

ملخص:

إن موضوع العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني في الجزائر لازال يتميز بالتعقد والتشعب، و يتطلب بذل المزيد من الجهد بغية تذليل الصعوبات و تخفيف الإجراءات الإدارية المرتبطة بتطبيق السياسات العقارية، بالإضافة إلى وجوب تصفية الوضعية العقارية الحالية، و تفعيل دور كل الشركاء المساهمين في هذا المجال، بما فيهم المواطن المعني الأكبر بالعقار ، و مرافقة العمل النظري بخطوات تطبيقية أكثر مرونة و حزم، ووجود دراسة سوسيو اجتماعية معمقة من أجل بناء و تأسيس اطر سليمة تكون كفيلة بتجنب فوضى العقار و العمران .

أو كما يرى حسن فتحي " أن هذه الأحياء تمثل قدراً كبيراً وإمكانات ضخمة للسكان من خلال تنظيم أنفسهم وإيجاد نوع من العلاقات المجتمعية والتي تعد بديلاً للسياسات الحكومية القاصرة ". وبالتالي فإن الإزالة تعني تدمير مخزون الإسكان في المدينة وزيادة المشكلة. والحل الناجح لمشكلة العشوائيات هي عمليات التطوير الحضري من خلال التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية و القطاعات الحضرية المتداخلة، من أجل الوفاء بحاجتها المتطورة من مختلف البناءات و التجهيزات العمرانية الناقصة وفق لما تفرضه توقعات التخطيط العمراني ، في المنطقة، من خلال «سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة، و التي تقوم على أسس و مقومات البيئة الحضرية ». أي الانتقال من المخطط العمران الوقائي (Urbanisme préventif) المطبق حالياً في إطار مخططات التعمير المختلفة إلى عمران استشفائي (Urbanisme curatif) و يكون ذلك عن طريق الاعتراف بالسكن العفوي كمنظومة قائمة و جديدة لإنتاج السكن.

الكلمات المفتاحية: التسيير العقاري، العقار ألحضري، التوسع العمراني، التخطيط التوافقي، الفاعلين الرئيسيين، بئر العاتر

Résumé: Le sujet du foncier urbain et sa relation avec l'expansion et la conformation urbaine en Algérie a été toujours complexe et divergent, et nécessite plus d'efforts afin de surmonter les difficultés et faciliter les procédures administratives liées à l'exécution des politiques du foncier ; et plus à la nécessité de la liquidation de la situation du foncier actuel, et l'activation du rôle de tous les partenaires qui contribuent dans ce domaine, y compris le citoyen le plus mêlé dans le foncier, et d'accompagner le travail théorique avec des pas appliqués plus souple , packs , et la présence d'une étude sociale profonde pour construire et établir des cadres saints , et afin d'éviter le chaos du foncier et de l'urbanisme.

Ou comme le voit Hassan Fathi « Ces quartiers représentent une grande partie et un potentiel énorme de la population en s'organisant et trouver une sorte de relation sociale avec la communauté, qui devient un substitut des politiques gouvernementales inadéquates. »
Ainsi l'élimination signifie la destruction du stock de logement dans la ville et d'augmenter le problème ; et la solution efficace du problème des bidonvilles sont les opérations de développement urbain en intervenant dans les tissus urbains illégaux et les secteurs urbains délabrés, afin de répondre à leurs besoin divers évolués à travers le temps en matière de construction et équipements nécessaires manquants selon les attentes imposés par la planification urbaine dans la région à travers « série des opérations planifiés intégrés qui repose sur bases et éléments de l'environnement urbain ».ça veut dire la transition du **plan urbain préventif** en vigueur , dans les différents programmes d'urbanisme actuel vers un **urbanisme curatif** par la reconnaissance du logement spontané comme un système actif et nouveau pour la production du logement.

Mots-clés: Gestion foncière, foncier urbain, Extension Urbain, planification compatible, les acteurs principaux, Bir- El- Ater.