنة 1990. فلم ينتج أي سكن جماعي بهذا الموقع، مما أدى إلى استهلاك كبير للعقار الحضري بسبب التجزئة التي حلت محل، ليس السكن الجماعي فقط، وإنما شغلت أيضا المساحات المبرمجة للتجهيزات، وجزء من منطقة النشاطات (تجزئة الانتفاضة 3).

الخريطة رقم 39: التغييرات الطارئة على المخطط العمراني الرئيسي



توقف العمل بالمخطط العمراني الموجه سنة 1990، حيث تم استبداله بوسيلة جديدة، عرفت بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي وضع تشخيص وتأطير قانوني مناسب للتعمير. كمبدأ أساسي مسلم به في إطار أحكام قانون التوجيه العقاري، فأعطى أبعاداً حقيقية لقواعد التعمير، وسن قواعد ثابتة ومثينة، في إطار سياسة تنموية متكاملة، من أجل التحكم الفعال في العقار والمجال من طرف البلدية.

ولحماية العقار من الاستنزاف، اسند المشرع مهمة تحديد الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة العمرانية. التي تبين مسألة شغل الأراضي بصورة رشيدة، وكثيفة للمحافظة على الأراضي الفلاحية، وترقية واستصلاح المساحات، والمواقع المحمية. حيث تكون قابلة للتعمير الأراضي 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 والتكنولوجية¹.

تظهر هذه الأدوات من خلال تصاميمها، مسألة التأثير على العقار الحضري، وفي تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية- وان كانت نظرية- مما يضيف على وثائق التعمير أهمية قصوى. فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير، تعبر بالغ الاهتمام للمسألة العقارية، حتى أنها تعتبر أدوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، ويمكن توضيح علاقة هذه الأدوات بالعقار من خلال:

- 1- تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات.
- 2- تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الأرض، من أجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.
- 3- معرفة القيمة المالية، لعقارات الخواص.
- 4- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- 5- التنظيم الحضري والجمالية العمرانية.
- 6- التخطيط لإحداث المرافق والتجهيزات العمومية.
- 7- المساهمة في الحفاظ على العقار الأثري.
- 8- كما إنها معيار وسلم لتقييم العقارات (المبنية وغير المبنية) بالنسبة لأملاك الدولة وللخبراء العقاريين ومعيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار.

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05

9- أن تكون وثائق التعمير، وسيلة للحد من المضاربة العقارية : النظر في إمكانية أن تحدد الوثيقة القيمة التجارية للأراضي، بتحديد قيمة دنيا وقيمة قصوى، من خلال دراسة خاصة وموازية؛ حيث يمكن بذلك توجيه التعمير نحو أراضي دون أخرى، ومنع المضاربة العقارية وتوفير وعاء عقاري كافي.

1-1 تأثير أدوات التهيئة والتعمير على استهلاك العقار الحضري.

تضبط أدوات التهيئة، المتمثلة خاصة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي التفصيلية مسألة التوجه العقاري، وتحديد استعماله طبقا للاحتياجات السكنية، وكذا التجهيزات على مختلف الأطوار (القصير، المتوسط والطويل).

فتحدد بذلك ولاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وكذا قطاع التعمير المستقبلي، فتضبط كل قطاع بمساحة معينة، تتماشى حسب الدراسة التقديرية، مع ارتفاع عدد السكان في كل مرحلة. وبالتالي العمل على توفير الاحتياجات في ضوء تلك التقديرات.

وإن كانت تبقى مجرد تقديرات قد يتجاوزها الواقع أو يقل عنها، إلا أن المبدأ في التخطيط يكون على هذا الأساس، هذا ما يعطي للدراسة الأولية للمنطقة، وهي الدراسة التشخيصية، الأهمية الكبرى. فكلما كانت دقيقة وملمة بالوضع السكاني من مختلف الجوانب، يمكن أن تصل الدراسة إلى درجة من المثالية والمصادقية.

الجدول رقم 100: توفر العقار الحضري من خلال أدوات التهيئة والتعمير سارية المفعول.

مجموع المساكن	النمط	عدد المساكن المبرمجة	المساحة المخصصة للسكن	المساحة المخصصة للتجهيزات	المساحة (الهكتار)	المخطط
1309	نصف جماعي	212	11.25	2.96	24	مخطط شغل الأراضي طريق عين كرمس شمالا
	جماعي	1097				
1533	جماعي	880	22.15	7.84	40	مخطط شغل الأراضي طريق عين كرمس جنوبا
	فردى	16				
1130	فردى	6	11.58	1.10	28	مخطط شغل الأراضي حطاب أحمد
	جماعي	428				
618	مبنى 100%	-	-	0.14	30	مخطط شغل الأراضي مركز المدينة
815	جماعي	815	7.45	55.32	63	قطاع التعمير المستقبلي
5405	-	3454	52.43	67.36	185	المجموع

المصدر: معالجة شخصية من خلال أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها سارية المفعول

من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده، المصادق عليه سنة 1995، فقد برمجت عدة مخططات شغل الأراضي، (الجدول رقم 100) منها مخططات اهتمت بدراسة نسيج عمراني

موجود. كإعادة الاعتبار لحي حطاب أحمد الفوضوي، والدراسة التي خصت مركز المدينة وحي الربيع بوشامة أيضا. ومخططات أخرى قدمت دراسة عمرانية لمجالات شاغرة.

لكن الملفت للانتباه في هذه المخططات بأنها، ركزت على إنتاج السكن الجماعي ونصف جماعي، فخصت هذين النمطين بمساحات تفوق مساحات التجهيزات بكثير، باستثناء قطاع التعمير المستقبلي، هذه الأرضية التي لا تزال شاغرة لحد اليوم، ولم تستهلك لمدة تفوق 19 سنة. فالعقار المدرج في التعمير والمقدر بحوالي 127 هكتار، لأفاق 20 سنة (2003)، لم يستهلك منه، إلا 50.28 هكتارا، أي ما يعادل 39.59% فقط من المساحة المبرمجة.

الجدول رقم 101: استهلاك العقار حسب مخططات شغل الأراضي المدرجة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1995

المخطط	المساحة بالهكتار	معدل الاستهلاك %	العقار المتوفر حاليا بالهكتار	
			سكن	تجهيز
مخطط شغل الأراضي، ط.ع.ك.جنوبا	40	78.57	2.56	6.02
مخطط شغل الأراضي، ط.ع.ك.شمالا	24	80.04	2.41	2.96
قطاع التعمير المستقبلي	63	00	7.45	55.32
المجموع	127	-	12.42	64.3
النسبة المئوية	-	-	16.19%	83.81%

المصدر: معالجة شخصية من خلال أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها سارية المفعول

نلاحظ من خلال الجدول رقم 101، بأن العقار الحضري المتاح حاليا بمجموعة فرندة، في ضوء أدوات التهيئة والتعمير السارية المفعول؛ ودون الأخذ بعين الاعتبار، لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقدر بحوالي 77 هكتارا فقط، ما يفوق 64% منه مخصص للتجهيزات، حيث أن قطاع التعمير المستقبلي المحدد في المخطط السابق، لم تمسه عملية التعمير لحد الآن، أي منذ برمجته سنة 1996، ولم تقدم دراسة مخطط شغل الأراضي بشأنه.

حيث استهلكت مخططات شغل الأراضي، المنجزة على العقارات الشاغرة بالقطاعات المبرمجة للتعمير على المدى المتوسط، حسب توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1995، ولاسيما تلك الواقعة جنوب طريق عين كرمس بنسبة تفوق 79%. ولم يبقى منها إلا مساحة تقدر بحوالي 13.36 هكتار. أما بالنسبة لمخططات شغل الأراضي الخاصة بمركز المدينة، وحي حطاب أحمد، ونظرا لأنها في قطاعات معمرة، حيث خصت دراسة حي حطاب أحمد بعملية إعادة الهيكلة إلا أن الدراسة لم تنفذ نظرا لما تتطلبه من هدم للسكنات واسترجاع العقار لإنجاز تجهيزات، ونفس الأمر بالنسبة لمركز المدينة، خاصة التدخل على حي سيدي الفاسي بالهدم أيضا.

بقيت هذه الدراسات مجرد مخططات على الورق، ولم تنفذ¹، رغم أنها تهدف إلى التحسين العمراني وإعادة الاعتبار للأحياء القديمة والهشة، وتسمح بالتحكم في التنظيم المجالي للمدينة ومراقبة الحركة العقارية فيها.

في سنة 2007، انطلقت دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده، الذي صودق عليه إداريا في أوت 2013²، لكن ها لا تزال مستمرة لحد الآن، لأنه لم يفصل في موضوع التوسع شمال المجمع على الأراضي الفلاحية الخاصة.

جدول رقم 102: العقار الحضري من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المساحة بالهكتار	الموقع	مخططات شغل الأراضي المبرمجة
17.63 (خام)	القواير	م.ش الأراضي C1
33	طريق ع كرمس (بقايا م.ش.الأراضي سارية المفعول)	م.ش الأراضي C2
48 هكتار	تعمير مستقبلي -التوسع جنوب المجمع	م.ش الأراضي L
نمط فردي	734 مسكن	
نمط نصف جماعي	200 مسكن	
نمط جماعي	700 مسكن	
31.60	جنوب منطقة النشاطات	م.ش الأراضي M
12.50	شمال الطريق المنحرف	قطاع قابل للتعمير -المدى المتوسط
19	متفرقة	الجيوب الفارغة
161.73	المجموع	

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده 2013

من خلال الجدول رقم 102، وحسب الخريطة رقم 40، ومن خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، نجد أن المساحات التي أدرجت في التعمير على أنها توسع جديد هي في الحقيقة تدخل في إطار المخطط القديم المنجز سنة 1996، والمراجعة لم تدرج إلا مساحة 17 هكتار تابعة للمستثمرة الفلاحية "سي بوسيف 03" جنوب منطقة النشاطات، إضافة إلى إدماج حي القواير ضمن حدود التجمع الرئيسي من خلال إحصائيات 2008.

أما المساحة المشار إليها شمال الطريق المحيطي، والتي تعود ملكيتها كما ذكرنا سابقا للخواص بمساحة قدرها 12.50 هكتار فلحد الساعة لم يفصل فيها إن كانت ستدخل التعمير أم لا.

كما أشار مكتب الدراسات في المذكرة التكميلية لمراجعة المخطط إلى وجود مساحة قدرها 33 هكتار أدرجها كقطاع في طور التعمير على المدى القصير (مخطط شغل الأراضي C2) إلا أن هذه

¹ ما الجدوى من إنجاز مخططات شغل الأراضي، وعدم تنفيذها، بحجة صعوبة التنفيذ خاصة إذا تعلق الأمر بالهدم والاسترجاع؟!
² تمت المصادقة الإدارية على المخطط، بناء على أمر من الوالي، من أجل غلق العملية التي استغرقت وقتا طويلا (منذ 2007 إلى يومنا هذا)

المساحة غير موجودة على الواقع، لأن المساحة الحقيقية المتبقية من مخططات شغل الأراضي طريق عين كرمس شمالا وجنوبا لا تتجاوز 13.36 هكتار فقط.

في الحقيقة الجيوب الفارغة التي أشار لها المخطط رغم أنها موجودة فعلا لكن لا يمكن أخذها بعين الاعتبار لأنها ذات ملكية خاصة، ومنها ماهي في طور التعمير، ولم يتطرق لها المخطط:

- 1- مساحة 10 هكتار، طريق سيدي بختي: أرض في طور التعمير (متوسطة، ثانوية فتحت أبوابها شهر جانفي 2014، مشروع 500 مسكن لووكالة عدل، مشروع 50 سكن ترقوي مدعم)
- 2- مساحة 1 هكتار شمال حي خطاب أحمد: أرض اشتراها أحد الخواص وقام بتجزئتها رسميا (تجزئة 22 قطعة)

3- مساحة 4 هكتار شمال تجزئة الأمير عيد القادر: ذات ملكية خاصة متنازع عليها.

4- مساحة 2 هكتار، شمال حي الانتفاضة: ملك خاص جزئت في إطار الترقية العقارية الخاصة للأراضي (تجزئة 24 قطعة + تجزئة 7 قطع)

- 5- مساحة 1 هكتار + 4000 م² بتجزئة العناصر: هو توسع لتجزئة العناصر، قامت ببيعه الوكالة العقارية بدون رخصة تجزئة، مما صعب على أصحاب القطع الشروع في البناء لأنهم لم يحصلوا على عقد الملكية. وبالتالي لم يحصلوا على رخص البناء (يوجد قطع في طور البناء بدون رخصة)
- 6- مساحة 6000 م² بحي سواالم الكبير: عبارة عن قطع صالحة لبناء، استفاد منها أصحابها عن طريق الشراء من مالكيها الأصلي، لكنهم لم يقوموا ببنائها لمشاكل الملكية.

ما يدفعنا للدخول في هذه التفاصيل، هو الوصول إلى نتيجة أن الدراسات المقدمة غير ملمة بالحقيقة العقارية للمجمعة، هذا ما يعطي لمخططات التهيئة صبغة السطحية وعدم الفعالية عند القيام بتطبيقها على أرض الواقع.

فقد توصلنا من خلال تركيب مجموعة من الخرائط المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير، انطلاقا من المخطط المنجز سنة 1972، مخطط العمران الموجه لسنة 1983، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1995، وكذا مراجعته لسنة 2013، إلى أن حدود المجمعة، التي رسمت من خلال مخطط التعمير لسنة 1972، تتطابق تقريبا مع حدود المخطط لسنة 1996. مع إدماج بعض الأراضي شمال المجمعة خلال 1995، وإدماج حي القواير والمنحدرات الصخرية جنوب غرب المجمعة من خلال المراجعة سنة 2012.

كما وجدنا أن المساحة الحقيقية التي أدرجت في حدود التعمير لمجموعة فرنده، من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هي 47 هكتار فقط (مع إمكانية عدم الموافقة على إدماج الأرضية ذات الملكية الخاصة، شمال الطريق المحيطي، مما قد يقلص المساحة إلى 34 هكتار فقط).

ولا يفوتنا أن نقف على أهم إشكالية، تكتنف عملية التعمير بمجموعة فرنده، وهي عدم احترام المخططات المصادق عليها. من طرف مكاتب الدراسات، المكلفين بدراسة مشاريع السكن والتجهيزات العمومية، وقبل ذلك من طرف لجنة الولاية المكلفة باختيار الأراضي، والتي يشرف عليها الأمين العام للولاية رفقة المدراء التنفيذيين لمختلف القطاعات. حيث تعرف نوع من الارتجالية والتنشيت غير الملائم للمشاريع الحضرية¹ التي تؤدي إلى الاستهلاك التعسفي للوعاء العقاري البلدي، دون أي جهد خاص لتجديده².

أما مكاتب الدراسات المكلفة بالمشاريع، فكل يتصرف بحرية في غرز المشروع، حتى أن مديرية البناء والتعمير توافق على مخطط الكتلة الخاص بالمشروع، بناء على توافق المساحة المدرجة على مخطط الكتلة، مع محضر اختيار الأرض الخاص بالمشروع فقط، دون النظر في مدى التطابق بينه وبين آليات التعمير الجاري بها العمل.

ومع عجز مصالح التعمير على مستوى الدائرة، عن مراقبة غرز المشروع؛ الذي توكل مهمته لمكتب الدراسات، وديوان الترقية والتسيير العقاري في حالة السكن، أو مديرية السكن والتجهيزات العمومية في حالة التجهيزات، مما أنتج مجموعة من المكعبات والمربعات المتراسة، والتي تفتقد للحس الجمالي والمعماري، فضلا عن استهلاك كبير للمجال، وخلق فضاءات حرة بين المجموعات السكنية بدون وظيفة.

العقار الحضري المتاح، من خلال مخططات شغل الأراضي السارية المفعول، استهلك بنسبة تفوق 78%، مما يستوجب القيام بدراسات جديدة، ولاسيما في قطاع التعمير المستقبلي حتى يتم التحكم في عملية اختيار الأراضي وفقا للدراسات التفصيلية، بدلا من اللجوء إلى التعمير العشوائي، وحتى لا ينكرر سيناريو التعمير العفوي بطريق سيدي بختي.

¹ الأمين العام للولاية هو من يشرف على عملية تثبيت المشاريع واختيار أرضياتها دون الأخذ بعين الاعتبار لأدوات التعمير المصادق عليها والجاري العمل بها، وتبقى نظرتة الذاتية هي المتحكمة في الاختيار، متجاهلا بذلك تدخلات مختلف المصالح التقنية

² التعمير الذي تم سنة 2011 بطريق سيدي بختي، المنطقة غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي، حتى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه سنة 1996، لم يحدد استعمال الأرض بالمنطقة، وعندما قررت السلطات المعنية تعميمها، عن طريق لجنة اختيار الأراضي، فقد كان الغرز عشوائي أنتج ثانوية متوسطة، برمجة 450 سكن اجتماعي إيجاري، ثم ألغي و عوض بمشروع 500 سكن لوكالة عدل، ورغم أن المنطقة معزولة بجوار الغابة، الطريق المؤدية إلى سيدي بختي والمقبرة، يعني أن حركة السكان ضئيلة، فيمكن القول أنها مهجورة وفي طريق التشكيل، لكن لم يفكر أصحاب القرار في توفير الأمن، وأجبر التلاميذ على الانتقال للثانوية الجديدة في شهر يناير 2014، نريد القول هنا أن العملية أصبحت بناء فقط ولم ترتقي بعد لصفة التعمير، لأن مستعمل المجال هو آخر من يفكر به المشرفين على التعمير بالبلدية.

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية فرنده، لم تركز على محاور التنمية بالتجمع الرئيسي، بل عملت على تحديد آفاق توسعه فقط. عن طريق تقديم أرقام ومساحات متضاربة بعيدة كل البعد عن الواقع، تدل على عدم الإلمام بالجانب العقاري، كتحديد المستهلك والمتبقي منه. فالمخطط لم يؤمن أي توسع جديد، لأن الأراضيات المزعم إدراجها، كانت معظمها ضمن حدود المخطط الأول. فقد اهتمت المراجعة بالجانب الكمي فقط، الذي انحصر في إنتاج السكن بمساحات كبيرة، وأهمل أهم مكون للمجال العمراني وهو ساكنة هذا المجال.

فالمخطط لم يؤخذ مجمعة فرنده كمشروع مدينة في حد ذاتها، حتى يتجنب إنتاج مجال ممزق ومشنت، ولم يقدم بدائل ووسائل للتنمية الحضرية للمجال المفعم بالمواقع القديمة والهشة. وهذا التوجه، يقع على عاتق مختلف الفاعلين العموميين والاجتماعيين بقيامهم بأدوارهم الحقيقية، ولاسيما المشاركة الجماعية للسكان والجمعيات.¹

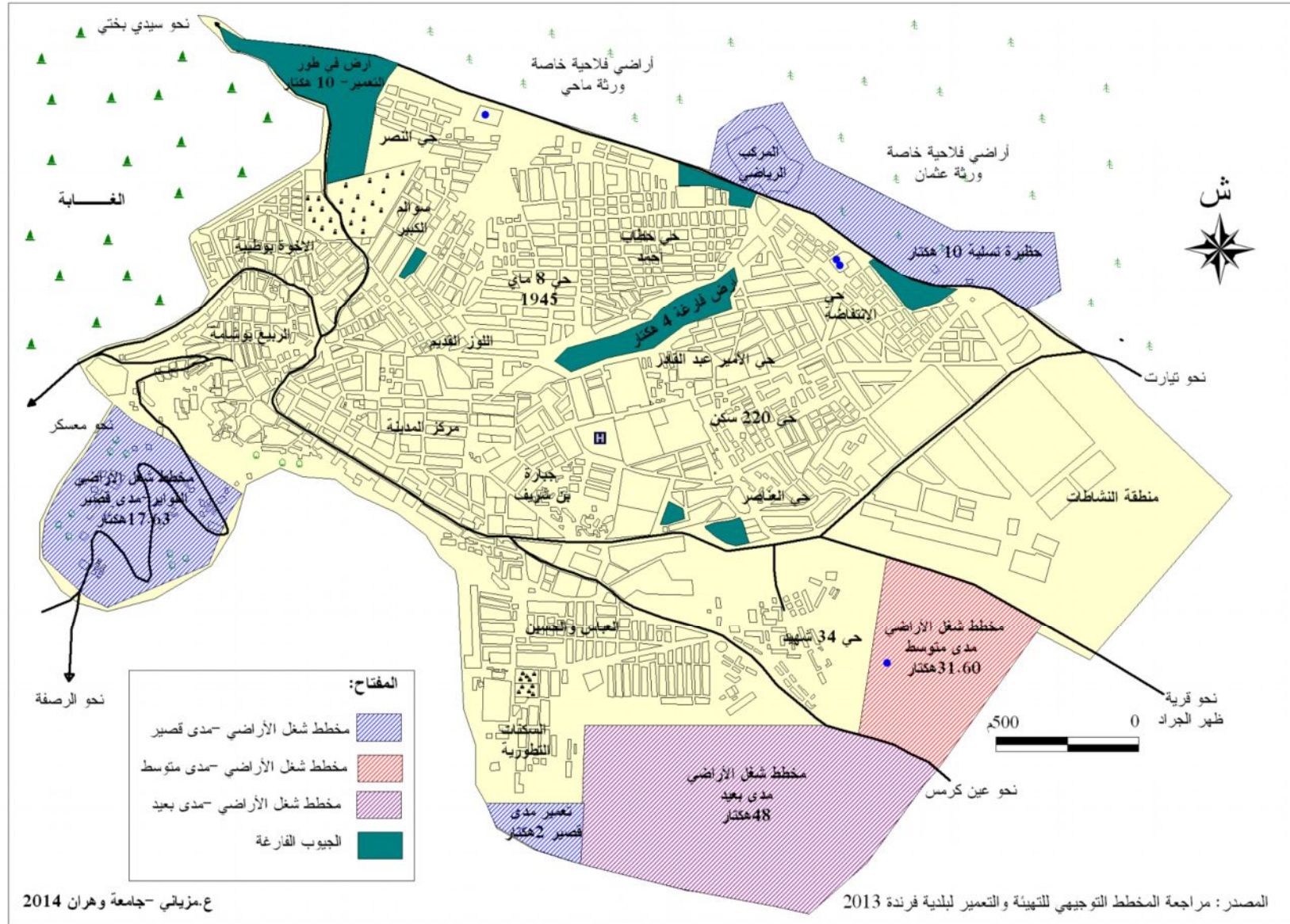
إذن يمكن القول أن أدوات التهيئة والتعمير بمجمعة فرنده، ولاسيما المخطط التوجيهي قد جردها من خصائصها، وقدم دراسة سطحية لم تأخذ بعين الاعتبار مقومات المدينة، وآفاقها ضمن المنظومة العمرانية على الأقل في ولاية تيارت وماذا يمكن أن يقدم لها من أجل تفعيل دورها وإحياء نشاطاتها في وسط مليء بالمواقع السياحية والثقافية، خاصة وأنها تظهر كإحدى مدن الربط من خلال مخطط تهيئة إقليم الهضاب العليا الغربية.

