



## الندوة الدولية الخامسة حول المدينة والسكن إشكالية التوسعات العمرانية والسكن العشوائي باتنة، 20-21 أكتوبر 2024



### مساهمة المتدخلين في استفحال ظاهرة البناء العشوائي

المؤلف الأول (د. حاج حفصي لحسن) (أ)، المؤلف الثاني (د. بن عيسى فاتح توفيق) (ب)، المؤلف الثالث (الحالة)،  
اللقب الاسم (ج)

(أ) انتماء المؤلف الأول: (lahcene.hadjhafs@univ-msila.dz)، مخبر  
VEHDD معهد تسيير التقنيات الحضرية/جامعة محمد بوضياف  
المسيلة)

(ب) انتماء المؤلف الثاني: المسيلة-fatehtoufik.benaissa@univ-  
msila.dz، مخبر VEHDD معهد تسيير التقنيات الحضرية/جامعة محمد  
بوضياف المسيلة)

### الملخص

يعتبر البناء العشوائي في الجزائر ظاهرة متنامية بشكل متزايد ولها عواقب سلبية على البيئة الحضرية وجماليات مدننا. ومن أهم أسبابها أزمة السكن الخطيرة المتراكمة نتيجة سوء سياسات التنمية المنتهجة بعد الاستقلال المبني على تشجيع القطاع الصناعي الذي تسبب في الهجرة الداخلية والريفية، ان عدم قدرة أدوات التخطيط العمراني المتعاقبة وكذا ضبابية في القوانين المنظمة لمكافحة هذه الظاهرة خاصة ما تعلق بتحديد المهام بين مختلف المصالح (الوالي، رئيس البلدية، الشرطة، الدرك، البيئة، وكذا قطاع العدالة)، الى جانب دم مرونة قوانين مسييرة للعقار التي ساهمت في خلق سوق عقارية موازية انتجت ما يسمى مافيا عقارية ضاغطة تعتبر ايضا من اهم الأسباب انتشار البناء العشوائي .

ان الوكالات العقارية البلدية لتسعينيات القرن الماضي و ما قامت به من فوضى في انشاء العديد من التجزعات وبيعها للمواطنين دون استكمال الإجراءات العقارية للتملك باعتباره اهم شرط في كل رخص و شهادات التعمير خاصة رخصة التجزئة، شهادة التهيئة، رخصة البناء و اللواتي دونهن يعتبر كل انشاء او بناء عشوائي يعرض صاحبه لعقوبات جزائية (مالية و سالية للحرية مع الهدم). هذا الوضع مع الأسف ينطبق على الوكالة العقارية البلدية للمسيلة التي انشاءت اكثر من 22 تجزئة تضم اكثر من 20 لف قطعة أرضية معظمها ينطبق عليها ما ذكرناه و امام طول انتظار المواطن الحصول على عقد ملكية قطعه الأرضية بعد تسديد كل المستحقات المالية اضطر تشييد بناء مسكنه رغم العواقب المترتبة جراء هذا العمل الذي غي حقيقة الامر هو فيه ضحية ممارسات خاطئة قامت بها موسسه عمومية يسييرها مجلس إدارة مكون من هيئات الدولة .

باستعمال المنهج التحليلي و تقنية الاستبيان سوف تحاول مداخلتنا تسليط الضوء على الخروقات التي شابت عملية انشاء التجزئات الترابية من طرف الوكالات التنظيم و التقنين العقاريين للبلديات المسيرة للحقبة العقارية للبلديات المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 405 لسنة 1991 و التي ساهمت تغول ظاهرة البناء العشوائي، خاصة مع عدم اتخاذ الإجراءات اللازمة من طرف مختلف المتدخلين المعنيين الامر الذي اثر سلبا على المشهد العمراني و البيئة للمدينة و مشاكل تسييرية و أدت الى نزاعات قضائية اثارها مازالت حتى يومنا هذا رغم تحمل الدولة أعباء

مالية ثقيلة لتسوية هذه التجزيئات الترابية. كل هذا سوف نحله و نقف عند مواطن الاختلالات التي ساهمت في استفحال ظاهرة البناء العشوائي من خلال مدينة المسيلة .

