

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة منتوري - قسنطينة
كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية

قسم: التهيئة العمرانية
فرع: التهيئة الحضرية

رقم السلسلة:
الرقم التسلسلي:



مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور: حفيظ العايب

من إعداد الطالبة

باني جابالله

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

مقررا

عضوا

عضوا

الأستاذ الدكتور صلاح الدين شراد

الأستاذ الدكتور حفيظ العايب

الأستاذ الدكتور محمد الهادي لعروق

الدكتور عبد الكريم عيون

* 2011 *

إهداء

الحمد والشكر لله الذي أمدني بالقوة و العزيمة ، لولا إعانتة ما وصلت إلى هذه الدرجة .

أهدي ثمرة جهدي إلى أحن وأعز كائنين ، أبي و أمي اللذان كانا إلى جانبي طيلة حياتي ، حفظهما الله ورعاهما وأطال في عمرهما .

إلى وطني الغالي الجزائر

شكر وتقدير

أشكر من كل أعماق قلبي زوجي ، إخوتي فارس، إيمان ، اسكندر ، دون أن أنسى مريم و أمي فاطمة التي أمدتني دعواتها بالعزيمة ، كل عائلتي ، و روح أبي حسين الطاهرة .

أشكر جزيل الشكر أستاذي الفاضل حفيظ العايب الذي صبر علي ، ولم ييخل علي بتوجيهاته ، نصائحه ، و إرشاداته القيمة التي أثمرت بهذه النتيجة . جزاه الله كل خير .

كما أتقدم بخالص شكري إلى الملاك فلاك التي مهما فعلت لن أوفي و لو بدرجة قليلة ما تعبتة معي أثناء هذا البحث . رعاها الله و بارك فيها .

كما أشكر أختي و صديقتي مريم بولشراب التي لم تبخل علي حتى بالمعنويات حفظها الله .

وأقدم بالشكر لكل أساتذتي الكرام : الأستاذ/ عبد الغاني غانم ،الأستاذ/ محمد الهادي لعروق ، الأستاذ/ صلاح الدين شراد ، الأستاذ/ عبد الوهاب لكحل ،الأستاذ/ رابح بوالصوف ، و كل أساتذة المعهد الذين لم ييخلوا و لو بالكلمة الطيبة و الابتسامة .

أشكر خالص الشكر زميلاتي وزملائي، خاصة الذين ساعدوني أثناء البحث : الأخ ثابت أحمد أمين ، الأخ توفيق خنشول ، و الأخ صالح ويلي ، دون أن أنسى صديقتي لويزة .

و أشكر كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث .

شكرا جزيلا

المقدمة العامة

تعتبر الأرض قطاعا استراتيجيا مرتبطا أساسا بالجانب الاجتماعي و الاقتصادي للسكان ، فكلما أحسن تنظيمها و استغلالها كلما ساهمت في الازدهار و التقدم .

و قد احتلت إشكالية السكن صدارة الاهتمامات على الصعيد العالمي ، فهو لا يعني حاليا فقط المأوى ، بل استقرار الإنسان و رفاهه و تمكنه من ممارسة الأنشطة و كذا استعمال التجهيزات ، و استهلاك الخدمات ، و بذلك تعزيز التلاحم الاجتماعي و حماية البيئة .

فالملكية ، لاسيما العقارية منها تبقى من الاهتمامات الأساسية لنشاط الإنسان . و ذلك بسبب الأمن النفسي ، المادي ، الروحي و الحضاري الذي توفره للإنسان .

و بروز سوق عقاري في الجزائر هو مسار طبيعي لا علاقة له بالوجود الفرنسي . فالأرض أي العقار بالامتياز الذي كان يستعمل خاصة في الزراعة قد أصبح يستعمل فيما بعد كأساس لبناء ملجأ يأوي الأفراد و الأسر . أي استعماله لبناء مسكن بمختلف أنواعه سواء كان ريفيا أو حضريا من الحاجات الأساسية للأفراد .

و مع تزايد النمو الديمغرافي ، تحرير سوق العقار ، و اتساع رقعة المدن ، أصبح البحث عن العقار الصالح للبناء في تزايد أكثر فأكثر .

و من هنا أصبحت تطرح إشكالية العقار و الحصول على الأموال العقارية ، و لا يمكن فهم تطور و سير السوق العقاري في الجزائر من الاستقلال إلى يومنا هذا دون ربطه بطبيعة السياسة العامة للدولة الجزائرية و المراحل التي مرت بها ، و ذلك لتأثرها بالعديد من العوامل السياسية ، الاقتصادية ، و الاجتماعية التي أفرزت إستراتيجيتين أساسيتين للإسكان و هما :

الأولى : مرحلة النظام الاشتراكي ، شعارها حق السكن للجميع و كل التكاليف تكون على عاتق الدولة .

الثانية : مرحلة النظام الليبرالي ، شعارها السكن حسب الدخل نظرا لتعدد المتدخلين في إنتاج العقار ، حيث أدخلت عدة إصلاحات جذرية على أنظمة الإنتاج ، التمويل و الدعم لتشجيع المبادرة الخاصة ، و بالتالي تنويع العرض السكني ، مما يؤدي إلى التباين في سعر العقار، و ظهور الوضعية الجديدة للسوق العقاري بدءا منذ صدور أول تشريع ظهر في الجزائر و هو قانون 07- 86 المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي حدد الإطار العام للترقية العقارية.

ومنه فالتغيرات السياسية التي عرفتها الجزائر بالمصادفة على دستور 23 فيفري 1989 ، و دستور 28 نوفمبر 1996 ، و من بنودهما الإقرار على مبادئ اقتصاد السوق ، كانت لها نتائج مباشرة على النظام القانوني للعقار مثل : الهبة ، المبادلة ، البيع ، الشراء ، التنازل ... و فتح المجال للمهنة الحرة المتعلقة بالأعوان القضائيين كالمحضر القضائي ، و الموثق و الخبير العقاري ... بالنشاط لحسابهم الخاص . أي تحرر السوق العقاري و بروز النشاط العقاري .

غير أن هذه التغيرات لم تؤسس سوق عقاري حر بصفة نهائية ، و الدليل على ذلك التأجيل المستمر لبيع الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة للدولة ، و التسوية القانونية للأراضي التي بيعت من طرف البلديات .

وقد وضعت الدولة أدوات قانونية للحصول على العقار من طرف المجموعة الوطنية و التي تمثل المصلحة العامة ، مثل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، حق الشفعة . و وسائل رقابة الملكية العقارية عن طريق منح الرخص القانونية مثل رخصة التجزئة ، رخصة البناء ، رخصة التقسيم ، شهادة التعمير ، شهادة المطابقة ... أي في إطار التخطيط العمراني .

ورغم ذلك فالسوق العقاري الجزائري لازال يتسم بنظام قانوني غير مستقر. رغم حرص الدولة على الملكية العامة ، و المشرفة على السياسات الحضرية المقننة لاستغلال الأرض ، و قيامها بدور الحكم في السوق العقاري و ذلك بتحديد سياسات عقارية . والعلاقة بين السياسات الحضرية و العقارية جد ضيقة عند معرفة نظم ملكية الأرض و كيفية تنظيم السوق العقاري (Modalité de régulation du marché foncier) .

و مدينة قسنطينة بحكم موقعها و دورها الاقتصادي و الإداري الذي تلعبه تعتبر عينة مثالية لأنها تمارس تأثيرا كبيرا على مجال إقليم بكامله ، فهذه المدينة تشكل عقدة رئيسية للتواصل العمراني ، و تشابك إنتاج السكن مع الخيارات السياسية المتعاقبة بدءا بسياسة الاحتياطات العقارية و حق الدولة في احتكار سوق العقار ، إلى سياسة اقتصاد السوق ، إعادة اعتبار حق الملكية الخاصة و تحرير المبادلات و المبادرات . و أصبحت العقارات الموجهة لإنتاج السكن و غيره مجالا لمعاملات حرة و متعددة ، حيث أصبح قانون العرض و الطلب هو المحرك الرئيسي و المتحكم في كلفة العقار .

فكل متعامل يهدف إلى تحقيق الربح في جو تنافسي يتناقض و مبادئ التهيئة و التعمير .
و أصبحت مجموع التوسعات بالمدن ، و كذا عمليات التدخل على النسيج الحضري رهينة النتائج
المباشرة لكلفة العقارات أو الوعاء ونزرتة ، و كذا الأطر القانونية التي تسيره .
و باعتبار العشريتين الأخيرتين هما أول فترة لتطبيق هذه الممارسات في محيط ينقصه
الوعي والإدراك لمفاهيم السوق و الأسعار، ظهرت تناقضات في طرق المعاملات العقارية ، تحديد
الأسعار المتعلقة بها و صعوبة تحقيق التوازن بين مبادئ السوق الحرة ، و ثقافة المنافسة و الرغبة
في تحقيق الربح .

كما أن السوق العقاري مرتبط غالبا بحقوق و شروط من خلالها يتم استبدال قطع أرضية
مخصصة إجباريا لبناء مساكن أو تجهيز عمومي أو محل ارتفاع ، و هو ما يؤثر مباشرة على
الأسعار . و بالتالي فالاستثمار بالوسط الحضري (برامج التنمية السنوية PSD – PCD و غيرها)
مرهون بإشكالية نفاذ العقار و كذا المضاربة .

وعليه تم إجراء تنطيق المجال الحضري بمدينة قسنطينة على أساس المتدخلين في
الممارسات التجارية للعقار وهما في الحقيقة متدخلان عمومي و خاص .

فالعمومي تمثله المؤسسات التابعة للدولة مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري ، شركة عدل ، الصندوق
الوطني للتوفير والاحتياط ، الوكالة العقارية الولائية . أما المتدخلون الخواص فيمثلهم الوكلاء العقاريون .
و منه فسعر العقار هو موضوع الساعة ، و عنوان هذا البحث الذي لم تسبق دراسته
نظرا لحساسيته و صعوبة ترجمته على أرض الواقع . إذ لم يتطرق أحد على طرحه لما
يكسوه من غموض ، صعوبة في التحليل و كذا جمع المعطيات الصحيحة و المعبرة .

و الهدف هو اكتشاف هذه الإشكالية الجديرة بالاهتمام و الدور الأساسي لسوق العقار في
تنظيم و توسع المدن و النموذج المقترح هو مدينة قسنطينة .

فوضع تنطيق لسعر العقار بمدينة قسنطينة سيكون بالغ الأهمية لمختلف المجالات
الاقتصادية ، و الاجتماعية و قاعدة لمختلف التعاملات المستقبلية ، و بالطبع لن يكون هذا إلا بعد
الإجابة على مجموعة من التساؤلات نذكر منها :

- 1 – كيف انعكست قوانين اقتصاد السوق على أنظمة و مميزات الإنتاج السكني و السوق العقاري ؟
- 2 – هل سعر العقار يخضع لنصوص تشريعية مضبوطة أم لمؤشرات أخرى ؟
- 3 – ما هي الأسعار المتداولة بين مختلف الفاعلين (الوكالات العقارية ، المؤسسات ذات الطابع
التجاري " AFN – CNEP – OPGI ... ") ؟

- 4 - ما هي المؤشرات المتبعة من طرف مجموع الفاعلين في تحديد سعر العقار؟
- 5 - هل سعر العقار مرتبط بكثرة الطلب عليه أم يخضع لعوامل أخرى؟
- 6 - ما هي أسباب الاختلاف في كلفة نفس النمط من البناء؟
- 7 - ما هي العناصر التي تتحكم فعلا في تحديد سعر العقار بمختلف أحياء المدينة ، أي في تطبيق العقار؟

منهجية البحث

للإجابة على التساؤلات السالفة الذكر اتبعنا المنهجية الآتية :

المرحلة الأولى : البحث النظري

وهي المرحلة التي يتم من خلالها الإطلاع على جميع المراجع التي لها صلة مباشرة أو قريبة بموضوع البحث من كتب ، تقارير، أبحاث علمية من مذكرات ، رسائل ، مقالات و مجالات ، و كذا التشريعات القانونية التي تسيّر و تنظم سعر العقار بالمدن الجزائرية .

المرحلة الثانية : البحث الميداني

يتم من خلالها القيام بعدة تحقيقات ميدانية للمنطقة المدروسة بمختلف مكوناتها ، و الاتصال بمختلف الفاعلين ، المصالح الإدارية و التقنية المعنية للحصول على المعلومات الكمية و القانونية الكافية التي تخدم البحث . كذلك الإلمام بالأسعار المتداولة من طرف مختلف الفاعلين : (مديرية الضرائب ، ديوان الترقية و التسيير العقاري ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وكالة عدل ، الوكالة العقارية ، و الوكلاء العقاريون) .

و يجدر الذكر أن التحقيقات الميدانية كانت دون استمارات، وذلك لتهرب بعض الوكلاء العقاريين من ملئها، والبعض الآخر من التماطل و التأجيل المستمر لموعد استلام الاستمارة المملوءة دون استلامها . و على هذا الأساس كان التحقيق شفوي، حيث مثلت دور الشاري، أو الشخص الذي يريد الاستفادة من سكن سواء جماعي ، أو فردي بمختلف أحياء المدينة، وهذا على مستوى 53 وكالة عقارية.

المرحلة الثالثة : التحليل و المعالجة

جمع و تنظيم المعلومات المحصل عليها و تحليلها للحصول على نتائج تساعد على رسم تطبيق مجالي دقيق للكشف عن الأسعار المتداولة في العقار بمجال الدراسة وهو مدينة قسنطينة .

و تتلخص نتيجة البحث في ثلاث فصول متكاملة تتمثل فيما يلي:

الفصل الأول : العقار الجزائري سياسته و أجهزة التدخل

و قد ركزنا في هذا الفصل على ذكر مختلف المفاهيم التي تخدم الموضوع ، و السياسة العقارية التي انتهجتها الجزائر منذ سنة 1962 إلى يومنا هذا . بعد ذلك تطرقنا للقوانين المتعلقة بمختلف المتدخلين في إنتاج العقار في مدينة قسنطينة . و الغرض من ذلك هو إعطاء فكرة عامة حول موضوع البحث .

الفصل الثاني : نماذج عن المتدخلين العموميين في سوق العقار

و قبل التطرق لمختلف المتدخلين العموميين في العقار قمنا بدراسة شاملة للسكن بمدينة قسنطينة من حيث الكثافة السكنية ، أنواع السكن و أنماطه . بعدها تمت دراسة مفصلة لكل متدخل عمومي من مجال توضع المشاريع إلى كيفية تحديد الأسعار .

الفصل الثالث : الوكالات العقارية و تدخلها في تحديد سعر العقار

تصريحات و ممارسات - أسباب و تدابير

و هو لب الموضوع ، حيث تم جمع الأسعار المصرح بها من طرف مختلف الوكلاء العقاريين بالنسبة للسكن الجماعي و الفردي ، ثم دراسة كل نمط سكني على حدى ، ومنه قمنا بتطبيق مجال مدينة قسنطينة إلى مناطق عقارية .
و في الأخير قمنا بتوضيح الأسباب الرئيسية لتحديد سعر العقار بمدينة قسنطينة ، و إعطاء مختلف التدابير .

الفصل الأول

العقار الجزائري سياسته و أجهزة التدخل

مقدمة

I - مفاهيم

II - السياسة العقارية بالجزائر منذ سنة 1962 إلى يومنا هذا

III - أجهزة التهيئة و التدخلات العقارية

خلاصة

المقدمة

الملك العقاري هو الملك الثابت في التهيئة الحضرية أما العقار يعني الأرض (المساحة غير المبنية) أي رأسمال الأساس لكل مالك (1) .

و العقار أهم عناصر المجال الحضري و الأكثر دواما باعتباره عنصر فيزيائي ، و هو ضروري لكل إنجاز أو توطن لأي نشاط ، و تدخل الإنسان في تقسيماته (مساحات و ملكيات) يطبع و يرسم المجال الحضري .

إن الإشكالية العقارية بالجزائر قبل أن تصبح واقعا قانونيا ، أي قبل أن تتخذ الشكل القانوني فهي أولا واقع سياسي ، و يقصد بالواقع السياسي الصراع بين الفئات الاجتماعية المختلفة للحصول على العقار ، ثم حمايته و الاحتفاظ به . فالنظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر كان و مازال مرتبطا بالتحويلات السياسية قبل و بعد الاستقلال .

و تحليل النصوص القانونية الصادرة بعد الاستقلال يؤكد الصراع من أجل مراقبة الأموال العقارية بمعرفة الأهداف التي من أجلها صدرت تلك النصوص .

و أثناء المرحلة الانتقالية التي تعيشها الجزائر (بداية التسعينات) ، نلاحظ صدور قوانين تفتح المجال للسوق الحر و اقتصاد السوق باحتشام (و التي ستذكر لاحقا) فهي تخفي صراعا بين إرادتين لبسط الرقابة على الأموال العقارية . أي بين الدولة التي تريد سوقا عقاريا مسيرا إداريا ، و الخواص الذين لا يمكنهم الحصول على العقارات إلا عن طريق وجود سوق عقاري من أجل إبقائه و توسيعه ثم تحريره .

و قبل معالجة المراحل السياسية و القانونية التي مرت بها الجزائر نبدأ بتوضيح بعض المفاهيم الضرورية .

(1)- MAOUIA SAIDOUNI :ELEMENTS D'INTRODUCTION A L'URBANISME (HISTOIRE , METHODOLOGIE , REGLEMENTATION) 2001 .

I- مفاهيم (1):

1- التعريف المعنوي للعقار:

العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف ، أي الأراضي و المباني و الأشجار التي تتصل بالأرض .

أ- العقار بطبيعته : و هو سابق ذكره ، أي الأشياء التي تتصل بالأرض مباشرة ، و لا يعد عقارا بالنسبة للأرض إلا ما هو جزء منها . و يترتب على ذلك أن الكنز ليس عقارا رغم كونه مدفونا في باطن الأرض .

ب- العقار بالتخصيص : و يقصد به منقولاً يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار و استغلاله .

ج- شروط العقار بالتخصيص:

- 1- أن يكون العقار و المنقول مملوكين لشخص واحد .
- 2- أن يتم وضع المنقولات رسدا لخدمة العقار بإرادة المالك و ليس رغما عن إرادته (مثال : إذا استعار مستأجر مزرعة سيارة من مالك المزرعة و رصدها لخدمة العقار فإن السيارة ، في هذه الحالة لا تعد عقارا بالتخصيص لأن الرصد هنا لم يكن بإرادة المالك) .
- 3- أن يوضع المنقول لخدمة العقار و ليس لخدمة صاحب العقار بصفة أساسية (مثال : إذا اشترى مالك مزرعة سيارة لاستخدامه الشخصي و ليس رسدا لخدمة العقار فلا تعد السيارة عقارا بالتخصيص) .
- 4- أن يتم الرصد على سبيل الاستقرار ، يترتب على هذا أن من يرصد منقولاً لخدمة العقار بصفة مؤقتة (أي لمدة زمنية محددة) فإن المنقول في هذه الحالة لا يعد عقارا بالتخصيص .

2- تعريف عام للعقار:

العقار هو كل ما هو ثابت على الأرض و قابل للبيع ، الشراء ، التبادل ، و التأجير (تعريف خاص يحتمل الخطأ و الصواب) .

(1) - موقع الإنترنت (Google) العنوان : مفهوم العقار

3- أنواع العقار :

أنواع العقارات كثيرة جدا ويزيدها كثيرا نوعية العملية التي تتم عليها هل هي بيع و شراء ، أو تأجير ، أو إدارة أملاك أو رهن عقاري .

3-1- الأراضي : شاغرة أو لها خصوصية أكثر (أن تكون الأرض بها آبار ماء ، أو تكون مما يتنبأ بوجود بترول تحتها ، أو أنها حتما ستدخل في تعويض ...) .

3-2- المباني السكنية : البيوت الشعبية ، الفيلات بأنواعها ، الدبلكسات (Duplex) ، الشقق ، الأدوار ، القصور ، الملاحق

3-3- المباني التجارية : العمارات التجارية ، الأبراج الاستثمارية ، المحلات التجارية

3-4- المشاريع الاستثمارية : مصانع ، مستشفيات ، شركات ، مطارات ، مدن بأكملها .

4- الإيجار :

4-1- تعريفه : هو الاستفادة من عقار معين لمدة معينة حسب عقد متفق عليه من الطرفين أو أكثر ، و يدرج في العقد جميع مواصفات العقار المؤجر بالإضافة إلى الخدمات ، التجهيزات ... المتوفرة في العقار .

4-2- إيجار الشقق السكنية : و هذا النوع من الإيجار منتشر بشكل كبير جدا ويمثل نسبة كبيرة من الحركة العقارية .

و الشقق السكنية إما أن تكون في عمارات أو ضمن فيلات (بنظام الشقق أو بنظام الدور) .

4-3- تحديد الإيجار : ويتم تحديد الإيجار بالدفع الشهري كل ثلاثة (3) أشهر ، أو كل ستة (6) أشهر ، أو كل سنة ، أو متى ما رغب المستأجر في الخروج . و عندها يسدد قيمة الإيجار على حسب المدة التي أقام بها في العقار .

مع العلم أن المتفق عليه في أغلب السوق العقاري و المأخوذ به هو التسديد كل سنة .

عند رغبة المستأجر استئجار العقار و بعد معاينته يتم توقيع عقد الإيجار بين المالك (أو المؤجر) و المستأجر و الوسيط و هو مكتب العقار ، يدرج في العقد جميع ما يتعلق بالعقار من أسماء و هويات المالك و المستأجر ، موقع و عنوان العقار ، صفة العقار ، و طريقة الدفع . ينطبق ما سبق مع الملاحق العلوية للمباني و الأدوار للفيلات السكنية مع اختلاف بسيط .

II - السياسة العقارية بالجزائر منذ سنة 1962 إلى يومنا هذا :

إن الرهان المتعلق بالعقار بالنسبة للجزائريين بدأ منذ سنة 1962 ، مع شغل المواطنين بعد رحيل الفرنسيين لما كان يعتبر آنذاك " بالأمالك الشاغرة " سواء كانت هذه الأملاك ذات طبيعة سكنية ، فلاحية ، صناعية أو أخرى . إضافة إلى هذا فإن ظاهرة التعمير و البناء اكتسحت مساحات معتبرة ، و بات العقار محل اهتمام كبير ، و هكذا ازداد الطلب على الأموال العقارية في الجزائر من طرف أغلب فئات المجتمع إن لم نقل كلها فهي علامة للترقية الاجتماعية و الاقتصادية .

1 - السياسة العقارية من سنة 1962 إلى سنة 1990 :

1 - 1 - مسار الدولة الأول اتجاه العقار :

بعد الاستقلال كان على الحكومة تجسيد ميلادها بواسطة إعادة النظر في تسييرها العقاري منذ الاستعمار، فتوضيح الملكية الخاصة كميراث استعماري يتوافق مع الاختيارات الكبرى لتطور النموذج الاشتراكي ، و يترجم بملكية الدولة للأراضي المؤهلة للبناء و الذي أصبح ممكنا بواسطة إجراء قانوني أعاق السوق العقاري أمام احتياجات برامج التطور و الجماعات المحلية ، هذه الأخيرة التي في أمس الحاجة إلى نفوذ عقاري سهل الاستعمال .
و لم يمس قانون السوق العقاري (البسيط) إلا القطع الحضرية الصغيرة الموجهة للاحتياجات العائلية .

أما الوزارات ، أجهزة الدولة ، و المؤسسات العمومية فهي تستفيد من قطع أرضية كبيرة لمشاريعها بواسطة قرارات إدارية . هذه السياسة العقارية أدت إلى توسع حضري مماثل بمفتاح أكبر ، دون الأخذ بعين الاعتبار إلى الأراضي ذات المردودية الزراعية العالية المحادية للمدن الكبرى و المتوسطة و بالتالي نتائج حضرية غير مرضية .

1 - 2 - استعادة الأملاك الوطنية بعد الاستقلال :

تميزت هذه الفترة بما يأتي :

- * استرجاع الدولة لكل الأملاك العقارية بعد هجرة المستوطنين (ملك الدولة) .
- * ملكية المجالات الريفية في ضوء الثورة الزراعية كما قامت الدولة بإجراءات التسيير العقاري ، حيث أسس مسح الأراضي (كداستر) (أملاك الدولة لإتمام وسيلة الجرد) تقنية لترتيب الممتلكات

العقارية و تبقى سلطة الدولة غير تامة ،لأنها لم تمس النطاقات الحضرية ، فبالمدن و حولها يزيد الضغط على العقار و يصبح أكثر أهمية ، كون الأراضي ذات قيمة و كثرة متطلبات الدولة لمشاريعها الاقتصادية والاجتماعية . و على هذا المنطلق خلقت الاحتياطات العقارية البلدية (1) هذه الأخيرة التي أعطت حق استغلال الأرض الحضرية ريثما توزع لصالح مؤسسات و أجهزة الدولة التي تحتاجها .

و حسب المخطط الرئيسي الحضري ، و المخطط الحضري المؤقت (PUP – PUD) تعرف الاحتياطات العقارية البلدية أنها كل المجالات العقارية الكائنة بالتجمعات الحضرية (المحيط الحضري و التوسعات المستقبلية المتوقعة) إلى التوسع بالمناطق المبعثرة .

و بواسطة الاحتياطات العقارية فإن البلدية هي التي تتحكم في تسجيل الأراضي الموجودة داخل محيطها الحضري ، كما أنها تحدد أراضيها من حيث :

- أراضي البلدية .
 - أراضي البلديات المجاورة .
 - الأراضي التي تتخلى عنها مؤسسات ، و أجهزة الدولة التي كانت تمتلكها ، و الأراضي الزراعية الموجودة داخل المحيط الحضري .
 - أراضي الحبوس أو الوقف .
 - أراضي الخواص الموجودة داخل محيط مشاريع المنفعة العامة (و لم يكن للخواص سوى الاستفادة بمساحة محدودة لصالح الاحتياجات العائلية و المقدرة بحوالي 180 م² للعائلة) .
 - المجالات العسكرية التي لم تعد مستغلة .
- كما تكون الدولة وعاء عقاري توزعه على :
- إنجاز مشاريع كبرى للسكنات الجماعية (ZHUN) .
 - منح أراضي للسكنات الفردية (بناء ذاتي) على شكل تخصيصات وفق شروط خاصة للمترشحين ، إشهار و دفتر الشروط . و منه طريقة غير مباشرة لإعادة توزيع الملكية .
 - تسهيل أولوية توطن مشاريع و برامج التجهيز ، الهياكل القاعدية و الاستثمارات المبرمجة من قبل الدولة ، الولاية أو البلدية . و هنا تتخل البلدية على الأراضي لصالح المشاريع العمومية المطلع عليها من طرف أجهزة الدولة .

(1) – الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في 1974/02/20 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية .

و مما سبق ذكره يمكن القول أنه خلال الفترة الممتدة من 1974 إلى 1990 كانت الاحتياطات العقارية البلدية هي المحرك الرئيسي للتحضر بالجزائر ، حيث توصلت إلى الأهداف ، و التطور ، و الخيارات الحضرية المهيمنة خلال تلك الفترة مع تنطبق مشاريع حضرية كبرى خاصة في ميدان الصناعة و السكن .

كما كان للاحتياطات العقارية نقائص لا يستهان بها نذكر أهمها :

- ألغت الارتفاقات العقارية ، و غطت القيمة الحقيقية للمجالات الحضرية و السائرة في طريق التحضر و ذلك بتجميد سوق العقار .

- تبذير مهم في استهلاك العقار ، فوضى في الأشكال الحضرية مؤكدا باحتكار التسيير العقاري من طرف إدارة أحيانا تجاوزتها ظاهرة التحضر، و أحيانا أخرى غير كفؤة و غير مهتمة بالمنفعة العامة ، و عديمة الربط بين مختلف مؤسساتها مما نتج عن ذلك انتشار البناء الفوضوي ، غير شرعي

1-3 - طلّاع تراجع الدولة :

رغم مجهوداتها للتحكم في العقار لم يعد باستطاعة الدولة تجاهل الحقيقة التي آل إليها المجال الحضري من تبذير في العقار ، لاعقلانية في استغلال الأرض ، تحضر عشوائي على أراضي زراعية و خلق النزوح الريفي ، رغم وجود قوانين تتحكم في العقار الحضري .

و منه كان على الدولة سن قوانين للكف من الأخطاء السابقة الذكر و ذلك ب :

* تحديد حق ملكية الدولة و ذلك بتخليها عن جزء من ملكيتها العقارية للسكن الوظيفي أو التجارة أو الحرف بأسعار معقولة .

* ملكية الأرض الزراعية أصبحت ممكنة بإعادة تقييم الأرض ، أما المناطق الصحراوية أو الجافة فالملكية تعود لأصحابها .

* خلق طريقة خاصة لتسيير الأراضي الزراعية العمومية ، بمعنى أن الفلاحين صار بإمكانهم الاستفادة من أراضي الدولة الزراعية .

* في مجال الاستثمارات الاقتصادية يسمح للمستثمرين الجزائريين أو الأجانب إنجاز مشاريعهم وفق دفتر شروط معين .

* ظهور الترقية العقارية تبعا لقانون 07 / 86 المؤرخ في 04 مارس 1986 بهدف بناء بنايات فردية أو جماعية لغرض خاص بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة ، جرداء أو مهيئة ، وهذه البنايات موجهة إلى الاحتياجات العائلية أو إلى البيع أو الكراء ، ثم تنجز على حساب التسجيل أو اقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الادخار .

* في مجال لاعقلانية استغلال الأراضي هناك تأكيد في التشريع من ناحية عمليات البناء (قانون رخصة البناء و التخصيص المعدل) .

و بالتالي فخلال الثمانينات رغم سيادة الدولة في مجال السياسة العقارية إلا أنها بدأت تدريجيا تتخلى على التسيير العقاري ، هذا الأخير لن يكون فعليا إلى في التسعينات جراء القانون العقاري و تحولات عميقة في السياسات الاقتصادية و الاجتماعية متوجة بترك النظام الاشتراكي الطوعي (1989) .

2 – السياسة العقارية بالجزائر بعد سنة 1990 (الليبيرالية) :

إن السياسة العقارية الجديدة عرفت منذ بداية التسعينات هجرة النظام الاشتراكي ، حيث لم تعد تحتكر البلديات الوعاء العقاري الذي اكتسبته عن الاحتياطات العقارية ، و هناك عنصران أساسيان في هذه السياسة العقارية الجديدة هما قانون التوجيه العقاري (1) ، وقانون التهيئة العمرانية و التعمير (2) و مراسيم أخرى تحدد كفاءات تقييم العقار (3) . و من أهم أهدافها :

1 – تصنيف و ترتيب الأراضي من حيث :

- * الاستغلال : أراضي زراعية بمعرفة مردوديتها ، طاقتها ، و حمايتها من التعمير .
 - أراضي رعوية .
 - غابات و أراضي مشجرة .
 - المساحات الألفية (Nappes alfatiers) .
 - أراضي صحراوية .
 - أراضي محمية .
 - أراضي معمرة أو سائرة في طريق التحضر .

(1) – قانون 25/90 المؤرخ في 18 جانفي 1990 ، المتعلق بالتوجيه العقاري .

(2) – قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلقة بالتهيئة العمرانية و التعمير .

(3) – المرسوم التنفيذي رقم 271/93 ، الموافق 10/11/1993 ، يحدد كفاءات تقييم الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية و العائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص التصريح .