إن ضعف آليات التهيئة والتعمير، أنتج ضعفا في التحكم في التوسع المجالي للوسط الحضري، ونتيجة لذلك احتدت المضاربة العقارية، وأصبحت تغذي آليات انتشار السكن العشوائي. كما أن هناك عوامل أخرى ليست بالضرورة سلبية، منها مثلا التحولات العميقة التي يعرفها المجتمع والمجال، أهمها تنازل الدولة عن الكثير من أدوارها². لذلك يجب تبني مخطط استراتيجي يتصف بالشمولية والتشاركية للمساهمة في التنمية المستدامة، وتلبية حاجيات المجتمع، وكذا التنسيق بين سياسة التهيئة العمرانية وسياسة السكن، من أجل إنتاج مجالات متكاملة الوظائف، حتى نضمن نمو عمراني متناسق وفق سياسة تخطيطية واضحة الملامح.

¹ كيف يمكن وصف عملية التحقيق العمومي التي استغرقت 45 يوما ثم تكون نتيجة الاستقصاء هو بدون تحفظات من طرف السكان الذين من المفروض أنهم يشاركون في إنتاج المدينة.

² ممارسة الدولة لحق الشفعة يمكن أن يستعمل طبقا لقانون الأملاك الوطنية ضمن المنفعة العامة، وهو مسير بالمادة 794 وما يليها من القانون المدني، فعندما يريد المالك بيع ملكه فإن البلدية تستفيد بحق الأولوية لاقتناء هذه الملكية ضمن الشروط التي يحددها قانون التوجيه العقاري، لكن ما يحدث هو تغافل البلدية عن مثل هذه التصرفات لأنها منشغلة بالصراعات الداخلية بين المنتخبين، فجدد أن أراضي ماضي المدمجة ضمن النسيج العمراني مطروحة في السوق العقارية، لكن البلدية لم تمارس حق الشفعة ولم تقتنيها، فقام الخواص بشرائها وتجزئتها.

الخريطة رقم 40: مخططات شغل الأراضي المبرمجة، حسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير-2013



2- المراقبة الإدارية القبلية والبعدية للتعمر، وأثرها على استهلاك العقار

يعد التدخل في النسيج العمراني، من أولويات أعمال التهيئة والتعمر سواء، عن طريق الترخيص بأشغال التعمر والبناء، أو بالتدخل في الأنسجة قصد تنظيمها، وإعادة هيكلتها، أو القيام بتجديدها أو ترميمها.

فتدخل الدولة في النشاط العمراني، يعد ضمانا أساسيا لاحترام قواعد العمران¹، من خلال تقديم التراخيص الإدارية، مما يمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في البناء، والمحافظة في ذات الوقت على مقتضيات حماية البيئة، والاستغلال العقلاني للعقار. وهي من العناصر الجوهرية والمرتكزات التي تقوم عليها استدامة العمران، وفي الوقت الذي يتجه فيه التخطيط الحضري إلى جعل المدينة الحديثة، مدينة مثمرة للبعد الطبيعي، و ذات بيئة سليمة ومستدامة.

1-2 نظام الرخص والشهادات القبلية.

كفلت المنظومة التشريعية الجزائرية، حماية قانونية لحق الملكية، بمنع الاعتداء عليها خاصة وأن لها وظيفة اجتماعية. إلا أن ذلك لا يمنع إخضاع الأعمال المقامة عليها، لرقابة إدارية لمنع تعارضها مع الصالح العام²، فقد نصت المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية، هي حق التمتع والتصرف في الأشياء. بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة³، لذلك تدخل المشرع لفرض قيود على ممارسة أشغال التهيئة والتعمر، باشتراط استخراج مجموعة من الرخص والشهادات قبل القيام بأي تدخل على الملكية العقارية، كونها رقابة إدارية وصورة من صور الضبط العقاري.

تماشيا مع ما تقتضيه وحسب توجهات أدوات التهيئة والتعمر لموقع الملكية، وفقا لمجموعة من القوانين أهمها: التعلية رقم 67/1075 المؤرخة في 26/09/1975، المرسوم رقم 02/82 المؤرخ في 07/02/1952، القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين، رقم 307-09 المؤرخ في 22/09/2009، والمرسوم رقم ولعل من أهم هذه الرخص وأكثرها طلبا نجد:

¹ عزري الزين " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية - جامعة بسكرة العدد الثامن ص 2

² عابدة ديرم " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمر في التشريع الجزائري " ص 59

³ الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المتم والمعدل بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005

1-1-2 رخصة التجزئة:

نص قانون التهيئة والتعمير على رخصة التجزئة¹، وقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307-09 المذكور سابقا، إجراءات إعدادها والحصول عليها².

وهي بذلك تعد قرارا إداريا يتضمن، تجزئة ملكية عقارية إلى جزأين أو عدة أجزاء. وتعتبر إجبارية في هذه الحالة لتشييد بنايات جديدة. وقد عرفها المشرع الجزائري على النحو التالي: "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين، أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"³، وبذلك تعتبر رخصة التجزئة قرارا إداريا منشأ للحق. باعتبار أن القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة، هي التي تمنح للمالك حق البناء فوقها.

أهمية رخصة التجزئة، يدخل ضمن الرقابة الإدارية عليها؛ على أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي، فقد شدد المشرع من خلال القانون 15-08، على منع إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على هذه الرخصة. بل تعدى ذلك ليمنع تشييد أي بناية في تجزئة غير مرخصة⁴، أو لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة؛ المنصوص عليها في رخصة التجزئة. رغم استخراجها من خلال نص المادة 4 من القانون المذكور.

فرخصة التجزئة، تهدف لتحويل قطعة أرض إلى وحدتين أو أكثر فيكون التحويل ماديا يتعلق بتغيير الحدود، والأشكال الهندسية والمساحات. وقانونيا، بزوال وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر⁵. لذا يتطلب موافقة السلطات الإدارية، والتقنية للتعمير والبناء. ويظهر دور المحافظ العقاري جليا على اعتبار أن رخصة التجزئة، وثيقة رسمية لها اثر مباشر في تغيير العناصر المادية والقانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية. لذا يجب إشهارها، وعلى المحافظ العقاري قبل إشهار أي وثيقة تتضمن بيع قسم ناتج عن تجزئة، طلب رخصة التجزئة وإرفاقها بالوثيقة.

ونظرا لتجزئة الأراضي بطريقة غير قانونية، ودون القيام بالدراسة التقنية التي تسمح بالحصول على رخصة التجزئة، في كثير من المواقع بمجمعة فرندة - كما أشرنا سابقا - سواء بسبب

1 - أنظر المادتين 57، 58 من القانون رقم 29-90.

2 - أنظر المواد من 7 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91.

3 - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91.

4 المادة 3 من القانون 15-08

5 عايدة ديرم، سبق ذكره ص 81

غموض الملكية من جهة، أو الفوضى من جهة أخرى، أدت إلى الاستهلاك الفوضوي للعقار، ولاسيما شمال المجعة على الأراضي الخاصة.

2-1-2 رخصة البناء، أهم رخصة للتحكم في استهلاك العقار الحضري.

أدى التزايد في الحركة العمرانية، إلى كثرة المخالفات والتعديت، على الملكيات العقارية وتجاهل قوانين التهيئة والتعمير، التي تهدف إلى الاستخدام الأفضل للمجال. كونها أداة للتسيير المجالي والحضري ومرجعية حقيقة لمختلف الرخص والشهادات.

لذا ألزم المشرع رقابة مسبقة على أشغال البناء، من خلال رخصة البناء لما لها من دور وقائي، ورقابي بفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية، والمواصفات لإنشاء أي بناء، أو القيام بالأشغال عليه.

وبصدور القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، المتعلق بالتهيئة والتعمير جعل سند الملكية، وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء والمعاملات. فهي شرط مبرر لإقامة إطار شرعي لعمليات البناء والتعمير، لكن يبقى بالمقابل مصدر توقيف لأسباب مختلفة:

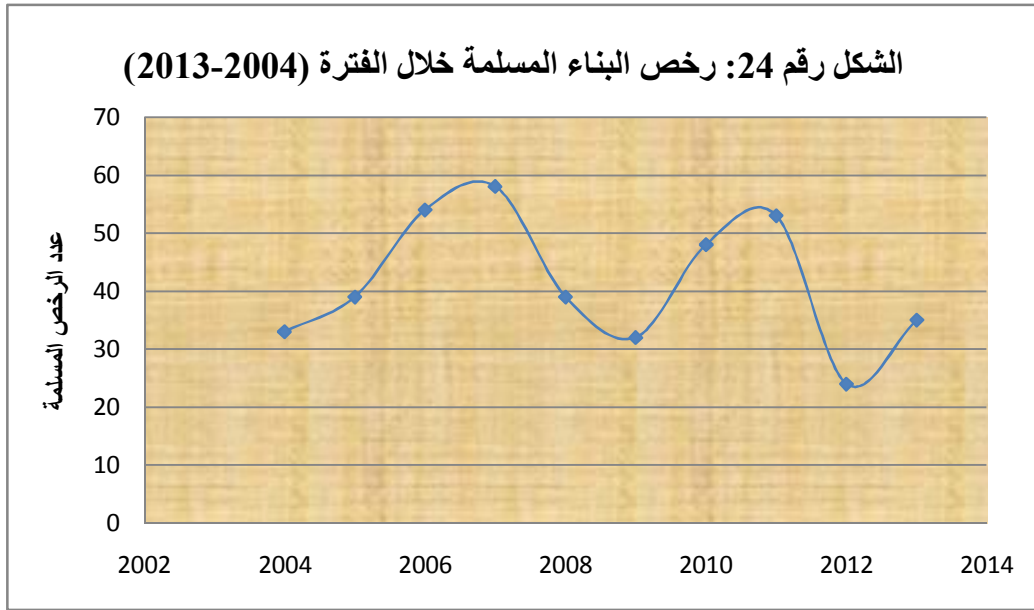
- غياب العقود والمخططات
- مشاكل التجزئة التي أنشئت في إطار الأمر 74-26، بعقود إدارية فقط. لعدم تحويل الملكية من طرف أملاك الدولة، أو إنشاء التخصيصات على أراضي خاصة ولاسيما تلك المؤممة.
- مشاكل ناجمة عن إجراءات نزع الملكية، من أجل المنفعة العمومية دون تسوية.
- البناءات غير الشرعية على الأراضي العمومية.

هذه الإشكاليات، تعقد أكثر وضعية العقار الحضري. وبالتالي تعيق عملية المراقبة، من خلال الرخص والشهادات. لأن المالكين الذين لم يحصلوا على سند الملكية لحد الآن، يقومون بمختلف المعاملات في البناء بدون ترخيص إداري. مما يجعل العشوائية هي السمة الغالبة على العملية وينتج أشكالا عمرانية غير منسجمة.

الجدول رقم 103: رخص البناء المسلمة خلال عشر السنوات الأخيرة

السنوات	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	المجموع
العدد	33	39	54	58	39	32	48	53	24	35	415
النسبة %	7.95	9.4	13.01	13.98	9.40	7.71	11.57	12.77	5.78	8.43	100

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة



يوضح المنحنى أعلاه رخص البناء المسلمة، من طرف البلدية خلال الفترة 2004-2013، مما يعطي دلالة واضحة عن مبادرة الأفراد، للحصول على رخصة البناء ولاسيما سنة 2005 التي صادفت دخول القانون 04-05 حيز التنفيذ، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط، وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة¹.

فالمراقبة المستمرة التي يقوم بها لجان التعمير والتفتيش، شدد الخناق على الأفراد، مما أجبرهم على تقنين أعمال البناء التي يقومون بها تفاديا للمراقبة الإدارية.

من خلال الشكل رقم 24، نلاحظ جليا بداية ارتفاع المنحنى، انطلاقا من سنة 2005 إلى غاية 2007، ثم بدأ بالانخفاض من جديد. أقل نسبة سجلت سنة 2012، وهذا باستثناء الرخص المحصل عليها في إطار القانون 08-15، لكن هذه النتائج لا تعكس نسبة الإقبال على ترخيص أعمال البناء.

¹ الجريدة الرسمية العدد 6 الصادرة بتاريخ 2006/02/05

الجدول رقم 104: الحصول على رخصة البناء حسب سند إثبات الملكية

المجموع	حاصل على رخصة البناء		نوع سند الملكية
	نعم	لا	
362	-	362	عرفي
181	110	71	موثق
72	-	72	عقد إيجار
62	36	26	إداري
36	-	36	وصل كهرباء
21	-	21	وصل تسديد
13	-	13	شهادة منح سكن
13	-	13	موثق في الشياخ
4	-	4	عرفي مسجل
4	-	4	الاعتراف بالدين
2	-	2	موثق + وصل تسديد
770	146	624	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

من خلال التحقيق الميداني، وجدنا أن أغلبية السكان غير متحصلين على رخصة البناء (الجدول رقم 104)، بنسبة تفوق 81%، نظرا لعدم حيازتهم على سند ملكية مسجل ومشهر، كما نجد أيضا عزوف من طرف من لديهم العقد الموثق والعقد الإداري، لأنه كان مقبول قبل 1990 لتسليم الرخصة وذلك بنسبة تفوق 15% مما يدل أن سند الملكية ليس حجة في عدم التقدم لطلب رخصة البناء من طرف الأفراد.

فرخصة البناء، تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، والمحافظة في نفس الوقت على الاستهلاك العقلاني للعقار. ونظرا لأهمية التراخيص القبلية، في الوصول إلى إنتاج مجال عمراني منسجم؛ فقد تدخل المشرع بعدة قوانين لفرض احترام قواعد التعمير وتطبيق أدواته، لكن ما يحدث هو رغم حصول الأفراد على رخصة البناء إلا أنهم لا يحترمونها. ناهيك عن استغلالها للقيام بالتجاوزات، كالتوسع الفوضوي والاستيلاء على أملاك الغير¹.

فرخصة البناء تبقى مجرد قرار إداري، غالبا لا يعمل به في الميدان. ونظرا للتقصير في عملية التفتيش، فإن الأفراد، يتجاوزون قوانين التعمير. أما المشاريع التي تبادر بها الجماعات المحلية، أو مختلف هيئات الدولة، فغالبا تنجز بدون رخصة بناء، بالرغم من أن المشرع، ألزم استصدار رخصة بناء، وسأوى في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام

¹ الملفات المقدمة في إطار القانون 08-15 كشفت عن التجاوزات في البناء والاستيلاء على توسعات بدن وجه حق، فمعظم العقود المقدمة تحوي مساحة أقل من تلك المبنية سواء في العقود العرفية أو حتى الموثقة.

رخصة البناء سواء، بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية¹ وفي ظل سكوت الإدارة، التي تقوم بإلزام الأفراد دون المؤسسات العمومية بالتراخيص، فقد أصبح إنجاز المشاريع العمومية، يتم بدون رخص ودون احترام لمخططات التهيئة مما يؤدي إلى الاستيلاء على العقار..

يمكن القول أن رخصة البناء، ورغم أهميتها في ضبط التوسع العمراني، واحترام قواعد التهيئة والتعمير و مختلف تدابير التخطيط الحضري، إلا أنها تبقى عاجزة لوحدها عن تحقيق الرقابة المسبقة على العمران.

2-1-3 رخصة الهدم.

رخصة الهدم، هي عبارة عن قرار إداري، يجيز للمالك أو الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية. وذلك عندما تكون هذه البنية تقع في مكان مصنف أو في طريقه للتصنيف، أو واقع في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية، أو الطبيعية، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية. فهي قرار إداري، منشئ للحق في الهدم بالنسبة إلى المالك أو الحائز، و ذلك باعتباره ينشئ وضع قانوني جديد لم يكن موجودا من قبل.

لذا فالفرد ليس حرا في ممارسة هذا الحق، بل تضبطه شروط وإجراءات معينة يجب توفرها وتحقيقها. من خلال ممارسة السلطة المختصة، الرقابة المسبقة عليها، واستخراج الرخصة التي تعد في هذه الحالة إلزامية .

حتى أن القانون، قد جرم من يقوم بعملية الهدم بدون رخصة مسبقة، وهذا ما يظهر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ولاسيما المادة 6 منه، والمادة 16 التي تنص على تحرير محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

إلا أنه من شروط الحصول على رخصة الهدم، هو حيازة صاحب الطلب على سند ملكية مسجل، ونظرا لإشكالية الملكية، فإن عملية الهدم تتم بدون رخصة مسبقة من الجهات المختصة، وعليه فلا يمكن القيام بالرقابة من خلال الرخص إن لم تتم تسوية الملكية.

¹ عزري الزين، سبق ذكره ص 2

4-1-2 شهادة التعمير

يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، أن يطلب شهادة التعمير قبل الشروع في الدراسات¹، فشهادة التعمير هي عبارة عن قرار إداري، يهدف إلى إعلام صاحب الطلب، حول قابلية قطعة الأرض للبناء من عدمها. والارتفاقات القانونية أو الاتفاقية التي يمكن أن تخضع لها الأرض أو الوعاء العقاري.

تعتبر شهادة التعمير قرارا إداريا، كاشفا لحقوق البناء التي يمكن أن تكون فوق الوعاء العقاري، باعتبار أن صاحب الأرض، لا يمكن أن يعرف الارتفاقات، التي يمكن أن تكون على هذه الأرض ومدى استقبالتها للتجهيزات العمومية الموجودة أو المتوقعة.

تكمن أهمية شهادة التعمير، كأداة للرقابة المسبقة على عملية التعمير، قصد التحكم الأكيد والمستمر فيها، ومن ثم ضبط التوسع العمراني، حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من الإدارة المختصة. وكذا توفير محيط عمراني متجانس. فهي تضمن إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها، كما أنها وسيلة للرقابة على البناء، وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية من الأرضية².

2-2 نظام الرقابة البعدية.

يقصد بالرقابة البعدية، المراقبة بعد إتمام انجاز البناية. من أهم وسائل الرقابة البعدية:

1-2-2 شهادة المطابقة، ترخيص باستخدام المبنى

تعتبر شهادة المطابقة، قرارا إداريا يسلم لأي شخص طبيعي، أو معنوي بناء على طلبه؛ وذلك بعد انتهائه من أعمال البناء أو التهيئة. ويمكن لهذه الشهادة أن تعتبر رخصة للسكن، أو رخصة لاستقبال الجمهور، إذا كانت البناية موجهة للسكن أو استقبال الجمهور³. فهي بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء، أو الأشغال المرتبطة بالبناء والتهيئة المقامة، لأنها تكشف عن وضع موجود وحدود مرخص بها قانونا من قبل الإدارة.