**الكلمات المفتاحية:** البناء العشوائي ، مسببات الظاهرة ، المتدخلين، الوكالة العقارية ، لمسيلة.

## المقدمة

البناء العشوائي كظاهرة عمرانية لا تكاد تخلو منها مدينة من العالم بفعل اختلال توازن التوزيع السكاني بين الريف و المدينة الناتج عن التطور التكنولوجي المتسارع و ما رافقه من تغير في نمط الحياة حيث من المتوقع انه بحلول عام 2050، 7 من 10 اشخاص في العالم سيسكنون المدن (**Groupe de la banque mondiale, 2023**). لكن حجم هذه الظاهرة يتفاوت بين الدول حسب درجة تقدمها و قدرتها على تلبية طلبات السكن لمواطنيها دون ذلك فمهما بلغت نجاعة القوانين و الاجراءات المتخذة للحد من تفشي انتشار البناء العشوائي تبقى عاجزة .

المسببات الظاهرة للبناء العشوائي في الجزائر هي الهجرة بنوعها الريفية نحو المدن و الداخلية نحو مدن الساحل و الناتجة عن التوجه التنموي الميني على القطاع الصناعي و المتمركز في المدن الساحلية بالاضافة للنمو الديمغرافي المتسارع مع عدم قدرة البرامج السكنية بمختلف سيغها تلبية حجم الطلب المتزايد لسكن . كل التعاريف للبناء العشوائي تتفق على ان كل بناء انجز بدون رخصة بناء مسلمة من طرف السلطة المخولة و عليه فان مجمل القوانين و الاجراءات الجزائرية المعمول بها للحد من انتشار هذا السرطان الذي اثر سلبا على المشهد العمراني و البيئي و حتى التسييري لمدنا ردعية تحمل المسؤولية للمواطن دون البحث في مسببات قيامه بمخالفة هذه القوانين و المجازفة بتحمل عواقب الاجراءات الردعية التي تصل حد السجن و هدم البناء و التي قد يكون المتسبب فيها احد القائمين على محاربة البناءات العشوائية .

مع الاسف جل الدراسات لهذا الموضوع اتتهجت هذا الاتجاه الامر الذي جعلنا نحاول تحليل اسباب الظاهرة قصد ايجات حلول لكل سبب من اسبابها و عدم تحميلها كليا للمواطن المجر على لتحقيق اهم حق الذي على المدينة توفيره له و هو السكن . و فعلا اهتدينا لكون عدم احترام القوانين العقارية و العمرانية لا سيما التوجيه العقاري و التهيئة و التعمير و كذا أملاك الدولة من طرف الهيئات الرسمية يعتبر سبب هام من مسببات تفشي البناء العشوائي عبر مدننا و كمثال على ذلك الإجراءات انشاء التجزيئات الترابية و تهيئتها من طرف الوكالات العقارية البلدية و تماطل تمليك المستفيدين من القطع الأرضية الشرط الأساسي في الحصول على رخص البناء .

فبموجب المرسوم 90/405 المؤرخ في 22/10/1990 المتضمن تجديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أنشئت الوكالات العقارية المسيرة للحقبة العقارية للبلديات كمؤسسات ذات طابع اقتصادي و تجارية تتمتع بالاستقلال المالي و التسييري تحت سلطة مجلس اداري يرأسه رئيس البلدية يضم اعضا من مختلف المصالح التقنية . لقد قامت وكالة بلدية المسيلة منذ انشائها باستحداث 22 تجزئة ترابية تضم اكثر من الف قطعة أرضية معظمها مخالفة للإجراءات الواجب اتباعها منحها ل بموجب مقررات انظر المستفيدون منها في حالات كثيرة اكثر من عشرين سنة للحصول على عقود الملكية دون جدوى مما اضطرهم للبناء دون رخصة في نظر القانون يعتبر بناء عشواء يجب هدمه.