* الملكية: أراضي عمومية (تابعة للدولة ، الولاية ، البلدية) .

أراضي خاصة .

أراضي الوقف أو الحبوس .

أراضي عسكرية .

2 – تبنى قواعد صارمة لنزع الملكية و أكثر احتراماً لحق الملكية ، حيث طبقت حقوق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لصالح الدولة و الجماعات المحلية لمشاريع التنمية(1) (التجهيزات العامة و الهياكل القاعدية) ، و كذا حماية الملك الطبيعي أو الثقافي ، و هذا بما تحدده أدوات التعمير(مع التعويض بالسعر الحقيقي لقيمة الأرض و بالتالي التفكير الجيد قبل إقامة أي مشروع على أي أرض) .

3 – إن قلة أموال شراء أراضي التعمير ، الاعتراف بحق الملكية ، و تحرير سوق العقار أوجب تأسيس أدوات التهيئة و التعمير (PDAU – POS) موجهة لعقلنة استغلال الأراضي الحضرية (البناء ، التخصيص ، التهديم) لمختلف المتدخلين .

4 – ظهور متدخلين جدد في التسيير العقاري هم أصحاب الأراضي (البناء الذاتي ، الترقية العقارية) و تدخلهم يتم وفق مراسيم قانونية (2)

تحرير سوق العقار أعطى ميلاد الوكالات العقارية (3) ، و تشريعات جديدة (4) .

على البلدية كمتدخل تكوين حافظتها العقارية باللجوء إلى السوق العقاري ، باستعمال حقوق نزع الملكية و بالتالي تحقيق المضاربة العقارية ، كما عليها سرد أملاكها العقارية و تحديدها (الملف العقاري البلدي) ، و لها أجهزة مختصة في التسيير العقاري (الوكالة العقارية المحلية " AFL " و التي تحولت فيما بعد إلى الوكالة العقارية الولائية " AFW " و وكالة عدل " AADL ") .

5 – توقف هيمنة الدولة : بإمكان الدولة التخلي على أراضيها في حالة منفعة عامة ، سكن ، استثمارات . في حالة وجود أراضي الدولة في نطاقات ترقية استثمارية توجد إجراءات تسمح بنزع هذه الأراضي طبق دفتر شروط خاص .

(1) قانون 91 – 11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

(2) المرسوم التشريعي 93 – 03 ، المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري .

(3) المرسوم التنفيذي 09 - 18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 محدد القواعد المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري

(4) قانون 99 - 11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 ، قانون المالية لسنة 2000 .

III - المتدخلون في إنتاج العقار :

- أجهزة التهيئة و التدخلات العقارية :

عرف السوق العقاري اضطرابات مهمة منذ تمديد إصدار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، و كذا المرسوم التنفيذي 454 - 91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن التنازل عن الملكيات المتعلقة بالأراضي الخاصة التابعة للدولة ، من أجل تفادي مختلف تغييرات قانون الملكية فإنه من المهم أن توجد نفس القراءة للقانون هذا ما سوف يسمح بتوجيه كل الجهود من أجل تعديل السوق العقاري مثلما هو موضح في التشريعات ، و المشاركة في تطور متجانس للبلدية ، كذلك في احترام أدوات التعمير .

و بالتالي وجدت أجهزة للتهيئة و التدخلات العقارية تتمثل فيما يلي :

- 1 - ديوان الترقية و التسيير العقاري (1)
- 2 - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (2)
- 3 - الصندوق الوطني للسكن (3)
- 4 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (4)
- 5 - الوكالة العقارية المحلية (5).
- 6 - التعاونيات العقارية (6) .
- 7 - وكالات الترقية العقارية (7) .
- 8 - الوكلاء العقاريون (8) .

و فيما يلي نذكر التفاصيل القانونية الخاصة ببعض المتدخلين العموميين (المأخوذين كأمتلة في المحور الموالي) ، و الوكلاء العقاريين . و الهدف من ذلك هو التعريف بكل متدخل في سوق العقار . و في المحورين اللاحقين نتطرق لسعر بيع عقار كل متدخل منهما .

- (1) - المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 .
- المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 02/01/1993 .
- (2) - المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 .
- المرسوم التنفيذي 146/91 المؤرخ في 12/06/1991 .
- (3) - المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 12/05/1991 .
- (4) - المرسوم التنفيذي 86-04 المؤرخ في 17/01/1986 .
- (5) - المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 .
- (6) - الأمر 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 .
- (7) - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 .
- (8) - المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 .

1 - ديوان الترقية والتسيير العقاري :

سمي سابقا بديوان السكن ذي الكراء المعتدل HLM وهو هيئة موروثة عن الاستعمار، ويعود تاريخ تأسيسه إلى فترة ما بين الحربين العالميتين . وقد ازداد دوره بعد ظهور أزمة السكن وبالتالي أصبح يسمى ديوان الترقية والتسيير العقاري .

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لداوين الترقية والتسيير العقاري ، و حددت كفاءات تنظيمها و عملها . حيث أصبحت تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع 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 وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها .

- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها .

كما تكلف بما يلي :

- تأجير المساكن و المحلات 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 وضعيتها

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 و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية .

- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري .

2 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

أنشأ بموجب قانون 62 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 و لم تبرز أعمال الصندوق حتى سنة 1986 ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 91- 144 الموافق لـ 12 ماي 1991 ، و الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن . و تتمثل مهامه فيما يلي :

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
 - إدارة الأسهم و المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات و تخفيض نسبة الفائدة .
 - النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن مواد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية و تجنيدها .
 - القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك ، و المؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية .
 - التكفل و تسيير كافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه و التي تسندها الخزينة إليه .
 - إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة .
 - تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية .
 - تلقي الموارد التي يسنها التشريع و التنظيم المعمول بهما لفائدته و تسييرها لحساب الخزينة .
 - القيام بأية دراسات و خبرات و تحقيقات و أبحاث يرتبط إنجازها بالسكن و تقديم كفاءته التقنية و المالية و العمومية والأجهزة المعنية و تشجيع الإعلام و تبادل الخبرات و الملتقيات من أجل ترقية السكن و تطويره .
- بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 91 - 146 الموافق لـ 12 جوان 1991 الذي يتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن رغبة في تحسين القدرة على الدفع لطالبي الحصول على ملكية سكن عائلي .
- و سنة 1992 أنشأت شركة CNEP IMMO التي بدأ نشاطها سنة 1993 حيث تهتم بإنجاز السكن الترقوي العمومي ، و على مستوى هذه الشركة تتم كل الدراسات الخاصة بمشاريع صندوق التوفير و الاحتياط ، و حاليا أصبحت تسمى ASSU IMMO .

3 - الصندوق الوطني للسكن :

يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية ، و الاستقلال المالي و هذا بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 الذي يحدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن و المحدث بالمرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 و المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للسكن و إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة ممتلكاته .

و تتمثل مهام الصندوق و صلاحياته فيما يلي :

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- إدارة الأسهم و المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات و تخفيض نسبة الفائدة .
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها .
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية الأخرى لبناء برامج سكن اجتماعية .
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه و التي قد تسندها الخزينة إليه و تسييرها .
- إصدار قروض بجميع أنواعها لحساب الخزينة .
- تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية .
- تلقي الموارد التي ينشئها التشريع ، و التنظيم المعمول بهما لفائدته و تسييرها لحساب الخزينة .
- إنشاء أية مؤسسة فرعية و أخذ كل مساهمة لحساب الدولة ، لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها و تسيير ذلك .
- إعداد أية دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية إتجاه السكن .
- القيام بأية دراسات ، و خبرات ، و تحقيقات ، و أبحاث ترتبط و إنجازها بالسكن ، و تقديم كفاءته التقنية و المالية للهيئات العمومية و الأجهزة المعنية وتبادل الخبرات و الملتقيات من أجل ترقية السكن و تطويره .

4 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :

تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، وفقا للتشريع المعمول به ، و تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشروط المعنوية و الاستقلال المالي وفق المرسوم التنفيذي 91 - 148 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، و يتمثل هدف الوكالة فيما يلي :

- ترويج السوق العقارية و تطويرها .
- تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها :
- * القضاء على السكن غير الصحي .
- * تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها .
- * تغيير البنية الحضرية .
- * إنشاء مدن جديدة .
- * إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميمها قصد تطويرها .

5 - الوكالة العقارية المحلية :

ظهرت بموجب المرسوم 86-04 المؤرخ في 17 جانفي 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية و تتمثل مهامها فيما يلي :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الاحتياطات العقارية ضمن PUD .
 - إعداد الملفات التقنية و الإدارية لقرارات برامج التهيئة .
 - تعيين المكتب المكلف بالدراسة و أشغال التهيئة الخاصة بالمناطق السكنية و الصناعية .
 - وضع الأراضي التي وقع عليها التنازل تحت تصرف المتعاملين العموميين و الخواص .
 - مساعدة السلطات المحلية و المصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين و البنائين لتعليمات التهيئة .
 - السهر على برمجة و تنفيذ الأعمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها .
- و مع صدور المرسوم التنفيذي 90 - 405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 زادت صلاحيات الوكالة العقارية المحلية حيث أصبحت تتكفل بجميع الأراضي التابعة للبلدية و المخصصة للتعمير، و ذلك بـ :
- حيازتها لحساب الجماعات المحلية .
 - تحويل كل الأراضي المدمجة في الاحتياطات العقارية لصالحها .
 - وكل ما تبع البلدية من مناطق سكنية حضرية جديدة ، أراضي مهينة و غير مهينة و الجرداء .
 - تسيير الأملاك العقارية عن طريق التنازل ، البيع ، أو الكراء بأسعار تحددها السوق العقارية .
 - الفصل في عمليات البيع لصالح الأفراد من قبل المجلس الإداري للوكالة و القيام بعمليات التجزئة و التهيئة .

- عمليات شراء الأراضي لتنفيذ مشاريعها و غالبا ما تكون ملكا للخواص و يشترط في ذلك :
 - * أن تكون القطعة الأرضية ضمن المحيط الحضري .
 - * أن تتوفر على عقد ملكية و مخطط لمسح الأراضي .
- أما الوكالة العقارية الولائية فقد أنجزت سكنات ترقية بقسنطينة : بنايات فردية على نمط " فيلا " و بنايات متعددة الطوابق (حي زواغي) .

6 - الوكلاء العقاريون (Les Agents immobiliers) :

- منذ ظهور الوكيل العقاري لم يكن هناك قوانين أو مراسيم توجه و تنظم مهامه . فكانت مهنة لكل هاو . لغاية 2009 و هو عام صدور المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 محدد القواعد المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري (1) ، مع العلم أن هذا المرسوم ليس ساري المفعول لحد الآن ، و من أبرز القواعد الأساسية التي وضعها :
- * إدخال المهنة و الإحترافية :

للكيل العقاري ، فهو نشاط تقني بالدرجة الأولى ، إذ يهتم العقار و ليس تجاري محض .

* التقنية :

- المستوى الجيد في الأداء بالتكوين ، و وضع تأهيلات . فمنذ سنة 2000 و الفدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين (2) تطالب برفع مستوى الوكيل العقاري .
- * جعلها مهنة محترمة :

إذ أصبح لا يمارس مهنة الوكيل العقاري إلا ذوي المستوى الجامعي + 03 سنوات خبرة (المادة 08) .

* المحل :

مكان أداء المهنة يكون بسجل تجاري و يأتي بالموافقة من وزارة السكن .

* التحقيق النفسي للشخص :

و ذلك لمعرفة مدى ملائمة لهذه المهنة .

* الضمان :

الذي يعطيه الوكيل العقاري جراء معاملاته .

(و في الفصل الثالث من البحث ستوضح كل التفاصيل الخاصة بالوكيل العقاري)

(1)- Décret Exécutif 09/18 du 20/01/2009 fixant la réglementation relative à l'exercice de l'agent immobilier .

(2) - FNAI (Fédération Nationale des Agents Immobilier) .

خلاصة:

إن مجمل النصوص و القوانين التنظيمية التي تخص العقار الجزائري منذ الستينات كإسترجاع القانوني للأراضي ذات السيادة الوطنية ، و قانون التسوية العقارية سنة 1962 و المتضمن كفيات الحصول على عقود الملكية المتنوعة ، إضافة إلى قانون الأملاك الشاغرة الصادر في 06 ماي 1966 ، قانون التجمعات السكنية 27 سبتمبر 1967 ، و كذا قانون الاحتياطات البلدية 20 فيفري 1974 الذي ألحق الأوعية العقارية بالمصالح البلدية ، قانون التوثيق 1988 ، قانون التوجيه العقاري 90 - 25... لا تزال سارية المفعول لحد الساعة رغم المستجدات و التطور الكبير الذي شهده سوق العقار بالجزائر ، لاسيما مع بروز الوكالات العقارية التي أصبحت تشكل حلقة وصل بين المتعاملين في عمليات بيع و شراء ، أو كراء الأراضي و البناءات بشتى أنماطها .

و على هذا الأساس دعا المشرع إلى ضرورة مراجعة هذه النصوص التشريعية وفق المعطيات الراهنة فيما يخص حالات عقود الملكية ، عقود التوثيق فيما يتعلق بمعاملات البيع و الكراء ، لاسيما وثيقة الإعلان عن العقار الشاغر التي تخص إسترجاع الأراضي ، كما صدر قانون 99 - 11 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 (قانون المالية لسنة 2000) الذي نص في مادتيه 2 و 3 على إعادة تقويم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية و الحقوق العينية العقارية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية ، و كذا تقدير العقارات مهما كانت طبيعتها .

و من جهة أخرى و بخصوص إجراءات قانون المالية التكميلي 2009 لاسيما فيما يتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها(قانون 08 - 15) ، من شأنها إعادة تنظيم قطاع العقار ، و استكمال إنجاز المباني ، إضافة إلى تصحيح بعض المعايير التقنية المعتمدة في البناء . و هو ما يعكس المحاولة الجادة للحد من فوضى العقار الغير مطابق لقوانين التعمير في الجزائر . فمشاكل السكن تمثل أكبر تحد يسعى المعنيون إلى إيجاد الحلول الناجعة لامتناسها و ضرورة تدخل الدولة لإعادة الأمور إلى نصابها ، و ذلك من خلال سن القوانين و التشريعات المقيدة للأسعار فيما يخص البيع و الشراء ، و بحث الآفاق و الحلول الكفيلة بإعادة تنظيم و ضبط هذا القطاع الحساس ، حيث تم التأكيد على ضرورة فسح المجال للمحترفين ، و المعمارين ، و رجال القانون للمشاركة في ضبط النشاط العقاري بما يسمح بترقية القطاع .

الفصل الثاني

نماذج عن المتدخلين العموميين في سوق العقار

المقدمة

I - السكن، كثافته، أنواعه وأنماطه بمدينة قسنطينة

II - المتدخلون العموميون وتحديد سعر العقار

1 - مديرية الضرائب

2 - ديوان الترقية والتسيير العقاري

3 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

4 - وكالة عدل

5 - الوكالة العقارية

خلاصة

المقدمة

إن اقتناء سكن لائق من أولويات الحياة ، فهناك من يقول أنه " قبر الحياة " و لهذه الكلمة معاني كبيرة . و للحصول على سكن لابد من توفر المال لذلك (سيولة) و هذا بدرجات متفاوتة إما سكن اجتماعي ، تساهمي ، ترقوي أو حتى بناء ذاتي .

إما بالمدن الجديدة ، الضواحي ، إلى وسط المدينة . و ترجع أزمة السكن لأسباب عدة من أبرزها :

- الوضعية القانونية لملكية الأراضي .
- التأخر في إنجاز المشاريع .
- تسيير العقار .

كما يعتبر السكن أحد التشكيلات الرئيسية لإنتاج العقار ، و بمدينة قسنطينة كغيرها من المدن الجزائرية يوجد فاعلين أساسيين في العقار .

عموميون تحدد الدولة أسعارهم المرجعية للعقار باعتبارها المتحكم الوحيد ، و خواص يمثلهم الوكلاء العقاريون باعتبارهم المحرك الرئيسي للأسعار و المضاربة العقارية .

و قبل التطرق إلى مختلف الفاعلين يستحسن تسليط الضوء حول السكن بمدينة قسنطينة من كثافة ، أنواع و أنماط البناءات .

I - السكن ، كثافته ، أنواعه و أنماطه بمدينة قسنطينة :

إن تعدد المتدخلين في إنتاج العقار بمدينة قسنطينة أدى إلى تنوع مظهرها العمراني ، و تعتبر الدراسة السكنية لمدينة قسنطينة عنصرا هاما في هذا البحث ، حيث تم التركيز على دراسة الكثافة السكنية لتوضيح المناطق المعمورة من الشاغرة ، نوع العقار السكني و توزيعه عبر مختلف القطاعات الحضرية للمدينة ، و أخيرا الأنماط السكنية السائدة .

1 – الكثافة السكانية :

من المعروف أن مدينة قسنطينة شهدت أشكالاً عدة للتوسع الحضري بأنماط سكنية مختلفة عبر مختلف الحقب التاريخية التي مرت بها .
و أول ما نستهل به هو دراسة الكثافة السكانية عبر مختلف القطاعات الحضرية و هذا ما يبينه الجدول التالي :

جدول رقم 1 : توزيع الكثافة السكانية عبر مختلف القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة

الكثافة مسكن / هـ	المساحة (هـ)	عدد المساكن	القطاعات الحضرية
13.11	478.29	6272	بودراع صالح
11.33	528.33	5985	سيدي مبروك
10.28	307.90	3166	القطرة
10.09	682.52	6885	القماص
8.46	621.18	5257	سيدي راشد
6.91	1099.48	7594	التوت
6.16	429.15	2642	المنظر الجميل
5.53	643.96	3561	الزيادية
2.91	1281.44	3727	05 جويلية
74.78.	6072.25	45089	المجموع

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء ، التعداد العام للسكن والسكان 2008
المصلحة التقنية لبلدية قسنطينة

إن الكثافة السكانية مرتبطة بالأنماط السكنية ، بارتفاع البناءات و توزيعها على المجال و من خلال الجدول السالف الذكر يمكن فصلها إلى أربع فئات (أنظر الخريطة رقم 01) و هي كالتالي :

* **الفئة الأولى** : كثافة سكنية مرتفعة جدا

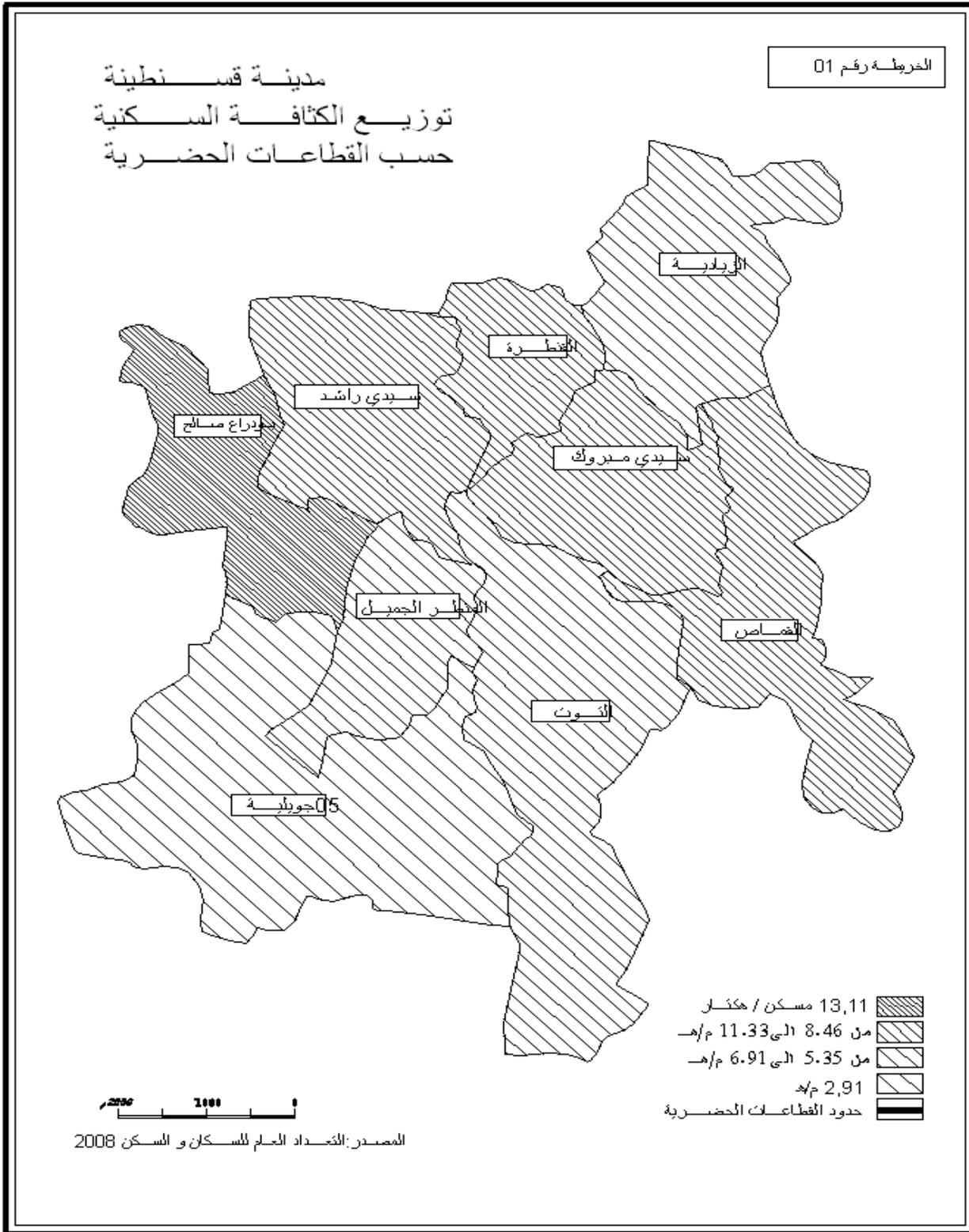
و توجد بقطاع بودراع صالح (13.11 مسكن/هـ) ، حيث وصل عدد المساكن به إلى 6272 مسكن مقابل مساحة صغيرة أي 478.29 هـ ، و ميزة هذا القطاع تراص المساكن به و تنوع أنماطها .

* **الفئة الثانية** : كثافة سكنية مرتفعة

و تنحصر ما بين (11.33 و 8.46 مسكن /هـ) و تضم كل من قطاع سيدي مبروك – القطرة – القماص وسيدي راشد ، و تتميز هذه الأحياء بمساحة متوسطة و عدد مساكن كبير مقارنة بهذه المساحة

* **الفئة الثالثة** : كثافة سكنية متوسطة

يوجد بهذه الفئة كل من قطاع التوت (6.91 مسكن /هـ) ، قطاع المنظر الجميل (6.16 مسكن/هـ) و قطاع الزيادية (5.53 مسكن /هـ) . ميزة هذه الفئة هي كبر المساحة مقارنة بعدد المساكن حيث توجد بهذه القطاعات مساحات شاذة .



* الفئة الرابعة: كثافة سكنية ضعيفة

تخص قطاع 05 جويلية حيث قدرت الكثافة السكنية بـ (2.91 مسكن /هـ) و ميزة هذا القطاع مساحته الكبيرة (1281.44 هـ) ، و قلة عدد المساكن (3727) .

2- أنواع العقار السكني :

تباين نوع العقار السكني بمدينة قسنطينة يوضحه الجدول التالي :

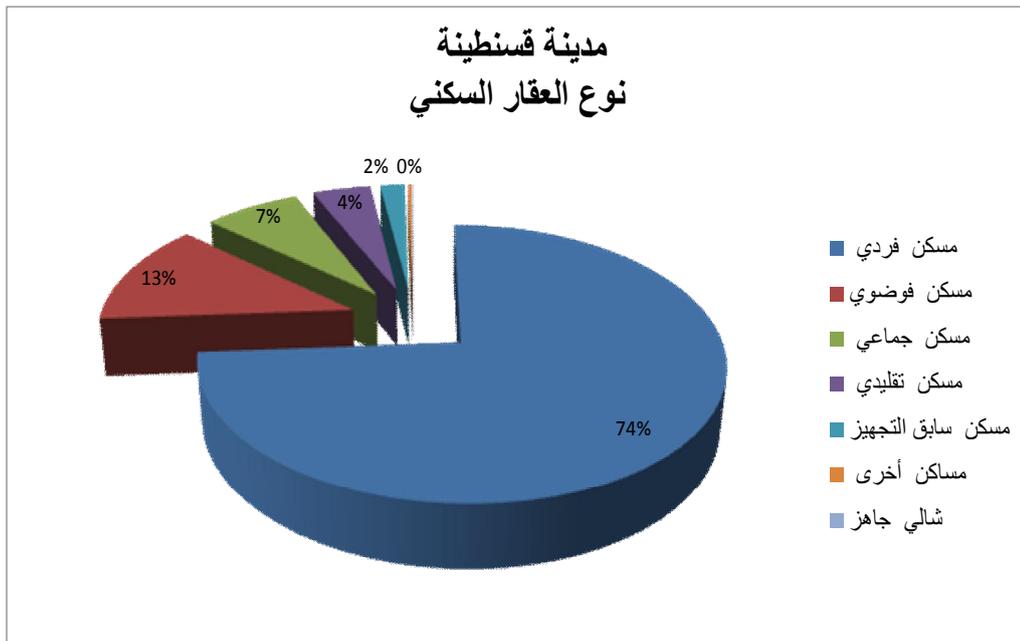
جدول رقم 2: أنواع العقار السكني بمدينة قسنطينة

نوع العقار السكني	مسكن جماعي	مسكن فردي	مسكن تقليدي	شالي جاهز	مسكن سابق التجهيز	مسكن فوضوي	مساكن أخرى
عدد المساكن	2998	31197	1829	24	766	5282	116
النسبة المئوية %	7,07	73,55	4,31	0,06	1,80	12,45	0,27

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكن و السكان 2008

من خلال الجدول رقم 2 ، و الشكل رقم 1 يمكن القول أن مدينة قسنطينة هي مدينة السكن الفردي إذ يمثل أعلى نسبة (73,55 %) ، إضافة إلى المساكن التقليدية (4,31 %) . في حين يمثل السكن الجماعي 7,07 % و هي نسبة ضعيفة ، أما السكن الفوضوي الهش فقد احتل المجال بنسبة لا بأس بها و هي 12,45 % .

الشكل رقم 1: مدينة قسنطينة نوع العقار السكني



و للتوضيح نجد الجدول رقم 3. الذي يبين توزيع مختلف أنواع البناء عبر مختلف القطاعات الحضرية.

جدول رقم 3: القطاعات الحضرية و توزيع مختلف أنواع العقار السكني بها

النسبة المئوية %	المجموع	بنايات أخرى	بناء فردي تقليدي	بناء فردى فوضوي	بناء فردي تخصيصات	بناء جماعي	نوع العقار السكني
							القطاع الحضري
17.25	7316	30	472	1059	5269	269	التوت
15.73	6679	17	23	819	5777	36	القماص
14.27	6054	21	81	159	5366	42	بودراع صالح
12.73	5401	50	346	547	3830	548	سيدي مبروك
10.60	4498	71	722	251	2870	580	سيدي راشد
8.24	3496	16	16	1176	1854	430	الزيادية
8.17	3467	14	24	14	2908	420	05 جويلية
7.60	3224	45	108	1212	1667	189	القطرة
5.37	2282	57	37	45	1656	484	المنظر الجميل
100/100	42417	321	1829	5282	31197	2998	المجموع

لمصدر: الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكن و السكان 2008

ما يلفت النظر هو وجود التخصيصات عبر كل القطاعات الحضرية و بأكبر قيمة. و تم تحليل معطيات كل قطاع على حدى .

- التوت: يسود به البناء الفردي الفوضوي (1059 مسكن) ، و الفردي التقليدي (472 مسكن) .
- القماص: البناء الأكثر انتشار بهذا القطاع هو الفردي الفوضوي (819 مسكن) .
- بودراع صالح: و هو كذلك يسود به البناء الفردي الفوضوي (159 مسكن) .
- سيدي مبروك: و يوجد به تناسق . حيث تتوفر به مختلف الأنواع السكنية بأعداد متقاربة ، البناء الجماعي ، الفردي الفوضوي و التقليدي (548 / 547 / 346 مسكن) .
- سيدي راشد: نفس الملاحظة أي توفر مختلف أنواع البنايات السكنية .
- الزيادية: إن النمط الفردي الفوضوي (1176 مسكن) ميزة هذا القطاع ، أما البناء الجماعي فبلغ عدده (430 مسكن) ، و البناء الفردي التقليدي (16 مسكن) هو أصغر عدد .
- 05 جويلية: و يوجد به أقل عدد من البناء الفردي الفوضوي (14 مسكن) ، و البنايات الأخرى (14 مسكن) ، بينما يكثر بهذا القطاع البناء الجماعي (420 مسكن) .
- القطرة: ما يميزها هو كثرة البناء الفردي الفوضوي بـ 1212 مسكن ، و تناسب بين البناء الجماعي و الفردي التقليدي (189 و 108 مسكن على التوالي) ، بينما نسجل عدد كبير من البنايات الأخرى أي 45 مسكن .

- المنظر الجميل : سجل به عدد كبير من البنايات الأخرى بـ 57 مسكن ، و عدد ضئيل من البناء الفردي الفوضوي و التقليدي (37/ 45 مسكن) ، أما البناء الجماعي فوصل إلى 480 مسكن . و بصفة عامة نستنتج أن :
- البناء الجماعي يتوفر بكل من قطاع سيدي راشد - سيدي مبروك - المنظر الجميل - الزيادة و 05 جويلية .
- البناء الفردي الفوضوي يتوفر بأكثر النسب بكل من قطاع القنطرة - الزيادة و التوت .
- البناء الفردي التقليدي يكثر بقطاع سيدي راشد - التوت - سيدي مبروك و القنطرة .
- البنايات الأخرى سجلت أكبر عدد بقطاع سيدي راشد - المنظر الجميل - سيدي مبروك و القنطرة .
- و بعد كل ما سلف ذكره نستنتج أن المظهر العمراني القسنطيني متنوع و متداخل ، بين سكن جماعي ، و فردي بمختلف أنواعه سواء تخصيص ، تقليدي أو فوضوي .
- زد على ذلك كثافات سكنية مرتفعة بقطاعات ذات مساحات متوسطة و صغيرة مثل قطاع بودراع صالح - القنطرة - القماص ... و كثافات متوسطة إلى ضعيفة في مساحات كبيرة مثل قطاع التوت - 05 جويلية ...

3 - الأنماط السكنية (1) :

و يختلف باختلاف مادة البناء ، الشكل الخارجي للبنايات ، أحجامها ، ارتفاعها ...

3 - 1 - النمط الفردي التقليدي :

و يتواجد بالمدينة القديمة ، يغلب عليه الطابع الإسلامي و قد شيد قبل الاستعمار .

3 - 2 - النمط الأوروبي :

* **الجماعي** : و هذا النمط يوجد في الضواحي الاستعمارية و على الصخرة كحي القصب ، و القديس جان .

* **الفردي** : و يتواجد بقطاع سيدي مبروك - المنظر الجميل - القنطرة ، و هي سكنات فردية على شكل فيلات لا يتجاوز علوها طابق واحد و بها حدائق .