شهادة المطابقة إلزامية، فقد أوجب المشرع على القائم بأعمال البناء، استخراج شهادة المطابقة من الجهات المختصة؛ حتى يثبت عدم مخالفة البناية لقواعد التعمير والبناء، وللرخصة المسلمة، كإجراء للرقابة البعدية.

1 نص المادة 51 من قانون 90-29 "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

² عابدة ديرم، سبق ذكره ص 96

3 المادة 56 من المرسوم رقم 91-176.

كما تعد ترخيصا رسميا باستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون خطر.، ويؤدي عدم استخراجها، أو رفض السلطة المختصة منحها، لمنع شغل الأمكنة، كما أنها ضرورية عند القيام بتعديل عقد الملكية بتحويله من قطعة أرض صالحة للبناء، إلى محل ذو استعمال سكني أو غيره.

الجدول رقم 105: إقبال السكان على شهادة المطابقة، حسب سند إثبات الملكية

المجموع	شهادة المطابقة		سند الملكية
	نعم	لا	
362	-	362	عرفي
181	14	167	موثق
72	-	72	عقد إيجار
62	2	60	إداري
36	-	36	وصل كهرباء
21	-	21	وصل تسديد
13	-	13	شهادة منح سكن
13	-	13	موثق في الشياخ
4	-	4	عرفي مسجل
4	-	4	الاعتراف بالدين
2	-	2	موثق + وصل تسديد
770	16	754	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

نلاحظ من خلال الجدول رقم 105 ، بأن المقبلين على طلب شهادة المطابقة، هم أولئك الحائزين على سندات ملكية صحيحة، أعلى نسبة سجلت بالنسبة للمتحصلين على عقد ملكية موثق، وأيضا العقد الإداري، وإن لم يكن مستوفيا لشروط التسجيل، لأنه كان صالحا فيما مضى للحصول على رخصة البناء، وذلك قبل سنة 1990، وبالتالي مكن صاحبه من الحصول على شهادة المطابقة.

الجدول رقم 106: الإقبال على شهادة المطابقة، من طرف الحاصلين على رخصة البناء

المجموع	شهادة المطابقة		رخصة البناء
	نعم	لا	
624	0	624	لا
146	16	130	نعم
770	16	754	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

نلاحظ من خلال الجدول رقم 106، نجد أن نسبة تفوق 89% من السكان المتحصلين على رخصة البناء ، لا يملكون شهادة المطابقة، ويرجع ذلك لعدة أسباب، لعل أهمها هو أن معظم السكنات غير منتهية الأشغال، بالرغم من أن القانون رقم 08-15 قد أجاز تقديم شهادة مطابقة جزئية، كما نجد أيضا

شريحة من المجتمع غير ملمة بأهمية شهادة المطابقة، بدليل أنهم لا يتقدمون بطلبها إلا عند الحاجة، ففي بعض الأحيان يتقدم المواطن للإدارة للحصول على شهادة مطابقة بناوية، قد أنهى أشغالها منذ مدة طويلة¹.

نستطيع القول، بأنه بالرغم من الجهود المبذولة فيما يخص التشريع الخاص بالرقابة الإدارية سواء المسبقة أو البعدية على أشغال التهيئة والتعمير. إلا أن هذه الرقابة تشوبها العديد من الإشكاليات والغموض، ولاسيما إذا ما تعلق الأمر بإثبات الملكية، وكذا وعي الأفراد بضرورة الحصول على التراخيص مما يسهل عمل الإدارة، في ضبط العقار والتحكم في التوسع العمراني.

وعليه فلا يمكن فرض رقابة على التعمير ما لم تسوى الإشكاليات الخاصة بالملكية، يبقى الحل في تكثيف جهود الإدارة رفقة شرطة العمران، بالمراقبة الدورية لضبط المخالفات من أجل الوصول إلى إدارة جيدة للعقار الحضري، بحمايته من الاستنزاف بفعل البناء العشوائي.

3- التحكم في العقار من خلال المعاينة وضبط البناءات الفوضوية.

إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير، تكتسي أهمية كبرى باعتبارها آليات، يتم استعمالها في التسيير الحضري والعمراني، فالوثائق التقديرية (الرخص والشهادات) تعتبر أدوات تشريعية وتنظيمية لتنفيذ قواعد التعمير وعليه عمد المشرع إلى توفير وسائل أخرى، هدفها ضمان المقترضات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجال العمراني. هذه الوسائل تتمثل في نظام الرقابة والردع، تلجأ إليه الإدارة في مجال التعمير والبناء، للحد من مخالفة القوانين وحماية العقار الحضري من الاستهلاك العشوائي. فأدوات عقود التعمير، لا يمكن أن تكون فعالة، إلا إذا تمت حمايتها برقابة مستمرة، وتدابير ردية لتفادي المخالفات قبل وقوعها. فإلى أي حد يمكن التحكم في العقار الحضري من خلال المعاينة؟!

تعددت النصوص القانونية التي تحدد أجهزة المراقبة منذ 1966، ولعل أهمها القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 06-55، القانون 08-15 والمراسيم التنفيذية الخاصة به ولاسيما رقم 09-156². فقد أولى المشرع مهمة المراقبة على التعمير، لكل من شرطة العمران، وكذا لجان الهندسة المعمارية³.

¹ نظرا لطول المدة الزمنية بين إنهاء الأشغال وتقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة، يضيع الأفراد، نسخة من ملف رخصة البناء الخاص بالبنائة.

² الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009

³ أنشأت بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، الجريدة الرسمية العدد 32 الصادرة بتاريخ 1994/05/25

سنحاول تحليل نتائج التدخلات، التي قامت بها لجنة التعمير والتفتيش لبلدية فرندة ؛ تعاوننا مع شرطة العمران¹ في الفترة الممتدة من سنة 2004 إلى غاية سنة 2013، ففي عام 2004 صدر القانون 05-04 حيث أعطيت له أهمية كبيرة، وجندت له مديرية البناء والتعمير لولاية تيارت، الوسائل البشرية اللازمة حيث حول مفتشي التعمير من بعض الدوائر² للعمل بفرندة كونها تمثل ثالث أكبر بلدية في الولاية.

جدول رقم 107: المخالفات المسجلة في الفترة 2004-2013، في مجال البناء والتعمير

السنوات	عدد المخالفات	النسبة المئوية %
2004	21	7.21
2005	26	8.94
2006	29	9.96
2007	21	7.21
2008	12	4.12
2009	22	7.57
2010	22	7.57
2011	43	14.77
2012	63	21.65
2013	32	11
المجموع	291	100

المصدر: معالجة المعطيات من خلال محاضر المخالفة المنجزة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرندة 2004-2013

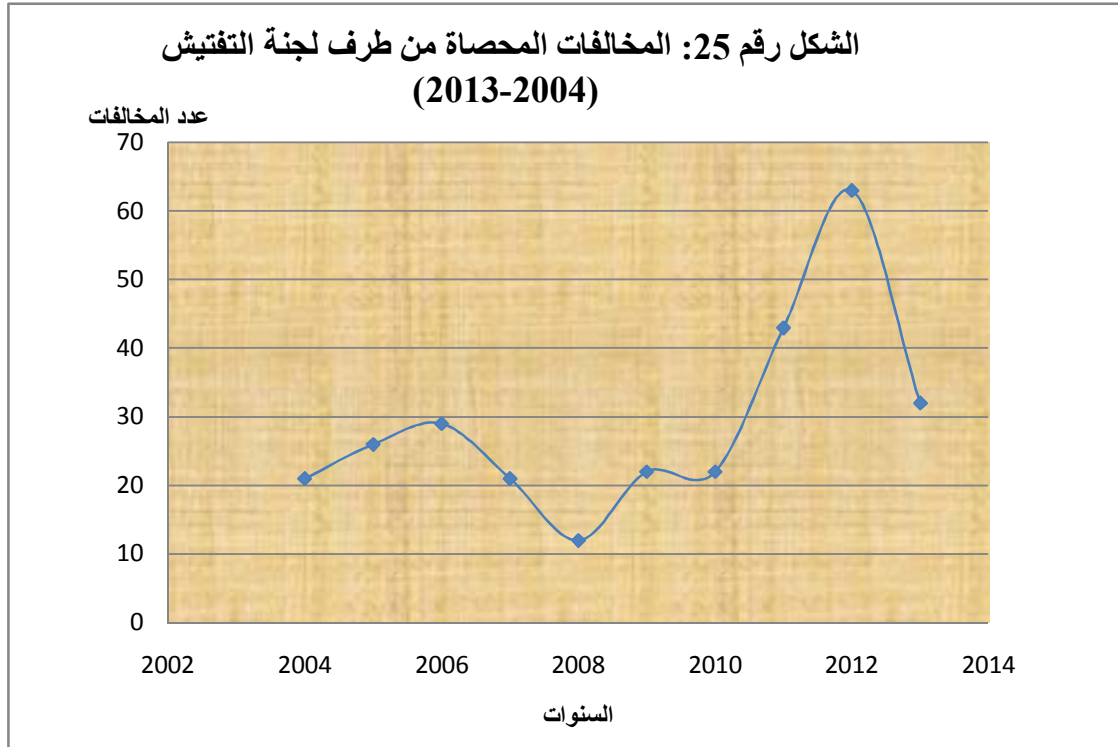
نلاحظ من خلال الجدول رقم 107 أن المخالفات تسجل سنويا لكن بنسب متفاوتة، أعلى نسبة سجلت سنة 2012 ما يفوق 21 %، وأقل نسبة سجلت سنة 2008 حوالي 4.12 % فقط

إن انخفاض المنحنى انطلقا من سنة 2012 (الشكل رقم 25) ، لا يعني بأن المخالفات قد قلت نتيجة للردع، أو نظرا لوعي المواطن، وإنما السبب الرئيسي يعود لتخلي اللجنة عن أداء مهامها، وخاصة عندما تتوقف العملية عند إجراء تحرير محضر المخالفة، ولا تتبعه عملية الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. ففي خلال عشر سنوات تم تحرير 291 مخالفة، نهيك عن محررات وقف الأشغال، إلا أن عملية الهدم والذي يكون في أغلبه جزئي فقط، لم يمس إلا نسبة 26.11 % فقط من مجموع المخالفات المسجلة. مما شجع الكثيرين على القيام بالاعتداء على العقار لأنهم متأكدين بأن عملية الهدم لن تنفذ. فيوجد بنايات قد شيدت وشغلت أمام سكوت الإدارة (الصورة رقم 21-22)،

¹ لم نتطرق للعمل الذي تقوم به شرطة العمران لأن تدخلاتها الفردية لا تعني العقار غالبا بقدر ما تهتم بالجانب البيئي، النظافة والصحة العمومية، وكل التدخلات في مجال البناء والعقار لا تكون إلا بمعية أعوان الإدارة المكلفين بمتابعة المخالفات، فيطلق عليها لجنة التفتيش والتعمير

² دائرة عين كرمس ومدروسة.

وخاصة إذا كان المخالف ذو نفوذ، فالكل يركز عليه لتنفيذ جريمته على العقار ولاسيما العمومي منه.



المصدر: معالجة المعطيات من خلال محاضر المخالفة المنجزة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرنده 2013-2004

فالعقار العمومي دائما يكون عرضة للتجاوزات؛ سواء من طرف الجماعات المحلية، كما فعلت البلديات من خلال الأمر رقم 26-74، أو من طرف الأفراد عن طريق التوسع والاستيلاء الفوضوي، فنلاحظ من خلال الجدول رقم 109، أن أعلى نسبة للمخالفات ارتكبت على أرض ملك الدولة، بنسبة تفوق 73 %، تليها الملكية الخاصة؛ وهي تلك المخالفات المحررة في شأن بناء بدون رخصة.

مخالفات التعمير التي تقع على الملكية العمومية؛ تتمثل خاصة في البناء على الأرصفة كإنجاز سور، سلم خارج الملكية، أما الأراضي التي عبرنا عليها بملك الغير، فهي تلك الأراضي المتنازع عليها بين البلدية والمالك الأصلي، وتخص كل من حي خطاب أحمد، أول نوفمبر وحي النصر.

تبقى أقل نسبة اعتداء على ملكية البلدية، التي لم تتجاوز 2%، نظرا لعدم وجود عقارات شاغرة ملك لها، فقد استهلكت أغليبتها، حيث أن المخالفات المسجلة تتمثل في تلك المرتكبة بعقارات ملك للبلدية، كالمساكن الوظيفية والمحلات التجارية المؤجرة للأفراد.

جدول رقم 108: المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها

المجموع	أحيل للعدالة	عدد الحالات لم تهدم	عدد حالات الهدم	ملكية الأرضية
214	1	170	43	ملك الدولة
33	-	19	14	ملكية خاصة
15	-	4	11	ملك الغير
15	-	9	6	ملكية عمومية
9	-	8	1	ملك الوكالة العقارية
5	-	4	1	ملك البلدية
291	1	214	76	المجموع

المصدر: معالجة المعطيات من خلال محاضر المخالفة المنجزة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرنده 2013-2004

جدول رقم 109: العقار المهدر بسبب التوسع الفوضوي (2013-2004)

المجموع	مساحة التوسيع م ²	مساحة المستولى عليها	الفترة
2م 17271	2م 7543	2م 9728	2013-2004

المصدر: معالجة المعطيات من خلال محاضر المخالفة المنجزة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرنده 2013-2004

فقد تم الاستيلاء على ما يقارب 17271 م² فوضويا، وهذا الرقم هو مقدر من طرف لجنة التفتيش فقط، فالمساحة الحقيقية التي أهدرت قد تفوق هذا الرقم بكثير.

جدول رقم 110: نوع المخالفة حسب الاستخدام النهائي للبناء المنجز

المجموع	حجرة محول كهربائي	مركز الحراسة	مخزن	محل تجاري	كشك	مسكن	نوع المخالفة
158	-	-	1	1	2	154	توسيع فوضوي
84	1	1	1	3	8	70	الاستيلاء على أرض
41	-	-	-	6	-	35	بناء بدون رخصة
4	-	-	-	-	-	4	إعادة بناء مسكن هش بعد هدمه
3	-	-	-	-	-	3	عدم احترام الرخصة المسلمة
1	-	-	-	-	-	1	انجاز شرفات تحت خطوط الكهرباء
291	1	1	2	10	10	267	المجموع

المصدر: معالجة محاضر المخالفات 2013-2004 المحررة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرنده

المخالفات المرتكبة في مجال التعمير، تكتسي طابع هدر العقار الحضري من خلال التوسع أو الاستيلاء على أراضي خارج الملكية، ولاسيما فيما يخص إنجاز السكن، بنسبة تفوق 76 % وخاصة بحي النصر، أول نوفمبر وخطاب أحمد، تجزئة 276 قطعة نظرا لوجود أراضي فارغة بها، حي 60 مسكن، 8 ماي 1945، حيث تمت توسعات فوضوية للمساكن.



الصورة رقم 21: توسيع فوضوي-حي إلألفي أحمد -أوت 2013-لم يهدم

الصورة رقم 22: استيلاء على أرض ملك الدولة لتشييد مسكن -ماي 2013 لم يهدم

جدول رقم 111: الهدم حسب نوع استخدام العقار المستولى عليه

النمط	عدد حالات الهدم	عدد الحالات لم تهدم	أحيل للعدالة	المجموع
مسكن	70	197	-	
محل تجاري	3	7	-	10
كشك	3	7	-	10
مركز حراسة	-	-	1	1
حجرة لمجمع كهربائي	-	1	-	1
مخزن	-	2	-	2
المجموع	76	214	1	291

المصدر: معالجة شخصية من خلال محاضر المخالفات المحررة من طرف لجنة التفتيش لدائرة فرنده

إن إشكالية التحكم في العقار الحضري، من خلال المراقبة الميدانية الدائمة والمستمرة، للنسيج العمراني، تتوقف على الجهود المبذولة من طرف مختلف الفاعلين ولاسيما العموميين منهم، وعلى رأسهم رؤساء المجالس الشعبية البلدية، باعتبارهم المحرك والداعم الرئيسي لعملية البناء الفوضوي سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. عن طريق تساهلهم مع هذا الملف، فأمام ضغط مديرية البناء والتعمير، يضطر لتحرير قرارات بالهدم وتتوقف العملية عند هذا الحد.

هذه التصرفات، شجعت الأفراد في التمادي في استهلاك العقار الحضري، بدون وجه حق وعلى مرأى من الجميع. فاستهلكت معظم الجيوب الفارغة، لدرجة صعوبة إيجاد وعاء عقاري لبرمجة مشروع جوارى داخل الأحياء.

بالرغم من اجتهادات المشرع الجزائري، إلا أن قصور التطبيق، ضعف وسائل الرقابة، الصراعات بين الإدارات¹ وغياب الردع، يحولا دون التحكم في تسيير العقار الحضري وحمايته من الاستنزاف.

4- استرجاع العقار بالتدخل في الأنسجة القديمة والهشة

1-4 التدخل في الأنسجة الهشة عن طريق الهدم وإعادة الإسكان.

يعد الحصول على مأوى مأمون و صحي، مسألة ضرورية في رفاه الفرد المادي والنفسي والاجتماعي، فضلا عما يوفره هذا المأوى الصحي من تنظيم مجالي واندماج حضري.

على اثر صدور القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 والذي دعا في مبادئه العامة للتسيير الجوارى. وكان من أهدافه القضاء على السكن الهش². وقبل انقضاء سنة على صدور القانون ومن دون صدور المراسيم التنفيذية المتعلقة به، شرعت الحكومة الجزائرية بمبادرة في انتهاج سياسة لاحتواء السكن الهش. والقضاء عليه بإنتاج السكن الاجتماعي كحل بديل بهدف الرقي بالبيئة الحضرية، ومستعملها بشكل مستدام؛ لحل جزء من حالة التدهور العام، التي تطبع المجال الحضري في الجزائر من خلال إحصاء الحظيرة السكنية الهشة. والتي قدرت بحوالي 412.222 سكن سنة 2007 عبر كافة التراب الوطني .

فالسكن الهش لم يعد مأوى للفئات المعوزة، والمنتدنية من المجتمع بل، توسع مفهوم الإقامة بهذه المناطق ليشمل مختلف الفئات الاجتماعية والإطارات السامية والمتوسطة. كما أن هذه الأحياء الهشة مجهزة، بمختلف الشبكات الحيوية (كهرباء، غاز، صرف صحي، ماء صالح للشرب، هاتف وحتى الانترنت). بل واستفادت من عمليات التحسين العمراني المتمثل في انجاز الطرقات، والأرصفة، والإنارة العمومية، بل وحتى المساحات الخضراء في بعض الأحيان.

وعن الرهان الأساسي لاستعادة المدينة لبعدها الوظيفي، والانتقال بها إلى درجة من الاستدامة. فإن السياسة القائمة على أساس إزالة السكن الهش، وإعادة الاعتبار للبيئة العمرانية بهدم السكن العشوائي.

¹ ففي السنوات الأخيرة ولاسيما منذ عام 2012، تنح فرع البناء والتعمير عن مراقبة البناء الفوضوية واعتبرت البلدية المسؤولة الوحيدة على العملية، باستثناء تلك الحالات التي تتطلب تحقيق ومعاينة بناء على مراسلات الوالي.

² يقصد به السكنات غير قابلة للإسكان، أي المرشحة للإزالة لأنه لا يمكن القيام بعملية رد الاعتبار لها من أجل رفع مستواها الرفاهي

خاصة في ظل وجود نسيج عمراني قديم ومتدهور، ولاسيما في المدينة العتيقة، حيث أصبح يشكل خطرا على السكان، فقد تحركت الدولة قصد إنجاز أعمال التهيئة، بمشاركة مختلف الفاعلين (مديرية البناء والتعمير، المجلس الشعبي البلدي والسكان) المتمثلة في الطرقات والأرصفة وكذا الإنارة العمومية، مما أعطى صورة محسنة لهذه المواقع عما كانت عليه سابقا، رغم أنها لم تتدخل على الإطار المبني، بل عكفت على تحسين البيئة الخارجية للمواقع فقط، فلم تقدم هذه الأشغال الكثير لهذه الأحياء القديمة.