## 1. الإشكالية

بموجب مواد 73 و 86 من قانون التوجية العقاري التان تلمان البلدية انشاء مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري مستقلة ماليا تحت سلطة مجلس اداري يرأسه رئيس البلدية يضم اعضا من مختلف المصالح التقنية لتسيير حقيبتها العقارية جاء المرسوم 90/405 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن تجديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. لقد قامت وكالة بلدية المسيلة منذ انشائها باستحداث 22 تجزئة ترابية تضم اكثر من الف قطعة أرضية معظمها مخالفة للإجراءات الواجب اتباعها منحها ل بموجب مقررات انظر المستفيدون منها في حالات كثيرة اكثر من عشرين سنة للحصول على عقود الملكية دون جدوى مما اضطرهم للبناء دون رخصة في نظر القانون يعتبر بناء عشوائي يجب هدمه. امام اقتناع كل المتدخلين بان المواطن الذي اقام البناء لا يتحمل كل المسؤولية فان كل الاجراءات المتخذة تجاهه من طرف كل المتدخلين مجرد حبر على ورق على حساب المشهد العمراني للمدينة و كل ما ينتج عنه من مشاكل بيئية و افات اجتماعية تؤثر سلبا على راحة و رفاهية المواطن .

اختصرنا سؤالين لاشكاليات موضوع مداخلتنا :

- ما مدى مساهمة هذه الإخطاء لاهم المتدخلين في استفحال ظاهرة البناء العشوائي؟
- كيف للوكالة العقارية المسيرة بمجلس اداري يضم كل الأطراف المختصة في الجوانب العقارية و

العمرانية و المدركة لاثر هذه الإجراءات على ظاهرة البناء العشوائي ان تقع في مثل هذه الأخطاء ؟

## 2. منهجية البحث

انطلاقا من خبرتي المهنية كمدير للإدارة التقنية لبلدية المسيلة لمدة قاربت الـ20 سنة قبل التحاقني بالجامعة التي اكسبنتي خبرة التعامل مع اهم قانوني سنة 1990 الأول الخاص بالتهيئة و التعمير الذي جاء بادوات التهيئة و التعمير و جعل سند المكية أساس كل ترخيص لعمليات البناء و الثاني المتعلق بقانون التوجيه العقاري لسنة 1991 الذي الغي الأوامر الخاصة بصندوق الثورة الزراعية لسنة 1971 و الاحتيطات العقارية لسنة 1974الذان كانت الدول تحنكر كل ما تعلق بالعقار و تم تصنيع جديد للاملاك العقارية و حرر السوق العقارية .ان اطلاعي على مدولات مجلس إدارة الوكالة العقارية و الوقوف على الخروقات الواضحة في كيفية انشاء التجزيئات الترابية المعدة للبناء و مباشرة بيع القطع الأرضية للمستفيدين على أساس مقررات بناءا على مخطط تهيئة مؤشر عليا من مصالح التعمير و العضو في مجلس الإدارة دون استكمال عملية تملكها خاصة بالنسبة للاوعية العقارية التابعة لاملاك الدولة الشرط الأساسي للحصول على رخصة التجزئة و ما يليها من اشغال التهيئة و اشهار هذه الرخصة ثم اجراء دراسة جدوى لتحديد أسعار البيع حسب مقتضيات دفتر الشروط .كل هذا يتطلب دراسة تحليلية لكل الوثائق الإدارية و التقنيه الخاصة بهذه التجزيئات الترابية قصد مطابقتها على النصوص التنظيمية التي ذكرناها لابراز مواطن الخلل و الاستعانة بالاستقصاء الموجه مع مختلف الأطراف المعنية خاصة الوكالة البلدية و مصالح التعمير و أملاك الدولة .