3 - 3 - نمط السكن الجماعي :

يتوزع عبر كل القطاعات الحضرية الحديثة (بعد 1970) ، و هي عمارات متعددة الطوابق من 5 إلى أكثر ، تضم شقق ، يشترك سكانها في مدخل واحد و مجال خارجي موحد .

(1) - دباش ربيعة ، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة الحاصلة و الأفق - جامعة قسنطينة ، كلية علوم الأرض ، الجغرافية و التهيئة العمرانية (2005) .

3-4 - نمط الأحياء الانتقالية (Chalet) :

وهي مباني من مواد جاهزة و بطابق أرضي يكون مؤقتا ، توجد بحي زواحي - الزاوش - القماص و بوالصوف .

3-5 - نمط البناء الذاتي :

يتواجد خاصة بقطاع الزيدانية - القماص - سيدي مبروك - 05 جويلية - التوت - بودراع صالح ، وهي مباني ذات شكل معماري بسيط غالبا ، عدد الطوابق من 1 فأكثر و تحيط بها حديقة .

3-6 - النمط الفوضوي الصلب :

يحتل مواضع المدينة غير الصالحة للتعمير و ذلك عبر الأطراف ، يصل ارتفاعه من طابق إلى طابقين ، مبني بمواد صلبة .

3-7 - النمط القصديري :

و يوجد خاصة بالكلم الرابع - سركنة - بومرزوق و الأمير عبد القادر .

3-8 - نمط التخصيصات :

و يوجد عبر مختلف القطاعات على غرار تخصيص جبل الوحش - بوالصوف - عين الباي و هي أكبر حجما عن الفيلات الاستعمارية مهياة بطرق و شبكات ، سكنات فردية على شكل فيلات من 2 إلى 3 طوابق .

II - المتدخلون العموميون وتحديد سعر العقار :

بعد صدور قانون 11/99 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 يتضمن قانون المالية لسنة 2000 ، الذي نص على إعادة تقويم العقارات أو أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية و الحقوق العينية العقارية طبقا لقيمتها التجارية الحقيقية ، وكذا تقدير العقارات مهما كانت طبيعتها . أصدر قانون المالية 2002 (1) ، الذي وضع قيما مرجعية تحدد قيمة العقارات و ذلك لمنح مصالح التقييم العقاري تقدير الأسعار المصرح بها حتى لا تقع زيادة أو إنقاص مفرط في قيمة العقارات و التي تحدد على أساس :

1 - مساحة العقار .

2 - موقع العقار .

3 - المواد المستعملة في البناء (الرخام ، الحجارة ، الخشب ...) .

4 - تواجد لواحق خاصة كالمصاعد الخاصة ، المسابح ...

(1) - منشور رقم 01 / MF / DGI / 2002 الموافق لـ 04 جوان 2002 .

بعض هذه التوضيحات والعناصر لا توجد في عقود الإنجاز و بالتالي على العميل التقييمي (Agent évaluateur) ، زيارة مواضع العقارات للإلمام بكل التفاصيل . حيث تتم المعاينة الميدانية للعقار ثم تطبيق الأسعار المرجعية لتقييمه (التي ستذكر لاحقا) كمرجع ، و القيم المصرح بها . لكن هو المكلف بتعدي هذه القيم سواء بالزيادة أو بالنقصان و هذا بالطبع بعد التبرير بالأسباب و التي من أبرزها :

- موقع العقار و موضعه .
- المسلك للعقار (سهلة أو صعبة) .
- توفر الشبكات أو انعدامها .
- تهيئة الموضع .
- العامل الوظيفي أو توفر التجارة و الخدمات ...

و قد قسمت ولايات الجزائر إلى ثلاث فئات على حسب ملفات أودعتها مديرية ضرائب كل ولاية على أساس :

- النشاطات الاقتصادية (التي تزيد من الطلب على العقارات بالمراكز الحضرية) .
- موقع العقارات (مركز المدينة ، التجمعات السكنية) .
- كيفية تقييم مداخل استئجار مساكن الدولة :

دخل أو قيمة الإيجار الشهري (1) = القيمة الضريبية للمبنى (2) × مساحتها × نسبة تقويم الإيجار

12

جدول رقم 4 : نسب تقويم الإيجار

جماعي / فردي		طبيعة العقار
اقتصادي	فخم	نسبة تقويم الإيجار
5,5 %	6 %	ولاية فئة 1
4,5 %	5 %	ولاية فئة 2
2 %	3 %	ولاية فئة 3

المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

إن نسبة تقويم الإيجار للتقييم المتوسط للعقار هو القيمة الضريبية الدنيا و الموجودة في المراجع المستخدمة في عمليات المراقبة و المعاملات العقارية ، مع الأخذ بعين الاعتبار المساحة المتوسطة للعقار . على سبيل المثال 80 م² للمباني الجماعية و 150 م² للمباني الفردية . بعد هذا التفسير للقيم المرجعية التي تحدد قيمة العقار بالجزائر ، لا بد من الرجوع إلى مجال الدراسة وهو مدينة قسنطينة و تحديد نماذج المتدخلين العموميين المحددين لأسعار عقارها وهم كالتالي :

(1) - Revenu locatif mensuel - قيمة الإيجار الشهري .

(2) - القيمة الحقيقية (Valeur vénale) نجدها بمصالح مديرية الضرائب و تختلف من ولاية لأخرى .

1 - مديرية الضرائب :

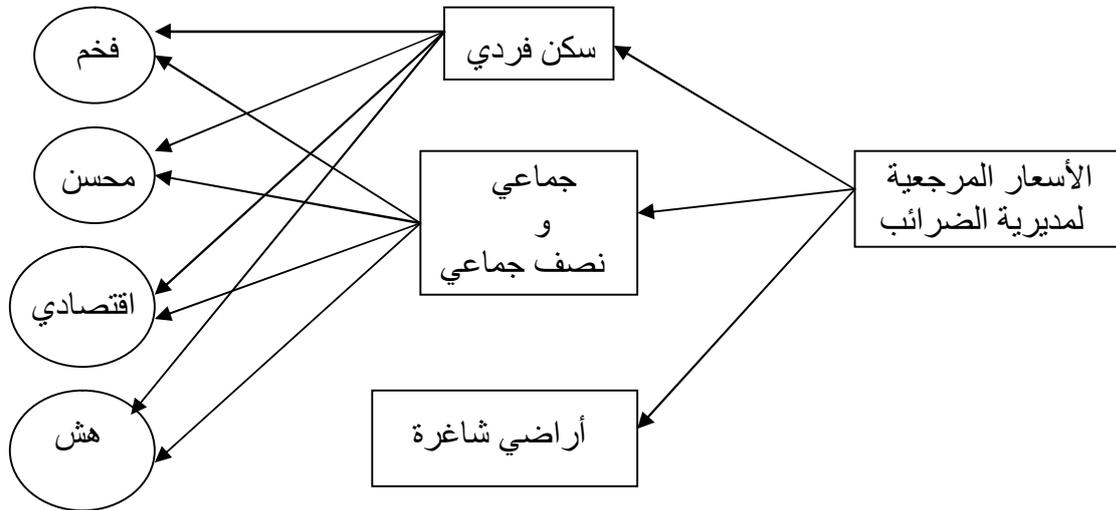
وضعت مديرية الضرائب لولاية قسنطينة مصلحة التقييم و الخبرة أسعارا مرجعية للعقار المبني و غير المبني . و للتدقيق صنفت إلى مجموعتين رئيسيتين :

1 - سعر العقار المبني و غير المبني بوسط المدينة و ما جاورها .

2 - سعر العقار المبني و غير المبني بالضواحي .

بعد ذلك تفصل كل مجموعة إلى ثلاثة (03) أقسام حسب نمط العقار (الفردي ، الجماعي و نصف الجماعي ، و الأراضي الشاغرة) .

و أخيرا يعاد تقسيم كل نمط حسب نوعية العقار إلى أربعة (04) أنواع : فخم ، محسن ، اقتصادي أو هش ، وفق الشكل الآتي :



- و السؤال الذي يطرح نفسه هو كيف يتم حصر هذا التصنيف من طرف مديرية الضرائب ؟

بعد أن تتم عملية بيع عقار ، يودع الموثق هذه العقود (عقود البيع) ، و تسجل بمصلحة الوعاء و هي تابعة للمديرية الفرعية للعمليات الجبائية ، و هنا يتم دفع حقوق التسجيل حسب القيمة المصرح بها من قبل أطراف العقد (البائع و الشاري) .

بعد مرور شهر تجمع العقود في شكل ملفات و هنا تتم عملية الفرز حسب الأسعار المرجعية للمديرية الفرعية للعمليات الجبائية التي توضع كل سنتين (الأسعار المرجعة المذكورة لاحقا في جداول من سنة 2001 إلى سنة 2010) .

ففي حالة عدم التصريح الفعلي بقيمة العقار (إذا كان السعر المصرح به أقل من السعر المرجعي) ، يعاد تقييم هذا العقار من طرف فرقة التقييم التابعة للمديرية الفرعية للرقابة الجبائية(1) للتأكد من القيمة الفعلية للعقار ، و هنا تفرض حقوق التسجيل و التي تساوي 5 % و تقسم بين الشاري و البائع (2,5 % تدفع من طرف البائع و 2,5 % تدفع من طرف الشاري) . كما توجد غرامة فائض القيمة . و التي تم إلغائها في قانون 2009 .

أما في حالة زيادة السعر المصرح به عن الأسعار المرجعية للعقار توضع هذه الملفات على جهة حيث تصبح هي الأسعار المرجعية للسنتين الموالتين .

- كيف توضع الأسعار المرجعية للعقار ؟

إن السعر المرجعي للعقار هو السعر المصرح به ، فالنظام الجبائي نظام تصريحي .

يجمع رئيس فرقة التقييم أسعار العقارات المصرح بها حديثا ، بوسط المدينة ، الضواحي ، حتى المجالات البعيدة عن وسط المدينة (مع العلم أنه لا يوجد مخطط يحدد مختلف مجالات التقييم إذ يحددها حجم التعاملات ، أهمية الملك ، نوعية السكن ، و التصريح ، فعلى سبيل المثال حي جبل الوحش ، الزيدية ، الكلم الرابع يصنفها حاليا المقوم العقاري ضمن الضواحي) ، بعد أن تكون لديه أسعار مرجعية للسنتين الماضيتين ، و يقدمها للجنة تعرف باسم لجنة التوفيق (حسب المادة 102 من قانون التسجيل) للمناقشة ، حيث تتكون هذه الأخيرة من الأعضاء التالي ذكرهم :

- رئيس فرقة التقييم
- رئيس المفتشية
- قابض الضرائب
- ممثل الغرفة الجهوية للموثقين
- ممثل عن الولاية
- ممثل عن أملاك الدولة
- رئيس اللجنة (المدير الولائي للضرائب)

و بعد الموافقة بالإجماع على الأسعار المرجعية الجديدة تبعث للوزارة بمديرية الأبحاث للموافقة النهائية . و قد تم جمع الأسعار المرجعية المتداولة من 2001 إلى 2010 ، و ما يمكن استنتاجه هي المراجع الآتية :

- (1) - المديرية الفرعية للرقابة الجبائية
- ← فرقة التقييم .
 - ← فرقة مختلفة (ضرائب و تجارة) .
 - ← فرقة التحقيق و البحث

1 - 1 - تطور أسعار العقار المبنى و غير المبنى بوسط المدينة من سنة 2001 إلى 2010 :

الأسعار المرجعية في تزايد مستمر و الملاحظة هو تزايدها خلال سنة 2001 ثم انخفاضها خلال سنة 2003 - 2004 (لاحظ الجدول رقم 5) ، و قد فسر رئيس فرقة التقويم هذا الانخفاض أن الكثير من المواطنين لم يقبل هذا التقييم نهائيا فقد زادت قيمة الغرامة المالية ، لذلك تم خفض القيم المرجعية للعقار سنة 2004/2003 . و بعدها عاد محور التزايد في استمرار و هذا يظهر جليا في السكن الجماعي المحسن (Collectif Amélioré) (مثل حي 20 أوت ، و 05 جويلية) فبعد أن كان متوسط السعر 17 148,7 دج/م² (2001) و وصل حتى 32 000,0 دج/م² (2010) ، و كذلك سعر الأراضي الشاغرة من 10 800,00 دج/م² (2001) إلى 15 500,00 دج/م² (2010) أما باقي الأنماط فالسعر تزايد بنسب متفاوتة .

السكن الفردي الاقتصادي (مثل حي القماص ، واد الحد ، الزاوش) من 22 500,00 دج/م² (2004/2003) إلى 30 000,00 دج/م² (2010) .

السكن الجماعي الاقتصادي (مثل حي فضيلة سعدان ، بن بوالعيد) من 12 500,00 دج/م² (2004 /2003) إلى 27 000,00 دج/م² (2010) .

أما السكن الجماعي الفخم من 27 500,00 دج/م² (2006/2005) إلى 37 000,00 دج/م² (2010) فخلال 06 سنوات فقط زاد سعر السكن بوسط المدينة بنسبة معتبرة (أنظر الجداول المرفقة رقم 7 - 10 - 12 - 15 و 17) (من ص 46 إلى ص 50) .

من المعلوم أن وسط المدينة هو بؤرة جذب كل المتمدنين و الريفيين فبها يقل سعر اقتناء الحاجيات من ألبسة ، أطعمة ، و مختلف المستلزمات مع سهولة اقتنائها لوفرة المحلات التجارية و تنوعها . من جهة أخرى المساكن المتواجدة بوسط المدينة تتوفر على كل الشبكات الضرورية من طرق مهيئة (سهولة المواصلات) ، الإنارة ، التوصيل بالماء الشروب ، الصرف الصحي ، الغاز

ضف إلى ذلك القرب بالنسبة لجميع التجهيزات سواء كانت إدارية ، صحية ، ثقافية ، مالية ، تعليمية ... و المهم هو العامل النفسي فأى شخص عند استجوابه عن مكان إقامته يجد فخرا في قول أنه يقطن بوسط المدينة .

و بعد مقارنة الأسعار المرجعية المعمول بها رسميا من طرف مديرية الضرائب ، و الأسعار المتداولة بين المتعاملين الخواص (البائع والشاري) نلاحظ أن الأسعار خيالية بعيدة جدا عن الأسعار المرجعية سالفة الذكر . فالسكن من نوع ثلاث غرف (F3) بمركز المدينة مثلا الكدية ، مساحته حوالي 75,00 م² تم بيعه بقيمة 8 000 000,00 دج أي قرابة 106 666,00 دج/م² (و الأشكال التي تحمل الأرقام من 2 إلى 9 على التوالي تلخص ما سبق ذكره) .

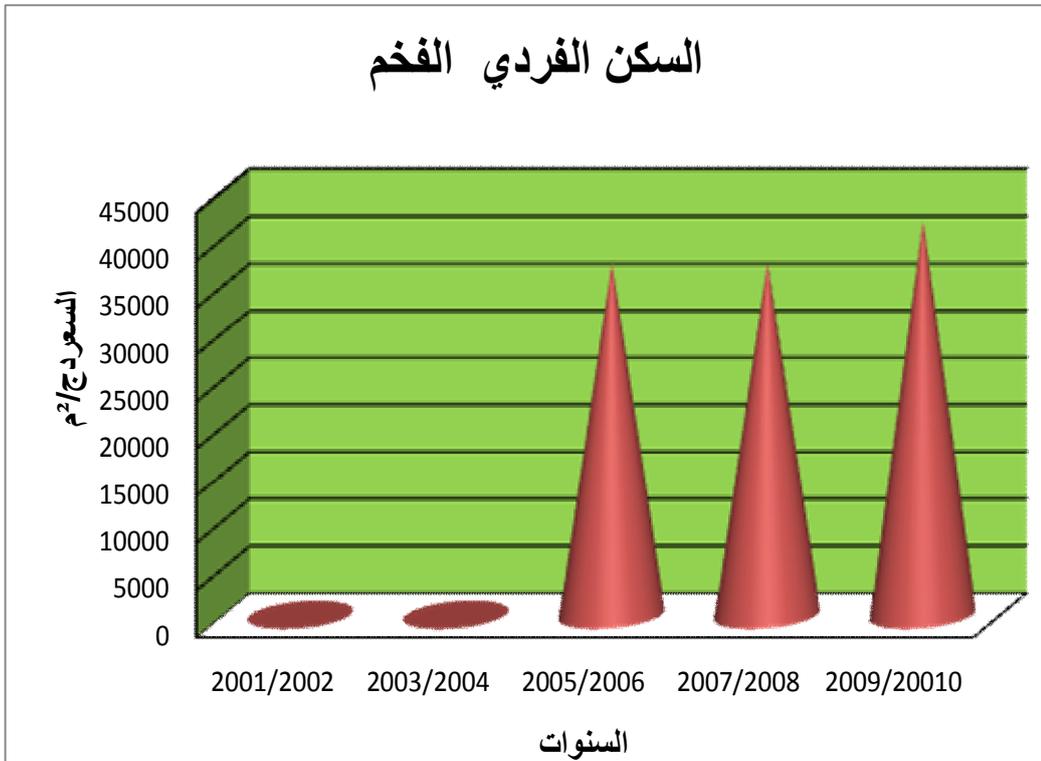
جدول رقم 5: تطور أسعار العقار بوسط المدينة من 2001 إلى 2010

السنة	2002 / 2001	2004 / 2003	2006 / 2005	2008 / 2007	2010 / 2009	نوع العقار
(دج /م ²)	فردى فخم					
/	/	37 500,00	37 500,00	37 500,00	42 000,00	فردى محسن
46 843,50	32 500,00	32 500,00	32 500,00	32 500,00	35 500,00	فردى اقتصادى
31 079,60	10 500,00	8 500,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	فردى هشى
/	/	27 500,00	32 500,00	37 500,00	37 500,00	جماعى فخم
38 813,70	22 500,00	21 500,00	27 000,00	32 000,00	32 000,00	جماعى محسن
17 148,70	12 500,00	17 500,00	23 500,00	27 000,00	27 000,00	جماعى اقتصادى
13 417,10	8 500,00	8 500,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00	جماعى هشى
/	9 400,00	9 500,00	13 000,00	15 500,00	15 500,00	أراضى شاغرة
10 800,00						

المصدر: إنجاز الطالبة

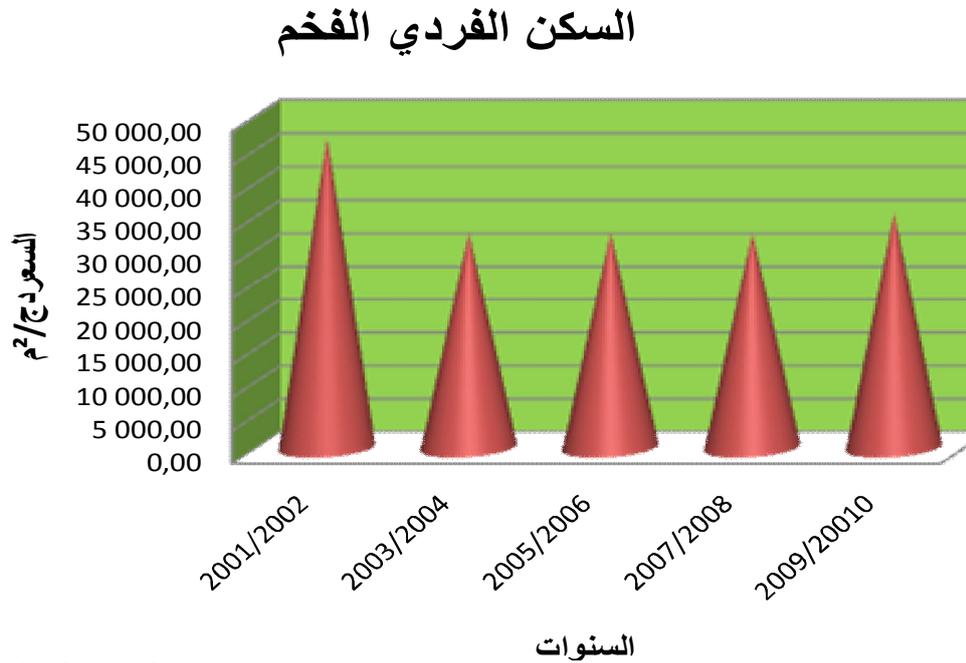
و للتوضيح أكثر لاحظ الأشكال التالية :

الشكل رقم 2: وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردى الفخم من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 3: وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي المحسن من 2001 إلى 2010



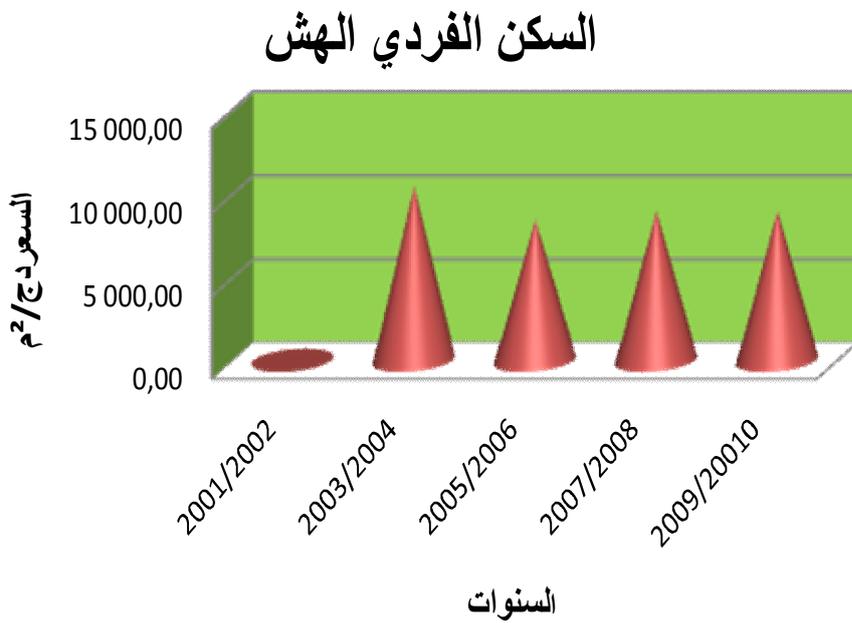
المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 4: وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الإقتصادي من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 5 : وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الهش من 2001 إلى 2010



المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 6 : وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الفخم من 2001 إلى 2010



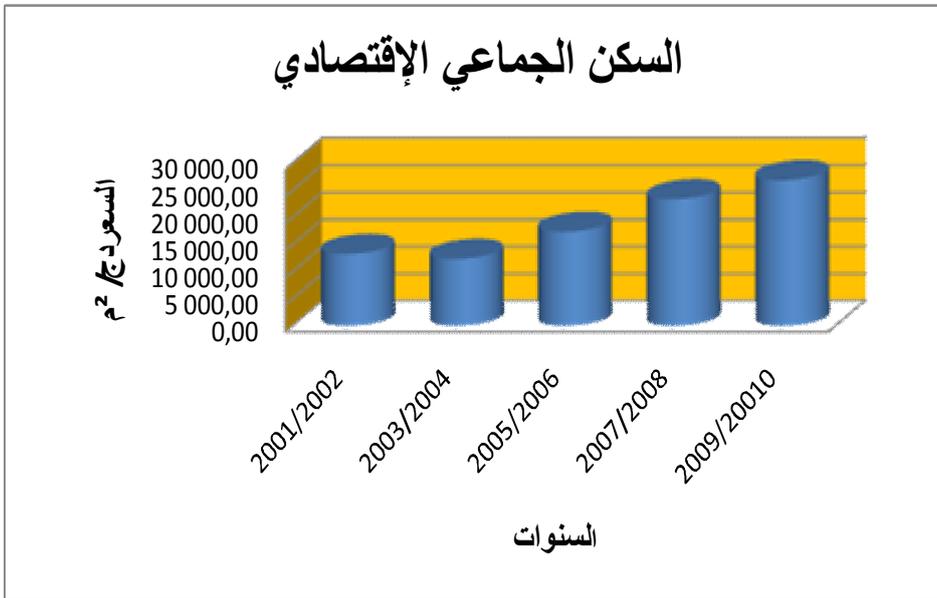
المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 7: وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي المحسن من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 8: وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الإقتصادي من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 9: وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الهش من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

1 - 2 - تطور أسعار العقار المبنى و غير المبنى بالضواحي من سنة 2001 إلى 2010 :

السكن الفردي الفخم بضواحي مدينة قسنطينة في غضون 04 سنوات ، أي منذ 2005 بعد أن كان متوسط السعر المرجعي 32 500,00 دج/م² وصل إلى 37 500,00 دج/م² (2009) ، أي بزيادة 5000,00 دج/م² (لاحظ الجدول رقم 6 ، ص 39) .

السكن الفردي الاقتصادي من 16 000,00 دج/م² (2003) إلى 27 000,00 دج/م² (2009) .
السكن الجماعي الفخم أثناء 04 سنوات زادت قيمته بـ 7500,00 دج/م² أي من 25 000,00 دج/م² سنة 2005 إلى 32 500,00 دج/م² سنة 2009 .

و كذلك السكن الجماعي المحسن زادت قيمته من 17 500,00 دج/م² (2003) إلى 27 000,00 دج/م² (2009) ، نفس الشيء للسكن الجماعي الاقتصادي من 11 500,00 دج/م² (2003) إلى 22 500,00 دج/م² (2009) . (للتدقيق إرجع للأشكال التي تحمل الأرقام من 10 إلى 17 على التوالي ، و الجداول رقم 8 - 11 - 13 - 16 و 18 ، من ص 46 إلى ص 50) .

استنادا للمعطيات السابقة الذكر يمكن القول أنه تم خلق سوق عقاري بالضواحي ، و ذلك راجع لتوفر عروض جديدة للسكن بمواصفات حديثة ، مع توفير مختلف المرافق ، التجهيزات ، و الشبكات الضرورية من جهة ، و الطلب المتزايد على السكن من جهة أخرى .

و نظرا لأزمة السكن اضطرت العديد من العائلات إلى اللجوء للكراء بالضواحي ، و من المعروف أن سعر الكراء يتزايد كل عام ، و منه زيادة سعر المسكن .

لكن إذا ما قارنا هذه الأسعار المرجعية و الواقع نجد أن المسكن من نوع ثلاث غرف (F3) (حي الدقسي عبد السلام ،حي 20 أوت ، و حي بوالصوف) و الذي تقدر مساحته بحوالي 75,00م² يصل سعره إلى 7 500 000,00 دج أي ما يقدر بـ 100 000,00 دج/م² و هذا بعيد كل البعد على الأسعار التي وضعتها مديرية الضرائب .

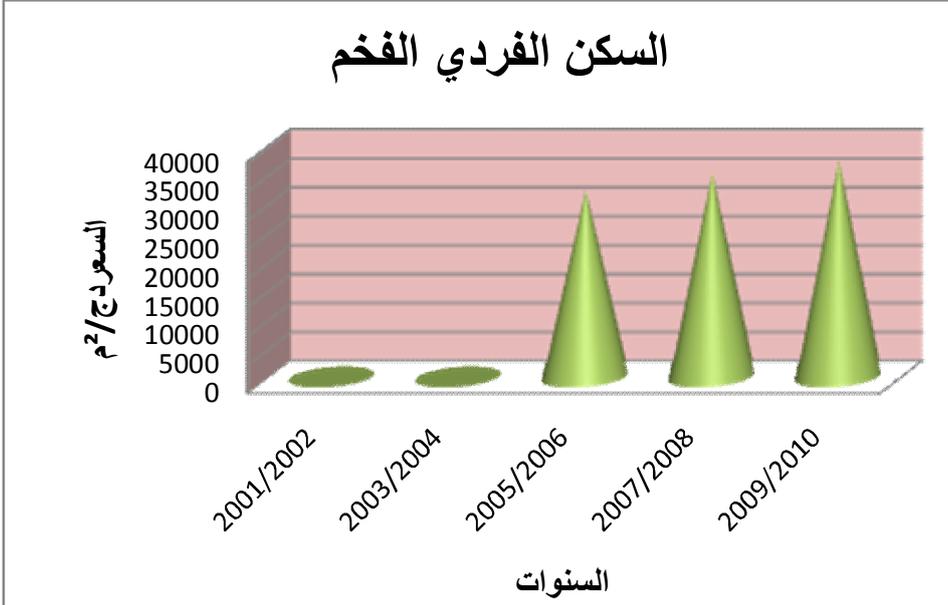
جدول رقم 6 : تطور أسعار العقار بالضواحي من 2001 إلى 2010

2010 / 2009	2008 / 2007	2006 / 2005	2004 / 2003	2002 / 2001	السنة / نوع العقار
(دج /م ²)					
37 500,00	35 500,00	32 500,00	/	/	فردى فخم
32 000,00	28 000,00	20 000,00	27 500,00	31 411,00	فردى محسن
27 000,00	23 000,00	16 500,00	16 000,00	18 995,90	فردى اقتصادى
9 000,00	9 000,00	8 500,00	9 000,00	/	فردى هش
32 500,00	28 000,00	25 00,00	/	/	جماعى فخم
27 000,00	23 500,00	17 500,00	17 500,00	24 467,90	جماعى محسن
22 500,00	20 500,00	13 500,00	11 500,00	13 737,20	جماعى اقتصادى
9 000,00	9 000,00	8 500,00	/	/	جماعى هش
4 250,00	3 500,00	2 750,00	2 250,00	3 500,00	أراضى شاغرة

المصدر : إنجاز الطالبة

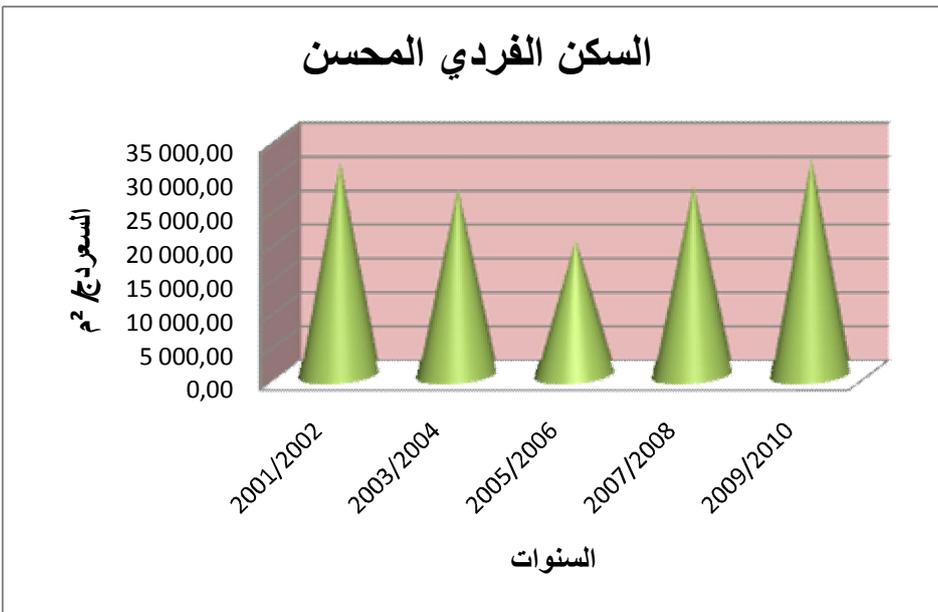
و الأشكال التي تحمل الأرقام من 10 إلى 17 توضح ما سلف ذكره .