إلا أن عملية إحصاء السكن الهش، التي شملت مختلف أحياء مجمعة فرندة، قد أعطت بعض الأمل من أجل الرقي بالبيئة العمرانية لهذه المواقع، فقد سجلت الفرق المكلفة حوالي 588 سكنا هشاً سنة 2007، ما يعادل 6% من الحظيرة السكنية للمجموعة، تتوزع السكنات الهشة المحصاة عبر مختلف أحياء فرندة، حيث شملت العملية 15 موقعا معظمها في الأحياء المحيطة للمدينة. ومن بينها المدينة العتيقة، بأحيائها الثلاث، مسجلة بذلك أعلى نسبة من هذه الحظيرة الهشة والتي قدرت بحوالي 46.56%

جدول رقم 112: نتائج إحصاء السكن الهش لسنة 2007

المواقع الخاضعة للعراقيل الطبيعية	المواقع الصالحة للبناء	الطبيعة القانونية للمساكن		عدد البنايات التي تم هدمها	عدد البنايات المحصاة	الأحياء
		ملك الدولة	ملك خاص			
58	216	-	274	33	274	المدينة القديمة
-	37	-	37	-	37	النصر
34	35	-	69	32	69	الربيع بوشامة
-	01	01	-	-	01	م. النشاطات
13	59	72	-	06	72	القواير
29	27	-	56	12	56	حطاب أحمد
-	51	-	51	-	51	الإخوة بوطيبة
-	03	-	03	-	03	سيدي الفاسي
-	05	-	05	-	05	رابح بن مسعود
-	10	10	-	-	10	بن يزدي
-	07	07	-	-	07	ط. ع كرمس
03	-	03	-	-	03	خلفة السابح
137	451	93	495	83	588	المجموع

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة 2008

وإن كانت عملية الإحصاء، تهدف إلى إرساء تخطيط حضري فعال قادر على التدبير العقلاني للفضاءات الحضرية؛ من خلال إزالة السكن غير اللائق، وترحيل السكان إلى مواقع ذات بيئة عمرانية جيدة هذا من جهة. ولاسترجاع العقار لاستخدامه من جديد من جهة أخرى. فإن الخلط في المفاهيم بين

السكن القديم والفوضوي، والهش الذي كانت تستهدفه العملية، وتوكيل المهمة لغير المتخصصين، قد أحدث مشاكلًا عويصة على المجال. ولاسيما بالأحياء العتيقة، فلم يتم إحصاء كل الحظيرة القديمة، بل كان الإحصاء عشوائياً، غير مستند لأي معايير تقنية، فأحصيت سكنات جيدة، وتركت أخرى متدهورة، كما أن ربط الهشاشة بالفوضوية، قد استهدف حي النصر، حي القواير (الخريطة رقم 41)، فهي في معظمها سكنات فوضوية بمواقع ملك للدولة، ولا تمت للهشاشة بأي صلة، لأنه يمكن إعادة الاعتبار لها كما جاء في تعليمات الوزارة.

فقد جاء في التعليمات الوزارية المشتركة، بأن تنظيم الإحصاء يكون انطلاقاً، من إعداد خرائط مسبقة للمواقع المعنية بالعملية، من طرف مدير البناء والتعمير، اعتماداً على الصور الجوية وصور القمر الاصطناعي، تحدد عليها المواقع الهشة بدقة وترقم البناءات، ثم يليها عمل الفرق المكلفة بجمع المعلومات المادية، الاجتماعية والاقتصادية حسب الاستثمارات المعدة من طرف وزارة السكن والعمران، بناء على خريطة كل موقع.

إلا أن ما حدث هو العكس تماماً، فالفرق غير المتخصصة هي من قامت بتحديد السكنات الهشة، ثم قامت مصالح البناء والتعمير بالترقيم، وأخيراً إنجاز الخرائط من طرف مكتب دراسات متعاقد مع مديرية البناء والتعمير، والذي قام برصد البناءات التي رقت فقط بغض النظر إن كانت فعلاً هشة أم جيدة. مما يؤكد لنا وفي كل مرة أن نجاح أي عملية إنما يكون بالإعداد لها ليس مادياً فقط ولكن تجنيد مختلف الفاعلين ولاسيما المتخصصين منهم من أجل الوصول إلى أحسن النتائج.

يمكن تصنيف هذه المساكن حسب مواقعها، إلى مواقع صالحة للبناء وقدرت بـ 77% ما يعادل 451 مسكناً، يمكن إعادة الاعتبار لها، وأخرى خاضعة للعراقيل الطبيعية، كونها مواقع معرضة للفيضانات (92 مسكناً) بنسبة تفوق 67%، وأخرى معرضة لانجراف وانزلاق التربة (45 مسكناً) بنسبة 32.84%، كما أن أكثر من 84% ذات ملكيات خاصة. منها ثلاثة عشر محلاً تجارياً بالمدينة القديمة بالضبط بدرب زواوة¹ الذي تحدثنا عنه في الفصل الأول، تشتغل هذه المحلات في الحرف ولاسيما الخياطة التقليدية، وهي من المحلات التي كانت تنشط في فترة ما قبل الاستعمار الفرنسي.

¹ فإذا كان الموقع غير قابل للبناء، فكيف نفسر عدم إحصاء كل مساكنه، ألا يجب إنقاذ كل السكان من الخطر أم نكتفي بسكنات دون أخرى؟ وهذا ما يدل على عدم الجدية في العمل وعدم التفكير في عملية الهدم التي تلحق الإحصاء، ومصير السكان الذين ينتقلون من صفة الملاك إلى صفة المستأجرين.



الصورة رقم 23: المحلات التجارية المسجلة في قائمة السكن الهش بدرج زاوة بالمدينة القديمة

نوفمبر 2013

جدول رقم 113: عملية هدم السكنات الهشة سنة 2012 ، حسب موقعها

النسبة المئوية	عدد البنائيات التي تم هدمها	عدد البنائيات المحصاة	الموقع
-	-	37	النصر
3.70	03	81	الباب الكبير
-	-	01	منطقة النشاطات
45.71	32	70	الربيع بوشامة
7.5	06	80	العين الكبيرة
8.33	06	72	القواير
24.42	12	56	حطاب أحمد
18.91	14	74	عثماني يحي
-	-	51	الإخوة بوطيبة
25.64	10	39	سيدي الناصر
-	-	03	سيدي الفاسي
-	-	05	رابح بن مسعود
-	-	10	بن يزدي
-	-	07	طريق ع كرمس
-	-	03	خلفة السابح
9.5	19	200	المدينة العتيقة
14.11	83	588	المجموع

17 مسكن وزع في إطار الاجتماعي

المصدر: دائرة فرندة 2012

وبالرغم من مطالبة الوزارة بتحديث خرائط المواقع كل ثلاث أشهر؛ من أجل ضبط التغيرات التي حدثت على هذه المساكن. لكن لم تنجز أي خرائط حديثة، رغم طول المدة بين الإحصاء وعملية الترحيل، حتى أن الخرائط التي أنجزت بعد الانتهاء من الإحصاء كانت معظمها تحمل تحفظات كثيرة، كالخلط بين المواقع وتداخل البناءات والترقيم، لأن الهدف كان يتجسد في إنهاء العملية في الآجال المحددة، دون الأخذ بعين الاعتبار مدى نجاح العملية.

تمت أول عملية ترحيل وهدم في شهر جوان 2012، بنسبة 14% من مجموع المسجلين، فقد أعطيت الحرية الكاملة للسكان في الاختيار بين الترحيل والهدم، أو البقاء بمساكنهم عن طريق التزام وقع من طرفهم، حتى تضمن مصالح الدائرة، عدم مطالبة هذه الفئة بحقها في السكن (الخريطة رقم 41).

نسبة معتبرة من السكان، رفضوا الانتقال والهدم، لأن السكنات اجتماعية ذات طابع إيجاري، كما أن المساحة السكنية صغيرة جدا، فهي غالبا شقق ذات ثلاث غرف لا تتعدى مساحتها 70 م² بحي 34 شهيد جنوب غرب المجمع، كما أن عملية الإحصاء أخذت عدد المساكن بعين الاعتبار دون إعطاء أهمية لعدد الأسر التي تشغل المسكن.

ونظرا لكبر حجم العائلة، فنجد أكثر من أسرة في مسكن واحد، مما جعل هؤلاء يرفضون الترحيل تجنباً لمشاكل الضيق، مع أنه من المفروض إجبار السكان على الترحيل إذا كانت تلك المواقع فعلا هشة وتمثل خطر على سكانها.

ولم تكتف مصالح الدائرة بذلك بل عمدت إلى توزيع حصة من المساكن المنجزة في إطار القضاء على السكن الهش، في إطار السكن العمومي الإيجاري، خارج قوائم السكن الهش¹.

تمت عملية الهدم من طرف مصالح البلدية، لكن بشكل جزئي، فغالبا قاموا بتخريب المسكن فقط، مما شجع على الاستيلاء عليه من طرف محتلين جدد، الذين قاموا بإعادة بناء هذه السكنات وشغلها من جديد، كما أدى الهدم الجزئي أيضا إلى تشويه المشهد الحضري لمختلف الوحدات الحضرية التي مستها العملية.

كما لا يمكن إغفال عملية الهدم بحد ذاتها، تمت بطريقة عشوائية ولم تخضع للرقابة الإدارية المسبقة، بمعنى أنها لم تدرس تقنيا، ولم تحصل البلدية على رخصة الهدم. فقد تم الاكتفاء بالقوائم والتوجه مباشرة للتنفيذ. حتى الدراسة المقدمة، كانت رسما للمواقع فقط وتحديد ترقيم البناءات ولم تكن هناك

¹ مما أثار غضب السكان الذين لم يستفيدوا، رغم أنهم مسجلين بالقوائم، لكنهم أدرجوا ضمن الحصة الجديدة المنجزة، في انتظار عملية الهدم والترحيل

دراسة تقنية مسبقة، فالبلدية لم تستصدر رخصة الهدم فيما يخص البناءات الهشة، فلا يجوز الترخيص بأشغال الهدم بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري غير مستوف الشروط والأشكال القانونية، مما ترتب عنه مضار بالجوار والمساس بالممتلكات خاصة القديمة منها، ولاسيما تلك الموجودة في المدينة العتيقة¹

تعتبر هذه التجربة الأولى من نوعها في مجمعة فرنده، فيمكن حصر جوانب التقصير في أسلوب المعالجة نفسه حيث أوكلت المهمة لغير المتخصصين. مما جعل العشوائية هي السمة البارزة لهذا الإحصاء؛ لعدم التميز بين ما هو قديم، هش وفوضوي، كما أن عملية الهدم غير المدروسة وغير المرخصة تقنيا ولاسيما الهدم الجزئي سيقود لا محالة لإنتاج سكن هش آخر بدلا من ذلك الذي هدم.

ولأن العقار هو مجال ديناميكي، مجال تبادل تجاري، و مجال للتوسع ودافع للتنمية، بل هو قائد الحياة الاقتصادية والاجتماعية. لذلك لا بد من استغلاله واستعماله مستداما؛ ولا يتأتى ذلك إلا برفع العراقل التقنية والطبيعية، وإزالة السكن الهش، واسترجاع العقار الذي تشغله بعض التجهيزات القديمة المغلقة، الموجودة داخل النسيج الحضري لمجمعة فرنده، كالحظائر الكثيرة للبلدية بحي خلفه السياح، (IMIS, CAPCS) بطريق بن يزدي .

2-4 ترميم قصبة فرنده، وإعادة تأهيلها.

قامت السياسة الفرنسية على فكرة الفصل بين القسم العربي الإسلامي للمدينة، والقسم الأوروبي منها. دون البحث عن إمكانية التأقلم مع المدينة الأصلية، التي لا يتناسب إنشاؤها مع متطلبات المعمر الأوروبي. بعد الاستقلال استمر الإنتاج العمراني والمعماري، في الاستمداد من الغرب. مع إهمال كلي لما تبقى من تراث وهكذا باتت النسيج العمرانية العتيقة تبدو مهلهلة.... مما أدى إلى فقد شبه كامل للهوية²

¹ من خلال التحقيق الميداني في شهر نوفمبر 2013 بالمدينة القديمة، صرح السكان بأن سكناتهم تأثرت من خلال هدم البناءات الهشة من طرف مصالح البلدية التي لم تراعي خصوصيات البناءات وأهمية الجوار.

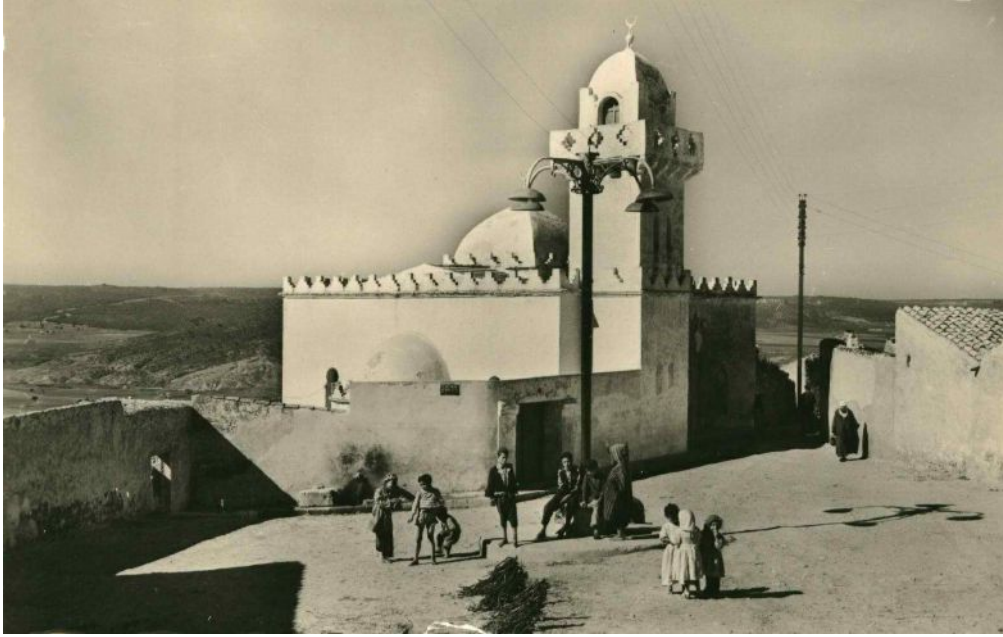
² خلف الله بوجمعة "المدينة الجزائرية والبحث عن الهوية" ص101

تعتبر الأنسجة القديمة، مكونا مهما من مكونات الهوية الثقافية الجزائرية، تشكل في مجمعة فرندة حوالي 10 % من الرصيد العقاري العام، تأوي حوالي 4930 نسمة و 864 عائلة. يتمثل هذا النسيج القديم في المدينة العتيقة، أو القصبة كما كانت تعرف سابقا. تجمع ثلاث أحياء هي سيدي الناصر، الباب الكبير وعين الكبيرة، حيث تتميز هذه المدينة التقليدية بخصائص تشترك فيها الكثير من المدن العربية والإسلامية كمدينة مازونة العتيقة، وبخاصة التركيب الهندسي المعقد، ولو أنها فقدت الكثير من خصائصها، نظرا لتغيير مفهوم السكن في حد ذاته، مما خلق مشكلة في النسيج الحضري القديم، لكنها لازالت تتميز بمايلي:

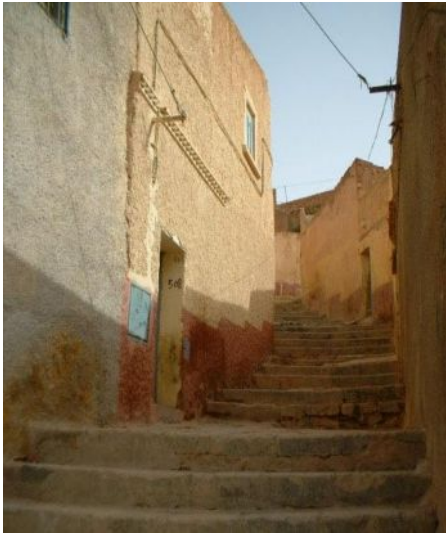


الصورة رقم 24: منظر من المدينة القديمة سنة 1912-موقع منتديات فرندة

- تشكل نسيج معماري كثيف ومتماسك.
- طرقات وممرات محدودة وضيقة على هيئة دروب.
- عرض الطرقات يماثل ارتفاع البنايات.
- التداخل الظاهري للمباني مما يعطي واجهات بسيطة.



الصورة رقم 25: الساحة العامة بالمدينة العتيقة، في الفترة الاستعمارية -موقع منتديات فرندة



الصورة رقم 26: السكن الهش بالمدينة العتيقة سنة 2013
الصورة رقم 27: الساحة العامة بالمدينة العتيقة سنة 2013
الصورة رقم 28: حي الباب الكبير بالمدينة العتيقة سنة 2013

إذا كانت عملية النمو الحضري، من الأولويات في عملية تهيئة وتوسيع الإقليم الحضري، فإن إعادة الهيكلة والتهيئة تعني إحاطة النسيج الحضري الموجود بأكثر أهمية. مما يجعل التدخل في الأنسجة العتيقة أحد أهم أوجه المشروع العمراني.

فالتوسع العمراني الحالي، أثر على الأحياء القديمة التي تعرف حاليا وضعا مزريا، فالمركز القديم تدهور وهجر من طرف السكان، وحدث تحول كبير في وظائفه.

فقد وجدنا حسب التحقيق الميداني، بأن المدينة القديمة قد فقدت نسبة تفوق 59% من سكانها الأصليين، الذين غيروا إقامتهم نحو الأحياء المجاورة. ولاسيما باتجاه حي 34 شهيد بنسبة تفوق 15% من مجموع المغادرين، نتيجة استفادة الأسر من برامج السكن الاجتماعي؛ إضافة إلى الترحيل الذي مسهم بعد هدم سكناتهم التي أحصيت ضمن الحظيرة السكنية الهشة. والتي قدرت بحوالي 46% من مساكنها فصنفت على أنها هشة وبرمجت للإزالة.

وعن الرهان الأساسي لاستعادة المدينة القديمة لبعدها الوظيفي. والانتقال نحو مدينة مستدامة، فلا بد من وجود مخطط، يقوم على أساس ترميم النسيج العمراني القديم والمندهور. وإعادة الاعتبار للتراث المعماري الموجود. وذلك بإزالة السكن العشوائي خاصة الواقع بالمنحدرات. لأنه يشكل خطرا على السكان.



الصورة رقم 30: التحسين العمراني بحي الباب الكبير
(بناء سور للحماية) بالمدينة العتيقة *نوفمبر 2013



الصورة رقم 29: التحسين العمراني بحي العين
الكبيرة بالمدينة العتيقة *نوفمبر 2013

وقد تحركت البلدية قصد إنجاز أعمال التجديد، والتي تمثلت في أشغال التحسين العمراني كإنجاز الطرقات بالإسمنت المسلح، الأرصفة والإنارة العمومية فقط. إلا أنها لم تتدخل على النسيج العمراني بحمايته عن طريق إعادة الاعتبار أو الترميم. هذا التأخر في التدخل، يزيد من حدة تدهور هذه لأنسجة.

كما قامت السلطات المحلية بردم العين الكبيرة¹، وسد قنواتها التي كانت تستعمل لسقي بساتين الزيتون سابقا (الصورة رقم 28).

إن إعادة الاعتبار للمواقع القديمة، يمكنه المساهمة بفعالية في حل مشكل السكن، بأقل تكلفة. باعتبارنا أمام مخزون سكني لازال قائما؛ عوض إنتاج جديد لسد حاجيات سكانها. فقد تكلف إعادة الاعتبار لمسكن واحد أقل من ثمن بناء مسكن جديد. وبذلك يمكن توفير الوعاء العقاري الجديد، لحاجيات أخرى بدلا من إنتاج مساكن جديدة، وترك القديمة للضياع والهجران.

وهنا يتجسد دور مخططات التهيئة والتعمير، والتي من المفروض أنها تحدد مناطق وعمليات التدخل في النسيج العمراني، ولاسيما التجديد، والترميم، وإعادة الاعتبار والهيكلية. إلا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لم يتناول المدينة القديمة، كموقع خاص، بل اعتبرت كحي قريب من مركز المدينة، وأدرجت ضمن مخطط شغل الأراضي لمركز المدينة، بالقطاع المعمر، مع اقتراح إعادة تهيئة النموذج الحضري، بمنع السكن الفردي وإنجاز السكن الجماعي، مع إدراج التجارة والتجهيزات.