## 3. أدوات البحث

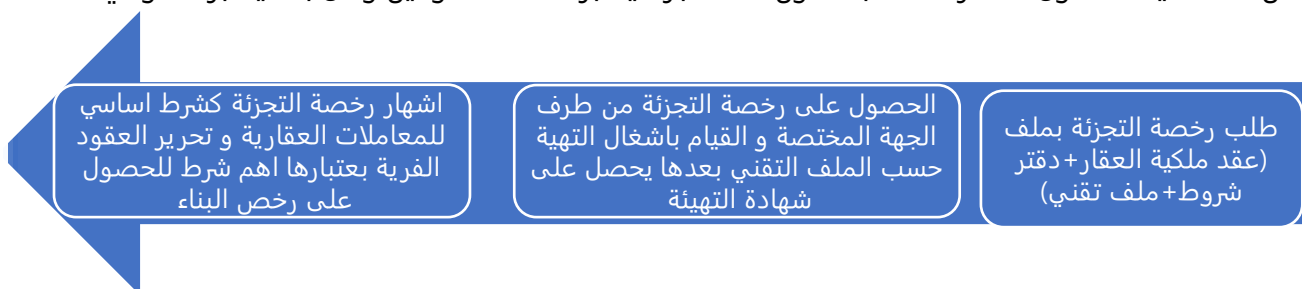
تتمثل النصوص في الاطلاع و التدقيق في القانونين و نصوصها التطبيقية التي ذكرناها مع مراسيمها التطبيقية خاصة المرسوم التنفيذي 90/405 المؤرخ في 22/10/1990 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين الذي يوضح طبيعة و مهام الوكالة و كيفية تسييرها و الهيئات الممثلة في مجلسها الاداري بالاضافة للقوانين المنضمة للعقار لسما قانون التوجيه العقاري و املاك الدولة و التهيئة و التعمير لسنة 1990 و المراسيم التنفيذية خاصة المتعلقة كيفية اعداد و المصادقة على ادوات التهيئة و التعمير و كذا الخاصة بعقود و شهادات التعمير و البناء لما لها علاقة بموضوع دراستنا و التي من خلالها سوف نتمكن من معلافة مدي احترام اجراءات المتبعة من طرف الوكالة العقارية في مختلف مراحل استحداث التجزيئات الترابية و احترامها للجال المحددة و تمكين المستفيدين من كل الوثائق التي تمكنهم من تقديم طلبات الحصول على التراخيص اللازمة للبناء و بهذا نستطيع تحديد الطرف المتسبب في استفحال ظاهرة البناء العشوائي.

## 4. النتائج

تم انشاء الوكالة العقارية لبلدية المسيلة سنة 1987 مرسوم رقم 04-86 مؤرخ في 07/01/1986 الذي كان ينص عاى انشاء مثل هذه الوكالات من طرف البلديات اختياريا . عدة تجزيئات ترابية الصالحة للبناء لكن لحساب البلدية وفق القوانين المعمول بها انذاك حيث كانت رخصة البناء تمن دون اشتراط عقود الملكية طبقا للقانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي. لكن بموجب المرسوم 90/405 اصبح الامر اجباري على كل البلدية انشاء مؤسسة العمومية لتسيير حقيبتها العقارية لكن تحت اشراف مجلس ادارة تضم خمس منتخبين يمثلون المجلس البلدي المنتخب يخترون من بينهم رئيس مجلس الادارة و بعضوية ممثلين عن قطاع التعمير ،املاك الدولة ،مصالح الاشغال العمومية ، الري و الفلاحة . لكن بطابعا الصناعي و التجاري تمتعها بالشخصية العمومية المستقلة يمكنها حسب دفتر شروطها الاستثمار قي المعاملات و الترقية العقارية .

حسب القوانين و النصوص التطبيقية فان التجزيئات الترابية الصالحة للبناء هي كل قطعة ارض قابلة لتقسيم اكثر من قطعة استوفت كل الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 25/15 بتاريخ 25/01/2015 المعدل و المتمم لسابقة 176/91 المتعلق برخص و شهادات التعمير المسلمة من طرف السلطات المعنية حسب ادوات التهيئة و التعمير (PDAU, POS) ان وجدا المنبثقان عن المرسومين التنفيذييين 177/91 و178 المؤرخين في 28/05/1991 او

قواعد التهيئة و التعمير المدونة في قانون التوجيهي للتهيئة و التعمير 90/29 . حيث على صاحب التجزئة الترابية القيام بالخطوات الموضحة في الشكل رقم 1 لكي يتسني مباشرة البيع للقطع التجزئة الترابية بعقود فرية و التي بها يمكن للمستفيد الحصول على رخصة البناء دون هذا الاجراء يعتبر مخالف للقوانين و كل بناء يعتبر عشوائي.



الشكل رقم 1: اجراءات الواجب اتباعها لتحرير العقود الفردية لقطع التجزئة الترابية.