الشكل رقم 10 : ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الفخم من 2001 إلى 2010



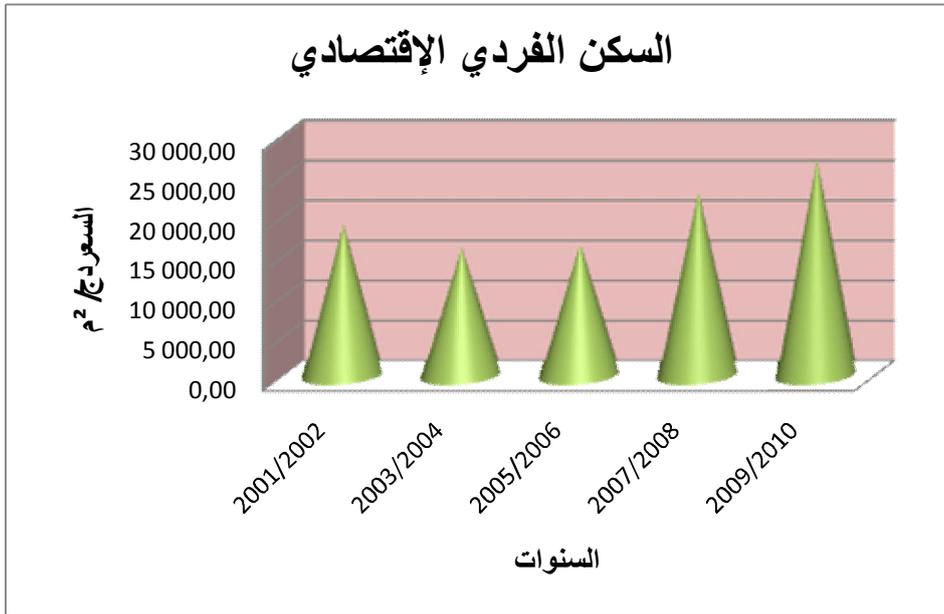
المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 11 : ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي المحسن من 2001 إلى 2010



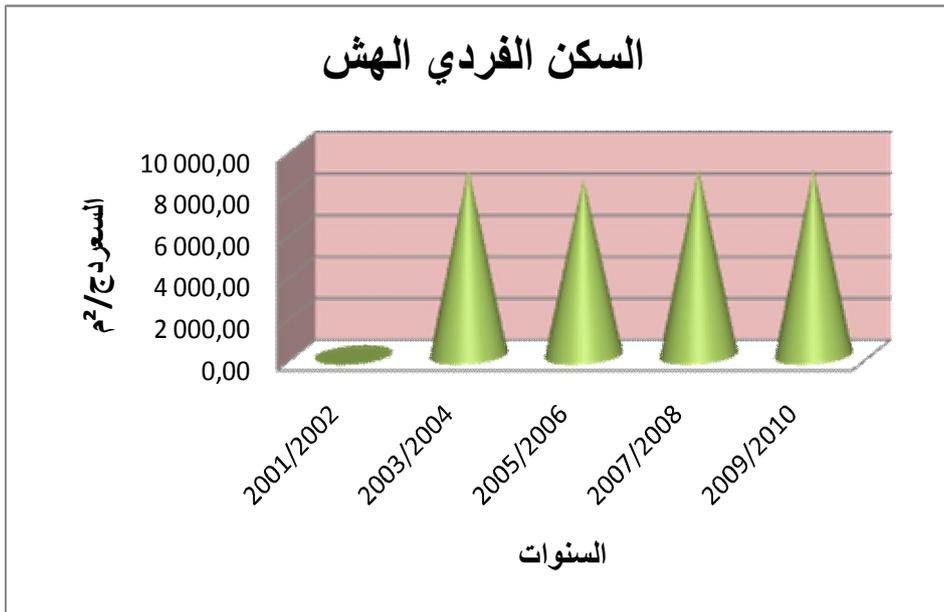
المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 12 : ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الإقتصادي من 2001 إلى 2010



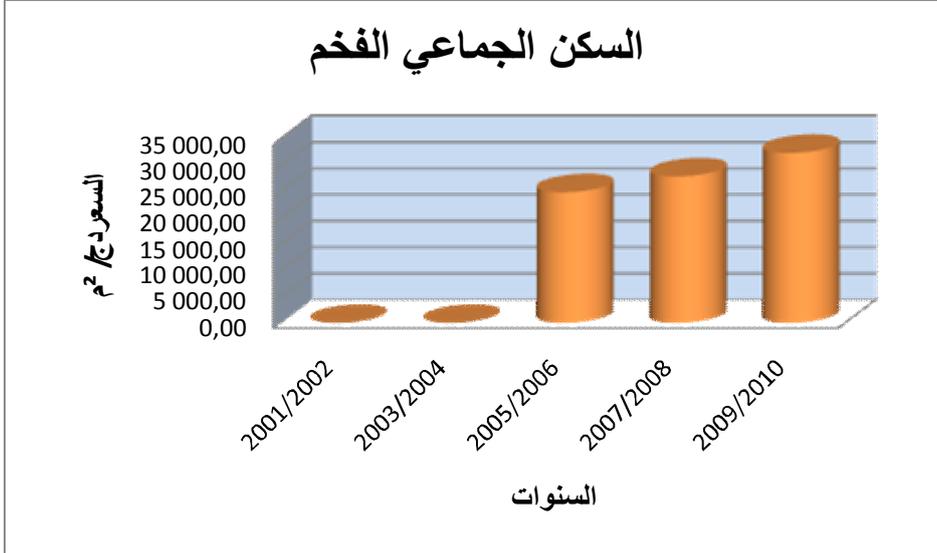
المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 13 : ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الهش من 2001 إلى 2010



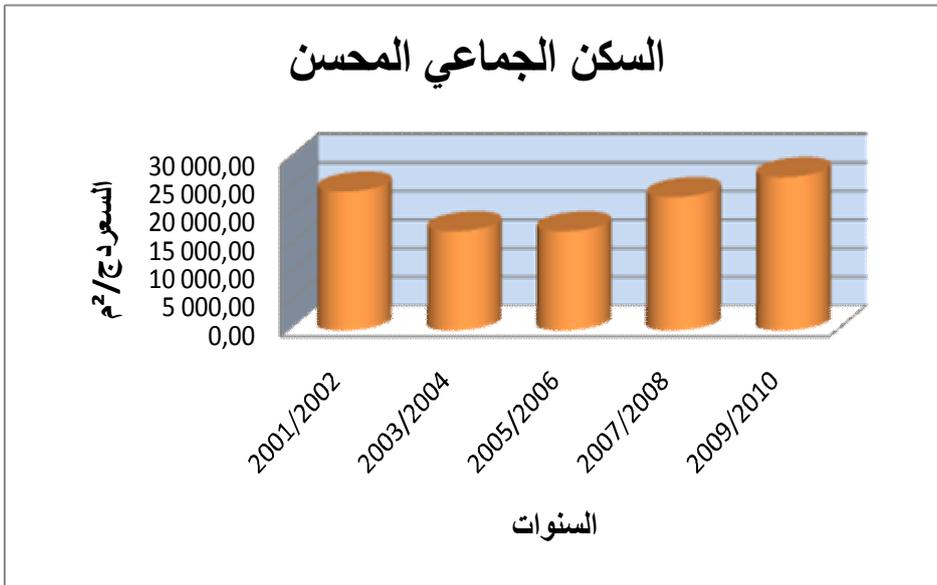
المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 14 : ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الفخم من 2001 إلى 2010



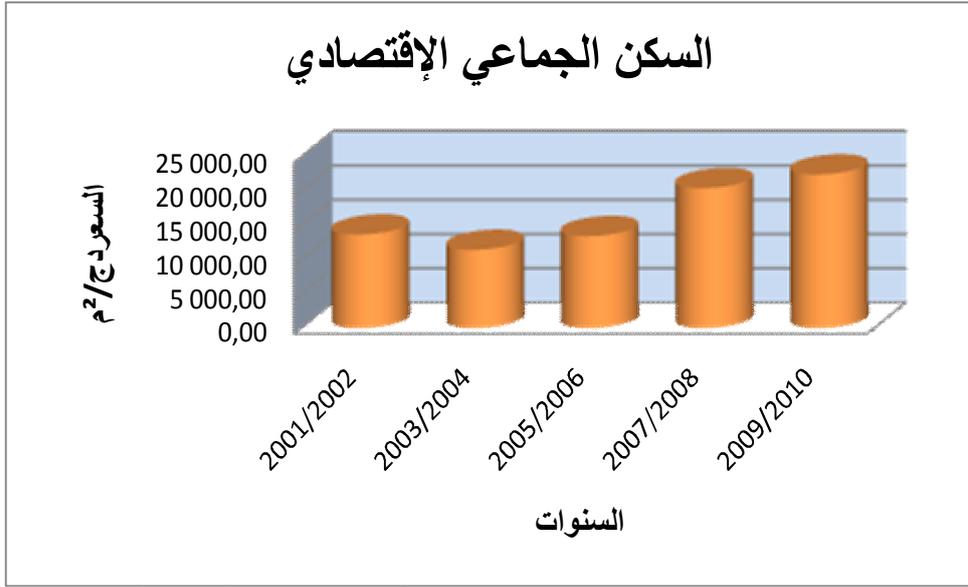
المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 15 : ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي المحسن من 2001 إلى 2010



المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 16: ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الاقتصادي من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 17: ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الهش من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

3-1- تطور أسعار الأراضي الشاغرة بوسط مدينة قسنطينة و ضواحيها من سنة 2001 إلى 2010

* **وسط المدينة:** إن قيمة الأراضي الشاغرة بوسط المدينة في تزايد مستمر بعد أن شهدت تدبب (انظر الجدول رقم 5) وما يفسر ذلك هو قيمتها التي انخفضت من 10 800,00 دج/م² سنة 2001 إلى 9400,00 دج/م² سنة 2003 لتصل إلى 15 500,00 دج/م² سنة 2009 (لاحظ الشكل رقم 18 ، ص 45) . وما يبرر ارتفاع قيمة العقار غير المبني هو كثرة الطلب عليه و ندرة العقار الغير المبني ، الزيادة السكانية ، و أزمة السكن . فارتفاع سعر السكن يوازيه ارتفاع سعر الأرض و العكس صحيح .

فقيمة الأرض بوسط المدينة في التهاج مستمر لقلتها ، و كثرة الورثة على الأرض الواحدة ، و عدم التحديد الصحيح لنصيب كل وارث ، ناهيك عن كثرة الطلب لإقامة مختلف المشاريع .

* **الضواحي:** نفس الملاحظة بالنسبة لسعر الأراضي الشاغرة بالضواحي رغم قلة المعطيات بشأنه إلا أنه ارتفع من قيمة 2500,00 دج/م² (2001) إلى 1250,00 دج/م² (2005) (ارجع للجدول رقم 6) و هذه الأرقام في تزايد مستمر فالضواحي تشهد دفع حضري و هذا بديهي (أنظر الشكل رقم 19، ص 45) .

وتعاد نفس الملاحظة سابقة الذكر بأسعار العقار بوسط مدينة قسنطينة و ضواحيها . فبعد تحقيق ميداني وجدنا أن الأراضي الشاغرة تختلف أسعارها الحقيقية عن تلك المرجعية .

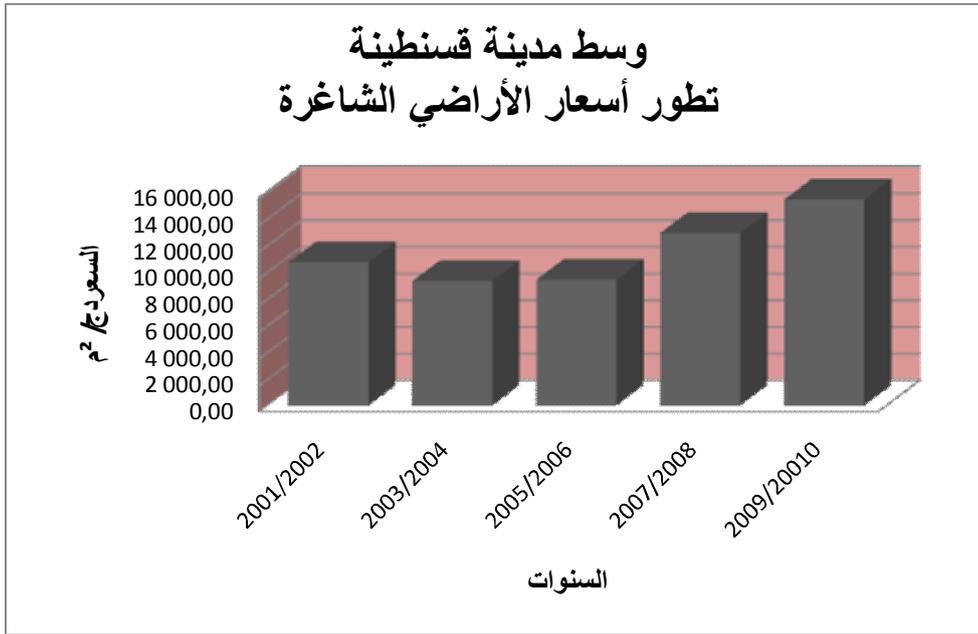
فبمركز المدينة وصل سعر المتر المربع الواحد إلى 30 000,00 دج بينما نجده 15 500,00 دج / م² في الأسعار المرجعية .

التحصيلات بالضواحي ينحصر سعر المتر المربع الواحد بين 25 000,00 دج و 30 000,00 دج أما بحي سيدي مبروك و واد الحد فسعر المتر المربع الواحد للأراضي الشاغرة ينحصر بين 50 000,00 دج

و 70 000,00 دج ، بينما نجده يساوي 4 250,00 دج في الأسعار المرجعية التي وضعتها مديرية الضرائب بمدينة قسنطينة .

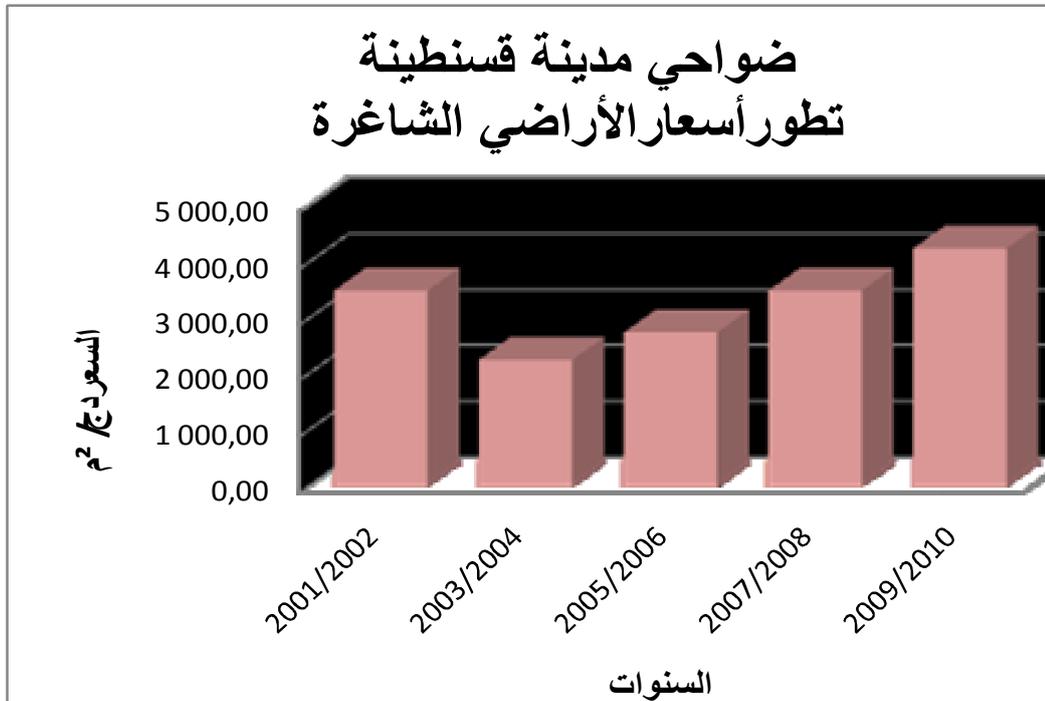
و منه نستخلص عدم التوافق بين أسعار الدولة و الأسعار المتداولة بين الخواص ، و بالتالي فسعر العقار بمدينة قسنطينة يخضع لمبدء العرض و الطلب و ما يفرضه سوق العقار.

الشكل رقم 18: وسط مدينة قسنطينة - تطور أسعار الأراضي الشاغرة من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

الشكل رقم 19: ضواحي مدينة قسنطينة - تطور أسعار الأراضي الشاغرة من 2001 إلى 2010



المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

السعر المرجعي للعقار المبني وغير المبني (2001 / 2002): و هذا ما يبينه الجداول رقم 7 – 8 و 9
جدول رقم 7: السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
/	/	فخم	فردى
47 546,09	46 140,93	محسن	
34 978,65	27 180,62	اقتصادي	
/	/	هش	
46 140,93	31 486,53	فخم	جماعى و نصف جماعى
19 036,74	15 260,65	محسن	
14 822,25	12 012,01	اقتصادي	
/	/	هش	
10 800,00	10 800,00	/	أراضى شاغرة

المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 8: السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
/	/	فخم	فردى
32 822,03	30 000,00	محسن	
25 000,00	12 991,83	اقتصادي	
/	/	هش	
/	/	فخم	جماعى و نصف جماعى
24 709,66	24 225,42	محسن	
16 784,72	10 689,77	اقتصادي	
/	/	هش	
3500,00	3500,00	/	أراضى شاغرة

المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 9: السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني في المجالات البعيدة جدا

التقييم		نوعية العقار	طبيعة العقار
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
2500,00	2500,00	/	أراضى شاغرة

المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

السعر المرجعي للعقار المبني وغير المبني (2003 / 2004): و هذا ما يبينه الجدولين رقمي 10 و 11

جدول رقم 10: السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
/	/	فخم	فردى
35 000,00	30 000,00	محسن	
25 000,00	20 000,00	اقتصادي	
12 000,00	9 000,00	هش	
/	/	فخم	جماعى و نصف جماعى
25 000,00	20 000,00	محسن	
14 000,00	11 000,00	اقتصادي	
9 000,00	8 000,00	هش	
10 800,00	8 000,00	/	أراضى شاغرة

المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 11: السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
/	/	فخم	فردى
30 000,00	25 000,00	محسن	
20 000,00	12 000,00	اقتصادي	
10 000,00	8 000,00	هش	
/	/	فخم	جماعى و نصف جماعى
20 000,00	15 000,00	محسن	
13 000,00	10 000,00	اقتصادي	
/	/	هش	
2 500,00	2 000,00	/	أراضى شاغرة

المصدر: مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني (2006 / 2005) : لاحظ الجداول رقم 12 – 13 و 14

جدول رقم 12 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
35 000,00	40 000,00	فخم	فردى
30 000,00	35 000,00	محسن	
20 000,00	25 000,00	اقتصادي	
7 000,00	10 000,00	هش	
25 000,00	30 000,00	فخم	جماعى و نصف جماعى
20 000,00	23 000,00	محسن	
15 000,00	20 000,00	اقتصادي	
7 000,00	10 000,00	هش	
4 000,00	15 000,00	/	أراضى شاغرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 13 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
30 000,00	35 000,00	فخم	فردى
15 000,00	25 000,00	محسن	
13 000,00	20 000,00	اقتصادي	
7 000,00	10 000,00	هش	
20 000,00	30 000,00	فخم	جماعى و نصف جماعى
15 000,00	20 000,00	محسن	
12 000,00	15 000,00	اقتصادي	
7 000,00	10 000,00	هش	
2 500,00	3 000,00	/	أراضى شاغرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 14 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني في المجالات البعيدة جدا

مجال التقييم		نوعية العقار	طبيعة العقار
القيمة الدنيا دج/م ²	القيمة القصوى دج/م ²		
1 000,00	1 500,00	/	أراضى شاغرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني (2007 / 2008) : أنظر الجدولين رقمي 15 و 16

جدول رقم 15 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/ م ²	القيمة القصوى دج/ م ²		
40 000,00	35 000,00	فخم	فردى
35 000,00	30 000,00	محسن	
30 000,00	26 000,00	اقتصادي	
10 000,00	8 000,00	هش	
35 000,00	30 000,00	فخم	جماعى و نصف جماعى
29 000,00	25 000,00	محسن	
25 000,00	22 000,00	اقتصادي	
10 000,00	8 000,00	هش	
15 000,00	11 000,00	/	أراضى شاعرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 16 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/ م ²	القيمة القصوى دج/ م ²		
38 000,00	33 000,00	فخم	فردى
30 000,00	26 000,00	محسن	
25 000,00	21 000,00	اقتصادي	
10 000,00	8 000,00	هش	
30 000,00	26 000,00	فخم	جماعى و نصف جماعى
25 000,00	22 000,00	محسن	
22 000,00	19 000,00	اقتصادي	
10 000,00	8 000,00	هش	
4 000,00	3 000,00	/	أراضى شاعرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني (2010 / 2009) : وهذا ما يوضحه الجدولين 17 و 18

جدول رقم 17 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/ م ²	القيمة القصوى دج/ م ²		
39 000,00	45 000,00	فخم	فردى
33 000,00	38 000,00	محسن	
28 000,00	32 000,00	اقتصادي	
8 000,00	10 000,00	هش	
35 000,00	40 000,00	فخم	جماعى و نصف جماعى
30 000,00	34 000,00	محسن	
25 000,00	29 000,00	اقتصادي	
8 000,00	10 000,00	هش	
13 000,00	18 000,00	/	أراضى شاغرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

جدول رقم 18 : السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي

التقييم		نوعية العقار المبني	طبيعة العقار المبني
القيمة الدنيا دج/ م ²	القيمة القصوى دج/ م ²		
35 000,00	40 000,00	فخم	فردى
30 000,00	34 000,00	محسن	
25 000,00	29 000,00	اقتصادي	
8 000,00	10 000,00	هش	
30 000,00	35 000,00	فخم	جماعى و نصف جماعى
25 000,00	29 000,00	محسن	
21 000,00	24 000,00	اقتصادي	
8 000,00	10 000,00	هش	
3 500,00	5 000,00	/	أراضى شاغرة

المصدر : مديرية الضرائب لولاية قسنطينة

2- ديوان الترقية و التسيير العقاري :

يعد ديوان الترقية و التسيير العقاري من أول المتدخلين الأساسيين في إنتاج العقار الجزائري ، و قد توزعت إنجازاته عبر كل القطاعات الحضرية بالعقار القسنطيني ، خاصة في سنوات السبعينات و الثمانينات على شكل سكنات اجتماعية مختلفة الأنماط من F2 إلى F5 بمساحات سكنية متباينة ، و الجدول التالي يوضح ذلك .

جدول رقم 19 : مشاريع ديوان الترقية و التسيير العقاري بمدينة قسنطينة

أنواع السكنات				تموقع المشروع	عدد المساكن	المشروع	تاريخ العملية و البرنامج
F5	F4	F3	F2				
100	792	998	100	واد الحد	1990	2000	1975/02/21
150	515	575	150	الزيادية	1390	1400	
0	0	0	0	بومرزوق	1000	300	1977/04/17
0	35	165	0	المنصورة		200	
76	92	332	0	بوجنانة		500	
0	0	128	0	الدقسي	128	128	1976/12/29
0	0	1000	500	القماص	1500	1500	
0	0	452	0	البيير	452	452	
0	0	20	0	سركينة	20	20	1979/10/15
0	0	16	0	الدقسي	16	16	
0	0	16	0	سركينة	16	16	
0	0	706	0	القماص	706	706	
0	0	90	0	سركينة	90	91	
0	0	108	0	بومرزوق	108	108	
0	0	612	0	البيير	612	612	
0	28	24	0	زواغي	52	52	
0	45	44	0	البيير السفلي	89	89	
0	26	28	0	البيير العلوي	54	54	
0	41	42	0	بوالصوف	83	83	
0	51	62	0	البيير السفلي	113	122	
0	0	50	0	الدقسي	50	50	86/12/24
0	0	246	0	القماص	246	240	
0	20	56	0	المنصورة	76	76	87/08/08
0	14	14	0	بيدي لويزة	28	28	
0	0	200	0	بوالصوف	200	196	

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري لمدينة قسنطينة

حيث نلاحظ أن أكبر عدد من إنجازات ديوان الترقية و التسيير العقاري بالنسبة للـ F3 سجل بكل من حي القماص (1952 مسكن) ، البير (1064 مسكن) ، واد الحد (998 مسكن) ، ثم الزيادة (575 مسكن) ، يليه كل من حي بوجنانة (332 مسكن) ، بوالصوف (242 مسكن) ، المنصورة (221 مسكن) ، سركنة (126 مسكن) ، بومرزوق (108 مسكن) ، و البير السفلي (106 مسكن) و أخيرا نجد كل من حي البير العلوي (28 مسكن) ، زواغي (24 مسكن) ، و بيدي لويزة (14 مسكن) .

أما فيما يخص F4 فأكثر عدد من السكنات يتوزع بين كل من حي واد الحد (792 مسكن) ، الزيادة (515 مسكن) ، يليهما على التوالي حي البير السفلي (96 مسكن) ، بوجنانة (92 مسكن) ، المنصورة (55 مسكن) ، و بوالصوف (41 مسكن) ، و أخيرا يسجل أدنى عدد من السكنات في كل من زواغي (28 مسكن) ، و بيدي لويزة (14 مسكن) .

بالنسبة للسكنات من نوع F2 سجل أكبر عدد من إنجازات ديوان الترقية و التسيير العقاري في حي القماص (500 مسكن) يليه كل من واد الحد و الزيادة .

و في الأخير لم ينجز ديوان الترقية و التسيير العقاري سكنات من نوع F5 إلا بحي الزيادة (150 مسكن) ، واد الحد (100 مسكن) ، و بوجنانة (76 مسكن) .

و منه نستنتج أن هناك تنوع في أنماط سكنات ديوان الترقية و التسيير العقاري (F2 - F3 - F4 - F5) و توزعها عبر كامل تراب مدينة قسنطينة .

و للمزيد من التوضيح ، (رغم عدم الإفادة بالمعطيات اللازمة من طرف الإدارة) فيما يخص سعر العقار المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري ، تم جمع المعطيات بإبراز عنوان العقارات السكنية و كلفتها عبر مختلف أحياء مدينة قسنطينة ، و الهدف من ذكر عنوان العقار هو التأكيد على إنجاز المشاريع السكنية خلال فترات متفاوتة (السبعينات ، الثمانينات حتى التسعينات) و الدليل على ذلك سعر العقار الذي يختلف في نفس الحي . و هذا ما يبينه الجدول رقم 20 .

جدول رقم 20: كلفة عقارات ديوان الترقية و التسيير العقاري بمدينة قسنطينة

عنوان العقار	كلفة العقار (دج)
حي الزيادة 1400 مسكن عمارة " س 3 " رقم 50	827 026,00
حي الزيادة عمارة " ب 11 " رقم 298	843 242,00
حي الزيادة عمارة 11 رقم 297	867 124,00
حي سركنة 84 مسكن عمارة 29 رقم 42	891 596,00
حي سركنة 84 مسكن رقم 1	891 598,00
حي سركنة 100 مسكن عمارة 11	981 596,00
حي سركنة 254 مسكن عمارة 14 رقم 04	1 547 910,00
حي سركنة 178 مسكن رقم 129	1 681 974,00
حي ساقية سيدي يوسف 1990 مسكن عمارة س رقم 706	602 800,00
حي ساقية سيدي يوسف عمارة 1007 رقم 184	808 009,00
حي ساقية سيدي يوسف عمارة 1007 رقم 217	895 134,00
حي ساقية سيدي يوسف عمارة 1007 رقم 187	981 890,00
حي ساقية سيدي يوسف عمارة 15 رقم 953	987 566,00
حي ساقية سيدي يوسف عمارة 43 رقم 149	1 004 593,00
حي بيطاطم عمارة " أ 1 " رقم 121 المنصورة	843 242,00
حي واد الحد عمارة 82 رقم 460	808 009,00
حي واد الحد عمارة 1002 رقم 1517	808 009,00
حي واد الحد 224 مسكن عمارة 1005 رقم 1	821 940,00
حي واد الحد عمارة 2016 رقم 1878	833 660,00
حي واد الحد عمارة 2015 رقم 1862	864 249,00
حي واد الحد عمارة 146 رقم 968	987 566,00
حي واد الحد 2000 مسكن عمارة 2017 رقم 1881	1 693 345,00
حي الدقسي عبد السلام 144 مسكن عمارة " ت 1 " رقم 24	845 158,00
حي الدقسي عبد السلام عمارة 15 رقم 622	851 836,00
حي الدقسي عبد السلام 1148 مسكن عمارة 16	914 287,00
حي الدقسي عبد السلام 128 مسكن عمارة " ت 2 " رقم 33	945 995,00
حي الدقسي عبد السلام 60 مسكن عمارة 05 رقم 05	1 025 748,00
حي الدقسي عبد السلام 128 مسكن عمارة 02 رقم 47	1 576 098,00
حي الدقسي عبد السلام 128 مسكن عمارة 3 رقم 71	1 584 481,00
حي القماص 1500 شمالي رقم 897	782 969,00
حي القماص 246 مسكن عمارة 09 رقم 127	900 736,00
حي القماص 246 شمالي عمارة 15 رقم 176	905 527,00
حي القماص شمالي رقم 492	1 018 011,78
حي القماص 1500 شمالي رقم 1250	1 125 072,00
حي القماص رقم 1403	1 128 529,00
حي القماص شمالي رقم 1313	1 208 586,00
حي بومرزوق عمارة 9 رقم 162	905 306,00
حي بومرزوق عمارة " ب 07 " رقم 139	910 392,21
شارع العربي بن مهدي رقم 102	1 653 652,00
شارع عبان رمضان رقم 30	1 100 736,00
شارع عبان رمضان رقم 20	5 305 608,00
حي بن بو العيد	821 205,00
حي الزاوش 613 مسكن رقم 451	1 546 357,00

تابع للجدول رقم 20

864 618,00	حي 05 جويلية 62 عمارة 28 رقم 275
1 342 710,00	حي 05 جويلية 62 عمارة 33 رقم 20
2 237 301,00	حي 05 جويلية 62 مسكن عمارة 33 رقم 7
880 981,00	حي 20 أوت 55 عمارة " د 2 " رقم 11
1 663 821,00	حي 20 أوت 55 عمارة " أ 7 " رقم 43
1 695 643,00	حي 20 أوت 55 عمارة " ب 2 " رقم 15
851 350,00	حي بوجنانة عمارة " E 07 " رقم 174
864 249,00	حي بوجنانة عمارة " E 08 " رقم 280
1 024 863,00	حي حسن بوجنانة عمارة " D 3 " رقم 454
826 583,00	حي بوالصوف عمارة 87 رقم 572
831 227,00	حي بوالصوف عمارة 27 رقم 270
858 574,00	حي بوالصوف 694 مسكن عمارة 16 رقم 41
913 266,00	حي بوالصوف 196 مسكن عمارة " C3 " رقم 26
918 426,00	حي بوالصوف 196 مسكن عمارة 4 رقم 38
928 746,00	حي بوالصوف عمارة 3 رقم 32
931 546,00	حي بوالصوف 48 مسكن رقم 201
936 780,00	حي بوالصوف 490 مسكن عمارة 47 رقم 02
1 475 674,00	حي بوالصوف 490 مسكن عمارة 44 رقم 262
1 516 396,00	حي بوالصوف عمارة 29 رقم 354
302 702,00	حي منتوري عمارة " BB2 " رقم 687
504 175,00	حي منتوري عمارة " T5 " رقم 1
540 851,00	حي منتوري عمارة " C/A " مدخل 03 رقم 24
546 928,00	حي منتوري عمارة " A " رقم 23
1 208 586,00	حي الإخوة فراد شالي رقم 19
1 367 471,00	حي الإخوة فراد 17 شالي رقم 3
1 022 357,00	حي زواغي 600 مسكن عمارة 08 رقم 08

المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري

بعد استقراءنا للجدول السابق نلاحظ أن الأسعار المنخفضة للعقار سجلت بكل من حي منتوري (546 928,00 دج) ، و ساقية سيدي يوسف (602 800,00 دج) ، يليها على التوالي كل من حي الزيدانية ، جزء من حي سر كينة ، بعض المساكن من حي ساقية سيدي يوسف و واد الحد ، و جزء من حي بوالصوف . حيث ينحصر سعر هذه المساكن بين 808 009,00 دج و 891 598,00 دج و ذلك لأنها كانت تعد من المجالات البعيدة عن وسط المدينة في تلك الفترة . ثم يتزايد سعر العقار بنفس الأحياء سابقة الذكر ، أي حي ساقية سيدي يوسف ، أجزاء من الأحياء التالية: واد الحد ، الدقيسي ، القماص ، و بوالصوف حيث تنحصر كلفة المساكن بين 914 287,00 دج و 987 566,00 دج . و تفسير ذلك أن المدينة تشهد توسع حضري .