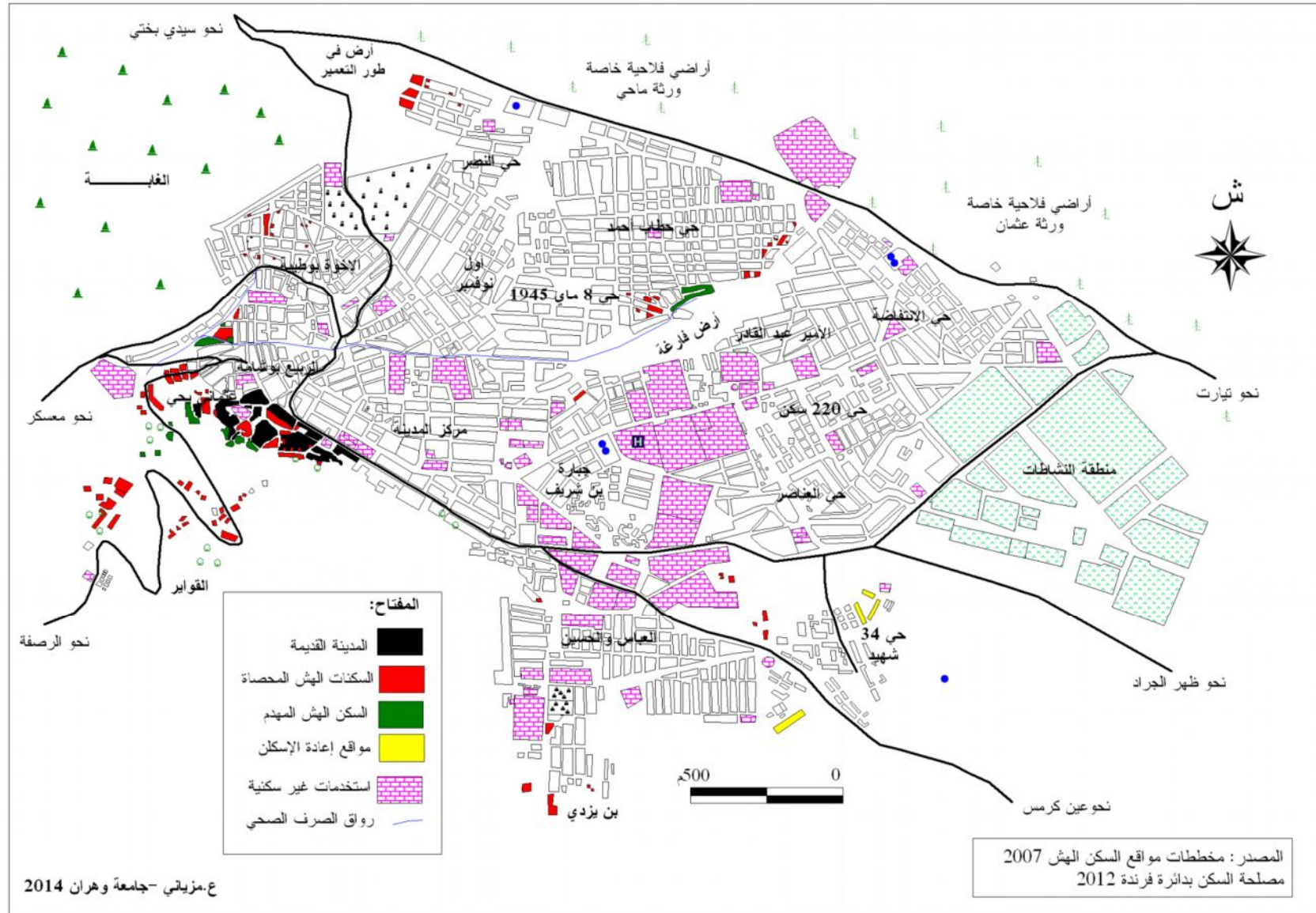
تدخلت البلدية بالمواقع العتيقة، بتنفيذ عمليات الهدم التي عقدت المشكلة بها أكثر. لأن العملية لم تدرس تقنيا، مما أدى إلى تدهور البنايات القديمة، التي لم تحصى ضمن الحظيرة الهشة، فنشقت الجدران والأسطح بفعل الهدم غير المدروس وغير المرخص.



الصور رقم 31-32-33: نماذج من الهدم بالمدينة القديمة " أثر على بنية المساكن المجاورة " ديسمبر 2012

¹ يتميز موقع المدينة القديمة بوجود طبقة مائية جوفية، فمعظم مساكنها تحتوي على أبار، حيث كانت المنطقة تزخر بالعيون (العين الكبيرة، عين السدرة وعين الطين)

الخريطة رقم 41: موقع السكن الهش، الهدم وإعادة الإسكان بمجموعة فرندة



الجدول رقم 114: رأي سكان مجمعة فرنده حول أسباب تدهور المدينة العتيقة

النسبة %	عدد الإجابات	أسباب التدهور من وجهة نظر السكان
32,47	250	غياب سياسة عمرانية، تراعي الجانب التاريخي والثقافي من طرف الدولة.
22,46	140	مباني قديمة جدا غير معتنى بها من طرف الملاك، نظرا لضعف القدرة المالية لديهم.
12,86	99	نقص الوعي من طرف السلطات المحلية
10,78	83	هجرة السكان الأصليين
8,44	65	انعدام الأمن بها
6,88	53	غياب ثقافة السياحة والموروث الثقافي والهوية لدى السكان.
3,90	30	النزوح الريفي
2,21	17	أصبحت مجمعا للقمامة ولاسيما المنحدرات الجنوبية
100	770	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

وعن رأي سكان مجمعة فرنده، حول الأسباب الحقيقية لتدهور الأنسجة القديمة (الجدول رقم 114)، فقد ذهب معظمهم إلى القول أن السبب يكمن في غياب سياسة عمرانية واضحة المعالم، تراعي الجانب التاريخي والثقافي للحي من طرف الدولة، إضافة إلى عدم الاعتناء بالسكنات القديمة من طرف ساكنتها نظرا لضعف القدرة المالية لديهم.

كما لم يغفل السكان، دور النزوح الريفي والعشرية السوداء في الوصول بالحي إلى ما هو عليه اليوم، خاصة وقد عرفت المنطقة بانعدام الأمن نظرا لوقوعها على مشارف المنحدرات، ونظرا لانخفاض أسعار مساكنه، مقارنة ببقية الأحياء، شجع النازحين وخاصة في فترة الأمنية الحرجة للاستقرار به. كما يعرف هذا الحي عند سكان مجمعة فرنده، بانعدام الأمن به، لأنه منبع مختلف أنواع الفساد، وهذا أحد أهم الأسباب الرئيسية لهجرة سكانه الأصليين منه.

وعن رأي السكان، في عملية هدم السكنات بالمدينة القديمة، المحصاة المصنفة أنها هشّة ولا يمكن إعادة الاعتبار لها (الجدول رقم 115)، فقد تفوقت نسبة المعترضين مسجلة بذلك 51.68% من مجموع السكان. نظرا لوجود سكنات جيدة، وأخرى يمكن أن ترمم وخاصة بحي الباب الكبير، وأيضا تفاديا للانهيّارات والتضرر الذي يمكن أن يصيب المساكن، من جراء عملية الهدم العشوائي الذي تقوم به مصالح البلدية. أما النسبة المتبقية والتي تمثل 48.32%، فترى أن عملية الهدم ضرورية، نظرا لأن السكنات قديمة ويمكن أن تنهار في أي لحظة. مما يشكل خطرا على السكان، كما ذهب البعض منهم إلى أن هذه السكنات القديمة تشوه البيئة العمرانية وتعيق التهيئة مما يستدعي هدمها؛ لاسترجاع العقار وإقامة عمارات سكنية ذات طوابق، وإرفاقها بالتجارة والخدمات، مما قد يسهم في إحياء نشاط الحي القديم من جديد.

الجدول رقم 115: رأي سكان مجمعة فرندة حول هدم السكن الهش بالمدينة القديمة.

المجموع	الرأي "نعم"	الرأي "لا"	الرأي حول الهدم أو عدمه
342	-	342	يوجد سكنات يمكن أن ترمم
41	-	41	سكنات ذات قيمة تاريخية، وبالتالي سياحية
11	-	11	لتفادي الانهيارات.
2	-	2	البناء القديم، أكثر صلابة من الجديد
2	-	2	يوجد عائلات لا يمكنها دفع الإيجار بالسكنات الاجتماعية
155	155	-	خطر على السكان لأنها مهددة بالانهيار في أي لحظة.
105	105	-	غير صالحة للسكن، لأنها قديمة وردنية
66	66	-	تعيق التهيئة العمرانية ونشوه جمال المدينة.
22	26	-	استرجاع العقار واستغلاله لبناء عمارات وتجهيزات.
12	12	-	لرفع المستوى المعيشي للسكان.
8	8	-	لإعطاء صورة جميلة لمدخل المدينة.
770	372	398	المجموع

المصدر: تحقيق ميداني نوفمبر 2013

الخلاصة:

التحكم في العقار الحضري، أحد أهم الرهانات الحقيقية التي تسعى لها الدولة من خلال أدوات التهيئة. التي تعمل على أن تكتمل عملية التعمير بنجاح، من أجل تجنب التعمير الفوضوي أو الانتهازي للعقار. لتفادي الارتجالية والتثبيت غير الملائم للمشاريع الحضرية، ولا يمكن الوصول إلى الإدارة المستدامة للعقار الحضري، ما لم نعمل على إيجاد أدوات قيادية، وتقديم مخططات جريئة وذات كفاءة؛ تؤخذ المجال الحضري كمشروع متكامل، وليس فقط رسم لحدود وأفاق توسعه. لتفادي إنتاج مجال ممزق ومشنت.

فأدوات التهيئة والتعمير قدمت دراسات ناقصة، قد تؤدي إلى انسداد الوضع الحضري بفرندة لعدم إلمامها بالجانب العقاري من جهة، وعدم تقديم حلول وبدائل لتحسين البنية العمرانية من جهة أخرى، بهدف تثبيت السكان واسترجاع العقارات عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني، ولاسيما بالمواقع القديمة، والهشة عن طريق التأهيل وإعادة الاعتبار.

كما أن تفعيل التعمير التشاركي، عن طريق إشراك السكان ومختلف الفاعلين في العملية التعميرية، بدأ بالرقابة الإدارية من خلال نظام الرخص والشهادات. يضمن احترام قواعد العمران وتمكين الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في البناء، والمحافظة في ذات الوقت على مقتضيات حماية البيئة، والاستغلال العقلاني للعقار. خاصة في ظل غياب سند الملكية ذو الحجية القانونية، مما يتطلب تكثيف المعايير، والمراقبة لضبط البناءات الفوضوية، وردع المخالفين بتنفيذ عمليات الهدم.

خلاصة الباب الثالث

إن الوضعية العقارية الموروثة عن الفترة الاستعمارية، كانت السبب المباشر للمشاكل العويصة التي لحقت بالعقار بمجموعة فرنده، فعدم تسجيل الملكية العقارية، التي خضعت للتحقيق العقاري، استنادا لقانون وارني سنة 1873، أدت إلى نوع من الغموض، كما أدت في ذات الوقت إلى ضياع حقوق المالكين الخواص.

كما أن السياسات العقارية المنتهجة بعد الاستقلال، زادت الوضع سوءا، وخاصة قانون الأملاك الشاغرة، الذي خول للدولة امتلاك الأراضي التي كان يحوزوها المعمرين، بغض النظر عن أصل ملكيتها. وأيضا قانون الاحتياطات العقارية، وكذا تأميم الأراضي الفلاحية المتاخمة للمجموعة العمرانية، مما أدى إلى الاستيلاء على الأراضي دون القيام بإجراءات التحويل من أملاك الدولة، وعدم استكمال البلدية لشكليات إشهار العقود الإدارية، نظرا للمنازعات القضائية مع الملاك الأصليين لأراضي التجزيئات. صف إلى ذلك التجزئة الموازية التي لم يحترم فيها المجزئون الإجراءات التقنية، وبالتالي عدم التمكن من إثبات البيع بعقود صحيحة، وكذا ظهور الأحياء الفوضوية على أراضي الدولة. مما أدى إلى طغيان التعامل بالعقود العرفية، حتى بالنسبة للتجزئات السكنية التي أنشأتها الإدارة الاستعمارية على الأراضي الخاصة، وباعتها للأهالي بعقود غير رسمية.

ورغم المساعي التي تبذلها الدولة من أجل تطهير الملكية العقارية، لاتزال مشاكل إثبات الملكية قائمة في مجموعة فرنده، نظرا لتعدد الملاك وتعدد المتدخلين في الإنتاج العقاري، كما أن نقص الإعلام والتوعية لدى الأفراد، وكذا تخلي معظم الفاعلين العموميين عن أدوارهم الحقيقية، والصراعات الدائمة بين مختلف المصالح؛ حالت دون الوصول إلى نتائج عميقة في إطار التسوية ويبقى المنفذ الوحيد هو استكمال عملية مسح الأراضي من أجل الحصول على الدفاتر العقارية.

إن صعوبة موقع مجموعة فرنده، ترتب عنه عدم التجانس في الخصائص الجغرافية، وبالتالي الاقتصادية والتقنية، للعقار سواء المبني أو المعد للبناء، نظرا لارتباط هذه العوامل بقيمة التكلفة العقارية، التي تعد إحدى العناصر الأساسية المتحكمة في شكل، ونموذج التوطين الحضري لمختلف الأنشطة. هذا ما أفرز تحولا في القيمة المالية للعقار، ولاسيما في الفترة الأخيرة. نظرا لتفاعل عدة عوامل كالاكتكام للسوق الموازية، التي تتسم بالمضاربة والعشوائية، وعدم التوازن بين العرض والطلب وعدم مراقبة الدولة للأسعار، مما جعل متوسط السعر العقاري في الشقق السكنية بالمواقع الجماعية، يفوق بكثير المتوسط في السكن الفردي، بغض النظر عن موقعه، ووضعيته القانونية. وهذا الارتفاع يخص أيضا أسعار الإيجار ولاسيما في القطاع الخاص.

نظرا للوضعية المعقدة المصاحبة لعملية إنتاج العقار، بدء بتوفير الأرض، وحل مشاكل ملكيتها، ثم تعميمها بطريقة ناجحة وسليمة، تفاديا للفوضى، والاستهلاك التعسفي للأرض، لا بد من الارتكاز على آليات تخطيط محكمة، ذات كفاءة تعمل على إعادة الاعتبار للمواقع القديمة، وتقدم مختلف التدخلات على النسيج الحضري الموجود والمستقبلي، وهذا ما أخفق فيه القائمون على تسيير العقار الحضري بفرندة لتقديمهم مخططات غير طموحة، لم تأخذ بعين الاعتبار المحتوى البشري، والإمكانيات الطبيعية التي تزخر بها المنطقة؛ فهي لا تؤدي إلا لانسداد الوضع الحضري، لعدم إمامها بالجانب العقاري. إضافة إلى التأخر في إنجاز المخططات التفصيلية للمواقع، ولاسيما مخططات شغل الأراضي. مما جعل عملية التعمير تتسم بالعشوائية، فيما يخص اختيار الأراضي، وكذا عملية غرز المشاريع التي غالبا تتجاوز المساحة الممنوحة. كما أن مخططات شغل الأراضي وإن وجدت، فلا تطبق، كما هو الحال بالنسبة لإعادة هيكلة حي حطاب أحمد، أو لا تحترم كمخططات شغل الأراضي شمال وجنوب طريق عين كرمس.

هذه الوضعية التي أفرزها التخطيط العمراني بمجموعة فرندة، جعلها تتميز بغياب الحوكمة في تسيير العقار الحضري، كما جعل الرقابة على التعمير صعبة للغاية، فالشهادات والرخص لا يمكنها لوحدها ضبط التغيرات التي تقع على العقار، نظرا لارتباطها بإثبات الملكية بعقود ذات حجية قانونية، ما لم تحتكم لوسائل تهيئة تقودها إلى ذلك. كما أن مشاكل الملكية وغموض الوضعية العقارية، شجع على التعدي على الأملاك العمومية من طرف الأفراد. عن طريق التوسع الفوضوي، وهدر مساحات معتبرة من الأراضي ولاسيما الجيوب الفارغة داخل المجمع، لدرجة يصعب إيجاد أوعية عقارية، كافية لإنجاز مشاريع جوارية داخل الأحياء السكنية؛ خاصة مع تخلي الفاعلين العموميين عن أدوارهم الحقيقية، فيما يخص مراقبة التعمير من خلال التفتيش وضبط التوسع العمراني، بمكافحة البناء الفوضوي، والغرز العشوائي للمشاريع العمومية. وردع المخالفين بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في القانون، بتنفيذ عمليات الهدم ونظام الغرامات المالية.

الخلاصة العامة:

فرندة بلدية جبلية محضة، نشأت وامتدت على ضفاف المنحدرات الصخرية، بموقع اختير بهدف دفاعي، عند إنشاء المدينة الرومانية، ثم المدينة القديمة بنفس الموقع، مما جعل منها موقعا مكبوحا نتيجة العوائق الطبيعية التي تحيط بها. فخصوصية الموقع الجبلي الصعبة، أكسبها تنوعا طبيعيا، ومنحها ثروات كامنة، يمكن استغلالها للنهوض بها تنمويا، كتوفر المواد الأولية، القيمة الزراعية لأراضيها، توفر الموارد المائية، الثروة الغابية والحيوانية، وكذا تعدد المواقع السياحية، كما جعلت السكان يتمركزون بالمجموعة الرئيسية، فهي جاذبة للسكان من خلال الدور الإداري والاقتصادي الذي تلعبه.

فقد تطور عدد سكانها، في كل مراحل نموها، تبعا للتنظيم المجالي في كل الفترات التاريخية المتعاقبة عليها، من الفترة العثمانية إلى يومنا هذا. ولاسيما في الفترة 1974-1990، حيث بلغ معدل النمو أعلى قيمة له، كنتيجة للهجرة نحوها، بسبب توفر العمل، على إثر إنشاء منطقة النشاطات سنة 1983، التي جذبت إليها اليد العاملة من البلديات القريبة، كما شهدت هذه الفترة تحولات عقارية مهمة، فتوفر عقار عمومي محيطي، قد أسهم في التعمير العفوي لمجموعة فرندة، في هذه الفترة ولاسيما شمالا، كما أن سياسة الاحتياطات العقارية البلدية التي أسهمت في توفير السكن الفردي عن طريق التجزئة السكنية المنجزة من طرف البلدية، وكذا تلك المنجزة من طرف الخواص، على الأراضي الفلاحية التي تملكها البلدية عن طريق الشراء، أو التحويل من أملاك الدولة، وأيضا عن طريق المناطق السكنية الحضرية الجديدة، التي وفرت؛ لكن بنسبة ضئيلة جدا، السكن العمومي الجماعي. فقد تحدث مدينة فرندة موضعها الصعب، وسايرت طبوغرافيته الوعرة، في إيجاد منافذ للتعمير، شمالا وشرقا على الأراضي الخاصة. نتج عنه توسع عمراني منتشر، عبر مختلف محاورها. فأعطى للمجموعة صورة المدينة الأفقية المترامية، والممتدة، تسيطر عليها الوظيفة السكنية.

إلا أن معدل النمو تراجع في الفترات اللاحقة، خاصة وأن فترة التسعينات تميزت بسوء الظروف الأمنية. مما شجع على حركة السكان، فقد سجل رصيد الهجرة قيمة سالبة، حيث فقدت فرندة نسبة مهمة من سكانها، الذين اتجهوا إلى خارج ولاية تيارت، وبخاصة نحو ولاية وهران التي استقبلت لوحدها ما يفوق 57% من السكان المغادرين سنة 1998. وفي المقابل فقد جذبت إليها سكان البلديات الجبلية القريبة، ولاسيما مدروسة وسيدي بختي، نظرا لأنهما تمثلان عرش خلافة بشقيه الشراقة والغرابة. الذي استقر بالمنطقة الريفية (واد لهو) شمال فرندة منذ

الخلاصة العامة

زمن طويل. كما نجد أيضا توافدا من بلدية الرصفة الممثلة في عرش الغوادي، بلدية عين الحديد الممثلة لعرش بني ونجل.

فالعلاقات الاجتماعية وعلاقات الجوار، العائلة، النشاط المهني وتجمع السكان المنحدرين من نفس المكان الجغرافي؛ كان لها دورا هاما في هذا الاستقرار، وخاصة في الأحياء الشعبية على الأراضي العمومية. هذه الهجرة الوافدة نحو مجمعة فرندة، ساهمت في إعادة التشكيل الاجتماعي وغيرت من التركيبة الاجتماعية التي كان يغلب عليها عرش الحوارث سابقا. كما سمحت بالتوسع العمراني لمجمعة فرندة في مختلف الاتجاهات ولاسيما شمالا وشرقا. فقد وافقت هذه الفترة أيضا تحرير السوق والتعاملات العقارية، من خلال قانون التوجيه العقاري، واستمر التشكيل العمراني للمدينة، لكنه اتخذ في هذه الفترة المحور الجنوبي الشرقي على الأراضي الفلاحية العمومية.

فقد تميزت هذه الفترة أيضا بظهور متعاملين عقارين جدد ساهموا في إنتاج المدينة، بنفس الصورة المعمارية المتخذة سابقا، فاستمرت الوكالة العقارية التي أسند لها تسيير العقار الحضري في هذه الفترة في إنتاج التجزئة السكنية بالتدخل في المواقع التي أنجزتها البلدية سابقا، و بإنتاج جديد أيضا جنوب المدينة. وعلى إثر تشجيع الدولة للترقية العقارية، فقد شهدت المجمعة إنتاجا للسكن العمومي ولاسيما الاجتماعي.

إلا أن الفترة الأخيرة قد عرفت نموا مستقرا، ورصيда موجبا، نظرا لاستقرار الأوضاع الأمنية من جهة، وتجسيد البرامج السكنية والتجهيزات العمومية من جهة أخرى. فقد تميزت هذه الفترة بالاستهلاك الكبير للمجال. دون الأخذ بعين الاعتبار للاقتصاد العقاري، بنسيج عمراني غير كثيف. ومجالات فارغة بدون وظيفة، خاصة في السكن الجماعي، والتجهيزات العمومية. وكثافة غير مدروسة في التجزئات الترابية، والأحياء الفوضوية بسبب المبالغة في مساحة القطع. مما أفرز الازدواجية في المشهد الحضري الذي جمع بين الفضاء الأخضر المفتوح و ورشات البناء.