بالنسبة للوكالة العقارية البلدية بصفتها مؤسسة عمومية تسيير الحقيبة العقارية للبلدية و كذلك البرامج ذات الطابع الاجتماعي لمختلف صيغ السكن لممنوحة للبلدية لكن يكونها ذات طابع تجاري يمكنها الاستشمار في الترقية العقارية عن طريق شراء العقار من الخواص او أملاك الدولة لكن مع الأسف فان جل معاملتها مع أملاك الدولة كثيرا ما لا تكتمل و مع ذلك تباشر هذه الوكالات إجراءات التعاملات العقارية على أساس مقررات تجارية لا يمكن للمستفيد منها الحصول على رخصة البناء و امام طول الانتظار يضطر لمباشرة تشييد سكنه و في نظر القانون يعتبر بناء عشوائي الشكل رقم 2 يوضح كل هذا.



الشكل رقم 2: مراحل الواجب اتباعها في التعاملات العقارية من طرف الوكالات العقارية البلدية .

سوف نوضح نتائج عدم احترام الإجراءات لمراحل الواجب اتباعها من طرف الوكالة العقارية لبلدية المسيلة في التعاملات العقارية و كذا تلك المتعلقة بالحصول على مختلف رخص و شهادات التعمير خاصة الخاصة ب رخصة التجزئة و اشهرها بعد القيام باشغال التهيئة و الحصول على شهادة الاستغلال التي ساهمت في تفشي ظاهرة البناء العشوائي من خلال مثالين احدهما متعلق بملكية بالبلدية (عملية التكتيف على حساب المرافق و المساحات الخضراء و اللعب) و أخرى تابعة لأملاك الدولة (عدم استكمال إجراءات التمليك ) و النتائج السلبية على العمران و البيئة أثقلت كاهل الدولة ماليا ، ادياريا و حتى قضائيا بعضها مازال حتى يومنا هذا لم تحل.

#### 4.1. المثال الأول : التجزئة الترابية 817 التي تحولت جراء التوسعة ل924 ثم بفعل التكتيف1127 قطعة أرضية :

تعتبر من التجزئات الترابية الاولى التي انشأتها الوكالة العقارية لبلدية المسيلة سنة 1994 (الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة، 1994) على عقار ملك للبلدية الاجراءات الاولى مطابقة الاجراءات لكن بعدها تمت عدة عمليات للتوسعة و التكتيف دون التقيد بالاجراءات الموضحة في المرسوم التنفيذي 176/91 و الذي عدله و تممه رقم 19/15 (الجدول رقم 1).

السنة	عدد القطع عدد الارضية	لقطع المضافة بعد عمليتا التوسعة و التكتيف
1990	817	-
1994	924	107
1997	1127	310

هذا الامر كله ناتج عن عدم وفاء الوكالة بالالتزام تحصيل المستفيد لعقد الملكية فضلا عن المشاكل العمرانية المترتبة عن التدخلات العمرانية التي ذكرناها و التي وصلت في بعض الاحيان الى احتجاج و الفوضى و حتى النزاعات القضائية . كل ما ذكرناه قام على مجرد على مجرد مخطط تهيئة مصادق عليه من مصلحة التعمير العضو في مجلس الإدارة دون استكمال خطوات تعديل رخصة التجزئة و كذا اشهارها أي ان 310 مستفيد لا يمكنهم الحصول على رخص البناء لان الوكالة العقارية لا يمكنها تمكينهم من ذلك. بعد عناء طول الانتظار و ضغط الحاجة اضطر المستفيدون اضطر الحاصلون على مقررات الاستفادة و المسددون لكل حقوق الوكالة عليهم تشييد مساكنهم التي في نظر القانون تعتبر عشوائية. و لم تسوى وضعيتهم العقارية الا بعد المسح العام للعقار سنة 2009 الذي بفضلته تمكنوا من الحصول على الدفاتر العقارية و قانون التسوية 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 و مرسومه التنفيذي 15/09 بتاريخ 2009/05/02 لتسوية ما شيده. نلاحظ بان في حي واحد 310 بناء عشوائي بسبب مخالفة الوكالة العقارية للإجراءات المطابقة للقوانين و التنظيم المعمول به طبعاً يعلم و تواطؤ جل المتدخلين المفترض انهم يحاربون هذه الظاهر