بعد ذلك يتواصل منحنى سعر المساكن المنجزة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري في تزايد بكل من حي سركنة ، الدقي ، القماص ، الزاوش ، جزء من حي 05 جويلية ، 20 أوت ، بوجنانة ، بوالصوف ، الإخوة فراد و حي زواغي . إذ ينحصر سعر العقار بين 1 022 357,00 دج و 1 681 974,00 دج . و هذا الارتفاع المتواصل في أسعار السكنات راجع للتزايد المستمر لسكان المدينة ، و منه زيادة الطلب على السكن و بالتالي ملئ الفراغات الموجودة بالمدينة .

و قد سجلت أعلى أسعار لعقارات ديوان الترقية و التسيير العقاري بكل من حي 05 جويلية (2 237 301,00 دج) ، و شارع عبان رمضان حيث وصل سعر العقار إلى 5 305 608,00 دج و منه نستنتج أن سعر الإنجازات السكنية لديوان الترقية و التسيير العقاري في تزايد مستمر منذ السبعينات . حيث كلما زاد التوسع العمراني عبر الزمن زادت كلفة المسكن حتى و إن تواجد بنفس الحي .

3 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

- إن مساكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط موجهة للموفرين فقط . ففي السنوات الماضية (الثمانينيات ، و التسعينات) كان يشترط أن يكون الشخص موفر في صندوق التوفير و الاحتياط مدة 3 سنوات و يصل مبلغ الفوائد المتراكم 5000 دج في حالة دفتر توفير سكن (1) ، و 10000 دج في حالة دفتر توفير شعبي (2) ، حاليا لتحفيز و زيادة تشجيع الأشخاص على التوفير قلصت المدة لـ 1 سنة توفير و مبلغ الفوائد المتراكم 2000 دج لكلا الدفترين مع العلم أن :

- صفة الموفر يمكن التنازل عنها بين الزوجين فقط .
- صفة التنازل عن الفوائد يمكن أن تحدث بين الأقارب (أصل ، فروع) شرط أن يكون المتنازل له موفر لدى CNEP و منه للحصول على سكن لدى CNEP يتم ترتيب المستفيدين على حسب أقدمية دفتر الموفر و حسب كشف الفوائد .
- للحصول على قرض عقاري من صندوق التوفير و الاحتياط ، فنسبة الفوائد تكون أقل بالنسبة للموفرين .

* نسبة الفائدة الحالي للموفر 5,75 % لدفتر توفير سكن

* نسبة الفائدة الامتيازية 6 % لدفتر توفير شعبي

* 6,5 % لغير الموفرين

- قروض صندوق التوفير و الاحتياط : تختلف القروض الممنوحة من طرف CNEP حسب نوعية الاستفادة منها وهي كالتالي :

1 - قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي .

2 - قرض لشراء مسكن لدى الخاص .

3 - قرض بيع فوق مخطط .

4 - قرض لتهيئة مسكن .

5 - قرض لتوسيع مسكن .

و قد تركزت مشاريع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بمدينة قسنطينة في كل من حي جبل الوحش ، بوالصوف ، و باردو .

(1) – livret d'épargne logement (L E L) .

(2) – livret d'épargne populaire (L E P) .

و فيما يلي أمثلة عن بعض المشاريع السكنية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، على اختلاف سنوات الإنجاز ، نمط السكن و أسعار المتر المربع . (حيث لم نتمكن من الحصول على المعطيات الكافية بكل هذه المشاريع ، فحي باردو مثلا لا توجد أي معلومات تخص أسعار عقاراته) .

جدول رقم 21: مشاريع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من 1989 إلى 2004

سعر المتر المربع (دج/م ²)	سعر البيع (دج)	المساحة (م ²)	نمط السكن	الحي ، مشروعه و سنة إنجازه
8 724,11	570 556,61	65,40	F3	جبل الوحش
	767 372,47	87,96	F4	(494 مسكن)
	842 399,80	96,56	F5	1989
22 866,92	1 821 807,92	79,67	F3	جبل الوحش
	2 110 388,52	92,29	F4	1994 (32مسكن)
27 331,93	2 103 738,93	76,97	F3	بوالصوف
	2 575 488,11	94,23	F4	
	2 605 553,23	95,33	F4	
	2 731 006,81	99,92	F4	

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

بعد استقرارنا للجدول السابق ، نجد أنه خلال خمس سنوات (من 1989 إلى 1994) زاد سعر المتر المربع بـ 14 142,81 دج ، أما من سنة 1994 إلى 2004 زاد سعر المتر المربع بـ 4465,01 دج و هذا دليل على الارتفاع المتواصل لسعر المتر المربع للعقار السكني المنجز من طرف CNEP بمدينة قسنطينة .

فالمساكن من نوع F3 بجبل الوحش بعد أن كان سعرها 570 556,61 دج سنة 1989 وصل إلى مبلغ 1 821 807,92 دج سنة 1994.

أما بالنسبة للمساكن من نوع F4 فبعد أن كان سعرها 767 372,47 دج سنة 1989 أصبح يساوي 2 110 388,52 دج سنة 1994 . وهذا الارتفاع في السعر يعد كبيرا خلال خمس (05) سنوات فقط . حي بوالصوف بدوره شهد قفزة في سعر العقار سنة 2004 . حيث وصل إلى 2 103 738,93 دج بالنسبة للثلاث غرف (F3) ، في حين اختلف سعر الأربع غرف (F4) باختلاف مساحة العقار (إرجع للجدول رقم 21) .

و فيما يخص المساحة العقارية السكنية للثلاث غرف (F3) ، بعد أن كانت تمثل 65,40 م² سنة 1989 وصلت إلى 79,67 م² سنة 1994 بجبل الوحش، ثم تقل هذه المساحة السكنية لتصل إلى 76,97 م² سنة 2004 بحي بوالصوف ، و الأربع غرف (F4) فالمساحة العقارية السكنية بعد أن

كانت تمثل 87,96 م² سنة 1989 وصلت إلى 92,29 م² سنة 1994 بجبل الوحش ، ثم تتفاوت هذه المساحة السكنية بين 94,23 م² و 99,92 م² سنة 2004 بحي بوالصوف .
و بعد كل ما ذكر سالفًا نستنتج أن أسعار العقارات المنجزة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تزايد متواصل . ففي غضون خمس سنوات فقط تضاعف سعر نفس النمط السكني رغم الاختلاف الطفيف في المساحة العقارية . و يرجع ذلك لعدة أسباب من أبرزها غلاء سعر الأرضية ، اليد العاملة المؤهلة ، و مواد البناء

4- وكالة عدل :

4- 1 - وكالة عدل و كيفية تقييمها للمسكن :

ل للوصول إلى سعر المسكن يتم الاعتماد على المصاريف التالية :

- 1 - قيمة إقتناء العقار .
 - 2 - كلفة مصاريف الموثق .
 - 3 - كلفة مصاريف دراسة التربة .
 - 4 - كلفة المراقبة التقنية للبناء .
 - 5 - كلفة دراسات الهندسة المدنية و التهيئة .
 - 6 - كلفة الإنجاز .
 - 7 - كلفة تهيئة الموضع VRD .
 - 8 - كلفة الربط (الكهرباء ، الغاز ، الماء) .
 - 9 - كلفة مصاريف الإشهار ANEP .
 - 10 - كلفة مصاريف الضمان و التأمين للمرقي .
 - 11 - الطوارئ + مراجعة السعر .
 - 12 - كلفة مصاريف مرقي شركة عدل .
 - 13 - سعر المشروع بكل الرسوم .
 - 14 - سعر القيمة المضافة 7 % .
 - 15 - سعر القيمة المضافة 17 % .
 - 16 - سعر المشروع دون الرسوم .
- مع العلم أن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعتمد على نفس المصاريف سالفة الذكر لتقييم سعر مساكنه .

4 - 2 - وكالة عدل وأسعار مبيعات عقاراتها المبنية :

رغم أن إنجازات وكالة عدل تركزت بالمدينة الجديدة "علي منجلي" ، من مساكن جماعية ، نصف جماعية ، فردية ، ترقية ، وأصبحت حاليا تتبع صيغة البيع على مخططات ، إلا أنه تم التطرق إلى أسعار هذه المساكن لإعطاء صورة عن سعر المتر المربع .

4 - 2 - 1 - السكن الجماعي :

تختلف أسعار مساكن وكالة عدل حسب نمط السكن ومساحته وهذا ما يوضحه الجدول التالي :

جدول رقم 22 : أسعار المساكن الجماعية لوكالة عدل المنجزة خلال 2008

نوع المسكن	مساحة المسكن (م ²)	سعر البيع (دج)	سعر البيع (دج/م ²)
F3	82,50	3 534 156,45	42 838,26
	82,77	4 153 778,81	50 184,60
	112,32	5 063 620,70	45 082,10
F4	110,00	4 712 208,60	42 838,26
	112,33	5 618 582,88	50 018,54
F5	120,00	5 140 591,00	42 838,25
	133,26	6 657 098,76	49 955,71

المصدر : وكالة عدل لمدينة قسنطينة

من خلال الجدول نلاحظ أن سعر المتر المربع للمساكن الجماعية لوكالة عدل المنجزة خلال سنة 2008 محصور بين 42 838,25 دج و 50 184,60 دج ، و ما يفسر هذا الاختلاف سوى تفاوت برامج الإنجاز . كما نلاحظ أنه توجد علاقة طردية بين مساحة المسكن وسعر بيعه .

ملاحظة : بعد الاتصال بوكالة عدل تأكد أنه يتم تحديد أسعار المساكن الجماعية حسب عدد الطوابق . كيف ذلك ؟

يوضع سعر مرجعي للمساكن ، يقسم المبنى إلى نصفين (مثلا 10 طوابق ، خمسة طوابق علوية وخمسة أخرى سفلية) .

بالنسبة للخمسة طوابق العلوية ينقص السعر المرجعي بنسبة معينة (كون المشتري الجزائري يتهرب عموما من الطوابق العلوية رغم توفر المصاعد) ، أما الخمسة طوابق السفلية فتزيد نفس النسبة للسعر المرجعي و هذا راجع بطبيعة الحال لكثرة الطلب على الطوابق الأولى ، سواء للسكن أو الخدمات .

4 - 2 - 2 - السكن النصف جماعي :

أنجزت وكالة عدل سنة 2002 ، 62 سكن نصف جماعي ، و ينقسم إلى ثلاث أنماط F3 - F4 - F5+ و الجدول التالي يوضح ذلك :

جدول رقم 23 : أسعار المساكن النصف جماعية حسب النمط بصيغة البيع على مخططات

نمط المسكن	المساحة (م ²)	السعر (دج)	سعر البيع (دج/م ²)
F3	83,00	3 020 155,65	36 387,41
F4	111,10	4 037 771,29	36 343,57
F5 (duplex)	163,00	5 938 549,14	36 432,82

المصدر : وكالة عدل لمدينة قسنطينة

من معطيات الجدول نلاحظ أن مساحة المتر المربع للـ F3 هي 83,00 م² ، حيث تزيد بـ 28,10 م² بالنسبة للـ F4 ، وبـ 80,00 م² بالنسبة للـ F5 . و منه كلما زادت المساحة زاد سعر المسكن .

4 - 2 - 3 - السكن الفردي :

بالنسبة للسكنات الفردية التي قامت بإنجازها وكالة عدل هي عموما هياكل بناء (Carcasse) وهي تختلف من حيث النوع ، الهندسة المعمارية باختلاف برامج إنجازها و كأمتثلة على ذلك :

* فيلات ترقية بيعت على مخططات : حيث يوجد برنامجين للإنجاز 2002 / 2006 و هي هياكل .

أ- إنجازات 2002 : تتراوح مساحة فيلات هذا الإنجاز من 177,00 م² إلى 266,00 م²

جدول رقم 24 : أسعار فيلات 2002

مساحة العقار الفردي (م ²)	السعر (دج)	سعر المتر المربع (دج)
177,00	3 036 000,00	17 152,54
266,00	4 293 550,00	16 141,17

المصدر : وكالة عدل لمدينة قسنطينة

ب - إنجازات 2004 : بالنسبة لهذا الإنجاز فمساحة الفيلات محصورة بين 168,00 م² و 415,00 م²

جدول رقم 25 : أسعار فيلات 2004

مساحة العقار الفردي (م ²)	السعر (دج)	سعر المتر المربع (دج)
168,00	5 267 578,86	31 354,64
415,00	8 495 814,64	20 471,84

المصدر : وكالة عدل لمدينة قسنطينة

من الجدولين رقمي 24 و 25 على التوالي ، نلاحظ أن سعر المتر المربع لهياكل الفيلات المنجزة من قبل وكالة عدل في ارتفاع مستمر. فبعد أن كان 16 141,17 دج / م² وصل إلى 20 471,84 دج / م².

كما نسجل فرق في سعر المتر المربع الواحد في نفس الفترة . حيث تزايد من 20 471,84 دج / م² إلى 31 354,64 دج / م² سنة 2004 ، أي بفارق 10 879,80 دج للمتر المربع . وهذا راجع لعدة أسباب من بينها ، زيادة سعر الأرضية و أسعار مواد البناء

ملاحظة : تم بيع هياكل الفيلات التي تبلغ مساحتها 415,00 م² بالمزاد العلني حيث وصل سعرها إلى 10 300 000,00 دج أي 10,3 مليون دينار جزائري .

نتائج :

- بعد معالجة معطيات الأمثلة الخاصة بأسعار مساكن وكالة عدل لمدينة قسنطينة نستنتج ما يلي :
- كلما زادت المساحة السكنية زاد سعر العقار و ذلك من نمط إلى آخر (F5 –F4 – F3) .
 - كلما مضت السنوات زاد سعر المتر المربع للمساكن سواء جماعية ، نصف جماعية ، فردية .

5 - الوكالة العقارية و سعر الأراضي :

ما يجب ذكره هو عدم الإفادة بالمعلومات اللازمة ، و ما أمكن الحصول عليه هو بعض الأسعار القديمة (1980) رغم عدم صلاحيتها في الفترة الحالية و هي كالتالي :

جدول رقم 26 : سعر الأراضي حسب الوكالة العقارية لسنة 1980

مدينة قسنطينة		
مساحة التحصيلات	مساحة الحصة (العقار)	السعر (دج / م ²)
من 23 202,00 م ²	من 240,00 م ²	- 1500,00 دج
94 هـ 82 آر 50 سا	إلى 300,00 م ²	- 2000,00 دج
		- 3000,00 دج

المصدر : الوكالة العقارية لمدينة قسنطينة

خلاصة

بعد معالجة أسعار العقار المتداولة لدى بعض المتدخلين العموميين ، نلاحظ أن هذه الأخيرة تختلف من متدخل لآخر ، فالأسعار غير ثابتة ، وحتى بالنسبة لنفس المتدخل فهي تتزايد بعد كل مشروع بناء . زد إلى ذلك أنها لا تتوافق و الأسعار الحقيقية المتداولة بين الخواص (فهي منخفضة مقارنة بأسعار السوق) .

فبالنسبة لمديرية الضرائب نجد أنها تضع أسعارا مرجعية لكلفة العقار كل سنتين ، وما يحدد ذلك :

- حجم التعاملات .
 - أهمية الملك العقاري .
 - نوعية السكن و الحي المتواجد به .
 - كثرة التصريحات بسعر المسكن (فالنظام الجبائي نظام تصريحي) .
 - أما بالنسبة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، صندوق التوفير و الاحتياط ، وشركة عدل فمن أهم الأسباب المتدخلة في ارتفاع سعر المتر المربع الواحد لعقاراتها ما يلي :
 - سعر الأرضية .
 - سعر المقاول ، كراء الآلات ...
 - سعر مواد البناء (الأسمنت ، النحاس ...) .
 - سعر اليد العاملة .
- و قد أعطت الدولة ميزة تسديد مبلغ المساكن المنجزة من طرف العموميين مدة زمنية تصل إلى 10 سنوات ، و بالتالي فهي سكنات غير قابلة للتنازل حتى انقضاء هذه المدة و هذا لمنع المضاربة العقارية .

الفصل الثالث

الوكالات العقارية وتدخلها في تحديد سعر العقار
تصريحات و ممارسات
أسباب و تدابير

المقدمة

- I - الأسعار المصرح بها في السكنات الجماعية
- II - الأسعار المصرح بها في السكنات الفردية
- III - مدينة قسنطينة و مناطقها العقارية
- IV - الأسباب الرئيسية لتحديد سعر العقار

• أسباب خاصة

• أسباب عامة

V - تدابير

خلاصة

الخاتمة

المقدمة

- نشخص في هذا الفصل أسعار البيع و الشراء المتداولة بين الأفراد و هي الأسعار غير المحددة .
و للدخول في حلبة سوق العقار أجري تحري على مجموع 53 وكالة عقارية تتوزع عبر مختلف أحياء مدينة قسنطينة (مثلنا دور الشاري عند الوكلاء العقاريين) للحصول على الأسعار التالية :
- سعر المساكن الجماعية (غرفتين ، 3 غرف ، 4 غرف ، 5 غرف) .
 - سعر المساكن الفردية (من طابق أرضي ، طابق ، طابقين إلى 3 طوابق) .
- و ذلك بكل أحياء المدينة ، و النتائج المراد الوصول إليها هي :
- تحديد سعر المتر المربع .
 - ما هي الأحياء الباهضة ، المتوسطة ، و المنخفضة السعر ؟
 - هل هذه الأسعار ثابتة أم في تزايد ؟
 - مدى توافق التصريحات التي أدلى بها الوكلاء العقاريون و الواقع ، أي سوق العقار ؟
 - كيف تم معرفة التصريحات الكاذبة للوكلاء العقاريين ؟
 - كيف يتوزع التطبيق المجالي لمدينة قسنطينة وفق الأسعار المتداولة ؟
- و من بين النقائص التي أوجدت أثناء التحقيقات هو عدم إدلاء الوكلاء العقاريين بسعر المساكن ،
تهرب بعضهم ، و تهاون البعض الآخر للإفادة بالمعطيات الضرورية للبحث . و ما تم جمعه من
معطيات نهائية كان صعب الحصول ، و في الأخير لا يتطابق مع الأسعار الفعلية المتداولة للعقار
(و هي الإشكالية الثانية التي طرحت أثناء البحث) .
- و المتدخل الرئيسي هنا هو الوكيل العقاري . فمن هو الأخير يا ترى ؟

أ- مهنة الوكيل العقاري :

ظهر الوكيل العقاري منذ سنة 1884 بالجزائر بمقتضى قانون 21 مارس 1884 الخاص
بالحرفيين ، حيث كان ينتمي لفدرالية الحرفيين و كان الوكلاء العقاريون فرنسيين . و بعد
الاستقلال أممت الدولة الحضيرة العقارية و لم يبق سوى السماسرة و مع أواخر الثمانينات و بداية
التسعينات تفتح العالم ، و بالتالي خلق سوق العقار و هنا بدأت مهنة الوكيل العقاري تفرض
نفسها ميدانيا .

و بعد سنوات الإرهاب ، زاد الطلب على المدن الكبرى ، و هنا أزهرت مهنة الوكيل العقاري
كون الطبيعة لا تحب الفراغ ، و بالتالي بروز محلات للعقار بسجل تجاري فحسب .

و بديهيًا حلت فوضى و مضاربة بالسوق العقاري ، إذ كان اقتصاد السوق يسير ذهنيًا في هذا الميدان دون تقنين للتسيير ، و من هنا ظهرت الفدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين " FNAI " (1) سنة 1998 عبر 15 ولاية و بـ 63 عضو مؤسس لتهديب المهنة ، مع العلم أنه حاليًا يوجد 6600 وكيل عقاري على مستوى الوطن .

ب - مهام الوكيل العقاري :

تتخصر مهام الوكيل العقاري فيما يأتي :

- التقييم : على أي أساس يقيم العقار ؟ موضعه ، حالته ، العرض و الطلب
 - النصح : ينصح صاحب العقار بما عليه فعله مثلا : تقليل السعر ، تعديل المسكن ، توفير كل الوثائق اللازمة ، عقد ملكية السكن ، شهادة المطابقة بالنسبة للسكن الفردي ...
 - المتابعة : (Assistance)
 - الإطلاع : على كل ما يتعلق بالعقار من عقود ، وثائق ، قوانين ، الاحتياجات ...
 - تغطية سعر الكراء : (Recouvrement du loyer)
- وعلى الرغم من نبل مهنة الوكيل العقاري إلا أن هذه الأخيرة لم تخلو من الشوائب و أهمها :
- انعدام الصراحة و الشفافية في عمليات البيع و الشراء .
 - نقص الاحترافية .
 - قلة المهنية .
 - التحايل على المواطنين و القانون .
 - خلق سوق موازي للعقار تحت إسم الوكيل العقاري .
 - التصريحات الكاذبة (Fausses déclarations) لدى مديرية الضرائب . إذ أن صفقة البيع أو قيمة الإيجار تتم بمبلغ (س) لكنه يصرح لدى الضرائب بمبلغ أقل (ع) للتهرب الضريبي و بالتالي عدم الحفاظ على المال العام .
 - ظهور مهنة جديدة اسمها السمسار أو الوسيط العقاري اللاشعري .
- و من هنا و لوضع حد لهذه الفوضى في سوق العقار ، التسيير و كذا المعاملات بين الأشخاص ، كان و لا بد من وكالة بين الوكيل العقاري و المتعامل معه لتوثيق العلاقة . فعلى المشتري أو البائع حماية نفسه . فهو من يبيع أو يشتري أرضه ، أو منزله ...

لهذا السبب وضع المشرع إجراءات قانونية لحماية المواطن من النصب و كذا ملء الفراغ القانوني من خلال المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 محددًا القواعد المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري. زيادة على ذلك نذكر عنصر هام يتمثل في أجر الوكيل العقاري أي نسبة فائدة الوكيل من كل تعامل حيث تصل أحيانا إلى 3% من مبلغ الصفقة ، و بالتالي الحفاظ على المال العام . فالعلاقة الجديدة بين الوكيل و المتعامل تكون كتابية ، (المادة 34 من القانون) يبيع بـ (س) و يصرح بـ (س) ، فأجرته جيدة ، نسبة الضرائب واضحة و كذا أتعاب الوكيل العقاري فعلى سبيل المثال ، دون الحصر :

- إذا كان مبلغ العقار يساوي 1 000 000,00 دج ففائدة الوكيل العقاري هي 1 % .

- إذا كان مبلغ العقار أقل أو يساوي 5 000 000,00 دج ففائدة الوكيل العقاري هي 2 % .

- إذا كان مبلغ العقار أكبر من 5 000 000,00 دج ففائدة الوكيل العقاري هي 3 % .

- و بالنسبة للإيجار تمثل أتعاب الوكيل قيمة شهر واحد من كل عام كراء .

فمنذ سنة 2000 و الفدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين (FNAI) تطالب برفع المستوى الثقافي للوكيل العقاري ، و المادة 8 من هذا المرسوم أكدت على المستوى الجامعي للوكيل العقاري مع 03 سنوات خبرة وفق الثلاثية : تكوين - تمهين - خبرة .

وهذا لأن قطاع العقار في تطور مستمر ، تلزمه معرفة جيدة للسوق و احترافية . و ما يلفت الانتباه هو أن هذا المرسوم لقي احتجاجات عديدة من طرف الوكلاء العقاريين لعدم موافقتهم على بعض المواد خاصة المتعلقة بمستوى الدراسة ، فأغلبيتهم الساحة غير متحصل على شهادة البكالوريا و من جهة أخرى من أين سيجدون وكيلا عقاريا متحصلا على شهادة البكالوريا + ثلاث سنوات خبرة لفتح وكالة عقارية ؟

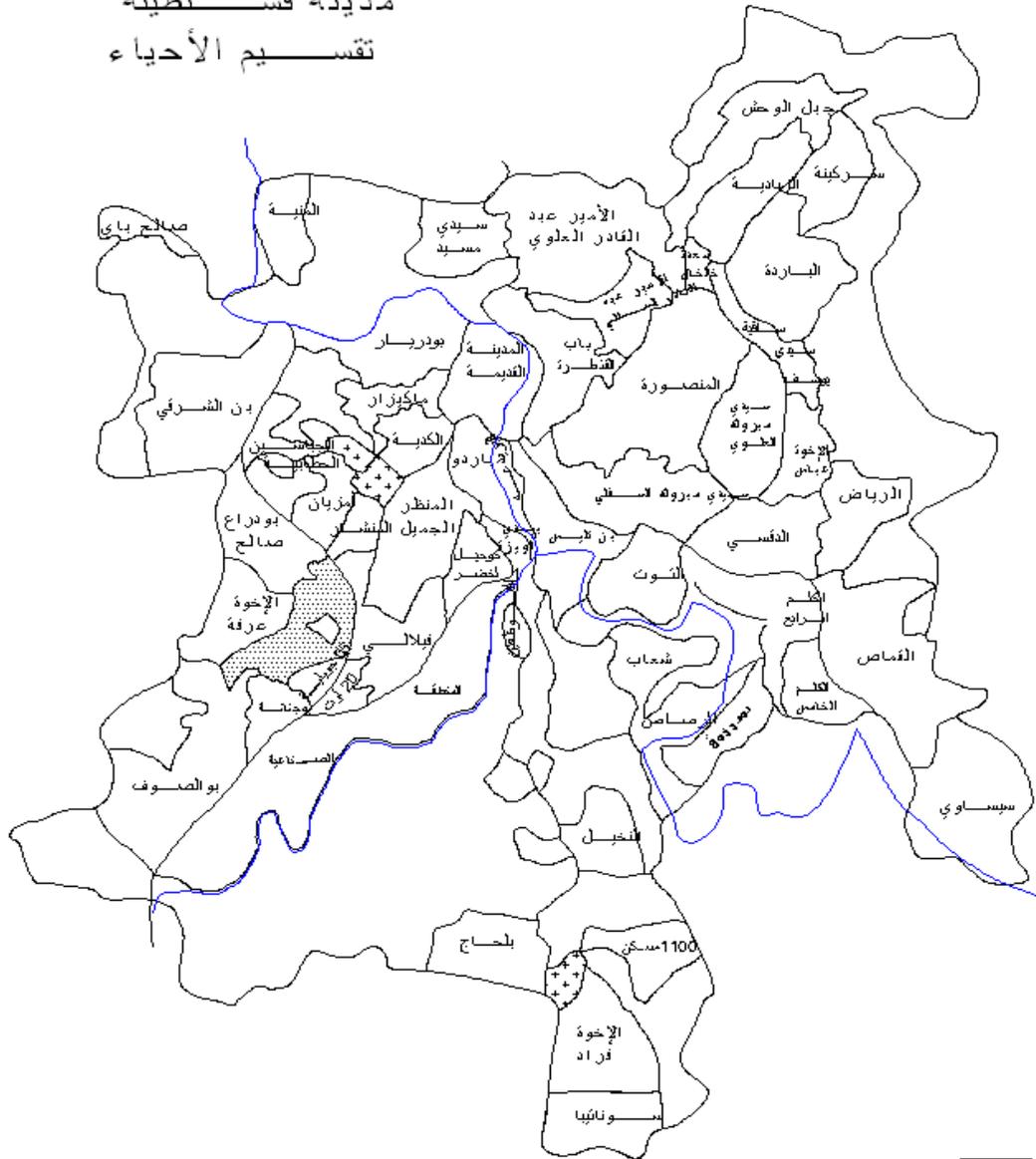
و هل سيكون مصيرهم غلق وكالاتهم ؟

كما أكد بعضهم على صعوبة تطبيق هذا المرسوم على أرض الواقع .

I - الأسعار المصرح بها في السكنات الجماعية :

خلال هذه المرحلة من البحث تم جمع القيمة المرجعية المعمول بها في تحديد سعر المتر المربع الواحد بالنسبة للسكن الجماعي على مختلف أنماطه بكل أحياء مدينة قسنطينة (انظر الخريطة رقم 02) ، و ذلك تبعا للمعطيات المصرح بها من قبل الوكالات العقارية المتواجدة بالمدينة . و المراد توضيحه هو وجود فرق بين هذه الأخيرة و الأسعار الحقيقية أي المعاملات التجارية (بيع و شراء) ، حيث قدر العدد الإجمالي للمعاملات التي قمنا بها حوالي 300 معاملة .

مدينة قسنطينة
تقسيم الأحياء



- حدود المحيط العمراني
- وادي
- حدود الأحياء
- مقبرة
- شجرة

0 1 كم

المصدر: من إنجاز الباحثة مريم بن مشوش 2003

1- السعر المرجعي للمتر المربع لغرفتين (F2) : (المساحة المرجعية لغرفتين 50,00 م²)
و تم تقسيمه إلى ثلاث فئات رئيسية(أنظر الجدول رقم 27 و كذا الخريطة رقم 03 ، ص 71) و هي :

جدول رقم 27 : سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو غرفتين (F2)

الأحياء	القيمة دج / م ²
الفئة الأولى	
المنظر الجميل	56 000,00
بوجنانة	56 000,00
جبل الوحش	52 000,00
05 جويلية	52 000,00
20 أوت	52 000,00
ساقية سيدي يوسف	50 000,00
الكدية	50 000,00
الفئة الثانية	
عبان رمضان	44 000,00
قدور بومدوس	44 000,00
سيدي مبروك العلوي	40 000,00
سيدي مبروك السفلي	40 000,00
المنصوة	40 000,00
الأمير عبد القادر السفلي	40 000,00
شارع بالوزداد	40 000,00
بوالصوف	40 000,00
باب القنطرة	38 000,00
فيلاي	36 000,00
الفئة الثالثة	
الدقسي	32 000,00
الأمير عبد القادر العلوي	32 000,00
الزيادية	28 000,00
الإخوة عباس	26 000,00
كوحيل لخضر	26 000,00
القماص	25 000,00
بومرزوق	24 000,00
التوت	24 000,00
بودراع صالح	24 000,00
الإخوة عرفة	24 000,00
أمزيان	23 000,00
سركينة	22 000,00
قيطوني عبد المالك	19 000,00

المصدر / تحقيق ميداني 2009

*** الفئة الأولى :** (أكبر أو يساوي 50 000,00 دج / م²)

احتل الصدارة كل من حي المنظر الجميل و بوجنانة بمبلغ 56 000,00 دج/م² ، ثم حي جبل الوحش ، 05 جويلية و 20 أوت (52 000,00 دج/م²)، ثم ساقية سيدي يوسف و الكدية بمبلغ 50 000,00 دج/م² و من المعروف أنها أحياء راقية تتوفر على النظافة ، النظام ، الشبكات الضرورية ، الطبقة الاجتماعية التي تقطنها غالبا الإطارات و الميسورة الحال ، إضافة إلى قربها من وسط المدينة و توسطها المدينة إن صح التعبير . فهي مراكز جذب كل مشتري رغم لهيب أسعارها ، كما تتوفر بها مرائب و مواقف السيارات ، المساحات الخضراء و مساحات اللعب ، و كل المستلزمات فهي بذلك تحتل أول حلقة للمدينة من حيث ارتفاع الأسعار .