إلا أن إنتاج العقار الحضري عبر مختلف مراحل توسع المدينة، ووفقا لمختلف السياسات الحضرية، رافقه مشاكل متشعبة تتعلق بإثبات ملكيته، ولعلها إشكالية موروثه عن الفترة الاستعمارية، كما أن السياسات العقارية التي انتهجتها الدولة الجزائرية بعد الاستقلال. قد أسهمت وبشكل كبير في الوصول إلى هذه الوضعية المعقدة، من خلال قانون الأملاك الشاغرة، وتأميم الأراضي الفلاحية. مما أدى إلى الاستيلاء على الأراضي دون القيام بإجراءات التحويل، من

الخلاصة العامة

أملاك الدولة، وعدم استكمال البلدية لشكليات إشهار العقود الإدارية، نظرا للمنازعات القضائية مع الملاك الأصليين لأراضي التجزيئات.

مما جعل الدولة تسعى للتطهير العقاري بمختلف الآليات والتدابير، أهمها تأسيس السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي، فمشكل إثبات الملكية، رفع نسبة التعاملات العقارية عن طريق المحررات العرفية، وصعب عملية المراقبة على التبادلات العقارية، ومختلف عمليات التعمير. مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقار الحضري وكذا أسعار الإيجار بمجمعة فرندة ولاسيما بالسكن العمومي الإيجاري، حيث أصبحت الحركة العقارية تحتكم لسوق غير نظامية، تتسم بالعشوائية والمضاربة.

هذه الوضعيات المعقدة، التي اتسمت بها عملية إنتاج وتسيير العقار الحضري سواء السكني أو الصناعي، والتي تأثرت بشكل مباشر بمختلف السياسات العقارية والحضرية التي عرفتها المنطقة منذ التواجد العثماني إلى يومنا هذا، أنتجت فوضى عارمة في التعمير الذي اتسم بالارتجالية والانتهازية، متأثرا بغموض الملكية العقارية من جهة، ومحدودية التدابير الحضرية، والمخططات القيادية المشرفة على عملية التخطيط الحضري ومختلف عمليات التهيئة والتعمير من جهة أخرى، بدء بمخطط العمران الرئيسي الذي لم تحترم توجهاته، أثناء العمل به، ثم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي. التي تبقى بعيدة كل البعد عن العملية التعميرية التي تتسم بالعشوائية، والفوضى في استهلاك العقار الحضري، سواء من طرف الدولة ومؤسساتها، أو من طرف الأفراد.

I. باللغة العربية:

أ/ الكتب:

- 1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، 1978 "اقتصاديات الإسكان" سلسلة كتب ثقافية شهرية يصدرها المجلس الوطني للثقافة و الفنون و الآداب- الكويت- 320 صفحة
- 2- بشير بلاح، 2006 "تاريخ الجزائر المعاصر 1830-1989" الجزء الأول والثاني، دار المعرفة- 290 صفحة
- 3- بوجردة مخلوف، 2009 "العقار الصناعي" دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع- 199 صفحة
- 4- حمدي باشا عمر "مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار" دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع 2003
- 5- حمدي باشا عمر، 2000 "نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام" دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع -220 صفحة.
- 6- جاكين بوجو قارني ترجمة حليمي عبد القادر، 1989 "الجغرافية الحضرية" ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر -286 صفحة
- 7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، 2000 "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد" حق الملكية المجلد الثامن منشورات الحلبي الحقوقية بيروت 400 صفحة.
- 8- عبد الحميد دليمي، 2007 "دراسة في العمران السكن والإسكان" دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة - 201 صفحة
- 9- عمار علوي " الملكية والنظام العقاري في الجزائر" دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع 2006
- 10- عايدة ، 2011 "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري" دار قانة للنشر والتجليد باتنة-الجزائر- 212 صفحة
- 11- فاضلي إدريس، 2010 "نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري" ديوان المطبوعات الجامعية 218 صفحة
- 12- مصطفى أحمد بن حموش، 2000 "فقه العمران الإسلامي من خلال الأرشيف العثماني الجزائري 946 هـ-1246 هـ / 1549 م -1830 م" دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث -الإمارات العربية المتحدة - 320 صفحة

ب/ المجلات:

- 1- بن حمودة محبوب، 2007 -جامعة الجزائر، بن قانة إسماعيل-جامعة ورقلة "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي" مجلة الباحث العدد 2007/05 ص 61-68
- 2- بلكعبيات مراد، 2012 " دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري" دفاتر السياسية والقانون العدد 7 جوان 2012 قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الأغواط ص 228-239

- 3- توفيق القروج، 1993 "سنصنع مساكن فقط أم ترانا سنبنني مؤسسات إنسانية موصوفة ومدنا؟" مداخلة قدمت في الأيام الدراسية العقارية بولاية البليدة بتاريخ 13 مارس 1993، كرايس وكالة عدل، مجلة دورة رقم 2، جانفي 1996 ص 50-51
- 4- خلف الله بوجمعة، 2002 "السكن اللاشعري، حالة مدينة المسيلة" مداخلات الملتقى الوطني-المجال والسكان 14-15 أفريل 2002 جامعة وهران ص 271-287.
- 5- عميش علاوة، رجم علي و بوطبة هندة، 2002 "التجزئة الترابية السكنية بين الرسمية والطريقة الموازية" مداخلات الملتقى الوطني-المجال و السكان 14-15 أفريل 2002 جامعة وهران ص 289-301.
- 6- قاسم ميلود، 2011 " علاقة الإدارة والمواطن في الجزائر، بين الأزمات ومحاولات الإصلاح" دفاتر السياسية والقانون العدد 5 جوان 2011 ،جامعة قاصدي مرباح- ورقلة، ص 57-84
- 7- محمود فؤاد محمود، 2010 " التخطيط الإستراتيجي كمدخل للتطوير العقاري و التنمية الإسكانية المستدامة، دراسة حالة مدينة الفيوم- جمهورية مصر العربية" ندوة تنمية البيئة العمرانية الأولى: التطوير العقاري و الإسكان المستدام الدمام أكتوبر 2010.
- 8- مزياني فريدة، 2012 "دور العقار في التنمية المحلية" دفاتر السياسية و القانون العدد 6 جانفي 2012 جامعة باتنة ص 48-58
- 9- محمد العيد مطمر، 2003 "التنظيم الإداري في عهد الاحتلال الفرنسي وأثره على الحالة الاجتماعية للسكان بمنطقة الأوراس" مجلة العلوم السياسية الصادرة عن جامعة محمد خيضر- بسكرة، العدد الرابع ماي 2003 ص 41-52

ج/ مذكرات ماجستير و أطروحات دكتوراه:

- 1- بن خالد الحاج، 2008 "دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه، حالة مدينة المسيلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدينة تحت إشراف الدكتور عميش علاوة معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة- 201 صفحة
- 2- بن حمادة عيسى، 2009 "المخالفات و الممارسات في البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور حفيظ العايب جامعة قسنطينة - 122 صفحة
- 3- براقدي سليم، 2005 "مدينة عين البيضاء: النمو الحضري، إشكالية التوسع و المشكلات المتعددة تشخيص، تحليل و معالجة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور حفيظ العايب جامعة قسنطينة -312 صفحة
- 4- بوشلوش عبد الغني، 2009 "التحصيلات السكنية في مدن فرجوة، ميله و القرارم، الإطار القانوني - كلفة التعمير و الانعكاسات الاجتماعية و المجالية" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور محمد الهادي لعروق جامعة قسنطينة - 246 صفحة

- 5- بوقرن وسيلة، 2009 "العقار و الاستغلال الزراعي في وادي الرمال الأوسط" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور شراد صلاح الدين جامعة قسنطينة - 268 صفحة
- 6- بوصبيعات سوسن، 2007 " الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة - 307 صفحة
- 7- براهيم سامية، 2008 "إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة - 120 صفحة
- 8- بوزيتون عبد الغني، 2010 " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة - 244 صفحة
- 9- تالو غياث، 2009 "المجال والسكان في الغرب الجزائري، دراسة في توزيع السكان و نتائجه على المجالات" رسالة دكتوراه دولة، قسم الجغرافيا و التهيئة القطرية جامعة وهران
- 10- ثابت أحمد أمين، 2006 "التحصيلات السكنية في مدينة الخروب، السياسات، الممارسات وكلفة التعمير" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور حفيظ العايب جامعة قسنطينة - 227 صفحة
- 11- خوادجية سميحة حنان، 2008 " قيود الملكية العقارية الخاصة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة - 206 صفحة
- 12- رامول خالد ، 2002"المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري -جامعة البليدة ، 151 صفحة
- 13- رياض تومي، 2006 "أدوات التهيئة و التعمير وإشكالية التنمية الحضرية -مدينة الحروش نموذجا- مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، تحت إشراف الدكتور إسماعيل قبيرة جامعة قسنطينة - 213 صفحة
- 14- رويصات مسعود، 2009 "نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري- جامعة باتنة - 151 صفحة
- 15- طكوك نزهة، 2010 " ولاية جيجل، الهجرة الداخلية والاستقطاب الحضري- دراسة في تهيئة المجال" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور عيون عبد الكريم جامعة قسنطينة - 275 صفحة
- 16- عربي باي يزيد، 2010 " النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة باتنة - 170 صفحة
- 17- عمراوي صلاح الدين، 2009 "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، جامعة باتنة- 129 صفحة
- 18- عبد الرحمن بربارة، 2000 "الحماية الجزائية للأماكن العقارية الخاصة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع عقاري وزراعي- جامعة البليدة ، 152 صفحة
- 19- عزوي حازم، 2010 "آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري" مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري ، تحت إشراف الدكتورة مزياي فريدة، جامعة باتنة - 124 صفحة

- 20- عبد النور بن سليمان، 2012 "امتلاك الأراضي الفلاحية والرعيوية في العرف الجزائري، منطقة ترارا نموذجاً- دراسة أنثروبولوجية ريفية" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الأنثروبولوجيا، تحت إشراف الدكتور محمد رمضان، جامعة تلمسان- 294 صفحة
- 21- قواس مصطفى، 2005 "الإشكالات المطروحة بالتحصيلات السكنية بمدينة باتنة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور حفيظ العايب جامعة قسنطينة- 186 صفحة
- 22- لمياء بولجر، 2006 "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور محمد الهادي لعروق جامعة قسنطينة- 155 صفحة
- 23- لمياء فالح، 2006 "السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور محمد الهادي لعروق جامعة قسنطينة - 272 صفحة
- 24- لبيض ليلي، 2012 "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري" أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية- جامعة بسكرة -397 صفحة
- 25- مدور يحي، 2012 "التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تحت إشراف الدكتور ديب بلقاسم جامعة باتنة ، 226 صفحة
- 26- ازرايب الصالح، 2011 " التهيئة القديمة والجديدة والفعاليات الاجتماعية والاقتصادية في جبال الأوراس- حالة وادي الأبيض ووادي العبدي " مذكرة لنيل شهادة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الدكتور شراد صلاح الدين جامعة قسنطينة - 426 صفحة

د/ المداخلات والملتقيات:

- 1- مداخلات الملتقى الوطني حول "المجال والسكان"، بمشاركة مخبر الفضاء الجغرافي والتهيئة القطرية الذي انعقد يومي 14-15 أفريل 2002 بجامعة وهران، دار الغرب للنشر والتوزيع، 353 صفحة
- 2- بن نجاعي نوال ريمة " المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير) مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 3- بوشلوش عبد الغني " القانون 08/15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية-رؤية ميدانية بين الأمل و التطبيق"، مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013

- 4- بوحفص جلاب نعاة " القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 5- بودريوة عبد الكريم " الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 6- دوار جميلة " البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 7- قني سعديّة " دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 8- عبد الله لعويجي " الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 9- عز الدين زوبة " خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي(عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد) " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 10- موهوبي محفوظ " الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11/04 تشجيع / أم - تثبيط " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 11- يوسف نور الدين " المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن " مداخلة غير منشورة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر-جامعة بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013
- 12- المديرية العامة للأملاك الوطنية، وحدة التكوين المركزية "كتيب تقنيات التحقيق العقاري"وزارة المالية 2007 -65 صفحة

هـ/ مذكرات تخرج:

- 1- ببيمون وليد، بن جاب الله محمد علي وعيساوي محمد الشريف، 2005 "التحصيلات السكنية في مدينة باتنة (سياسة- فاعلون- تنظيم المجال) دراسة تحليلية لبعض النماذج: الفجر- كموني" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، جامعة باتنة ، 62 صفحة

- 2- خالد النعيمي، عبد الجليل يحيى، 2005 "التوسع الحضري وإشكالية العقار في منطقة جبيلية- دراسة حالة المركز الحضري تكوت" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، جامعة باتنة ، 68 صفحة
- 3- درعي فاطمة و آخرون، 2010 "الجرائم الواقعة على العقار" مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية والإدارية تحت إشراف الدكتور مقني عمار، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم القانونية و الإدارية جامعة تيارت 120 صفحة
- 4- سبع نوال، سايج فيروز، 2002 "انعكاسات النزوح الريفي على مدينة فرندة (ولاية تيارت)" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران 200 صفحة
- 5- عجيلة محمد، دربال محمد الأمين، 2005 "تسيير المياه والصرف الصحي بمدينة فرندة (تيارت)" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة وهران ، 117 صفحة
- 6- غاني عتيقة، 2012 "ميكنازمات الترقية العقارية لمجموعة حضرية، برمادية غليزان" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران- 112 صفحة

.II باللغة الفرنسية:

LES OUVRAGES :

- 1- A Berthet ,1983 « *les naufragés de la Mairie Elisabeth* » G.Téqui- libraire éditeur de l'œuvre de saint Michel Paris 365 P
- 2- AMEUR Mohamed ,1993 « *Fès...ou l'obsession du foncier* » fascicule de recherches n° 25 TOURS 428 p
- 3- Antoine BAILLY et Jean-Marie HURIOL ,1999 « *Ville et Croissance Théories ; modèles ; perspectives* » Paris -280 p
- 4- Barnard BALZANI-Roger BERTAUX et Jean BROT,2004 « *Question urbaine et politiques de la ville* » France.240 p
- 5- BENYOUCEF Brahim,1995 « *ANALYSE URBAINE* » OPU .110p
- 6- Club des maitres d'ouvrage d'opération complexes,1997 « *L'aménagement Urbain Face A La Crise De La Ville* » 165 p
- 7- CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL,2004 Rapport sur « *La configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique* » 24 éme session plénière - 129 p
- 8- David Mangin- Philippe Panerai, 2005 « *Projet urbain* » France 185 p
- 9- Denise Pumain/Marie-flore Mattet, 1998 « *données urbaines 2* » 446 p
- 10- François ASCHER et autres, 1995 « *Aménagement foncier : Les risques* » Paris 158 p
- 11- Jean PELLETER –Charles DELFANTE, 2006 « *Ville Et Urbanisme Dans Le Monde* » Belgique. 225p
- 12- Michel HAGNERELLE, 1998 « *L'espace Mondial* » PARIS 195P

- 13- MAROUF Nadir, 1981 « *Terroirs et villages Algériens* » OPU 165p
 14- Pierre –Henri Deryck, 1979 « *Economie et planification urbaine* » France 412 p
 15- SEMMOUD Nora,2001 « *Les stratégies d’appropriation de l’espace à Alger* »
préface270 p
 16- STEPHANE GSLL « *Histoire ancienne de l’Afrique du Nord* » TOME I Paris 178 p
 17- « *Aménageurs et Aménagés en Algérie* » Héritages des années Boumediene et Chadli ;
 Harmattan 2004- 409 p

LES THESE ET LES MEMOIRES :

- 1- BELOUADI Larbi,2002 « **Processus foncières et immobiliers à Saida (Algérie)** » Thèse
 De Magister En Géographie Université d’Oran– 150 p
 2- BOUCHENTOUF–AEK,2000« **Législation foncière et filières de production
 immobilière Sidi Bel-Abbes** » Thèse De Magister En Géographie Université d’Oran
234p
 3- BOUDERSA Ghani,2008 « **Le Foncier Et La Consommation De L’espace Par
 L’habitat cas d’étude : la petite ville de zighoud Youcef** » Thèse De Magister En
 Aménagement de Territoire Université de Constantine -245 p
 4- BOUGASSA .Abdelhafid, 2009 «**Le Foncier Urbain Dans La Petite Région De Taher ;
 Disponibilité, Mobilisation Et Contentieux** » Thèse De Magister En Aménagement de
 Territoire Université de Constantine -258 p
 5- Benhamou Djelad NADIA, 2009 « **Les Acteurs face aux Foncier libérés à Sidi Houari** »
 Thèse De Magister En architecture Université d’Oran 295p
 6- KATIA Mama,2001 « **production st fonctionnement de l’habitat individuel étude
 comparative entre une zone de montagne (la commune de Larbaa Math Iraten) une
 zone de plaine (la commune de Bab-Ezzouar)** Université d’Alger 275p
 7- Labeled Khalida, 2011 « **Etude phytosociologique et cartographique de la foret de
 SEDAMA CHERGUI-Cas du Canton Madaris –wilaya de Tiaret par l’utilisation
 d’un SIG** » Mémoire de fin d’étude en vue de l’obtention du diplôme d’ingénieur d’état en
 science biologiques Université de Tiaret -58 p
 8- Messahel Abdellah, 2010 « **Les Mécanismes de Productions Foncières et immobilières
 en Algérie** » Thèse De Doctorat En architecture Université d’Oran - 250 p
 9- Yousfi Badr-Eddine, 2012 « **Dynamiques urbaines, mobilités et transports dans le Sud-
 ouest algérien (wilayas d’Adrar et de Bechar)** » Thèse De Doctorat en cotutelle en
 géographie et aménagement du territoire Université d’Oran -245 p
 10- MAMMRI NOURREDINE, 2011 « **Habitat "Auto-Construct" à Batna Processus
 d’intégration «Cas du quartier populaire Bouakal** » Thèse de magister en architecture –
 Constantine - 165P

Les Articles :

- 1- CHORFI Khaled, YOUNESI Kamel, 2008 « **Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise Cas de Sétif – Algérie** » Manuscrit auteur, publié dans "Penser la ville – approches comparatives, Khenchela : Algérie " PDF PP 1-11
- 2- « **RECHERCHE URBAINES SUR L'ALGERIE** »1997- Cahiers du GREMAMO N°14- 125 pages
- 3- Eric DENIS, 2009 « **Les sources récentes de l'observation foncière urbaine dans les pays en développement Vers l'harmonisation et la transparence ?** » Manuscrit auteur, publié dans "Etudes foncières ; n°139, Mai -juin 2009 Dossier : *Les enjeux de l'observation foncière*, pp. 33-36
- 4- Hafiane Abderrahim, 2007 « **Les projets d'urbanisme récents en Algérie** » 43rd ISOCARP Congress
- 5- NEMOUCHI Hayette, 2011 « **Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie** » Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée- Université de Caen, France -PDF PP 127-144
- 6- Souami Taoufik , 2007 « **Le foncier: un enjeu pour techniciens, aussi L'illustration de la décennie 1990 en Algérie** »

النصوص التشريعية: 1- القوانين

- 1- القانون رقم 07/89 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية –الجريدة الرسمية العدد رقم 10
- 2- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي- الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في 10 أوت 2008
- 3- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء- الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 09 فيفري 1982
- 4- القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982، المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص- الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة في 24 أوت 1982
- 5- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات- الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 26 جوان 1984
- 6- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية-الجريدة الرسمية العدد 05 الصادرة في 28 جانفي 1987
- 7- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم-الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 09 ديسمبر 1987
- 8- القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية- الجريدة الرسمية العدد 28 الصادرة في 13 جويلية 1988
- 9- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري-الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 19 نوفمبر 1990

- 10- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير-الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990
- 11- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية-الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990
- 12- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية-الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة في 08 مايو 1991
- 13- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة- الجريدة الرسمية العدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001
- 14- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية- الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011
- 15- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري- الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 28 فبراير 2007
- 16- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية- الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 03 أوت 2008
- 17- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها - الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 03 أوت 2008
- 18- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 – الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011

2-الأوامر:

- 1- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات- الجريدة الرسمية العدد 19 الصادرة في 21 فيفري 1974
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني- الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975
- 3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري- الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975
- 4- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 نوفمبر 1995 المتضمن
- 5- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار-الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 22 أوت 2001 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001- الجريدة الرسمية 62 لـ 24 أكتوبر 2001
- 6- الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتضمن المناطق الحرة-الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة في 20 جويلية 2003