#### 4.2. المثال الثاني :التجزئة الترابية 1200 قطعة :

هذه أرضية هذه التجزئة ملك لأملاك الدولة يعود تاريخ إنجازها لسنة 1992 (الوكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة، 1992) و التي بعد مراسلة لأملاك الدولة حول تحديد سعر البيع و ردها لموضوع تحديد سعر المتر المربع آنذاك ب500 دج باشرة الوكالة العقارية عملية البيع بسعر 1500 دج للمتر مربع الواحد دون استكمال إجراءات التمليك و الحصول على عقد الملكية (مديرية أملاك الدولة ، 1992) على أساس مخطط تهيئة مصادق عليه من طرف مصالح التعمير و حددت قائمة المستفيدين و منحوا مقررات الاستفادة دون القيام بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة و انجاز اشغال التهيئة التي بموجبها تمنح شهادة التهيئة و كذا عملية الاشهار و تمكين المستفيدين من عقود الملكية . بعد الاحتجاجات المتعددة للمستفيدين على مر أكثر من 20 سنة اثناءها قام الكثير منهم بتشيد سكناتهم طبعاً بطريقة عشوائية اجبره الوكالة العقارية على استكمال إجراءات التمليك و بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة التي راجعت و حينت سعر المتر المربع الواحد ب2500 دج (مديرية أملاك الدولة، 2012) فتضاعف سعر البيع بخمسة مرات حيث اجبر المستفيدون بدفع سعر 3000 دج للمتر المربع الواحد (الوكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة، 2012) و منحت البلدية رخصة التجزئة على سبيل التسوية سنة 2012 و تكفلت الدولة من خلال برامج التمية البلدية (PCD) و التي قدرت بأكثر من 000 000 000 (بلدية ، 2013 حتى 2015) أي عشرون مليار سنتيم مبلغ هائل كلف الدول جراء خطأ في الإجراءات و على أساس كل هذا تم تحصيل شهادة التهيئة ليتم اشهار رخصة التجزئة و انتظار المستفيدين حتى سنة 2017 للحصول على عقود التمليك أي بعد 25 سنة من تاريخ انشاء التجزئة ليتمكنوا من تسوية ما شيده بمقتضى قانن التسوية 15/08 و فيهم من ماتوا و توبعوا قضائياً و غرموا بناء على محاضر المخلفات لم يكونوا وحدهم السبب فيها. و تلخيصاً يمكننا حصر النتائج الوخيمة الناتجة عن مخالفة الإجراءات المنبثقة عن النصوص القانونية و التنظيمية في فئتين :

- إجرائية الملخصة في الشكل رقم 3



الشكل رقم 3:الاثار السلبية لمخالقة القوانين و النظم المعمول بها.

- كمية تتعلق بعدد البناءات المشيدة عشوائيا و الأعباء المترتبة على عاتق الالمواطن و الدولة و عدد النزاعات القائية جراء محاضر المخلفات المعدة من طرف الهيئات المعنية بمراقبة مخلفات البناء و التعمير بالإضافة للمدة المهدرة التي المستغرقة للتسوية (لجنة المجلس البلدي لتهيئة و التعمير ، 2020)(الجدول رقم 2).

الجدول رقم : النتائج بالكم المترتبة على مخالفة الإجراءات العمرانية و العقارية

التجزئة الترابية	البناء العشوائي	الأعباء المالية (دج)	عدد المنازعات القضائية	الوقت المستغرق للتسوية
817	310	150 000 000 00	115	18
1200	853	420 000 000 00	607	25

لعل هذه الأخطاء التسييرية الجسيمة للوكالات العقارية للبلديات و ما نتج عنها من عواقب كارقية على كل المستويات كانت السبب الذي أدى بالدولة الجزائرية بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 03/ 408، المؤرخ في 2003/11/05 ، المعدل و المتمم المتعلق بدمج الوكالات العقارية البلدية في وكالة ولائية واحدة تسمى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري بنفس الطابع و المهام لكنها تحس سلطة مجلس ادارة يراسه الوالى لاهمية العقار و للحد من هذه الاختلالات التي من بين اسبابها ضغط ذوي النفوذ و مافيا العقار لا يستطيع مجلس الادارة يراسه رئيس المجلس البلدي مجابهته .