*** الفئة الثانية :** (ما بين 33 000,00 دج / م² و 49 000,00 دج / م²)

نجد كل من حي عبان رمضان ، قدور بومدوس (44 000,00 دج/م²) ، يليهما كل من سيدي مبروك (الأعلى والأسفل) ، المنصورة ، الأمير عبد القادر السفلي ، شارع بلوزداد و بوالصوف (40 000,00 دج/م²) ، ثم باب القنطرة (38 000,00 دج/م²) ، و أخيرا نجد حي فيلاي بمبلغ (36 000,00 دج/م²) و هذا التباين راجع لعدة أسباب من أبرزها :

- غالبا ما تشهد هذه الأحياء كثافة سكانية معتبرة .
- قربها لوسط المدينة .
- وفرة التجارة بشتى أنواعها .
- وفرة المساحات الخضراء و الشاغرة و مساحات اللعب .
- وفرة الخدمات العمومية من بلديات ، مصحات ، دور الثقافة .
- طبقة سكانية عموما متوسطة .
- توفر الشبكات ، و طرق المواصلات .

*** الفئة الثالثة :** (أقل من 33 000,00 دج / م²)

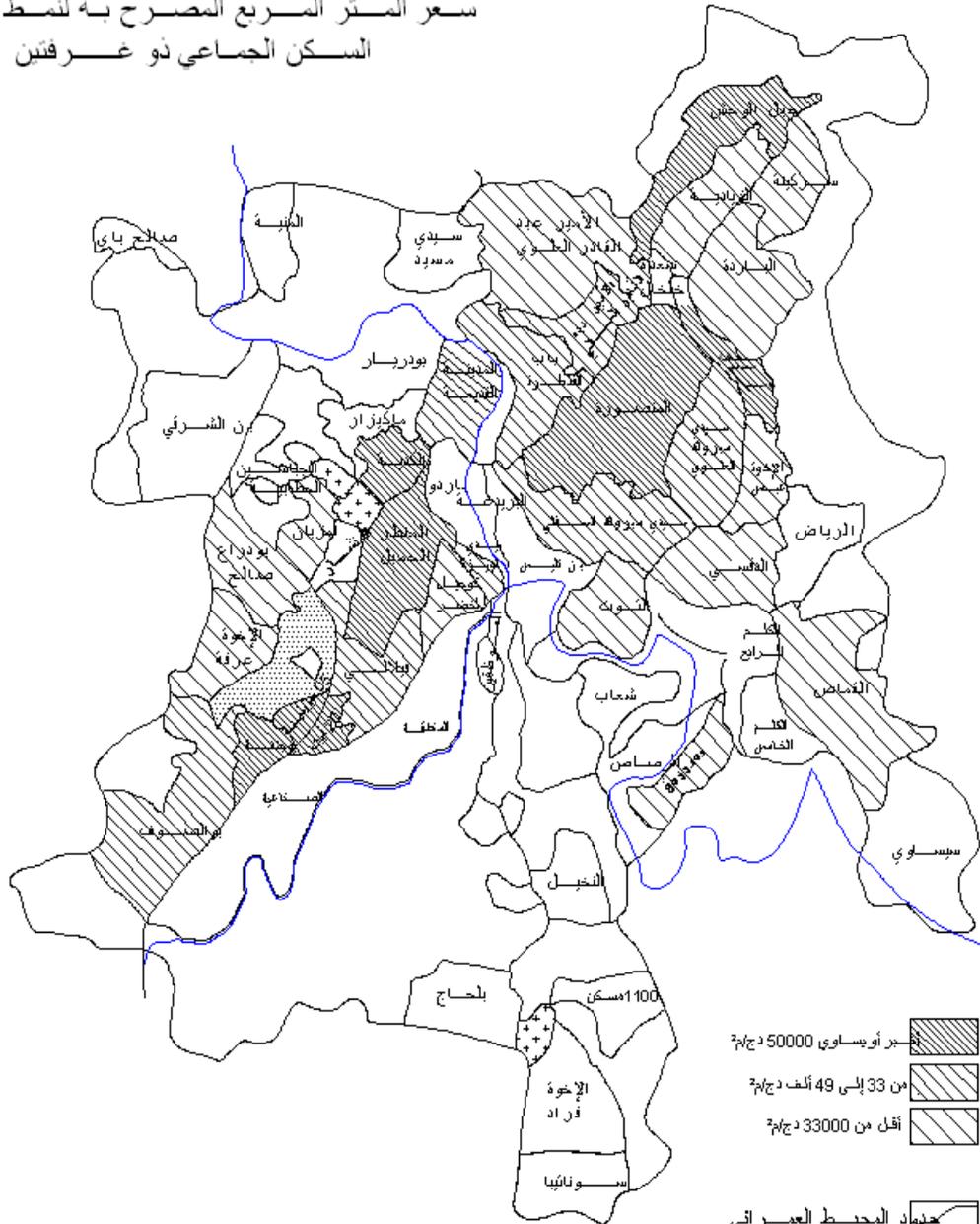
نستهل بحي الدقسي ، و الأمير عبد القادر العلوي (32 000,00 دج/م²) ، و الزيادة بمبلغ (28 000,00 دج/م²) ، ثم الإخوة عباس ، كوحيل لخضر ب 26 000,00 دج/م² ، القماص (25 000,00 دج/م²) ، حي بومرزوق ، التوت ، بودراع صالح ، الإخوة عرفة بقيمة (24 000,00 دج/م²) ثم حي أمزيان 23 000,00 دج/م² ، سركينة 22 000,00 دج/م² و أخيرا قدر سعر المتر المربع بقطوني عبد المالك ب 19 000,00 دج/م² و الأسباب هي كالتالي :

- هذه الأحياء أهلة بالسكان .
- هناك فوضى فيما يخص التنظيم بالأحياء ، تجارة متنقلة ، متحولة .
- طبقة سكانية ميسورة الحالة و متوسطة .
- نقص النظافة عموما .
- نقص الأمن .
- لا تزال ببعض هذه الأحياء المباني غير الشرعية مثل حي بومرزوق .
- أحياء تعاني التهميش ، و البعد عن مركز المدينة .

حوصلة :

- بعد حصر الفئات الثلاث للسكن الجماعي من نمط غرفتين (F2) على أساس القيم المصرح بها من قبل الوكلاء العقاريين ، إتضح عدم موافقتها و المعاملات الحقيقية على أرض الواقع ، أي بين الشاري و البائع . فليس من المنطقي أن نجد سكن بالمنظر الجميل من نوع F2 بقيمة 56 000,00 دج للمتر المربع الواحد . و بالتالي كيف تم معرفة السعر المرجعي الحقيقي للمتر المربع ؟
- أخذنا عينة لبعض التحقيقات (40 %) التي قمنا بها مباشرة بالاقتراب من البائع (المالك) و الشاري و لهذا السبب ارتأينا إلى استخدام نسبة تعديلية لتصحيح قيمة كل العقارات الجماعية السابقة و اللاحقة الذكر قدرت بـ 200 % و كمثال على ذلك لكل فئة ما يلي :
- المنظر الجميل : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 112 000,00 دج عوض 56 000,00 دج المصرح به .
 - سيدي مبروك العلوي : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 80 000,00 دج عوض 40 000,00 دج المصرح به .
 - بودراع الصالح : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 48 000,00 دج عوض 24 000,00 دج المصرح به .

سعر المتر المربع المصرح به لنمط
السكن الجماعي ذو غرفتين



0 1 كم

المصدر: تحقيق ميداني من انجاز الباحثة 2009

2 - السعر المرجعي للمتر المربع لثلاث غرف (F3): (المساحة المرجعية لثلاث غرف 70,71 م²)

جدول رقم 28: سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو ثلاث غرف (F3)

الأحياء	القيمة دج / م ²
الفئة الأولى	
المنظر الجميل	63 640,00
الكدية	56 569,00
عبان رمضان	53 741,00
05 جويلية	53 741,00
باب القنطرة	50 912,00
شارع بالوزداد	50 912,00
20 أوت	50 912,00
بوجنانة	50 912,00
بوالصوف	49 912,00
الفئة الثانية	
جبل الوحش	45 255,00
ساقية سيدي يوسف	45 255,00
سيدي مبروك العلوي	42 427,00
سيدي مبروك السفلي	42 427,00
المنصورة	42 427,00
قدور بومدوس	42 427,00
الأمير عبد القادر السفلي	39 598,00
فيلالي	39 598,00
1100 مسكن	39 598,00
الذقسي	36 770,00
زواغي	36 770,00
سوناتيا	36 770,00
الفئة الثالثة	
الزيادية	31 113,00
الأمير عبد القادر العلوي	31 113,00
الإخوة عباس	28 285,00
التوت	28 285,00
كوحيل لخضر	28 285,00
بودراع صالح	28 285,00
الإخوة عرفة	28 285,00
بومرزوق	25 456,00
قيطوني عبد المالك	25 456,00
أمزيان	25 456,00
سركينة	21 213,00
القماص	21 213,00

المصدر / تحقيق ميداني 2009

في هذه المرحلة نجد أن هناك توافق في التصنيف بين سعر المتر المربع الواحد للثلاث غرف (F3) و الغرفتين (F2) . فالأحياء ذات الأسعار المرتفعة للسكنات تبقى نفسها ، كذلك المتوسطة و المنخفضة السعر . على غرار بعض الأحياء التي أضيفت لبعض الفئات وهذا ما يشير إليه الجدول رقم 28 و الخريطة رقم 04 ، ص 74 .

*** الفئة الأولى :** (أكبر من 49 000,00 دج / م²)

فالصدارة كانت بالطبع للمنظر الجميل بـ 63 640,00 دج/م² في ذلك ، يليه كل من حي الكدية ، عبان رمضان ، 5 جويلية ، باب القنطرة ، شارع بلوزداد ، 20 أوت ، بوجنانة و أخيرا حي بوالصوف و ذلك من 56 569,00 دج/م² إلى 49 912,00 دج/م² .

*** الفئة الثانية :** (بين 32 000,00 دج / م² و 48 000,00 دج/م²)

حي جبل الوحش ، ساقية سيدي يوسف الذي قدر بهما سعر المتر المربع الواحد بـ 45 255,00 دج/م² يليهما حي سيدي مبروك العلوي و السفلي ، المنصورة ، و أخيرا قدور بومدوس بقيمة 42 427,00 دج/م² . ثم نجد حي الأمير عبد القادر السفلي بقيمة 39 598,00 دج/م² و كذلك حي فيلاي و 1100 مسكن ، أما حي الدقسي ، زواغي و سوناتيبا قدر سعر المتر المربع الواحد بمبلغ 34 770,00 دج/م² .

*** الفئة الثالثة :** (أقل من 32 000,00 دج / م²)

يزيد السعر بكل من حي الزيدانية و الأمير عبد القادر العلوي (31 113,00 دج/م²) ، بعدها يأتي كل من حي الإخوة عباس ، التوت ، كوحيل لخضر ، بودراع صالح و الإخوة عرفة حيث يصل سعر المتر المربع إلى 28 285,00 دج/م² ، بعدها مباشرة أي بقيمة 25 456,00 دج/م² نجد كل من بومرزوق ، قيطوني عبد المالك و أمزيان ، و أخيرا حي سركينة و القماص بمبلغ 21 213,00 دج/م² .

حوصلة :

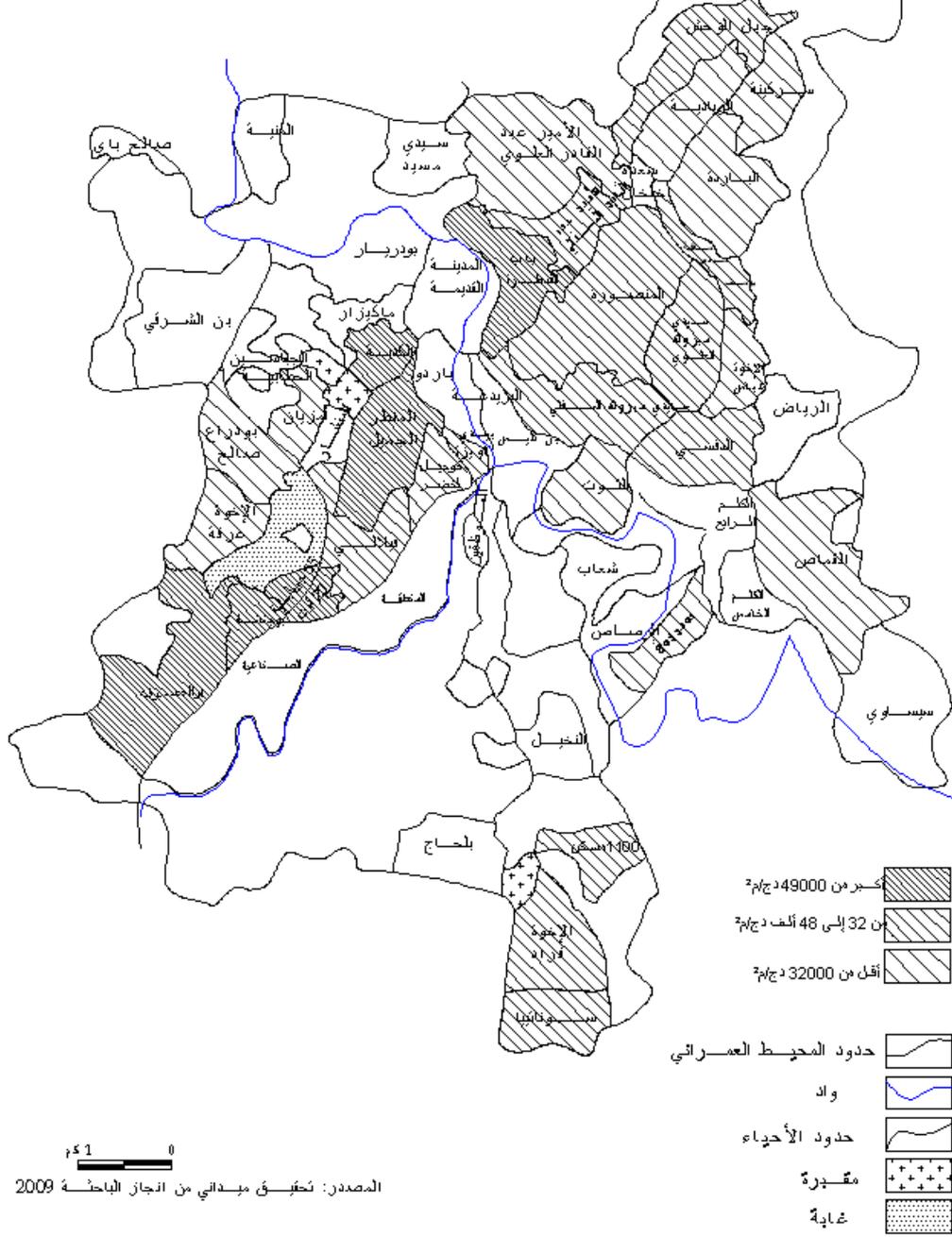
بعد تحديد سعر المتر المربع الواحد للثلاث غرف (F3) في السكن الجماعي ضمن فئات لأسباب زيادة هذا السعر ، أو نقصانه هي نفسها المذكورة سابقا في سعر المتر المربع للغرفتين (F2) و التي من أبرزها : مكان توضع الحي ، المرافق و التجهيزات المتوفرة ، الطبقة الاجتماعية ، نظافة و أمن الحي ... و فيما يلي نذكر بعض الأمثلة للأحياء بعد تصحيح قيمة المتر المربع الواحد للعقار من نمط F3 (النسبة التعديلية 200 %) :

- 05 جويلية : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 107 482,00 دج عوض 53 741,00 دج المصرح به .

- الأمير عبد القادر السفلي : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 79 196,00 دج عوض 39 598,00 دج المصرح به .

- كوحيل لخضر : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 56 570,00 دج عوض 28 285,00 دج المصرح به .

مدينة قسنطينة
سعر المتر المربع المصرح به لتسطينة
السكن الجماعي ذو ثلاث غرف



3 - السعر المرجعي للمتر المربع لأربع غرف (F4) : (المساحة المرجعية لأربع غرف 94,54 م²)
و تم تقسيمها إلى ثلاث فئات (لاحظ الجدول رقم 29 و الخريطة رقم 05 ، ص 77) و هي :

جدول رقم 29 : سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو أربع غرف (F4)

الأحياء	القيمة دج/م ²
الفئة الأولى	
المنظر الجميل	58 176,00
20 أوت	52 888,00
الكدية	50 772,00
عبان رمضان	50 772,00
05 جويلية	50 772,00
بوجنانة	50 772,00
شارع بالوزداد	48 657,00
الفئة الثانية	
بوالصوف	44 426,00
الزيادية	42 310,00
سيدي مبروك السفلي	42 310,00
باب القنطرة	42 310,00
جبل الوحش	40 195,00
سيدي مبروك العلوي	40 195,00
المنصورة	40 195,00
الأمير عبد القادر السفلي	38 079,00
زواغي	38 079,00
سوناتيبيا	38 079,00
1100 مسكن	38 079,00
قدور بومدوس	38 079,00
فيلاي	38 079,00
سركينة	37 021,00
الدقسي	37 021,00
الفئة الثالثة	
الأمير عبد القادر العلوي	33 848,00
قيطوني عبد المالك	29 617,00
كوحيل لخضر	29 617,00
ساقية سيدي يوسف	27 502,00
الإخوة عباس	27 502,00
بومرزوق	27 502,00
التوت	27 502,00
الإخوة عرفة	27 502,00

المصدر / تحقيق ميداني 2009

*** الفئة الأولى :** (أكبر من 48 000,00 دج / م²)

نجد حي المنظر الجميل دائما في الصدارة و ذلك بمبلغ 58 176,00 دج/ م² ، فعمارات هذا الحي يطبعها البناء الأوروبي ، الواجهات الواسعة و الجميلة و كذا الهندسة المعمارية الراقية ، يليه حي 20 أوت (52 888,00 دج/م²) بعده كل من حي الكدية ، عبان رمضان ، 5 جويلية و بوجنانة (50 772,00 دج/م²) ، ثم شارع بلوزداد بقيمة 48 657,00 دج/م² ، و الملاحظ عند زيارة هذه الأحياء هو توفر الهدوء و النظام .

*** الفئة الثانية :** (بين 37 000,00 دج / م² و 48 000,00 دج / م²)

حي بوالصوف بمبلغ 44 426,00 دج/م² ثم نجد كل من الزيادة ، سيدي مبروك السفلي ، باب القنطرة (42 310,00 دج/م²) ، بعدها يجمع مبلغ 40 195,00 دج/م² كل من جبل الوحش ، سيدي مبروك العلوي و المنصورة ، ثم ينزل المبلغ إلى 38 079,00 دج/م² عند كل من حي الأمير عبد القادر السفلي ، زواغي ، سونتيا ، حي 1100 مسكن ، قدور بومدوس ، و فيلالتي و أخيرا حي سركنة و الدقسي بقيمة 37 021,00 دج/م² .
و عموما هي أحياء الأسواق ، و تعدد الخدمات .

*** الفئة الثالثة :** (أقل من 37 000,00 دج / م²)

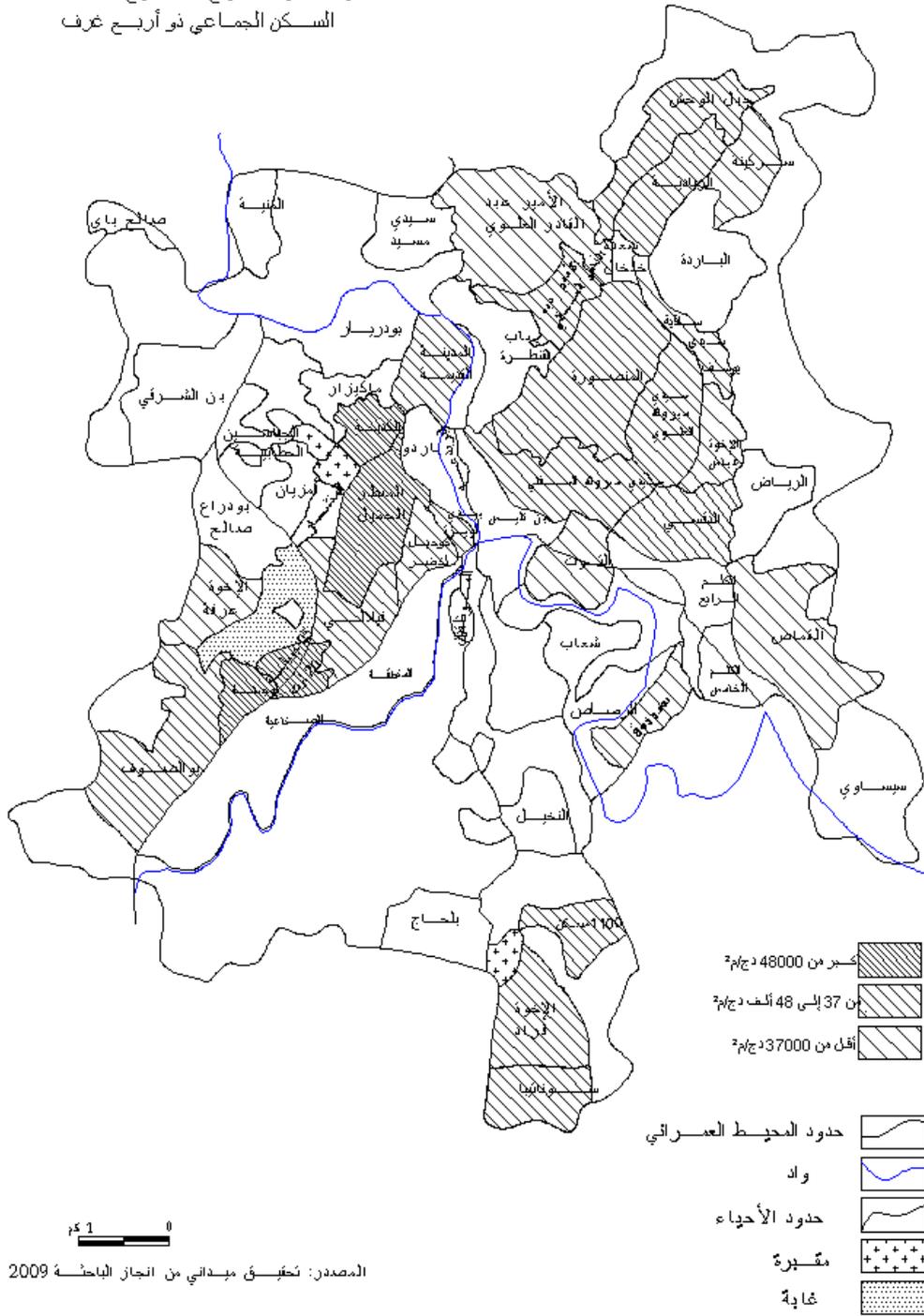
تبدأ هذه الفئة بحي الأمير عبد القادر العلوي (33 848 ,00 دج/م²) ، تم يليه بقيمة 29 617,00 دج/م² كل من قيطوني عبد المالك و كوحيل لخضر، ثم مباشرة حي ساقية سيدي يوسف ، الإخوة عباس ، بومرزوق ، حي التوت و الإخوة عرفة بمبلغ 27 502,00 دج/م² .
ميزة هذه الأحياء أنها فوضوية في أغلبها إضافة إلى نقص النظافة و الأمن .

حوصلة :

إن سعر المتر المربع الواحد للأربع غرف (F4) يتزايد من فئة إلى أخرى ، و هذا راجع لنوعية الأحياء ، وكثرة الطلب على شراء مساكن في أحياء دون أخرى . و فيما يلي تم استخدام النسبة التعديلية (200 %) لتصحيح سعر المتر المربع الواحد لبعض الأحياء ، نظرا للتصريحات الكاذبة مع التأكيد على أن الفئات تبقى نفسها :

- حي 20 أوت : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 105 776,00 دج عوض 52 888,00 دج المصرح به.

مدينة فسطاط
 سحر المنز المريح المصروح به لمنط
 السكن الجماعي نو أربع غرف



- جبل الوحش : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 80 390,00 دج عوض 40 195,00 دج المصرح به.

- حي بومرزوق: سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 55 004,00 دج عوض 27 502,00 دج المصرح به.

4- **السعر المرجعي للمتر المربع لخمس غرف (F5):** (المساحة المرجعية للخمس غرف 125,00 م²)
وكما يوضحه الجدول رقم 30 و كذا الخريطة رقم 06 (ص 80) ، نجد قلة الأحياء التي تتوفر فيها مساكن من نوع F5 مقارنة مع ما سبق ذكره و نذكر ما يلي :

جدول رقم 30 : سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو خمس غرف (F5)

القيمة دج / م ²	الأحياء
الفئة الأولى	
60 000,00	المنظر الجميل
56 000,00	20 أوت
48 000,00	الكدية
48 000,00	شارع بالوزداد
48 000,00	عبان رمضان
48 000,00	05 جويلية
44 000,00	المنصورة
44 000,00	بوجنانة
الفئة الثانية	
40 000,00	ساقية سيدي يوسف
40 000,00	سيدي مبروك العلوي
40 000,00	سيدي مبروك السفلي
40 000,00	بوالصوف
38 400,00	باب القنطرة
38 400,00	فيلاي
36 000,00	جبل الوحش
36 000,00	قدور بومدوس
33 600,00	الزيادية
33 600,00	الدقسي
الفئة الثالثة	
28 000,00	التوت
25 600,00	كوحيل لخضر
24 000,00	قيطوني عبد المالك

المصدر / تحقيق ميداني 2009

*** الفئة الأولى :** (أكبر من 44 000,00 دج / م²)

المنظر الجميل بمبلغ 60 000,00 دج/م² ، ثم 20 أوت بمبلغ 56 000,00 دج/م² ، بعد ذلك نسجل كل من حي الكدية ، شارع بلوزداد ، عبان رمضان و 5 جويلية بقيمة 48 000,00 دج/م² ثم المنصورة و بوجنانة بمبلغ 44 000,00 دج/م² .

*** الفئة الثانية :** (بين 29 000,00 دج / م² و 43 000,00 دج / م²)

و نجد على التوالي حي ساقية سيدي يوسف ، سيدي مبروك السفلي و العلوي ، بوالصوف بمبلغ 40 000,00 دج/م² ، ثم باب القنطرة و فيلاي (38 400,00 دج/م²) يليهما جبل الوحش و قدور بومدوس بقيمة 36 000,00 دج/م² و أخيرا حي الدقسي و الزيادة بمبلغ 33 600,00 دج/م² .

*** الفئة الثالثة :** (أقل من 29 000,00 دج / م²)

حي التوت 28 000,00 دج/م² ، ثم كوحيل لخضر بمبلغ 25 600,00 دج/م² و أخيرا حي قيطوني عبد المالك بقيمة 24 000,00 دج/م² .

حوصلة :

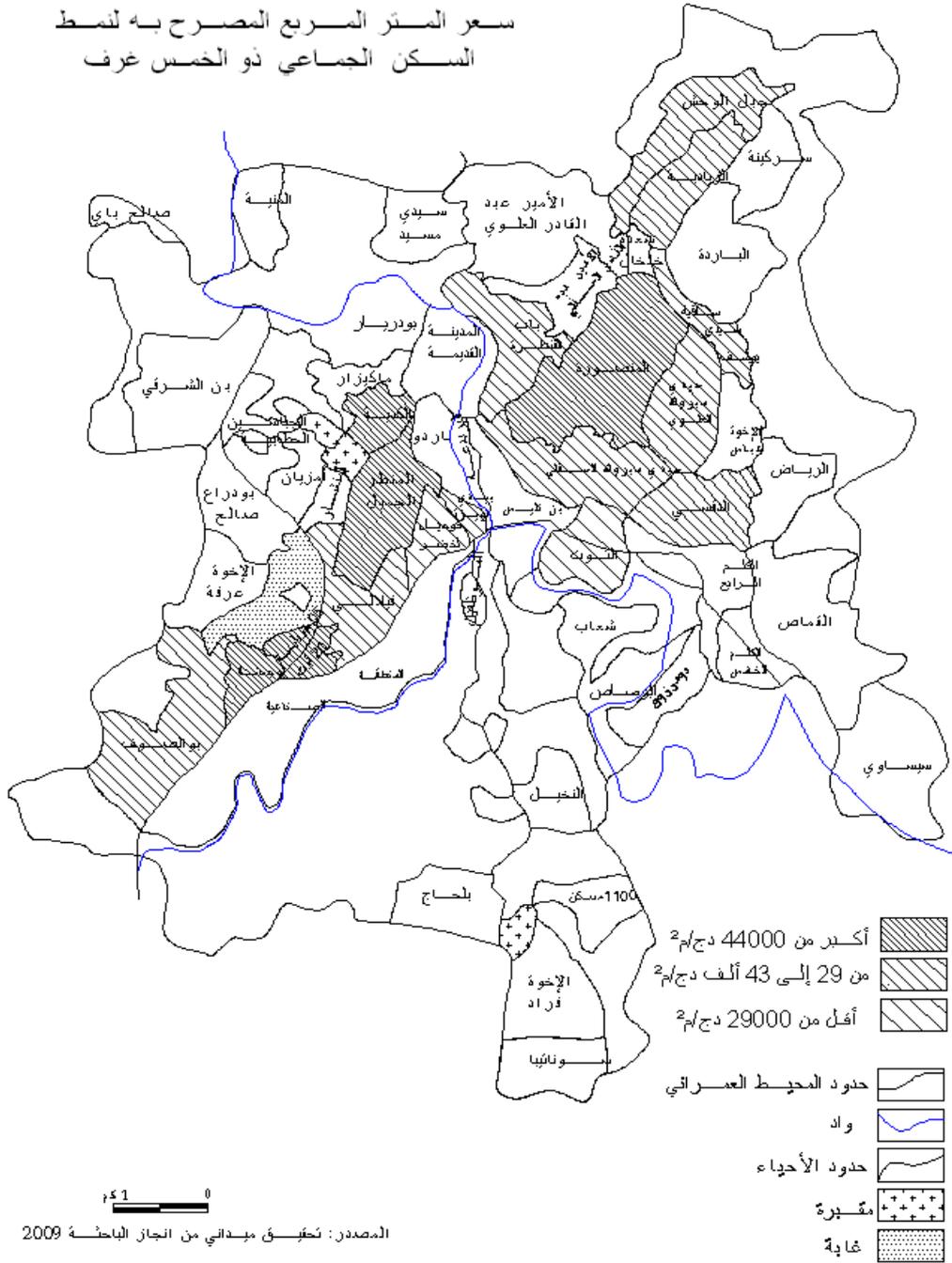
استنادا إلى المعطيات السابقة نجد أن هناك تشابه كبير إن لم نقل تطابق بين الفئات الثلاث للخمس غرف (F5) و ما سبقها أي (F4 – F3 – F2) ، كما نلاحظ أن الشقق ذات الخمس غرف لا تتواجد بكل أحياء مدينة قسنطينة ، بل تقتصر على بعضها فقط . و فيما يلي مثلما ذكر سابقا نصح بعض أسعار المتر المربع الواحد لمساكن (F5) وفق النسبة التعديلية (200 %) :

- شارع بلوزداد : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 96 000,00 دج عوض 48 000,00 دج المصرح به .