- 7- الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع -الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2006
- 8- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع -الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008
- التعليمات:**

- 1- التعليمات رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010 الصادرة عن الوزير الأول تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية
- 2- التعليمات رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 الصادرة عن الوزير الأول تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية
- 3- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري
- المذكرات:**

- 1- المذكرة رقم 400 المؤرخة في 17 يناير 2010 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالقانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الخاص بالتحقيق العقاري.
- 2- المذكرة رقم 5361 المؤرخة في 16/10/1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بخصوص دور المحافظ العقاري في النظر في بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء والتعمير

القرارات:

- 1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 27 يناير 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 -الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 29 فبراير 2004
- 2- قرار مؤرخ في 25 فبراير 2004، يحدد نموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المعدل والمتمم -الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 29 فبراير 2004
- 3- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 21 أكتوبر 2006 الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 -الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 29 فبراير 2006
- 4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة
- 5- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2013، معدل للقرار المؤرخ في 17 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية

- والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004- الجريدة الرسمية العدد 29 الصادرة في 02 جوان 2013
- 6- منشور وزاري مشترك مؤرخ في 08 سبتمبر 1999، يتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي
- 7- منشور وزاري رقم 447 مؤرخ في 07 ماي 1995 يتضمن استعمال أراضي الأملاك الوطنية لإنجاز مشاريع التعمير أو البناء أو الاستثمار.
- المراسلات:

- 1- مراسلة المدير العام للأملاك الوطنية رقم 2011/4390 المؤرخة بتاريخ 20 أبريل 2011 المتعلقة بالقطع الأرضية الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح سبتمبر 2008
- 2- مراسلة المدير العام للأملاك الوطنية رقم 2013/3476 المؤرخة بتاريخ 08 أبريل 2013 تتعلق بتحديد مهام تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية-الجريدة الرسمية العدد 20 الصادرة في 9 مارس 1973
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975، المتضمن تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات- الجريدة الرسمية العدد 75 الصادرة في 21 أوت 1975
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 82-02 المؤرخ في 07/02/1982، المتعلق برخصة البناء
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 56/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية-الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية-الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984 م .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 56/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية -الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1987، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما تحدد كيفيات هذا البيع- الجريدة الرسمية العدد 01 الصادرة في 08 جانفي 1986
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتطوير السكن وتحسينه -الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة 01 جوان 1991
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير -الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991

- 11- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير -الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك-الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به-لجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به-لجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة 01 جوان 1991
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 26 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك- الجريدة الرسمية العدد 56 الصادرة في 26 ديسمبر 1990
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري - الجريدة الرسمية العدد 36 الصادرة في 31 يوليو 1991
- 17- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري- الجريدة الرسمية العدد رقم 14 الصادرة في 03 مارس 1993
- 18- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار- الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة في 06 أكتوبر 1993
- 19- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن ترقية الاستثمار- الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة في 06 أكتوبر 1993
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها- الجريدة الرسمية العدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة رقم 26 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها- الجريدة الرسمية العدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- 22- التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار - الجريدة الرسمية العدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004- الجريدة الرسمية العدد 48 الصادرة في 13 أوت 2003

- 24- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2007 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها- الجريدة الرسمية العدد 08 الصادرة في 31 يناير 2007
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 26 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك- الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة في 09 مايو 2003
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني- الجريدة الرسمية العدد 57 الصادرة في 21 سبتمبر 2003
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 05-165 المؤرخ في 03 ماي 2005 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتنظيمها وسيرها- الجريدة الرسمية العدد 32 الصادرة بتاريخ 04 ماي 2005
- 28- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي- الجريدة الرسمية العدد 2 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007
- 29- مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها- الجريدة الرسمية العدد 2 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007
- 30- مرسوم تنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11 - 06 المؤرخ 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية- الجريدة الرسمية العدد 2 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007
- 31- مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية- الجريدة الرسمية العدد 2 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها- الجريدة الرسمية العدد 04 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المؤرخ في 11/01/2007 المحدد لشروط تطبيق التخفيض في سعر السكنات الأيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق الجريدة الرسمية العدد 04 الصادرة في 2007/01/14
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-176، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

التقارير والدراسات التقنية:

- 1- مخطط العمران الرئيسي (PUD) لمجموعة فرندة 1983 المنجز من طرف مكتب الدراسات URBATIA تيارت
- 2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية فرندة المنجز من طرف الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية – ANAT – تيارت 1995
- 3- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية فرندة المنجز من طرف مكتب الدراسات URBATIA تيارت 2013
- 4- مخطط شغل الأراضي (POS) طريق عين كرمس شمالا منجز من طرف مكتب الدراسات GET-OMRANE تيارت 2001
- 5- مخطط شغل الأراضي طريق عين كرمس جنوبا منجز من طرف مكتب الدراسات URSSA سعيدة 1999
- 6- مخطط شغل الأراضي (POS) مركز المدينة منجز من طرف مكتب الدراسات HB وهران 2003
- 7- مخطط شغل الأراضي (POS) حي حطاب أحمد منجز من طرف مكتب الدراسات CESAR تيارت 1998
- 8- مخطط تهيئة ولاية تيارت (PAW) المنجز من طرف مكتب الدراسات URBATIA تيارت 2011
- 9- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) 2010
- 10- المخطط الجهوي لتهيئة إقليم الهضاب العليا الغربية (SRAT HPO) 2008 المنجز من طرف مكتب الدراسات « B.N.E.D.E.R »

11- Etude relative à la délimitation et la caractérisation des zones de montagne-Massif montagneux « Tlemcen, Dhaya et Saida » Wilayas de TLEMEN-S. B.Abess-MASCARA-TIARET.BET « **BECAGROM** » 2011

12- ARMATURE URBAINE « Recensement général de la population et de l'habitat 2008- Collection statistique N° 163/2011 Série S : statistique social 214 page

المواقع الالكترونية:

- 1- http://bu.umc.edu.dz/opacar/opac_css/index.php?lvl=categ_see&id=8&page=1&nbr_lignes=72&main=1&l_typedoc=a
- 2- <http://physio-geo.revues.org/2241>
- 3- http://theses.univ-batna.dz/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=330&Itemid=4
- 4- www.bnf.fr/fr/collections_et_services/catalogues.html
- 5- Alger-roi.fr/Alger/documents_algeriens/social/.../50_population_1954

الفهارس

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
27	توزيع الأراضي الفلاحية حسب المستثمرات ببلدية فرنده	1
30	الوضعية الحالية والوضعية المنتظرة للسياحة ببلدية فرنده	2
42	توزيع السكان ببلدية فرنده المختلطة حسب نمط الاستيطان وأصل السكان سنة 1884	3
44	التنظيم الاجتماعي بمجموعة فرنده سنة 2013 حسب العرش	4
45	توزيع السكان حسب الأعراش الغالبة والأحياء السكنية بمجموعة فرنده سنة 2013	5
47	توزيع السكان ببلدية فرنده حسب الوحدات الطبيعية (1998-2008)	6
48	توزيع الفلاحيين ببلدية فرنده حسب نمط الاستيطان (1977-1987-1998)	7
51	توزيع سكان مجموعة فرنده حسب الأصل سنة 1884	8
52	تطور عدد سكان بلدية فرنده حسب التعدادات السكانية	9
55	تقديرات ارتفاع عدد السكان بمجموعة فرنده	10
56	رصيد الهجرة ببلدية فرنده (1998-19987)	11
56	المغادرون من بلدية فرنده والوافدين إليها من بلديات ولاية تيارت سنة 1998	12
59	المغادرون من بلدية فرنده والوافدين إليها من ولايات الوطن سنة 1998	13
67	رصيد الهجرة ببلدية فرنده في الفترة 1998-2008	14
63	الهجرة المغادرة، والوافدة ببلدية فرنده (1998-2014)	15
64	الأصل الجغرافي لأرباب الأسر حسب بلدية الولادة	16
65	الهجرة الوافدة حسب أماكن الإقامة السابقة، وفترات التوافد	17
67	أسباب تغيير الإقامة	18
68	دوافع تغيير الإقامة نحو فرنده حسب مكان القدوم	19
71	الكثافة السكانية حسب القطاعات العمرانية سنة 2008	20
97	الحاجة للعقار الحضري في أفاق 2027	21
100	تطور الحظيرة السكنية ببلدية فرنده.	22
100	نسبة الزيادة السكنية	23
101	معدل إشغال المسكن حسب نمط التجمع	24
101	توزيع المساكن حسب نمطها ووظيفتها	25
103	توزيع الأنماط السكنية حسب القطاعات العمرانية، سنة 2013	26
104	حالة المساكن حسب نمطها	27
109	المساكن العمومية المسلمة ببلدية فرنده (2007-2010)	28
110	احتياجات السكن بمجموعة فرنده حسب تقديرات المخطط ت.ت.ب. والتعمير ومخطط تهيئة ولاية تيارت	29
110	توزيع مساحة أصناف المرافق العمومية بمجموعة فرنده	30
114	معدل استهلاك العقار بمجموعة فرنده حسب فترات التعمير (قبل 1830-2033)	31
115	الكثافة الحضرية حسب التعدادات السكانية (1966-2008)	32
131	إنتاج الأرض الحضرية الموجهة للسكن الفردي أثناء الفترة الاستعمارية بمجموعة فرنده (1954-1962)	33
138	إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرنده حسب مخطط العمران الموجه	34
144	التوزيع المجالي والمساحي للتجزئات المنشأة من طرف البلدية (1979-1990)	35
148	إنتاج العقار الحضري بواسطة التعاونيات العقارية	36
152	التوزيع المجالي والمساحي لتجزئة الوكالة العقارية المنجزة في الفترة 1990-2007	37
155	التجزئة السكنية في إطار الترقية العقارية الخاصة (2011-2014)	38

الفهارس

159	استخدام الأرض بالتجزئة السكنية ¹ المنجزة في الفترة (1990-2013)	39
167	المشاريع السكنية العمومية في إطار مخطط قسنطينة بمجموعة فرندة	40
168	ممتلكات البلدية العقارية سنة 2013	41
172	إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة خلال الفترة (1962-1979)	42
174	إنتاج السكن 1980-1990	43
178	مصادر تمويل عمليات التدخل في السكن الاجتماعي التطوري	44
181	إنتاج السكن التساهمي بمجموعة فرندة (1998-2013)	45
182	إنتاج السكن الترقوي العمومي (2005-2013)	46
183	إنتاج السكن الترقوي الخاص (2012-2013)	47
184	إنتاج السكن العمومي في الفترة 1990-2005	48
186	إنتاج العقار السكني خلال البرنامج الخماسي الأول 2005-2009	49
187	إنتاج العقار السكني خلال البرنامج الخماسي الثاني 2010-2014	50
191	توزيع السكان والأسر داخل المساكن والغرف	51
195	توزيع أرباب الأسر حسب البنية المهنية في مختلف أحياء مجموعة فرندة سنة 2013	52
214	توزيع العقار الصناعي حسب الاستخدام	53
215	الوحدات المنتجة في سنوات الثمانينات	54
216	الطلب على العقار الصناعي في إطار الاستثمار (CALPI)	55
217	استغلال العقار الصناعي (الوحدات المنتجة).	56
219	العقار الممنوح حسب الهيئة المسيرة له	57
220	استخدام الأرض بمنطقة النشاطات سنة 2012	58
222	الطلبات على العقار الصناعي، المدروسة من طرف لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (2012-2013)	59
223	الطلب على العقار الصناعي حسب الأنماط الكبرى للنشاطات الاقتصادية (2013)	60
230	الطلبات المقبولة حسب القطاعات (2013)	61
231	توزيع الوحدات الاقتصادية حسب قطاعات النشاط الكبرى بمجموعة فرندة سنة 2011	62
236	ملخص للقوانين الصادرة عن الإدارة الاستعمارية (1834-1926)	63
241	وضعية العقار في الجزائر غداة الاستقلال (1962)	64
244	الملكية العقارية سنة 1957 ببلدية فرندة كاملة الصلاحيات	65
249	المستثمرات الفلاحية التي أدمجت في إطار التعمير بعد 1990	66
255	التجزئة المنجزة من طرف البلدية (1954-1990)	67
258	التجزئة المنجزة من طرف الوكالة العقارية	68
259	الوضعية العقارية في السكن الفردي العمومي	69
260	الوضعية العقارية في السكن الجماعي المنجز من طرف الدولة ومؤسساتها	70
261	الوضعية العقارية للسكن، حسب عقد الملكية بمجموعة فرندة سنة 2013	71
262	توزيع سند الملكية بأحياء مجموعة فرندة سنة 2013	72
263	سند الملكية وعلاقته بنمط البناء	73
266	الوضعية القانونية للمؤسسات الموجودة بمنطقة النشاطات لمجموعة فرندة	74
269	إشكاليات إثبات الملكية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة	75
273	الطبيعة القانونية للمسكن، حسب البنية المهنية لأرباب الأسر	76
274	توزيع البنية المهنية لأرباب الأسر حسب سند الملكية	77

الفهارس

276	التبادلات العقارية حسب سند الملكية	78
277	أسباب التبادلات العقارية عن طريق عقود عرفية، في وجود العقود الموثقة	79
278	نقل الملكية عن طريق محرر عرفي حسب المستوى التعليمي لأرباب الأسر	80
280	عملية مسح الأراضي العام ببلدية فرنده (2005-2013)	81
281	وضعية الملفات على مستوى المحافظة العقارية- 2013	82
290	رأي لجنة الدائرة حسب أصل ملكية العقار	83
291	رأي لجنة الدائرة حسب الرخصة المطلوبة	84
292	يوضح الأسباب الحقيقية لعدم الإقبال على التسوية في إطار القانون 15-08	85
296	وضعية الملفات الخاصة بأمالك الدولة ذات الطابع السكني والتجاري القابلة للتنازل	86
296	مساعي السكان لتسوية عقود الملكية	87
305	تطور السعر العقاري بالتجزئة الترايبية بمجمعة فرنده، حسب الأسعار الرسمية (1983-2013)	88
306	المناطق الفرعية لبلدية فرنده في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل تاريخ 2004/01/01	89
307	أسعار العقار بمجمعة فرنده حسب الموقع والسعر المرجعي (المحدد من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية)	90
309	تطور أسعار العقار الحضري خلال الفترة 2009-2014	91
310	السعر المرجعي للعقار المبنى وغير مبني بمجمعة فرنده سنة 2014	92
311	السعر العقاري في السكن الفردي في مختلف الأحياء حسب الكثافة السكانية ومتوسط مساحة المسكن -2013	93
313	تحديد الأحياء الأكثر غلاء حسب تصريحات المحقق معهم (2013)	94
314	أسعار الشقق، في السوق الموازي سنة 2013	95
315	أسعار الإيجار بمجمعة فرنده سنة 2013	96
317	تقييم أسعار العقار، وأهم أسباب ارتفاعه بمجمعة فرنده سنة 2013	97
322	اقتراحات السكان لتخفيض أسعار العقار الحضري بمجمعة فرنده	98
327	السكن والتجهيزات المبرمجة بقطاعات التعمير، حسب مخطط العمران الرئيسي (مجمعة فرنده 1983)	99
330	توفر العقار الحضري من خلال أدوات التهيئة والتعمير سارية المفعول.	100
331	استهلاك العقار حسب مخططات شغل الأراضي المدرجة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1995	101
332	العقار الحضري من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	102
340	رخص البناء المسلمة خلال عشر السنوات الأخيرة	103
341	الحصول على رخصة البناء حسب سند إثبات الملكية	104
344	إقبال السكان على شهادة المطابقة، حسب سند إثبات الملكية	105
344	الإقبال على شهادة المطابقة، من طرف الحاصلين على رخصة البناء	106
346	المخالفات المسجلة في الفترة 2004-2013، في مجال البناء والتعمير	107
348	المخالفات المرتكبة حسب نوع العقار وكيفية التعامل معها	108
348	العقار المهدر بسبب التوسع الفوضوي (2004-2013)	109
348	نوع المخالفة حسب الاستخدام النهائي للبناء المنجز	110
349	الهدم حسب نوع استخدام العقار المستولى عليه	111
351	نتائج إحصاء السكن الهش لسنة 2007	112
353	عملية هدم السكنات الهشة سنة 2012، حسب موقعها	113
361	رأي سكان مجمعة فرنده حول أسباب تدهور المدينة العتيقة	114
362	رأي سكان مجمعة فرنده حول هدم السكن الهش بالمدينة القديمة.	115

الفهارس

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
21	الموقع الإداري لبلدية فرنده	1
26	الوسط الطبيعي لبلدية فرنده	2
31	شبكة الطرق ببلدية فرنده	3
34	التقسيم الإداري لدائرة فرنده سنة 1957	4
49	توزيع السكان ببلدية فرنده حسب الوحدات الطبيعية 2008	5
57	المغادرون من بلدية فرنده من بلديات ولاية تيارت سنة 1998	6
57	الوافدين إلى بلدية فرنده من بلديات ولاية تيارت سنة 1998	7
60	المغادرون من بلدية فرنده من ولايات الوطن سنة 1998	8
61	الوافدين إلى بلدية فرنده من ولايات الوطن سنة 1998	9
71	توزيع الكثافة السكانية في القطاعات العمرانية لمجموعة فرنده سنة 2008	10
74	الشبكة العمرانية لولاية تيارت 2008	11
95	مراحل التوسع العمراني لمجموعة فرنده: آفاقه وعوائقه	12
108	توزيع المساكن حسب نمطها، مجموعة فرنده 2013	13
112	توزيع التجهيزات بمجموعة فرنده	14
118	حدود التعمير لمجموعة فرنده حسب أدوات التهيئة والتعمير (1972-2013)	15
126	مجموعة فرنده قبل الاحتلال الفرنسي (قبل 1843)	16
132	التجزئات السكنية الموجهة للأهالي في الفترة الاستعمارية (1954-1962)	17
136	إنتاج العقار الحضري بمجموعة فرنده في الفترة الاستعمارية (1843-1962)	18
140	التوزيع الجغرافي للمناطق السكنية الحضرية الجديدة بمجموعة فرنده حسب مخطط العمران الرئيسي لسنة 1983	19
142	المناطق السكنية الحضرية الجديدة بمجموعة فرنده بعد التعمير (2013)	20
156	إنتاج الأرض الحضرية بمجموعة فرنده	21
175	السكن الجماعي المبرمج بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة حسب مخطط العمران الرئيسي لمجموعة فرنده سنة 1983	22
188	السكن العمومي بمجموعة فرنده حسب صيغة وهيئات الإنتاج	23
193	معدل إشغال المسكن بمجموعة فرنده سنة 2013	24
208	موقع منطقة النشاطات، حسب مخطط العمران الرئيسي 1983	25
213	النشاطات الصناعية بمجموعة فرنده (الفترة الاستعمارية - الفترة الحالية)	26
226	منطقة النشاطات لمجموعة فرنده حسب مخطط التجزئة التعديلي -2013	27
238	الوضعية العقارية شمال الجزائر سنة 1952	28
242	الوضعية العقارية لبلدية فرنده كاملة الصلاحيات (1957-1962)	29
245	الحيازة العقارية في الفترة الاستعمارية (1952)	30
248	حالة تقريبية لملكية الأراضي قبل التعمير	31
251	المستثمرات الفلاحية التي أدرجت في حدود التعمير، بعد عام 1990.	32
254	الوضعية القانونية للعقار الحضري بمجموعة فرنده- 2013	33
267	الوضعية القانونية للمؤسسات بمنطقة النشاطات	34
282	عملية مسح الأراضي بمجموعة فرنده سنة 2013	35
308	المناطق الفرعية بمجموعة فرنده، المحددة من طرف الوالي، في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ، ودواوين الترقية والتسيير العقاري	36
317	تنطبق مجموعة فرنده حسب سعر العقار الحضري، سنة 2013	37

الفهارس

326	قطاعات التعمير حسب مخطط العمران الرئيسي 1983	38
328	التغيرات الطارئة على المخطط العمراني الرئيسي	39
336	مخططات شغل الأراضي المبرمجة، حسب مراجعة المخططات والتعمير -2013	40
360	موقع السكن الهش، الهدم وإعادة الإسكان بمجموعة فرندة	41