## 5. مناقشة النتائج

سوف نتعرض لمناقشة المثالين المخترين بقصد الاول ملكية بلدية حيث خالفت الوكالة العقارية الاجراءات التنظيم الخاص بالتهيئة و التعمير اما الثاني فتعود ملكيته لاملاك الدولة الذي خالفت فيه الوكالة العقارية هذه المرة قوانين التوجيه العقاري و هذا زعم تكونه مجلس الادارة المتكون اساسا من خبراء العمران و العقار حتي لا نقول

بمشاركتهم(الجدول رقم 2).

- **المثال الأول :** الخاص بالتجزئة الترابية 817 قطعة المنشأة في 1990 التي تعود ملكيتها للبلدية و طبقا للمرسوم 405/91 فالمهمة الاساسية المسندة للوكالة العقارية البلدية هي تسيير الحقيبتها العقارية لكن عدم احترام الوكالة العقارية و بعلم اعضاء مجلسها الاداري الذي ذكرناه للقوانين و النصوص التنظيمية خاصة التي تحدد كيفية الحصول على رخص و شهادات البناء و التعمير في عمليتا التوسعة و التكثيف العمراني يعتبر السبب الرئيسي في تشييد 310 بناء بطريقة عشوائية بعد طول انتظار لمدة 18 سنة اتسوية وضعيتهم و كل الاضرار و الاعباء التي اثقلت كاهل المواطن والدولة و كذا الجهات القضائية .
- **المثال الثاني :** المتعلق بالتجزئة الترابية 1200 قطعة المنشأة على عقار تابع لاملاك الدولة اكتسبته عن طريق الشراء لكن دون استعمال اجراءات التمليك المفضي لعقد الملكية سنة 1994 حيث انه طبقا لطابع التجاري و الصناعي للوكالة العقارية يمكنها ممارسة الاستثمار العقاري و الترقوي لكن عدم التقيد بالنصوص المنظمة لمثل هذه المعاملات العقارية نتج عنه ان 607 بناء شيد بصفة عشوائية و اعباء مالية كلفت الخزينة 20 مليار سنتيم كان يمكن استغلالها في مشاريع تنمية اخرى بالاضافة لجهد اداري و قضائي لتسوية هذه الكارثة و المتسبب فيها اهم المتدخلين في محاربة ظاهرة البناء العشوائي فضلا عن الاضرار النفسية و الصحية و حتى الاجتماعية التي عانى منها المواطن و التشوهات العمرانية و البيئية و النقائص التسييرية للمدينة التي اثرت سلبا على المشهد العمراني و راحة الساكنة.

## 6. التوصيات

- رغم حجم المشكل و طول مدة تراكمه و ما ولدته من ذهنيات صعب تغيير طريقة عملها التي الفتته خاصة يمكن معالجة ظاهرة البناء العشوائي لكن وفق مقاربة تعتمد خطة عمل التسلسل الموازي وفق رزمة زمنية تناسب كل خطة و ذلك باحصاء كل مسببات البناء العشوائي لمعالجتها من الاساس فيما يخص ما تعرضنا له يمكننا اقتراح مايلي :
- توسيع تشكيلة مجلس إدارة الوكالة العقارية لتشمل ممثلين عن مديرية التقنين و التنظيم كمستشار قانوني يصهر على مدي مطابقة الإجراءات للقوانين و جعل صوته ملزم مع تحميله المسؤولية في حال ثبوت العكس.
  - اشتراط التعامل العقارية للوكالة مرهون بتوفرها على قرار ممضى من رئيس مجلس الإدارة (كون أصبحت الوكالات ولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/ 408، المؤرخ في 05/11/2003 ، المعدل و المتمم المتعلق بدمج الوكالات العقارية البلدية في وكالة ولائية).
  - على الدولة توفير للبلديات الاعتمادات المالية الخاصة بدراسة أدوات التعمير و البناء في اجالها القانونية و خاصة مخططات شغل الأرض الذي يعتبر الادوات المرجعية الأولى في منح كل شهادات و رخص التعمير و البناء باعباره اتاد تفصيلية تعنى بقواعد البناء و شغل الأرض (اداة تخصيص و تونيد)
  - توفير كل الوسائل المادية و اللوجستكية و حتى تحفيزات ادارية و مالية للمكلفين بمحاربة البناء العشوائي (لاعاون البلدية المؤهلون و المحلفون ، مفتشي التعمير، شرطة العمران ) .
  - خلق لجان تقنية تضم كل المعنيين بمحاربة الظاهرة باشتراك قطاع العدالة ذات تسلسل هرمي (بلدية ، الدائرة ،الولاية ) ملزمة بعقد اجتماعات نصف شهرية للوقوف حصيلة محاضر المخالفات ومدى تنفيذ القرارات المتخذة جراءها موسومة بمحاضر رسمية تبلغ حسب التسلسل التصاعدي .
  - الزام جمعية الاحياء بالتبليغ الدوري عن المخالفات العمرانية .
  - إعادة بعث مقترح مفتشية التعمير و منها طفة السلطة الإدارية و الضبطية و تختص لوحدها في