- حي الدقسي : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 67 200,00 دج عوض 33 600,00 دج المصرح به .

- حي التوت : سعر المتر المربع الواحد الحقيقي يساوي 56 000,00 دج عوض 28 000,00 دج المصرح به .

مدينة قسنطينة
سعر المتر المربع المصرح به لنمط
السكن الجماعي ذو الخمس غرف



النتيجة :

بعد معالجة المعطيات المتعلقة بأسعار المتر المربع الواحد للسكنات الجماعية بشتى أنماطها ، و موقعها ، نستخلص أن حلقات أسعار العقار بمدينة قسنطينة (أو التنطيق المجالي) متقاربة ، سواء بالنسبة للغرفتين ، ثلاث ، أربع أو خمس غرف . (أنظر الخرائط التي تحمل الأرقام 03 (ص 71) ، 04 (ص 74) ، 05 (ص 77) و 06 (ص 80) . فالأحياء التي تعرف أسعارا مرتفعة هي حي المنظر الجميل ، 20 أوت ، الكدية ، بوجنانة ، 5 جويلية ، عبان رمضان و شارع بلوزداد .

أما الأحياء التي تشهد انخفاضا في أسعارها مقارنة مع الفئة الأولى نذكر منها حي التوت ، كوحيل لخضر ، بودراع صالح ، القماص ، الإخوة عباس و الإخوة عرفة .

و ما يتوسطهما هي الأحياء متوسطة السعر و المتمثلة عموما في حي سيدي مبروك العلوي و السفلي ، بوالصوف ، جبل الوحش ، الزيادة ، فيلالي ، الدقسي ، الأمير عبد القادر السفلي ... إلخ . و قد تم التأكد من عدم صحة معطيات الوكلاء العقاريين المصرح بها فيما يخص سعر المساكن الجماعية بمدينة قسنطينة ، بعد إجراء تحقيقات على أرض الواقع ، حيث تم الاتصال المباشر بالشاري و البائع و عليه قمنا بوضع نسبة تصحيحية لمعطيات الوكلاء قدرت بـ 200 % للوصول إلى السعر الحقيقي للمسكن .

و يخضع التنطيق المجالي لسعر العقار السكني الجماعي بمدينة قسنطينة لعدة عوامل و مؤشرات نذكر أهمها :

- عامل القرب من المركز التقليدي للمدينة و ما يترتب عنه من سهولة المواصلات ، توفر التجارة بمختلف أنواعها .

- عامل وفرة المرافق و الخدمات بشتى أنواعها ، تعليمية ، صحية ، ثقافية ...

- عامل المضاربة ، فهناك أحياء تشهد الطلب المتزايد رغم غلاء السعر المرجعي لمتريها المربع الواحد .

- العامل النفسي ، فكل من يقطن بوسط المدينة لديه عزة نفس ، و افتخار .

- عامل الطبقة المهنية الاجتماعية ، فكل حي تغلب عليه طبقة اجتماعية ، إما الثرية ، العاملة ، الفقيرة .

- العامل الأمني ، فالسكان يقصدون الأحياء الآمنة خوفا من السرقة ، النصب ، الاغتصاب ...

II - الأسعار المصرح بها في السكنات الفردية :

تم جمع أسعار المساكن الفردية وفقا لتصريحات الوكلاء العقاريين ، والتحقيقات الميدانية التي قمنا بها عبر أحياء مدينة قسنطينة ، مع العلم أن هذه المساكن منتهية الإنجاز (ليست مباني في طريق الإنجاز ، ولا هياكل مباني) من نوع ط0 ، ط0 + 1 ، ط0 + 2 و ط0 + 3 ، بعدها صنفنا النتائج إلى ثلاث فئات لكل نمط .

ونشير بالذكر أن تحليل معطيات سعر المساكن الفردية يختلف عنه بالنسبة للمساكن الجماعية ، وهذا راجع إلى :

مساحة السكن الفردي من نوع ط0 ، ط0 + 1 ، ط0 + 2 و ط0 + 3 غير محددة ، وتختلف من حي لآخر وحتى في نفس الحي . لذلك فالمعطيات المتوفرة (رغم صعوبة الحصول عليها) هي سعر السكن و ليس سعر المتر المربع الواحد للسكن .

إن التحقيقات الميدانية التي قمنا بها خصت كل أحياء مدينة قسنطينة ، لذلك فميزات هذه الأخيرة (الأحياء) هي نفسها سواء بالنسبة للمساكن الجماعية أو الفردية ، وقد ذكرت سابقا في المساكن الجماعية .

نفس الفيئات التي تشهد ارتفاعا في أسعارها توجد في نوع ط0 ، ط0 + 1 ، ط0 + 2 و ط0 + 3 لذلك تم التحليل بتصنيف السكن الفردي إلى مجموعة فئات ، و الموضحة بالجدول التالية :

جدول رقم 32 : السعر المصرح به للمساكن الفردية

ذات طابق واحد

سعر المبنى بطابق واحد (دج)	الحي
الفئة الأولى	
18 000 000,00	سيدي مبروك العلوي
18 000 000,00	المنصورة
18 000 000,00	المنظر الجميل
18 000 000,00	ترقية بالحاج
18 000 000,00	ترقية لعموري
الفئة الثانية	
15 000 000,00	جبل الوحش
15 000 000,00	1100 مسكن
12 000 000,00	باب القنطرة
12 000 000,00	شارع بالوزداد
12 000 000,00	سيدي مبروك السفلي
12 000 000,00	الإخوة عرفة
11 000 000,00	الرياض
11 000 000,00	سيساوي
11 000 000,00	زواغي
11 000 000,00	سوناتيبا
9 000 000,00	الأمير عبد القادر السفلي
9 000 000,00	سيدي مسيد
9 000 000,00	النخيل
الفئة الثالثة	
7 000 000,00	قبطوني عبد المالك
7 000 000,00	عيان رمضان
7 000 000,00	سركينة
7 000 000,00	بومرزوق
7 000 000,00	التوت
6 000 000,00	الأمير عبد القادر العلوي
6 000 000,00	المدينة القديمة
6 000 000,00	كوحيل لخضر
6 000 000,00	المنشار
6 000 000,00	القماص
6 000 000,00	صالح باي
5 000 000,00	الباردة
5 000 000,00	الإخوة عباس
5 000 000,00	الكلم الرابع
5 000 000,00	شعبة الرصاص
5 000 000,00	المنية
4 500 000,00	أمزيان
4 500 000,00	بودراع صالح
4 000 000,00	الصنوبر

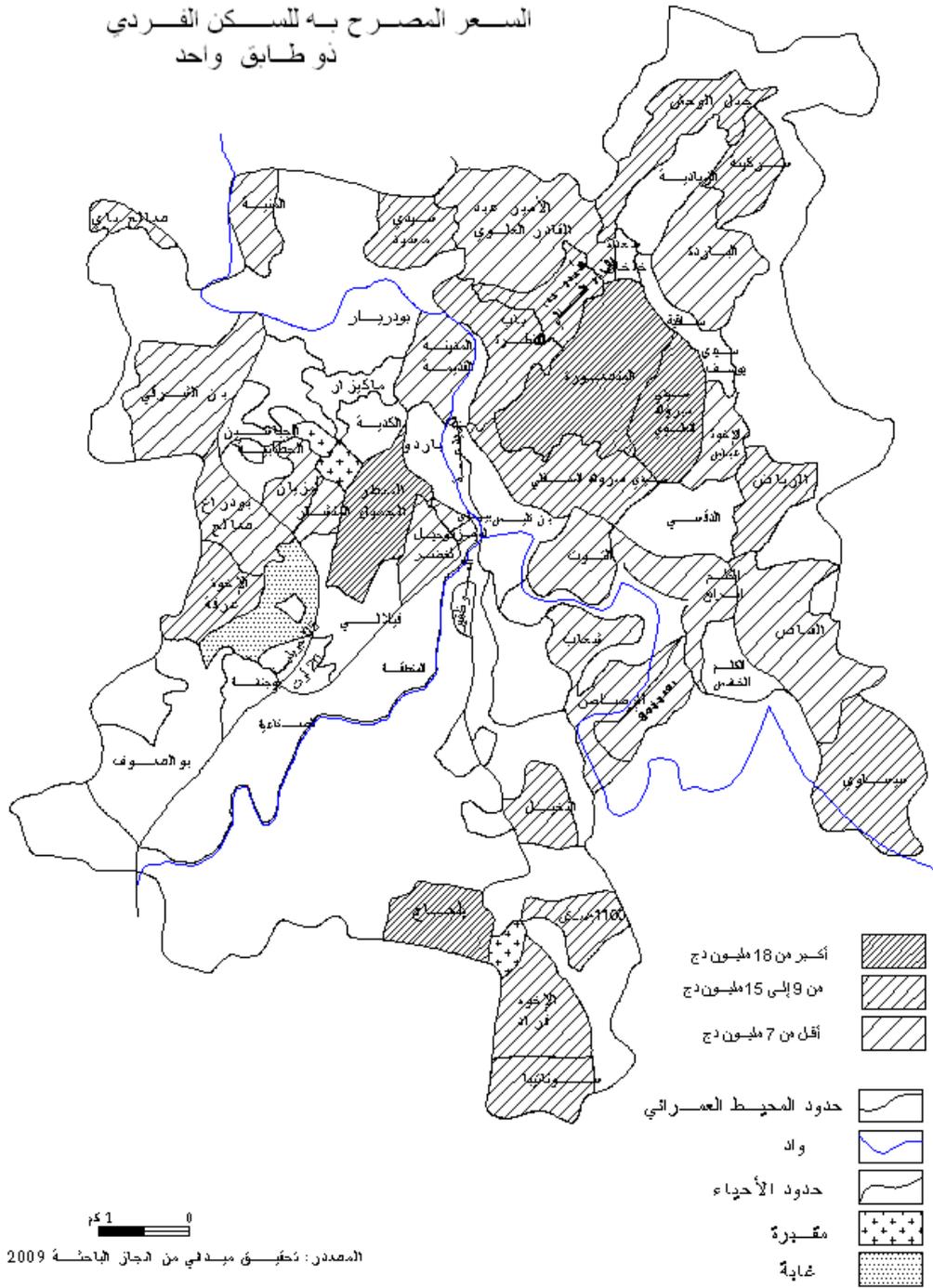
جدول رقم 31 : السعر المصرح به للمساكن الفردية

ذات طابق أرضي

سعر المبنى بطابق أرضي (دج)	الحي
الفئة الأولى	
15 000 000,00	سيدي مبروك العلوي
15 000 000,00	المنصورة
15 000 000,00	المنظر الجميل
15 000 000,00	ترقية لعموري
15 000 000,00	ترقية بالحاج
الفئة الثانية	
11 000 000,00	1100 مسكن
11 000 000,00	جبل الوحش
10 000 000,00	سيدي مبروك السفلي
10 000 000,00	الإخوة عرفة
9 000 000,00	شارع بالوزداد
8 000 000,00	الرياض
8 000 000,00	زواغي
8 000 000,00	سوناتيبا
7 000 000,00	سيساوي
7 000 000,00	النخيل
6 000 000,00	الأمير عبد القادر السفلي
6 000 000,00	باب القنطرة
6 000 000,00	سيدي مسيد
5 000 000,00	سركينة
5 000 000,00	صالح باي
الفئة الثالثة	
4 000 000,00	المدينة القديمة
4 000 000,00	قبطوني عبد المالك
4 000 000,00	كوحيل لخضر
4 000 000,00	المنشار
4 000 000,00	الباردة
4 000 000,00	الإخوة عباس
4 000 000,00	الكلم الرابع
4 000 000,00	بومرزوق
4 000 000,00	التوت
3 500 000,00	الأمير عبد القادر العلوي
3 500 000,00	عيان رمضان
3 500 000,00	شعبة الرصاص
3 500 000,00	أمزيان
3 500 000,00	بودراع صالح
3 000 000,00	القماص
3 000 000,00	الصنوبر
3 000 000,00	المنية

المصدر / تحقيق ميداني 2009

مدينة قسنطينة
السعر المصرح به للسكن الفردي
نوطابق واحد



جدول رقم 34 : السعر المصرح به للمساكن الفردية ذات ثلاثة طوابق

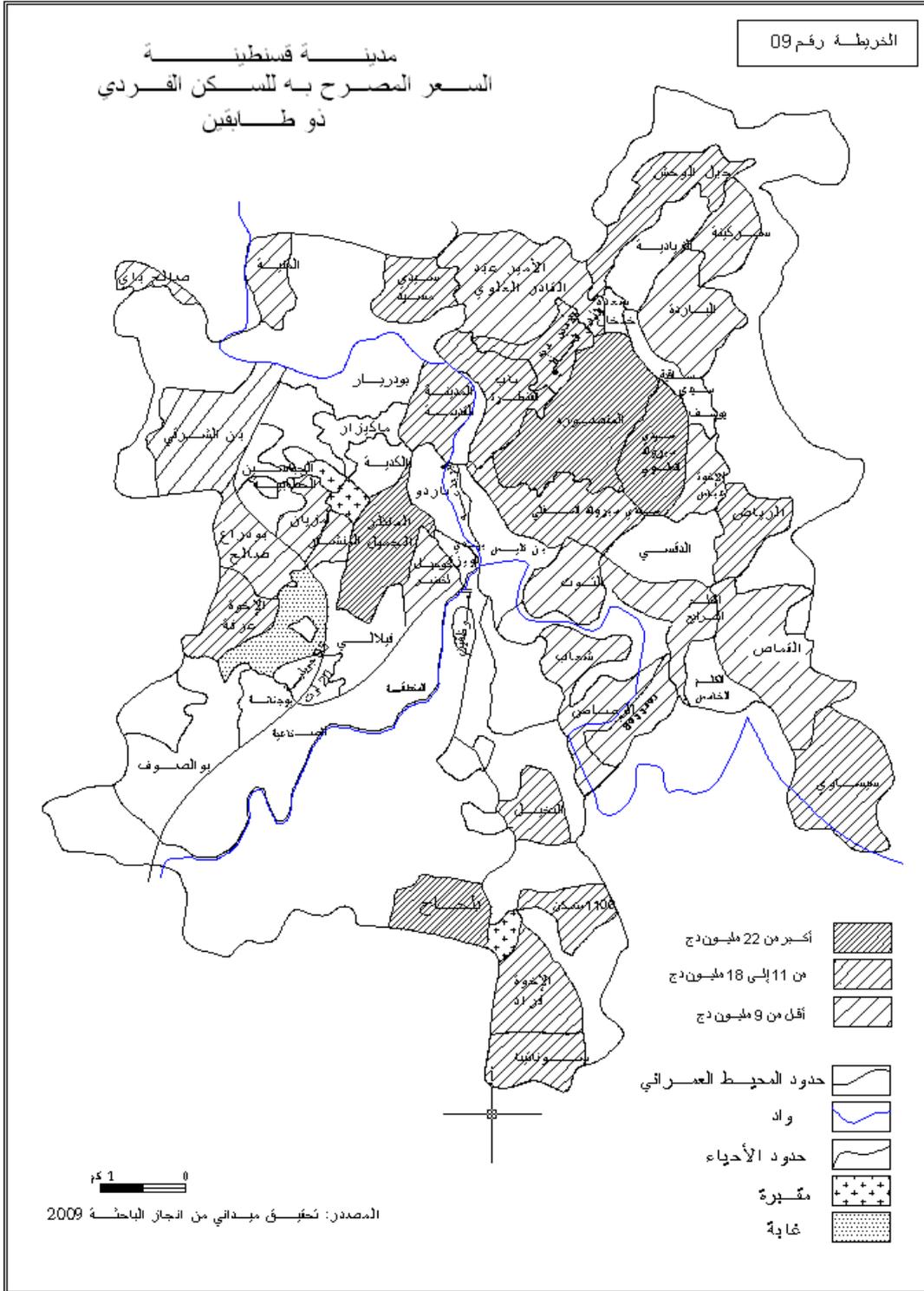
سعر المبنى بثلاث طوابق (دج)	الحي
الفئة الأولى	
35 000 000,00	ساقية سيدي يوسف
28 000 000,00	المنصورة
25 000 000,00	المنظر الجميل
25 000 000,00	سيدي مبروك العلوي
25 000 000,00	1100 مسكن
25 000 000,00	زواغي
الفئة الثانية	
20 000 000,00	باب القنطرة
20 000 000,00	جبل الوحش
20 000 000,00	سيدي مبروك السفلي
20 000 000,00	سوناتييا
18 000 000,00	الرياض
18 000 000,00	سيساوي
18 000 000,00	الإخوة عرفة
18 000 000,00	النخيل
17 000 000,00	شارع بالوزداد
15 000 000,00	سيدي مسيد
الفئة الثالثة	
12 000 000,00	الأمير عبد القادر السفلي
12 000 000,00	المدينة القديمة
12 000 000,00	قيطوني عبد المالك
12 000 000,00	عبان رمضان
12 000 000,00	سركينة
12 000 000,00	بومرزوق
12 000 000,00	التوت
12 000 000,00	المنية
10 000 000,00	الأمير عبد القادر العلوي
10 000 000,00	كوحيل لخضر
10 000 000,00	الباردة
10 000 000,00	القماص
10 000 000,00	صالح باي
8 000 000,00	المنشار
8 000 000,00	الإخوة عباس
8 000 000,00	الكلم الرابع
8 000 000,00	شعبة الرصاص
7 500 000,00	أمزيان
7 500 000,00	بودراع صالح
7 000 000,00	الصنوبر

جدول رقم 33 : السعر المصرح به للمساكن الفردية ذات طابقين

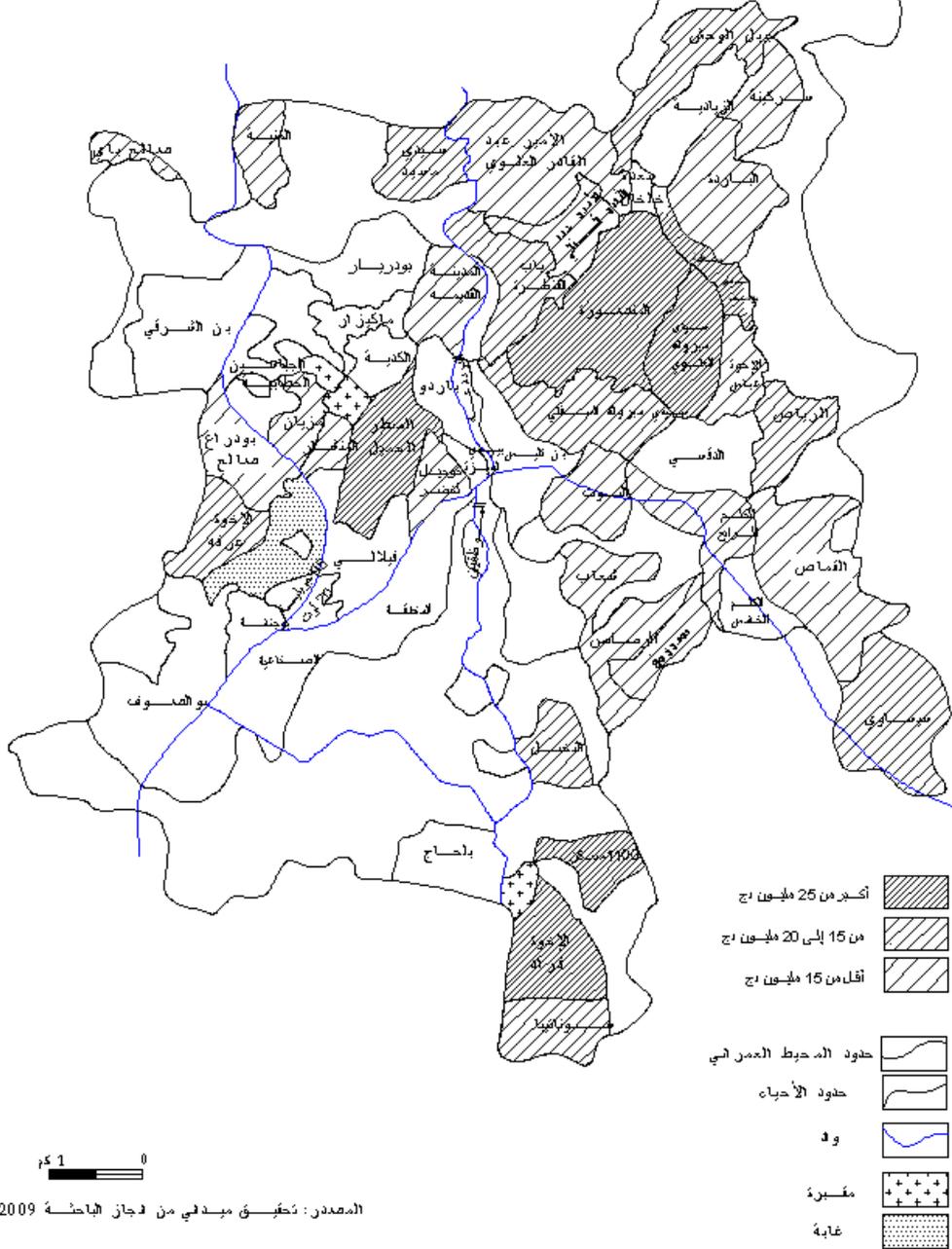
سعر المبنى بطابقين (دج)	الحي
الفئة الأولى	
25 000 000,00	سيدي مبروك العلوي
25 000 000,00	المنظر الجميل
24 000 000,00	المنصورة
22 000 000,00	ترقية بالحاج
22 000 000,00	ترقية لعموري
الفئة الثانية	
18 000 000,00	1100 مسكن
16 000 000,00	سيدي مبروك السفلي
16 000 000,00	زواغي
16 000 000,00	سوناتييا
15 000 000,00	شارع بالوزداد
15 000 000,00	جبل الوحش
15 000 000,00	الرياض
14 000 000,00	سيدي مسيد
14 000 000,00	النخيل
13 000 000,00	باب القنطرة
13 000 000,00	سيساوي
12 000 000,00	المدينة القديمة
12 000 000,00	قيطوني عبد المالك
12 000 000,00	الإخوة عرفة
11 000 000,00	الأمير عبد القادر السفلي
الفئة الثالثة	
9 000 000,00	عبان رمضان
9 000 000,00	سركينة
8 000 000,00	كوحيل لخضر
8 000 000,00	القماص
8 000 000,00	بومرزوق
8 000 000,00	التوت
8 000 000,00	صالح باي
8 000 000,00	المنية
7 000 000,00	الأمير عبد القادر العلوي
7 000 000,00	المنشار
7 000 000,00	الباردة
6 500 000,00	الكلم الرابع
6 500 000,00	شعبة الرصاص
6 000 000,00	الإخوة عباس
6 000 000,00	أمزيان
6 000 000,00	بودراع صالح
5 000 000,00	الصنوبر

المصدر / تحقيق ميداني 2009

مدينة قسنطينة
السعر المصرح به للسكن الفردي
ذو طابقين



مدينة قسنطينة
السعر المصرح به للسكن الفردي
ذو ثلاثة طوابق



1 - التحليل :

استنادا لمعطيات الجداول التي تحمل الأرقام 31 ، 32 ، 33 و 34 ، وكذا الخرائط التي تحمل الأرقام من 7 إلى 10 (ص 84 ، 85 ، 87 و 88) نستخلص بأن أسعار المساكن الفردية يتناقص كلما انتقلنا من الفئة الأولى إلى الفئة الأخيرة . و تناقص السعر أو تزايدده فهو يرجع إلى عدة أسباب نذكر أهمها :

1 - 1 - الحي الذي يوجد به السكن الفردي :

النظافة- الأمن- الهدوء - القرب لوسط المدينة - توفر المواصلات- توفر الشبكات و المرافق.
فالسكن الفردي بحي المنظر الجميل ، سيدي مبروك العلوي و المنصورة على سبيل المثال يتسم بكل المواصفات سالفة الذكر . فمساكن هذه الأحياء كثيرة الطلب و الدليل على ذلك أسعارها الباهضة على اختلاف أنماطها .

1 - 2 - عمر البناية و نمطها :

السنة التي أنشأت فيها البناية ، و نمط بنائها (تقليدي ، أوروبي ...) .
كلما زادت صيانة المبنى سواء كان تقليدي أو ذو نمط أوروبي ، محافظا على أصوله القديمة و مسايرا للتطور العمراني ، زادت قيمته العقارية و كأمثلة على ذلك المساكن الفردية الموجودة بكل من حي المنصورة ، شارع بلوزداد ، الأمير عبد القادر السفلي

1 - 3 - تقنية البناء :

و نقصد بذلك مواد البناء حديثة ، قديمة أو هشة (فهناك مواد بناء أصبحت سرطانية) ، كذلك تقنية البناء و الهندسة المعمارية .

فمواد البناء المستخدمة بالسكنات الفردية الكائنة بكل من حي بومرزوق ، بودراع صالح ، شعبة الرصاص ، هي غالبا من النوعية الرديئة . فالهدف هو سرعة البناء مهما كانت نوعيته ، و حتى دون إنهاء .

أما المباني الفردية الموجودة بحي زواغي ، النخيل ، سيدي مبروك السفلي من ميزاتها الهندسة المعمارية الراقية ، مواد البناء الحديثة و ذات النوعية الرفيعة .

1-4 - نوعية البناية : (المظهر و منظر الواجهات)

فهناك أحياء توجد بها بنايات فردية من نوع فيلا بـ أربع واجهات و مساحة مبنية أقل أو تساوي نصف (1/2) المساحة العقارية ، مساحة خضراء ، مسبح ... و هذا ما يزيد من سعر المسكن ، و الدليل على ذلك الفيلا المتواجدة بكل من حي المنصورة ، المنظر الجميل، سيدي مبروك العلوي . كما أن هناك أحياء أخرى تتوفر بها بنايات فردية متراسة ، و من البديهي انعدام المساحة الخضراء ، الطابق الأرضي مخصص للتجارة (المساحة العقارية = المساحة المبنية) . و كأمثلة على ذلك المساكن الفردية الموجودة بحي الكلم الرابع ، القماص ، التوت ...

بعد التأكد من وجود فوارق معتبرة بين قيمة المساكن الفردية بمدينة قسنطينة المصرح بها من طرف الوكلاء العقاريين ، و الممارسات الفعلية . و استنادا للتحقيقات الميدانية التي قمنا بها للتقرب من الأسعار الحقيقية . اتضح لنا مدى غلاء المساكن الفردية . لذلك قمنا بوضع نسبة تصحيحية لسعر المساكن الفردية قدرت بـ 300 % و كأمثلة على ذلك :

* المساكن الفردية ذات الطابق الأرضي :

- حي المنصورة : سعر المسكن الحقيقي يساوي 45 000 000,00 دج عوض 15 000 000,00 دج المصرح به .

- حي النخيل : سعر المسكن الحقيقي يساوي 21 000 000,00 دج عوض 7 000 000,00 دج المصرح به .

- حي الأمير عبد القادر العلوي : سعر المسكن الحقيقي يساوي 10 500 000,00 دج عوض 3 500 000,00 دج المصرح به .

* المساكن الفردية ذات الطابق الواحد :

- ترقية بالحاج : سعر المسكن الحقيقي يساوي 54 000 000,00 دج عوض 18 000 000,00 دج المصرح به .

- حي الأمير عبد القادر السفلي : سعر المسكن الحقيقي يساوي 27 000 000,00 دج عوض 9 000 000,00 دج المصرح به .

- حي الكلم الرابع : سعر المسكن الحقيقي يساوي 15 000 000,00 دج عوض 5 000 000,00 دج المصرح به .

*** المساكن الفردية ذات الطابقين :**

- ترقية لعموري : سعر المسكن الحقيقي يساوي 66 000 000,00 دج عوض 22 000 000,00 دج المصرح به .
- حي باب الفترة : سعر المسكن الحقيقي يساوي 39 000 000,00 دج عوض 13 000 000,00 دج المصرح به .
- حي بودراع صالح :سعر المسكن الحقيقي يساوي 18 000 000,00 دج عوض 6 000 000,00 دج المصرح به .

*** المساكن الفردية ذات الثلاثة طوابق :**

- ساقية سيدي يوسف : سعر المسكن الحقيقي يساوي 105 000 000,00 دج عوض 35 000 000,00 دج المصرح به .
- حي سيساوي : سعر المسكن الحقيقي يساوي 54 000 000,00 دج عوض 18 000 000,00 دج المصرح به .
- حي الصنوبر : سعر المسكن الحقيقي يساوي 21 000 000,00 دج عوض 7 000 000,00 دج المصرح به .

النتيجة :

إن كل الأسعار السالفة الذكر المتعلقة بالمساكن الجماعية و الفردية على اختلاف أنواعها هي تصريحات الوكلاء العقاريين و التي تم جمعها أثناء الخرجات الميدانية . و الممارسات الفعلية هي غير ذلك تماما فكلفة العقار المبني الحقيقية هي تلك التصريحات $\times 2$ أو $\times 3$ أي أكبر من تلك المصرح بها و السبب يبقى مجهول لعدم التصريح و الإدلاء بالأسعار الحقيقية . و لمعرفة السعر الحقيقي للمساكن طبقنا نسبة تصحيحية بالنسبة للسكنات الجماعية قدرت بـ 200 % و أخرى بالنسبة للسكنات الفردية قدرت بـ 300 % .

و منه فكل الخرائط و الرسوم البيانية رغم عدم مطابقتها معطياتها للواقع تبقى صحيحة لأن الأحياء التي تشهد ارتفاعا في أسعار عقاراتها تبقى دائما نفسها ، وكذا المتوسطة ، و المنخفضة السعر .

III - التطبيق المجالي لمدينة قسنطينة :

شهدت مدينة قسنطينة كغيرها من المدن الجزائرية ارتفاعا كبيرا في أسعار عقاراتها إلى أكثر من 100 % ، حيث وصلت بعض الفيلات إلى أسعار خيالية ، و عجز المواطن البسيط على شراء شقة أو فيلا ، نظرا لغلاء أسعارها . و التي أضحت تتحكم فيها المضاربة العقارية ، مع نشاط تجاري مريع و يمكن تصنيف العقار بمدينة قسنطينة إلى مناطق كالتالي :

1- المناطق العقارية للمساكن الجماعية :

جدول رقم 35 : المناطق العقارية للمساكن الجماعية بمدينة قسنطينة

المساكن الجماعية		
المنطقة العقارية 1	المنطقة العقارية 2	المنطقة العقارية 3
- المنظر الجميل	- المنصورة	- الأمير عبد القادر العلوي
- الكدية	- سيدي مبروك العلوي	- الإخوة عباس
- 5 جويلية	- سيدي مبروك السفلي	- الإخوة عرفة
- 20 أوت	- بوالصوف	- حي التوت
- بوجنانة	- الأمير عبد القادر السفلي	- حي القماص
- عبان رمضان	- جبل الوحش	- بومرزوق
	- الزيادة	- سر كينة
	- ساقية سيدي يوسف	- بودراع صالح
	- باب القنطرة	- كوحيل لخضر
	- الدقسي	- قيطوني عبد المالك
	- زواغي	
	- 1100 مسكن	
	- سوناتيا	
	- فيلاي	

المصدر / من انجاز الطالبة حسب التحقيقات (2009)

بعد إجراء حوصلة للمعطيات السابقة الخاصة بالسكن الجماعي بمختلف أنماطه ، و كما يشير إليه الجدول أعلاه و كذا الخريطة رقم 11 ، ص 94 . تم تصنيف المجال العقاري لمدينة قسنطينة إلى ثلاث مناطق عقارية متجانسة .