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
1	الوسط الطبيعي لمجموعة فرندة	22
2	توزيع السكان حسب التجمعات وأصل السكان ببلدية فرندة المختلطة سنة 1884	43
3	توزيع السكان حسب القبيلة ببلدية فرندة المختلطة سنة 1884	43
4	توزيع السكان حسب الأصل (الجنسية) بمرکز فرندة سنة 1884	51
5	تطور عدد السكان الحضريين والريفيين ببلدية فرندة	53
6	معدل النمو السنوي للسكان الحضريين والريفيين	54
7	الهجرة الوافدة والمغادرة ببلدية فرندة (1998-2014)	64
8	تطور عدد السكان بالبلديات الجبلية شمال ولاية تيارت	72
9	تطور السكان بالبلديات السهلية (التلية) بولاية تيارت	73
10	تطور السكان بالبلديات السهلية بولاية تيارت	73
11	مخطط لقصبة فرندة في نهاية القرن السابع عشر	84
12	معدل استهلاك العقار بمجموعة فرندة حسب فترات التعمير	115
13	الكثافة الحضرية والنظرية بمجموعة فرندة حسب التعدادات السكانية	116
14	إنتاج الأرض الحضرية بمجموعة فرندة حسب الفترات الموافقة للسياسات العقارية المنتهجة	158
15	الطلب على العقار الصناعي حسب القطاعات الكبرى	223
16	الطلبات المقبولة حسب أهم القطاعات سنة 2013	225
17	البنية المهنية والاجتماعية لأرباب لأسر حسب الوضعية العقارية	273
18	أسباب نقل الملكية بمحرر عرفي	278
19	مراحل تطور السوق العقارية في الجزائر	301
20	سعر المتر المربع الواحد في التجزئة الترابية	303
21	متوسط سعر المتر المربع الواحد في السكن الفردي بالسوق الموازية	312
22	توزيع سعر الإيجار سنة 2013 بمجموعة فرندة	316
23	أسباب ارتفاع أسعار العقار الحضري بمجموعة فرندة	320
24	رخص البناء المسلمة خلال الفترة (2004-2013)	340
25	المخالفات المحصاة من طرف لجنة التفتيش (2004-2013)	347

فهرس الصور

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
1	منظر من مملكة الأجدار	30
2	السياحة الريفية "واد فرجة"	30
3	مغارة "ابن خلدون" تاوغزوت	30
4	منظر جنوبي لقلعة فرندة (القصبة)	81
5	قصبة فرندة "المدينة القديمة" سنة 1920	85
6	منظر للمدينة الأوروبية (مركز المدينة حاليا)	87
7	فندق « RAMOS » 1956	88

الفهارس

88	تعاونية الحبوب والبقول الجافة حاليا -1956	8
94	الأحياء القديمة (ربيع بوشامة- عثمانى يحي)	9
99	المنحدرات الصخرية غير قابلة للتعمير جنوب مجمعة فرندة- 2013	10
102	النمط الأوروبي الفردي ذي الطابق السفلي وسقف من القرميد – جانفي 2014	11
102	نمط الفيلات في السكن الأوروبي الفردي ذي الطابق السفلي وسقف من القرميد –نوفمبر 2013	12
102	النمط القديم بالعين الكبيرة –نوفمبر 2013	13
102	النمط القديم المحسن بالباب الكبير –نوفمبر 2013	14
104	النمط النموذجي الفردي "كاستور" حي الربيع بوشامة – نوفمبر 2013	15
106	السكن الهش بمنحدرات حي الربيع بوشامة- 2013	16
106	السكن الفوضوي الهش بحي خطاب أحمد- أوت	17
107	النمط الجماعي المرتفع، جنوب شرق مجمعة فرندة	18
189	المحلات المهنية –طريق ع. كرمس جنوبا	19
250	التعمير على الأراضي المنتجة داخل مجمعة فرندة "مشئلة خاصة"	20
351	توسيع فوضوي-حي إلافني أحمد -أوت 2013-لم يهدم	21
349	استيلاء على أرض ملك الدولة لتشييد مسكن –ماي 2013 لم يهدم	22
353	المحلات التجارية المسجلة في قائمة السكن الهش بدرج زاوية بالمدينة القديمة	23
356	منظر من المدينة القديمة سنة 1912	24
357	الساحة العامة بالمدينة العتيقة، في الفترة الاستعمارية	25
357	السكن الهش بالمدينة العتيقة سنة 2013	26
357	الساحة العامة بالمدينة العتيقة سنة 2013	27
357	حي الباب الكبير بالمدينة العتيقة سنة 2013	28
358	التحسين العمراني بحي العين الكبيرة بالمدينة العتيقة	29
358	التحسين العمراني بحي الباب الكبير (بناء سور للحماية) بالمدينة العتيقة	30
359	نموذج من الهدم بالمدينة القديمة " أثر على بنية المساكن المجاورة"	31
359	نموذج من الهدم بالمدينة القديمة " أثر على بنية المساكن المجاورة"	32
359	نموذج من الهدم بالمدينة القديمة " أثر على بنية المساكن المجاورة"	33

- 1- اسم التجزئة (الحي)..... رقم المقاطعة..... رقم الجزيرة.....
- 2- تاريخ الحصول على القطعة الأرضية.....: المساحة.....م2، السعر الإجمالي.....دج
- 3- من أين اشتريت القطعة الأرضية: البلدية الوكالة العقارية خواص أخرى حدد.....
- 4- وهل تحصلت على عقد الملكية نعم لا في حالة لا لماذا؟.....
- 5- كيف بيعت لكم: قطعة شاغرة قطعة مبنية تقسيم لقطعة أصلية بنيت ثم جزئت وبيعت لكم
- 6- كيف تحصلت على السكن؟ اجتماعي تساهمي ترقوي وظيفي صندوق التوفير والاحتياط
- 7- نوع المسكن: جماعي نصف جماعي فردي تقليدي قديم هش فردي حديث الارتفاع.....م
- 8- الحالة المسكن: جيدة متوسطة رديئة عدد الطوابق:.....
- 9- سنة الإقامة بالحي.....
- 10- مكان الإقامة السابقة:.....
- 11- ماهو سبب تغيير الإقامة: ضيق المسكن السابق قديم الانفصال عن العائلة القرب من التجهيزات لأنه إيجار العمل أخرى حدد.....
- 12- عدد الغرف.....متوسط مساحة الغرف.....م2 هل يوجد فناء؟ نعم لا قبو؟ نعم لا
- 13- هل المسكن يحتوي على؟ محل تجاري الاستعمال شخصي إيجار نوع التجارة:.....
- 14- هل يحتوي على مرآب؟ نعم لا في حالة نعم فيما يستعمل؟..... استعمال شخصي إيجار السعر.....دج
- 15- الوضعية العقارية: ملك إيجار ميراث أخرى حدد:.....
- 16- العقد: موثق عرفي إداري وصل كهرباء في الشياخ
- 17- لماذا اشترت المسكن بعقد عرفي إذا كان الحي مسجل ومشهر؟ تكاليف الموثق حتى أستطيع الاستفادة من الدولة العقد العرفي أيضا له حجية قانونية أخرى حدد:.....
- 18- الإيجار: الدولة البلدية ديوان الترقية الخواص السعر:.....دج
- 19- هل الأشغال منتهية؟* نعم هل تقدمت بطلب شهادة مطابقة؟ نعم لا لماذا؟.....
- * لا الواجهة الهيكل
- 20- هل تحصلت على رخصة البناء؟ نعم لا
- 21- هل قمت بتغيير مخطط المسكن؟ لا بسبب: ملائمة المخطط خوفا من عقوبات احتراماً للقانون لأنه عتيق ويمكن أن ينهار عدم توفر المال اللازم
- نعم بسبب صغر المساحة السكنية عدد الغرف قليل لتصميم غير مناسب لمتطلبات الأسرة انقسام الأسرة لأنه قديم ويحتاج ترميم سبب آخر حدد:.....
- 22- هل قمت بالتوسيع على ارض مجاورة للقطعة؟ نعم المساحة.....م2 هل تم تدخل فرقة التعمير لمنع البناء؟ نعم عن طريق تحرير محضر مخالفة محضر توقيف الأشغال هل هدم؟ نعم لا
- 23- هل سمعت عن قانون التسوية؟ لا نعم ماذا تعرف عنه؟.....
- 24- هل قدمت ملف في إطار التسوية (08-15)؟ نعم لا في حالة لا لماذا؟.....
- في حالة نعم ماهي وضعية الملف؟.....
- 25- هل قمت بمحاولة لتوثيق العقد؟ نعم لا في حالة نعم في أي إطار؟ عقد شهرة تحقيق عقاري في حالة لا لماذا؟.....
- 26- هل تقدمت بطلب للتسوية بالدائرة؟ نعم لا في حالة نعم ماهي وضعية الملف؟.....
- على مستوى أملاك الدولة؟ تقييم العقد
- 27- هل قمت بمحاولة مع المالك الأصلي من أجل التسوية؟ نعم لا
- 28- هل مرت عليكم مصالح المسح الأراضي؟ نعم لا ماهي وضعية ملفكم؟.....
- 29- إذا فكرت في تغيير الإقامة هل تبيع السكن السعر الذي تطلبه.....دج أو توجره سعر الإيجار.....دج تركه للأولاد
- 30- إلى أين ستتجه؟..... لماذا؟.....

(11)	(10)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	الأفراد
											الجنس
											السن
											المستوى التعليمي
											المهنة
											مكان العمل/الدراسة
											وسيلة النقل

1- سن رب الأسرة: مكان الازدياد: العرش: المهنة: مكان العمل:

2- المستوى الدراسي:

3- المهنة السابقة: مكان العمل السابق:

4- هل تملكون أرض صالحة للزراعة؟ نعم لا هل هي مستغلة؟ نعم لا لماذا؟

5- هل استفدتم من إعانة لبناء مسكن ريفي؟ نعم لا

6- هل استفدتم من سكن اجتماعي؟ نعم لا

7- هل استفدتم من قطعة أرض صالحة للبناء؟ نعم لا من البلدية الوكالة العقارية الخواص

8- هل تملك سكن آخر؟ نعم لا وضعيته: شاغر مؤجر أخرى حدد: العقد:

أسعار العقار:

1- كيف تقييم أسعار السكن والأرض في فرنده؟ معقولة مبالغ فيها أخرى حدد:

2- ما هي أسباب الارتفاع و في كل الأحياء دون استثناء؟ ارتفاع الطلب قلة الإنتاج المضاربة أخرى حدد:

3- أي حي ترتفع فيه الأسعار؟ في رأيك لماذا؟

4- ماهي الحلول في نظرك لتفادي الغلاء؟

5- ماذا تقترح لرفع إنتاج العقار سواء السكنات أو القطع الأرضية الصالحة للبناء

خاصة بالمدينة العتيقة:

1- هل تعلم أن حي سيدي الناصر هو المدينة القديمة لفرنده وله بعد ثقافي وتاريخي يمكن أن يستعمل في السياحة؟ نعم لا هل زرته سابقا؟ نعم لا هل لمست فيه صفات السياحة؟ نعم لا

2- ماهي الأسباب في نظرك التي أدت لتدهور الحي؟

3- في رأيك ماذا يجب على السلطات المحلية بفرنده القيام به؟ إزالة الحي لأنه قديم: الترميم: أخرى حدد:

4- في رأيكم من المسؤول عن تهيئة الحي وتنظيمه: البلدية السكان مشترك بينهما

5- السكنات المحصاة ضمن الهش هل تستحق كلها الإزالة حسب رأيك؟ نعم لا لماذا؟

6- ماهو الدور الذي يجب أن يقوم به سكان فرنده من أجل الحفاظ على الحي العتيق الذي يعتبر ذاكرة المدينة؟

شكرا على الثقة والتعاون

الملخص:

فرنندة بلدية جبلية محضة ، نشأت وامتدت على ضفاف المنحدرات الصخرية، بموقع اختير بهدف دفاعي، عند إنشاء المدينة القديمة. فخصوصية الموقع الجبلي الصعبة، جعلت السكان يتمركزون بالمجموعة الرئيسية، فهي جاذبة للسكان من خلال الدور الإداري والاقتصادي الذي تلعبه. فقد تطور عدد سكانها، في كل مراحل نموها، تبعاً للتنظيم المجالي في كل الفترات التاريخية المتعاقبة عليها، من الفترة العثمانية إلى يومنا هذا. ولاسيما في الفترة 1977-1987، حيث بلغ معدل النمو أعلى قيمة له، لكنها تراجعت في الفترات اللاحقة، فمجموعة فرنندة رغم جاذبيتها لسكان البلديات الجبلية المجاورة، إلا أنها تعد حوض هجرة طاردة لسكانها الأصليين.

هذا التطور السكاني صاحبه، إنتاج عقار حضري متنوع، أدى إلى توسع عمراني منتشر، عبر مختلف محاور المجموعة. فأنتج مدينة أفقية متراخية، وممتدة، خاصة في الفترة 1974-1990، الموافقة لسياسة الاحتياطات العقارية البلدية ومن خلال المخطط العمراني الموجه، عن طريق التجزئة السكنية الرسمية المنجزة من طرف البلدية، على أراضيها أو على الأملاك الخاصة ، أو التجزئة غير الرسمية، والمناطق السكنية الحضرية الجديدة، وكذا منطقة النشاطات.

بعد سنة 1990، تم التوجه إلى اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري، حيث أصبح العقار يخضع للتسيير من طرف الوكالات العقارية، إلا أنه أصبح عرضة للإسراف وانعدام العقلنة في تسييره. فقد اتجه التوسع في هذه الفترة ومن خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1996، نحو المحور الجنوبي الشرقي، على الأراضي الفلاحية العمومية. ولاسيما في الفترة الأخيرة الموافقة للانعاش الاقتصادي والبرامج الخماسية، واستحداث صيغ جديدة لإنتاج السكن، وتشجيع الترقية العقارية؛ مما أدى إلى تحول في نمط وارتفاع المباني.

إلا أن إنتاج العقار الحضري عبر مختلف مراحل توسع المدينة، ووفقاً لمختلف السياسات الحضرية، رافقه مشاكل متشعبة تتعلق بإثبات ملكيته، ولعلها إشكالية موروثية عن الفترة الاستعمارية، مما جعل الدولة تسعى للتطهير العقاري بمختلف الآليات والتدابير، أهمها تأسيس السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي، فمشكل إثبات الملكية، رفع نسبة التعاملات العقارية عن طريق المحررات العرفية، وصعب عملية المراقبة على التبادلات العقارية ، مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقار الحضري وكذا أسعار الإيجار بمجموعة فرنندة ولاسيما بالسكن العمومي الإيجاري.

وحتى تكتمل عملية التعمير بنجاح، لا بد أن نعمل على إيجاد أدوات قيادية، وتقديم مخططات جريئة وذات كفاءة؛ تؤخذ المجال الحضري كمشروع متكامل، بتقديم حلول وبدائل لتحسين البيئة العمرانية واسترجاع العقارات، عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني، ولاسيما بالمواقع القديمة، والهشة، عن طريق التأهيل وإعادة الاعتبار. مع ضرورة تفعيل التعمير التشاركي عن طريق إشراك السكان ومختلف الفاعلين في العملية التعميرية، بدأ بالرقابة الإدارية من خلال نظام الرخص والشهادات لضمان احترام قواعد العمران وتمكين الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في البناء. وضمان في ذات الوقت الاستغلال العقلاني للعقار، من خلال المعاينة وضبط البناءات الفوضوية بردع المخالفين بتنفيذ عمليات الهدم.

الكلمات المفتاحية: مجموعة فرنندة، العقار الحضري ، التعمير، السكن العمومي، إنتاج العقار، الملكية، السعر العقاري.

Résumé

Frenda, une ancienne agglomération, s'est fondée sur un site défensif sur des flancs rocheux d'une zone montagneuse. Cette particularité montagnarde a conditionné son évolution spatiale et sa situation géographique privilégiée dans les monts de Frenda l'a rendu plus attractive dans son environnement ; ce rôle a été renforcé depuis longtemps par son statut administratif de chef-lieu de daïra.

A partir des années soixante dix, la population s'est accrue rapidement en amorçant un important développement spatial horizontal. Cette évolution de la population, s'est accompagnée d'une importante production foncière urbaine, qui a engendré une extension urbaine dispersée. Ce développement a été matérialisé durant la période 1974-1990 dans le cadre des réserves foncières communales et en fonction d'un périmètre urbain délimité par le plan urbanisme directeur (PUD) et fortement étalé. L'habitat individuel sous forme de lotissements et de coopératives immobilières a dominé l'extension urbaine ; une zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) ainsi qu'une zone d'activités n'ont occupé que de faible superficie. En parallèle à cette urbanisation légale se sont développés des lotissements illicites dans le nord et nord-est de l'agglomération.

Après 1990, l'orientation vers l'économie de marché et la libéralisation du marché foncier par la loi d'orientation foncière, la gestion du foncier a été confiée à l'Agence foncière locale de Frenda, cependant, cette gestion n'a fait que perdurer les pratiques de la période précédente en accentuant la consommation du foncier par l'habitat individuel.

Durant cette période, l'extension à travers le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1996, s'est orientée vers l'axe sud-est, sur les terres agricoles du domaine public qui sont faciles à obtenir.

Au cours de la dernière décennie, l'extension horizontale a cédé place à celle verticale en amorçant l'habitat collectif selon plusieurs formes. L'aisance financière du pays a permis de dégager des programmes (PRE, premier et deuxième quinquennat) pour financer la réalisation du logement et encourager la promotion immobilière.

Cependant, la production du foncier urbain à travers ces différentes phases d'extension de la ville, et selon les différentes politiques urbaines menées a généré une série de problèmes complexes relatifs à l'authentification de la propriété. La gestion du foncier urbain est en effet devenue problématique en accentuant une situation confuse héritée de la période coloniale. L'Etat a mené plusieurs actions pour assainir l'immobilier et arriver à délivrer le livret foncier par les services concernés. Les effets conjugués des procédures administratives lourdes de régularisation et des transactions foncières non notariées ont compliqué l'apurement foncier et ils ont favorisé la spéculation, la hausse du prix du foncier et des prix de location dans l'agglomération de Frenda..

Afin de compléter le processus d'urbanisation, il est impératif de trouver des outils efficaces, qui considèrent l'espace urbain comme un projet complet, en proposant des solutions et des alternatives afin d'améliorer l'environnement urbain et la récupération du foncier, et ce à travers les différentes interventions sur le tissu urbain, surtout les zones anciennes, précaires par la réhabilitation, par la restructuration. Comme, il est nécessaire d'activer l'urbanisme participatif par l'implication de la population et des différents acteurs de l'opération urbanistique afin de permettre d'une part aux individus de satisfaire leurs besoins de construction et d'autre part, de garantir l'utilisation rationnelle du foncier.

Les mots clés :

Agglomération Frenda ; Foncier urbain ; Urbanisation ; Logement public ; Production foncière ; Propriété ; Le prix foncier.

SUMMARY

Frenda, an ancient town, was based on a defensive site on rocky slopes of a mountainous area. This feature has an important influence on its spatial evolution. Furthermore, its geographical location in the mountains of Frenda made it more attractive in its environment which has been strengthened since long time by his administrative status of chief-place of daira.

From the seventies, the population grew rapidly initiating an important horizontal spatial development. This evolution of the population has been accompanied by significant urban land production, which has led tourban sprawl dispersed. This development has been materialized in the period 1974-1990 as part of the communal land reserves and function of an urban area delimited by the master plan development (PUD) and strongly spread. The individual habitat in the form of subdivisions and housing cooperatives has dominated the urban sprawl; an area of urban habitat new (ZHUN) as well as a zone of activities have occupied that low acreage. Alongside this legal urbanization have developed illegal settlements in the north and northeast of the town.

After 1990, a shift towards market economy and liberalization of the land market by the law of land policy, land management was entrusted to the local land agency Frenda, however, that management has made that perpetuate the practices of the previous period by increasing consumption of land for individual housing.

During this period, extending through the development and urban planning plan in 1996, was directed towards the axis south-east, on agricultural lands in the public domain that are easy to obtain.

During the last decade, the horizontal extension has ceded place to that vertical in initiating the collective habitat according to several forms. The affluence of the country has led to the identification of programs (PRE, first and second quinquennium) to finance the realization of housing and encourage the promotion real estate.

However, the production of the urban land through these different phases of expansion of the city, and according to the different urban policies conducted has generated a series of complex problems related to the authentication of the property. The management of the urban land is in effect become problematic in accentuating a confused situation inherited from the colonial period. The State has conducted several actions to clean up the real estate and arrive to issue the booklet land tenure by the services concerned. The combined effects of heavy administrative procedures of regularization and land transactions non-notarial have complicated the land clearance and they have promoted the speculation, the increase in the price of the land and of the price of the rental in the agglomeration of Frenda.

To complete the process of urbanization, it is imperative to find effective tools that consider urban space as a complete project, offering solutions and alternatives to improve the urban environment and the recovery of land, and through the various interventions on the urban fabric, especially the older areas, insecure through rehabilitation, by the restructuring. As it is necessary to enable participatory planning by involving the public and various stakeholders in the urban operation to allow a hand to individuals to meet their construction needs and secondly, ensuring the rational use of land.

INDICATIVE TERMS:

Agglomeration of Frenda; urbanization; the production of the urban land; the price of the rental