محاورة ظاهرة البناء العشوائي.  
ان تطبيق هذه التوصيات مرهون سنة القوانين و النصوص التطبيقية

## الخلاصة

من خلال كل القوانين و النصوص التنظيمية التي تعتبر المخالفات العمرانية جنحة تحمل مسؤوليه للمواطن دون التعمق بالاسباب التي اجبرته على هذا الفعل و التي ان عرفت يصبح فيها ضحية إجراءات مخالفة لتلك القوانين و النظم اتخذتها جهات رسمية و عمومية مسؤولة عن ظاهرة البناء العشوائي .و الغريب في الامر ان معظم ان لم نقل كل ما اطلعنا عليه من دراسات و ان اقرت باسباب الظاهرة فانها تحمل هذا المواطن المجر على تحقيق حقه الذي من أسس مهام المدين توفيره له بل و ان كل دساتير الدولة الجزائرية جعلته حقا له .صحيح ان تراكمات الفترة الاستعمارية و ما تلاها من نهج تنموي ركز كل الأنشطة في المدن خاصة الساحلية الامر الذي جعل منها مناطق استقطاب سكاني أيضا ضبابية و تغير السياسات الدولة الجزائرية افضي لقوانين التعمير و العقار من الصعب توافيقها مع هوية و عقلية المجتمع الجزائري اتاره واضحة في النمط العمراني و فوضى في المعاملات العقارية التي اوجدة فينة تسمى السماسرة و مافيا العقار اثارها واضحة في مجمل القوانين العقارية و اول ضحاياها المواطن البسيط .

نظرا لخبرتنا التي اكتسبناها كمدير تقني لبلدية المسيلة سمحت لنا الاهتداء الى مقارنة تبدو غريبة من خلال المواطن الذي شيد بنايته في التجزئات التربة المملوكة للوكالات العقارية البلدية قد يكون ضحية و ليس مرتكب لجنة تشييد بناء مخالف للقوانين . و بعد الاطلاع على الإجراءات التي اتخذتها الوكالة العقارية لبلدية المسيلة و بمشاركة و مباركة كل الجهات الممثلة في مجلس ادارتها الذي هم أيضا اطراف فاعلة في محاورة البناء العشوائي ;تضح ان معظمها مخالف للقوانين العمرانية و العقارية و لم تبادر لتصحيح هذه الجراءات .و من خلال الأمثلة المختارة بعناية احدهما انتهج إجراءات مخالفة التهيئة و التعمير نتج عنه بعد طول انتظار تشييد 310 بناء عشوائي و أعباء مالية و منازعات قضائية و احتجاجات و 18 سنة لتسوية الوضعية .اما المثال الثاني حيث خالفة الإجراءات قوانين العقار نتج عنها أعباء مالية كبيرة و 607 بناء مشيد عشوائيا و 25 سنة لتسوية الوضعية .

لاجل هذا وجب على الدولة اتخاذ تدابير فورية تسد كل الفجوات التي تعرضنا لها و التي اقترحنا بعض التوصيات التي نراها لازمة.

## المراجع

### التقارير

Groupe de la banque mondiale. (2023, avril 03). *Développement urbain*. Récupéré sur <https://www.banquemoniale.org/fr/topic/urbandevlopment/overview>: 27 aout 2024.

الوكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة .(1992). المسيلة.

الوكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة.(2012). المسيلة.

الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة .(1994). المسيلة.

بلدية(2013) . حتى 2015 .المسيلة.

لجنة المجلس البلدي لتهية و التعمير.(2020) . المسيلة.

مديرية املاك الدولة .(1992) . المسيلة.

مديرية املاك الدولة .(2012). المسيلة.