

# الخلاصة العامة

## الخلاصة العامة:

**\* نظريا** يعتبر العقار الحضري هو المحرك الديناميكي لتحولات المدينة في إطار التنمية العمرانية المحلية ولا يمكن الإغفال عنه ، وهذا راجع لأهميته والذي أصبح مشحا في السوق العقارية ، مما أدى الى الاستعانة بعقار الضواحي من أجل تلبية حاجيات المدينة ، ولا ننسى إنتشار الوعي بكون العقار كنز ثمين إذ يعتبر رهان ومصدر للضغوطات والريح في نفس الوقت

و لقد تميزت سياسة الاحتياطات العقارية في الجزائر بوفرة غير مسبقة للعقار الحضري، هذا الرصيد العقاري الموضوع تحت تصرف البلديات لم يرفق بالسياسة الإدارية و التاطير اللزمين لمواكبة هذه الوفرة، التي جاءت من اجل التحكم في تسيير العقار و المحافظة على الأراضي الفلاحية، هذه السياسة أثرت سلبا على تسيير المدينة، و أسهمت في انتشار البناءات اللاشعرية نتج من خلاله أنسجة عمرانية تتسم بطابع العشوائية خاصة خلال سنوات الثمانينات، التي عرفت إصدار تشريعات التسوية القانونية للحيازات و البناءات اللاشعرية تحت الأمر رقم : 01/85 المؤرخ في: 1985/08/13 و هو خير دليل على فشل هذه السياسة.

أما سياسة التوجيه العقاري التي لاتزال تشريعاتها سارية المفعول إلى اليوم، فقد جاءت من اجل تحرير المعاملات العقارية و إشراك فاعلين جدد في التسيير العقاري، لغرض توزيع الأعباء بين السلطات العمومية و الخواص، عكس السياسات السابقة التي سيطرت فيها البلديات على كل ما يتعلق بتسيير العقار، هذه السياسة التي أزاحت البلديات من تسيير العقار الحضري خلقت نوع من المركزية في التسيير، مؤثرة بذلك على التوازن بين العرض و الطلب لاسيما في مجال توفير الأراضي الصالحة للبناء، هذه السياسة كذلك لم تحد من انتشار طابع العشوائية في العمران بدليل إصدار التشريع الثاني للتسوية القانونية للبناءات من خلال القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها وبعد انتهاء أجاله المحددة ب 05 سنوات ولم يحقق طموح السلطات العمومية ، ارتأت الى تمديد أجاله الى ثلاث سنوات أخرى الى غاية 2016 / 08 / 03 .

**\* ميدانيا** و حسب المعطيات و النتائج المتحصل عليها، و أيضا حسب حالة الدراسة المتمثلة في مدينة " بئر العاتر"، فقد استنتجنا وجود تباعد بين تسيير العقار الحضري من خلال تشريعاته، و حاجيات السكان و تطلعاتهم، ثبت عن طريق عدم اهتمام السكان بشكليات و مضمون تسيير العقار الحضري المطبق بواسطة عقود التعمير المختلفة .

كما أن التشريعات المتعلقة بالعقار و العمران لم يتم إيصالها للسكان إلا في الحالات التي تتطلب ذلك مثل إلزامية مطابقة البناءات من أجل ممارسة نشاط معين، أو إلزامية الحصول على رخص البناء من أجل تثبيت قطعة الأرض أو من أجل الحصول على مواد البناء، فكان من الأنجع أن يكون نفس السلوك المتبع من طرف السكان يخص الحالات العادية و القانونية لرخصة البناء ، دون الحصول عليها من أجل أغراض غير تلك المنصوص عليها قانونا .

كما هو جدير بالاهتمام أن نشير إلى مركزية التسيير العقاري - إن صح التعبير- التي انبثقت عن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، و هو ما أثر سلبا على توفير الأراضي الصالحة للبناء و بالتالي عدم التوفيق بين العرض و الطلب .

و تبعا لإشكالية البحث و الفرضيات الموضوعية لها، اتضح لنا أن العلاقة الثلاثية التي تربط بين ( المدينة - الفاعل الرئيسي " السلطات العمومية" و السكان ) ليست بالضرورة علاقة ايجابية تحضى بالقبول من كل الأطراف، فقد يكون تسيير العقار الحضري الذي يمثله الفاعل الرئيسي مرفوض ميدانيا خاصة عند السكان، و هو ما ينعكس سلبا على المدينة التي حتما ستتأثر بهذا الرفض الذي يتجلى في انتشار البناء اللاشعري المنتج للأحياء العشوائية ، خاصة إذا علمنا أن الفاعل الرئيسي هو نفسه غير مهتم بتشريعاته و ينجز كذلك بنايات لاشرعية. و هو ما أكدته بعض النتائج التي توصلنا لها في أحياء سكنية مخططة ( تحصيلية) و أحياء أخرى غير مخططة ( فوضوية).

كما يمكن لهذه العلاقة أن تكون ايجابية و تحضى بالقبول و الانسجام بين أطراف المعادلة إلا أن هذا الانسجام أحيانا يتم الإخلال به من طرف الفاعل الرئيسي، ربما لأسباب ترتبط بنقص الإمكانيات اللازمة، أو لأسباب أخرى ظرفية فقط، و تنعكس هذه الحالة في نقص الرقابة العمرانية التي تجلت لدى عينة السكان الذين شيّدوا بنايات دون أي تدخل من المعنيين .

إن موضوع العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني في الجزائر لازال يتميز بالتعقد و التشعب، 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 كفيلا بتجنب فوضى العقار و العمران .

أو كما يرى حسن فتحي "أن هذه الأحياء تمثل قدراً كبيراً وإمكانيات ضخمة للسكان من خلال تنظيم أنفسهم وإيجاد نوع من العلاقات المجتمعية والتي تعد بديلاً للسياسات الحكومية القاصرة". ولا يعني ذلك أن تكون نظرتنا للأحياء العشوائية نظرة إيجابية بالإطلاق ولا نظرة تشاؤمية عموماً، بل توصي الدراسة بالتأكيد على أن الحل النهائي لمشكلة الإسكان العشوائي لا تتم من خلال إزالة تلك الأحياء لأن ظهورها ناجم عن وجود مشكلة في قطاع الإسكان في المدينة، وهذه الأحياء بالرغم من سلبياتها إلا أن لها دور في إيجاد التوازن بين الزيادة السكانية من جهة وبين الزيادة المطلوبة من الإسكان، 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 المتداعية، 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».