*** المنطقة العقارية الأولى :** (أسعار باهضة جدا)

تغلب عليها أحياء الجنوب الغربي ، و الوسط .
ميزة هذه الأحياء القرب من وسط المدينة ، و فرة المرافق ، التجهيزات ، الشبكات ، المساحات الخضراء ، الهدوء ، النظافة و الأمن .

*** المنطقة العقارية الثانية :** (أسعار باهضة)

أحياء الشمال الشرقي ، الوسط ، حي بوالصوف بالجنوب الغربي ، و أحياء بالجنوب الشرقي (زواغي ، 1100 مسكن ، و سوناتيبا) ، و تنسم هذه الأحياء بوفرة الخدمات العمومية ، التجارة بشتى أنواعها، كما تقطن بها على الأغلب الطبقة السكانية متوسطة الدخل.

*** المنطقة العقارية الثالثة :** (أسعار متوسطة إلى ضعيفة)

الأحياء مبعثرة عبر كل المدينة ، تتواجد بالوسط ، الشمال الشرقي (حي سر كينة ، الأمير عبد القادر العلوي ..) ، الجنوب الشرقي (حي التوت) ، الشمال الغربي (حي بودراع صالح ، بن الشرقي) .

صفة هذه الأحياء هي التهميش و البعد عن مركز المدينة ، نقص النظافة و الأمن .

2 - المناطق العقارية للمساكن الفردية :

بعد استقراء الجداول السالفة الذكر (رقم 31 ، 32 ، 33 ، 34) ، يمكن القول بأن التطبيق الخاص بالبنائيات الفردية يتميز كما هو مبين بالجدول التالي :

جدول رقم 36 : المناطق العقارية للمساكن الفردية بمدينة قسنطينة

المساكن الفردية		
المنطقة العقارية 1	المنطقة العقارية 2	المنطقة العقارية 3
- سيدي مبروك العلوي	- باب القنطر	- القماص
- المنظر الجميل	- شارع بلوزداد	- التوت
- المنصورة	- سيدي مبروك السفلي	- بومرزوق
- ترقية لعموري	- الأمير عبد القادر السفلي	- سر كينة
- ترقية بلحاج	- الرياض	- صالح باي
	- النخيل	- شعبة الرصاص
	- جبل الوحش	- الكلومتر الرابع
	- بوالصوف	- الإخوة عباس
	- 1100 مسكن	- بودراع صالح
	- سوناتيبا	- الصنوبر
	- زواغي	- أمزيان
	- الإخوة عرفة	- الأمير عبد القادر العلوي
	- سيساوي	- كوحيل لخضر
	- باب القنطرة	- المنية
	- الإخوة عرفة	- الباردة
	- سيدي مسيد	- قيطوني عبد المالك
		- المنشار
		- بن الشرقي

المصدر/ من انجاز الطالبة حسب التحقيقات (2009)

من خلال الجدول رقم 36 ، يمكن القول أن أحياء المناطق العقارية الثلاث للمساكن الفردية تنتشر عبر كل أرجاء مدينة قسنطينة و هذا ما تشير إليه الخريطة رقم 12 ، ص 97 . حيث تقسم كالتالي :

*** المنطقة العقارية الأولى :** (أسعار باهضة جدا)

توجد بها أحياء الشمال الشرقي ، الوسط ، و الجنوب الغربي .
ميزة بنايات هذه الأحياء أنها ذات مساحة عقارية كبيرة ، بتقنيات بناء حديثة ، أو نمط أوروبي ، تتوفر بها مختلف اللواحق كالحدايق ، المسابح ، فالمساحة غير المبنية كبيرة ، زد إلى ذلك المظهر و منظر الواجهات (فيلات بها ثلاث إلى أربع واجهات) .

*** المنطقة العقارية الثانية :** (أسعار باهضة)

ميزة أحياء هذه المنطقة أنها مبعثرة عبر كل المدينة خاصة بالشمال الشرقي (الأمير عبد القادر السفلي ، سيدي مبروك السفلي) ، و الجنوب الشرقي (سوناتيا و النخيل) . و عموما تتسم بنايات هذه الأحياء بالهندسة المعمارية الجميلة ، و التصميم الحديث .

*** المنطقة العقارية الثالثة :** (أسعار متوسطة إلى ضعيفة)

نجد بها خاصة أحياء الجنوب الشرقي (حي القماص ، بومرزوق ، شعبة الرصاص) ، الجنوب الغربي (حي بن الشرقي بودراع صالح ، أمزيان ، كوحيل لخضر) .
و هي الأحياء الشعبية تتسم مساكنها بالبناء الفوضوي و المتراص ، مواد البناء هشة ، انعدام المساحات الخضراء و الطابق الأرضي غالبا مخصص للتجارة .

و فيما يخص القطع الأرضية بمدينة قسنطينة فتبقى حلما منشودا و إذا وجدت تكون بمبالغ جد مرتفعة ، و تخضع للبيع بالمزايدة العلنية بالنسبة للعقار التابع لأملك الدولة أو الوكالة العقارية الولائية .

النتيجة :

استنادا إلى الخريطين رقمي 11 و 12 على التوالي و الموضحتين للمناطق العقارية الكبرى للسكنات ذات الملكية المشتركة و البنايات الفردية و بمطابقتها يمكن استنتاج ما يلي :

* الأحياء مرتفعة السعر : و يصل إلى 120 000,00 دج / م² بالنسبة للمساكن الجماعية و 75 000 000,00 دج بالنسبة للمساكن الفردية .

و توجد بالوسط (المنظر الجميل ، الكدية) ، و الجنوب الغربي (05 جويلية ، 20 أوت ، ترقيتي لعموري و بلحاج) ، و كذا الشمال الشرقي للمدينة و ذلك بحي سيدي مبروك العلوي ، المنصورة .

* الأحياء متوسطة السعر : و يصل إلى 80 000,00 دج / م² بالنسبة للمساكن الجماعية و 54 000 000,00 دج بالنسبة للمساكن الفردية .

عموما تتركز بالشمال الشرقي ، أما الجنوب الغربي فيمثلته حي بوالصوف ، الجنوب الشرقي (حي النخيل ، زواغي ، 1100 مسكن ، سوناتيا) .

* الأحياء منخفضة السعر : و يصل إلى 56 000,00 دج / م² بالنسبة للمساكن الجماعية و 24 000 000,00 دج بالنسبة للمساكن الفردية .

و هي مبعثرة في أطراف المدينة حيث توجد بالشمال الشرقي ، و الجنوب الشرقي (حي الإخوة عباس ، القماص ، بومرزوق ، الكلم الرابع ، شعبة الرصاص) ، الوسط (حي التوت و كوحيل لخضر) ، و كذا الحدود الغربية للمدينة (المنية ، صالح باي ، بن الشرقي ، بودراع صالح) .

IV - الأسباب الرئيسية لتحديد سعر العقار :

أجمع العديد من أصحاب الوكالات العقارية على ارتفاع أسعار العقارات بالمدن الكبرى و التجمعات السكانية في الوقت الذي سجلت فيه العاصمة أعلى نسبة من الارتفاع (أنظر للقرص المضغوط " CD " المرفق بالملحق) ، و قد تم فصل أسباب تحديد سعر العقار بالجزائر إلى قسمين رئيسيين هما :

1 - الأسباب الخاصة

أي الخاصة بالعقار و تتمثل فيما يلي :

1-1 - موقع العقار و موضعه :

وهو المحدد الأول لأسعار العقارات حيث يلتهب السعر بالمدن الكبرى . و كلما اقترب العقار من وسط المدينة زاد سعره ، كذلك الحي المتواجد به (حي راقي ، نظيف ...) . و سهولة الوصول إلى الحي من طرق ، مواصلات ... ففي المنظر الجميل ، 05 جويلية ، 20 أوت ، سيدي مبروك العلوي ، المنصورة... تلتهب أسعار مساكنها سواء كانت جماعية أو فردية ، حيث وصلت إلى 127 280,00 دج /م² بالنسبة للسكن الجماعي ، و 105 000 000,00 دج للسكن الفردي .

1-2 - عمر العقار و هندسته المعمارية :

جديد ، قديم ، أو مجدد . فكلما كانت مواد بناء العقار ذات نوعية جيدة مهما كانت قديمة أو حديثة زاد سعره . فنجد أن المباني الجماعية ذات النمط الأوروبي رغم قدم مواد البناء إلا أنها ملتبهة الأسعار مثل شارع بلوزداد (96 000,00 دج/م²) ، عواطي مصطفى . و نفس الشيء بالنسبة للسكن الفردي فمباني أحياء المنصورة (72 000 000,00 دج) ، المنظر الجميل ، الأمير عبد القادر السفلي ، هي من أعلى المساكن الفردية بمدينة قسنطينة .

1-3 - مساحة العقار :

كلما زادت مساحة العقار زاد سعره و العكس صحيح . فسعر المسكن الجماعي ذو غرفتين (F2) يختلف عنه بالنسبة للثلاث غرف (F3) ، أربع غرف (F4) و خمس غرف (F5) . و يختلف سعر المتر المربع لكل نمط من حي إلى آخر . نفس الشيء بالنسبة للسكن الفردي فكلما زادت المساحة الإجمالية للعقار ، و إرتفاعه (عدد الطوابق) زاد سعره .

1 - 4 - مواصفات العقار :

نوع الطلاء ، توزيع الإضاءة ، نوعية الديكور ، التهوية الداخلية ، التقسيم الداخلي
فالسكنات المهيئة تزيد أسعارها عن غير المهيئة ، حتى ولو تواجدت بنفس الحي و هذا يدخل في الرفاه .

1 - 5 - خدمات العقار :

مكيفات ، مطبخ جاهز ، توفر المواقف الخاصة بالسيارات ، مسابح ، مساحة لعب الأطفال ، النظافة كلما زاد الرخاء زاد السعر .

1 - 6 - الطابق الذي يوجد به السكن :

و هذا خاص بالسكنات الجماعية ، فالسعر يزيد بالطوابق الأولى و هذا لسهولة الوصول إليها خاصة في حالة انعدام أو عطل المصعد الكهربائي ، كذلك الطوابق الأولى يقصدها أصحاب المهن الحرة من أطباء و محامين

1 - 7 - الفئة الإجتماعية المهنية :

الطبقة المثقفة ، أو العاملة ، أو تلك التي تقطن بالبنائات الفوضوية . فالطبقة الاجتماعية الموجودة بحي 20 أوت و المنظر الجميل ليست نفسها الموجودة بحي بوالصوف ، جبل الوحش ، فيلاي كما تختلف عن تلك الموجودة بحي بودراع صالح ، التوت ، كوحيل لخضر

1 - 8 - مقارنة السعر بالشقق المتواجدة بنفس الحي :

إذا كان سعر العقار مرتفع بحي ما فكل العقارات المتواجدة بنفس الحي تكون قيمتها حتما مرتفعة . مثل حي سيدي مبروك العلوي ، الكدية

1 - 9 - الناحية الأمنية :

هل الحي آمن أو لا ؟

فالحي الذي يتوفر به الأمن تزيد قيمة عقاراته و كمثال على ذلك نجد أن حي 20 أوت (104 000,00 دج / م²) ، بوجنانة ، عبان رمضان أكثر أمانا من حي القماص ، بودراع صالح (48 000,00 دج / م²) ، الكلم الرابع
(و للأمثلة الكمية أرجع للجداول سابقة الذكر سواء للمساكن الجماعية ، أو الفردية) .

2- الأسباب العامة

و تتمثل الأسباب العامة فيما يلي :

2 - 1 - العرض و الطلب :

يشكل العرض والطلب أحد أهم العوامل المؤثرة في تحديد سعر العقار . فكلما زاد الطلب و نقص العرض إزداد سعر العقار .

2 - 2 - غياب قوانين صارمة :

و وجود فراغات قانونية تردع التجار غير الشرعيين ، ساعد على خلق سوق موازية .

2 - 3 - التصريحات الكاذبة و التهرب الضريبي :

إن الوكالات العقارية تتحمل المسؤولية الكاملة لكافة عمليات البيع و الشراء التي تتم يوميا ، هذا ما ساعد أكثرهم على تهريب ضريبي معتبر بسبب التصريح الكاذب بالقيمة الفعلية للعقارات . مع العلم أن قيمة العقار في ارتفاع مستمر ، ففي كل مرة يصرح الوكيل العقاري أو السمسار بمبلغ كاذب لدى مصالح الضرائب يترتب عنه زيادة تهاونه و نسبة فائدته ، فارتفاع السعر لصالحه .

2 - 4 - تبييض الأموال :

البعض من أصحاب الأموال يشترون العديد من الشقق و الفيلات و قطع الأراضي في أماكن متفرقة قصد إعادة بيعها بأسعار خيالية ، و كان لهؤلاء الدور في توريث سوق العقار في لهيب أسعارها و هي طريقة تبييض الأموال و بالتالي استطاعوا بفعل غياب الرقابة لفرض قانونهم الخاص .

و منه فعقار الجزائر منتهك مع سبق الإصرار و الترصد .

2 - 5 - سوق العقار بالجزائر غير مرتبط بالسوق العالمية :

لا يوجد انفتاح كبير مع الأسواق العقارية في العالم ، لذلك لا توجد مساهمات أجنبية في قطاع العقار في الجزائر .

فالسوق العقاري الجزائري سوق مركز وطنيا . إضافة إلى محدودية النظام المصرفي الجزائري بالنظام المصرفي العالمي و عدم قيام البنوك الجزائرية بالاستثمار في البنوك العالمية جنبها الوقوع في مشاكل مالية .

2 - 6 - تكاليف البناء :

للوصول إلى تكلفة البناء تتدخل مجموعة من العوامل من أبرزها :

* الأرضية : إن الحصول على أرضية لإقامة مشروع عقاري تعد من المهام المستحيلة ، فهناك نقص في الأراضي المخصصة للبناء و أحيانا يلجؤ المرقون العقاريون إلى الخواص ، أو إلى المزد العلي . و بالتالي فأسعار الأراضي مذهلة ، و هذا ما يزيد من سعر العقار .

* مواد البناء : إن أسعار مواد البناء أحد العناصر المؤثرة في سوق العقارات حيث عرفت أسعار الاسمنت و النحاس ارتفاعا كبيرا عرفل من سرعة الإنجاز .

* اليد العاملة : خاصة تلك المختصة في البناء الراقي فسعرها باهض .

* القروض : كثرة نسبة فوائد القروض التي يستفيد منها المرقون العقاريون و التي تصل إلى 7 % أو 8 % و بالتالي عدم انتهاء المشاريع السكنية في مدتها المحددة .

ففي حالة إنجاز 100 مسكن اجتماعي مدة الإنجاز من 15 إلى 18 شهرا ، و في حالة إنجاز 100 مسكن ترقوي مدة الإنجاز من 5 إلى 6 سنوات ، و هذا معناه انتظار المستفيدين مدة 5 أو 6 سنوات تحت ظل الكراء الذي يزيد بدوره كل سنة مما يزيد من قيمة العقار .

V - تدابير و حلول :

رغم تعدد الأسباب المساهمة في زيادة سعر العقار و تنوعها تبقى أزمة التهاب هذه الأخيرة حتمية واردة ، لأبد من التفكير لإعطاء مختلف التدابير التي تساهم من جهة أو أخرى في تقليصها أو الحد من بعضها لإيجاد سوق عقاري منظم و شفاف و من هذه التدابير ما يلي :

تدابير الدولة :

- 1- إنتاج السكن و تكتيفه ، هذا ما يوضحه المخطط الخماسي 2010/2014 حيث ينجز ما بين 200 إلى 250 ألف سكن سنويا ، كي يكون للدولة نفوذ من حيث السعر و بالتالي محاولة تقليص الطلب .
- 2 - تشجيع المؤسسات العمومية للبناء ، حيث يوجد ما يقارب 32000 مؤسسة إنجاز عمومية(1) بكامل التراب الوطني و يبقى هذا غير كافي .
- 3 - إنتاج مواد البناء الأساسية .
- 4 - إعداد مرسوم(2) لتنظيم عمل الوكالات العقارية و إطفاء طابع الشفافية على إبرام العقود بين المتعاملين حتى لا يتم الوقوع في التجاوزات .
- 5 - سكنات القطاع العام غير قابلة للتنازل حتى عشر سنوات لمنع المضاربة العقارية و حتى لا يبيع العقار بربح على حساب الدولة .

تدابير أخرى :

- 1 - وضع أطر قانونية تحمي العقار و المواطن على حد سواء من الانتهاك الممارس من طرف الطفيليين العقاريين .
- 2 - تحديد العقار بكل أنواعه ، تصنيفه ، تحديد طبيعته ، و هذا لن يتم إلا بتجنيد مختلف مؤسسات الدولة .
- 3 - خلق مهنة " مقيم الأملاك و الأراضي " كخبراء في الميدان لتحديد القيمة الحقيقية للعقار .
- 4 - تخفيض الضريبة التي تفرضها الدولة على معاملات الوكلاء العقاريين إلى أقل من 7 % وهذا ما يشجع على كشف القيمة الحقيقية للعقار و بالتالي الحد من التهريب الضريبي و التصريحات الكاذبة .
- 5 - إطلاق حملات تحسيسية تشرح للمواطن حقوقه في مجال المعاملات العقارية خاصة و أنه المتضرر الأول في حالة وجود غش من طرف الوكيل العقاري أو السمسار .

(1) اقتصادنا - حصة تلفزيونية على القناة الجزائرية الأرضية - بثت يوم 2010/02/08 .

(2) المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 .

خلاصة

تعددت الأسباب و النتيجة واحدة و هي الزيادة المفرطة و المتواصلة في أسعار العقار بمدينة قسنطينة ، و صعوبة الحصول عليه ، إذ أصبح اقتناء شقة أو فيلا بالمدينة أمر صعب ، أما قطعة الأرض فهي تقتصر على أصحاب الملايير .

فبعد ما كان يقدر سعر الشقة من ثلاث غرف (F3) بوسط المدينة من 300 إلى 350 مليون سنتيم وصل حاليا إلى 700 مليون سنتيم في حين ارتفع سعر الشقة من أربع غرف (F4) من حوالي 500 مليون سنتيم إلى 1 مليار و 400 مليون سنتيم . أما الفيلات فبعد ما كانت أسعارها تقارب 500 مليون سنتيم فهي تجاوزت 2 مليار سنتيم . و على هذا الأساس قمنا بتحديد التطبيق المجالي لمدينة قسنطينة حسب سعر العقار ، سواء بالنسبة للسكنات الجماعية أو الفردية ، حيث استخرجنا ثلاث مناطق عقارية لكليهما . و الغاية منه هو وضع قاعدة لمختلف التعاملات العقارية المستقبلية ، و مرجع لمختلف الفاعلين الاقتصاديين و الاجتماعيين . فاختلاف أسعار العقارات يختلف حسب المناطق العقارية المحصل عليها في هذا البحث .

و ما يجلب الانتباه هو قابلية شراء أي عقار سكني حتى و لو كان غير شرعي . حيث بيعت شقق في أسقف العمارات و منازل دون عقود بحجة الحصول على مساكن اجتماعية ، و آخر المستجدات هي بيع سكنات تساهمية أو إيجاريه قبل انقضاء مهلة تسديد مبلغ السكن ، إلى غير ذلك من المراوغات ، فلحد يومنا هذا يشهد سوق العقار استغلال و فوضى انعكست سلبا على المواطن غير المستفيد و حتى المستفيد من نسبة الفوائد المدعمة حيث لا يستطيع تغطية التكاليف المتبقية من قيمة السكن هذا من جهة ، و من جهة أخرى أجهد الدولة في متابعته .

الخاتمة

تعتبر العاصمة الجزائرية من أعلى عواصم العالم من حيث سعر العقار . هذا الأخير في تزايد مستمر منذ 1962، وقد بذلت الدولة جهودا معتبرة للمساهمة في توفير السكن لمختلف الطبقات الاجتماعية الضعيفة وحتى المتوسطة الدخل بصيغ متنوعة. سكن اجتماعي ، تساهمي، والبيع بالإيجار ووضعت تسهيلات كالقرض البنكي السكني بنسبة 1 % فائدة ، و مساهمتها بقيمة 50 مليون سنتيم في السكن . كما أقحمت الخواص في إنتاج العقار الذين منحتم تسهيلات كون العقار مورد غير قابل للتجديد .

كما وفرت الدولة عدد كبير من برامج السكن بمختلف الأصناف و الدليل على ذلك المخطط الخماسي 2010-2014 الذي وفر برامج لإنجاز 2 مليون سكن : 500 ألف سكن إيجاري ، 500 ألف سكن ترقوي، 300 ألف سكن للقضاء على السكن الهش ، و 700 ألف سكن ريفي أي مجموع 1,2 مليون سكن تسلم خلال الخماسية الحالية ، و الباقي أي 800 ألف سكن تنجز خلال الفترة الممتدة ما بين 2015 – 2017 و يبقى هذا الجهد الجبار غير كافي .

لذلك و لتنظيم سوق العقار أصدر المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 ، الذي من أهدافه جعل الوكيل العقاري ذا احترافية و مهنية مع تحديد فائدته من كل صفقة عقارية ، وبالتالي حماية المواطن من الغش و السرقة و ردع التصريحات الكاذبة لدى مصالح الضرائب . كل هذا من أجل تنظيم و مراقبة سوق العقار . حيث قفز سعر العقار بالعاصمة ، و المدن الجزائرية الكبرى إلى أقصى الحدود و أصبح اقتناء شقة بالإمارات أو فرنسا أكثر فائدة منه بالجزائر لما يتبعه من لواحق .

و قد أكد العديد من الوكلاء العقاريين أن هذا الارتفاع المذهل للعقار يرجع لعدة أسباب من أهمها :
- زيادة الطلب على السكن مقارنة بالعرض .

- غياب سياسات للتحكم في الأسعار باستثناء القرض المقدم من طرف المؤسسات العمومية ، و المحدد أسعاره من طرف الدولة .

- عدم تأثر الجزائر بالأزمة الاقتصادية العالمية .

- بروز السماسرة و مبيضي الأموال ، و اقتحامهم سوق العقار دون سابق إنذار إذ أصبح العقار عندهم مصدر الثراء .

و هناك أسباب أخرى من شأنها التأثير الايجابي على سوق العقار أي انخفاض الأسعار وهي التأثيرات المحتملة للأزمة الاقتصادية .

- تأثر المهاجرين الجزائريين في أوروبا و خاصة في فرنسا بالأزمة، سيحد من شرائهم للعقارات في الجزائر، مما يؤثر في الطلب على العقار في الجزائر، و هذه الفئة هي أكبر المساهمين في رفع أسعار العقارات في الجزائر نظرا لفروق الصرف بين الدينار و العملة الأوروبية، ولعدم قدرتهم على اقتناء عقارات بأوروبا يلجئون إلى العقارات بالجزائر، و تأثرهم بالأزمة يؤدي إلى انخفاض الطلب و بالتالي خفض الأسعار.

- الجزائر تستورد الكثير من مواد البناء خاصة الحديد، و الأزمة الاقتصادية العالمية أدت إلى انخفاض الطلب، و بالتالي انخفاض الأسعار و هذا ما سيؤثر ايجابيا على تكاليف مواد البناء و يؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات .

ولهذه الأسباب و لأخرى، قمنا بهذا البحث و الهدف منه وضع التطبيق المجالي لمدينة قسنطينة، حيث صنفت كل أحيائها وفق ثلاثة مناطق عقارية كبرى، سواء بالنسبة للسكن الجماعي أو الفردي، من المرتفعة السعر إلى المنخفضة السعر، و تتوسطهما المناطق ذات سعر العقار المتوسط. و الإشكالية التي طرحت أثناء القيام بهذا البحث هي عدم توافق الأسعار المصرح بها من طرف الوكلاء العقاريين، و الحقيقية المتداولة بين البائع و الشاري .

فعلى سبيل المثال صرح بسعر المتر المربع الواحد لسكن جماعي من نوع F5 بحي المنظر الجميل بقيمة 60 000,00 دج، في حين يمثل ما قيمته 120 000,00 دج في الحقيقة، اما بالنسبة للسكن الفردي فقد صرح بسعر 22 000 000,00 دج للسكن الفردي ذو طابقين بحي سيدي مبروك العلوي، عوض 66 000 000,00 دج. و هو من بين الأحياء المرغوب فيها بمدينة قسنطينة مثل حي 05 جويلية، 20 أوت، عبان رمضان، المنصورة....

أما الأحياء غير المرغوب بها وصل سعر المتر المربع الواحد إلى 56 000,00 دج بالنسبة للمساكن الجماعية، و 24 000 000,00 دج بالنسبة للمساكن الفردية، مثل حي القماص، التوت، كوحيل لخضر، و بودراع صالح .

و ما يتوسط هذه الأحياء نجد كل من حي بوالصوف، النخيل، زواغي، أين وصل سعر المتر المربع الواحد 80 000,00 دج للسكن الجماعي، و 54 000 000,00 دج للمساكن الفردية .
ولو أجري مثل هذا التطبيق لكل ولايات الوطن لساهم هذا في التحكم في مختلف المعاملات العقارية، و ساعد في الحد من المضاربة العقارية، و مختلف صفات الغش و السرقة التي انتهكت العقار الجزائري .

فهل سيزيد أو ينقص سعر العقار بالجزائر؟

الملحق



حي 05 جويلية - سكن جماعي ، مساحات خضراء مهيئة ، نظافة و هدوء





حي المنظر الجميل - السكن الجماعي ذو النمط الأوروبي



حي بوالصوف - سكن جماعي من إنجاز (CNEP)



حي 20 أوت - سكن جماعي ، مساحات شاغرة + مساحات خضراء



حي الزيادة - سكن جماعي من إنجاز (OPGI)



حي ساقية سيدي يوسف - السكن الجماعي من إنجاز (OPGI)



حي بيدي لويظة (سكن فردي)



حي كوحيل لخضر - السكن الجماعي و السوق العشوائي المتنقل





حي التوت - السكن الجماعي بمنظره الأمامي ، و الخلفي





حي المنظر الجميل – السكن الفردي من نوع ط0+1





حي المنظر الجميل – سكنات فردية بين نمط البناء الحديث ، و النمط الأوروبي





حي سيدي مبروك العلوي - سكنات فردية راقية





حي سيدي مبروك العلوي – بمختلف أنماط سكنه الفردي





حي سيدي مبروك السفلي - السكن الفردي من نوع ط 1+0 ، ط 2+0 ، و ط 3+0





حي جبل الوحش – السكن الفردي بمختلف أنماطه





حي التوت - السكن الفردي بمختلف أنماطه (ط+0 ، ط+2)



- قانون 86 – 07 المؤرخ في 04/03/1986 الذي يحدد الإطار العام للترقية العقارية .
- الأمر 74- 26 المؤرخ في 20/02/1974 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية .
- قانون 90 – 25 المؤرخ في 18/01/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- قانون 90 – 29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير .
- المرسوم التنفيذي 93 – 271 الموافق لـ 10/11/1993 تحديد كفاءات تقييم الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية و العائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص التصريح .
- قانون 91 – 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- المرسوم التشريعي 93 – 03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
- المرسوم التنفيذي 09 – 18 المؤرخ في 20/01/2009 محددًا القواعد المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري
- المرسوم التنفيذي 91 – 147 المؤرخ في 12/05/1991 المتعلق بديوان الترقية و التسيير العقاري
- المرسوم التنفيذي 93 – 08 المؤرخ في 02/01/1993 المتعلق بديوان الترقية و التسيير العقاري .
- المرسوم التنفيذي 91 – 144 المؤرخ في 12/05/1991 الخاص بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
- المرسوم التنفيذي 91 – 146 المؤرخ في 12/06/1991 الخاص بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
- المرسوم التنفيذي 91 – 145 المؤرخ في 12/05/1991 الخاص بالصندوق الوطني للسكن .
- المرسوم التنفيذي 86 – 04 المؤرخ في 17/01/1986 الخاص بالوكالة العقارية المحلية .
- المرسوم التنفيذي 90 – 405 المؤرخ في 22/12/1990 الخاص بالوكالة العقارية المحلية .
- المرسوم التنفيذي 91 – 148 المؤرخ في 12/05/1991 الخاص بالوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .
- الأمر 76 – 92 المؤرخ في 23/10/1976 الخاص بالتعاونيات العقارية .
- القانون 99 / 11 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 يتضمن قانون المالية لسنة 2000 .

مديرية الضرائب : تحديد سعر العقار (أمثلة تطبيقية)

المداخل العقارية المتوسطة مشهرة				سعر (م ²) المبني حسب القيمة الضريبية				ولايات الفئة 1
فردى		جماعى		فردى		جماعى		نوع العقار
اقتصادي	فخم	اقتصادي	فخم	اقتصادي	فخم	اقتصادي	فخم	نمطه
20 625	26 250	4400	8000	30 000	35 000	12 000	20 000	الجزائر المركز
13 750	18 750	4400	4800	20 000	25 000	12 000	12 000	بير مراد رايس
12 375	15 000	5867	8000	18 000	20 000	16 000	20 000	سيدي محمد
17 187,5	26 250	6600	8000	25 000	35 000	18 000	20 000	شراقة
10 312,5	15 000	3667	6000	15 000	20 000	10 000	15 000	الحراش
10 312,5	15 000	3667	6000	15 000	20 000	10 000	15 000	روبية
13 268,75	21 525	4363	7720	19 300	28 700	11 900	19 300	وهران شرق
18 768,75	24 225	6087	8480	27 300	32 300	16 600	21 200	وهران غرب
10 725	17 550	5867	7640	15 600	23 400	16 000	19 100	بومرداس
16 981,25	19 875	6087	8000	24 700	26 500	16 600	20 000	تيزيوزو
13 750	22 500	5500	8800	20 000	30 000	15 000	22 000	بليدة
15 743,75	19 875	6233	7640	22 900	26 500	17 000	12 100	عنابة
14 781,25	24 225	4987	7840	21 500	32 300	13 600	19 600	سطيف
15 125	24 000	4400	6400	22 000	32 000	12 000	16 000	تيازة
13 062,5	20 850	6233	7600	19 000	27 800	17 000	19 000	قسنطينة
11 000	13 500	5500	6800	16 000	18 000	15 000	17 000	بجاية

المداخل العقارية المتوسطة مشهرة				سعر (م ²) المبني حسب القيمة الضريبية				ولايات الفئة 2
فردى		جماعى		فردى		جماعى		نوع العقار
اقتصادي	فخم	اقتصادي	فخم	اقتصادي	فخم	اقتصادي	فخم	نمطه
5 737,5	8 500	2790	4233	10 200	13 600	9 300	12 700	سعيدة
6 525	10 312,5	2430	3667	11 600	16 500	8 100	11 000	سيدي بالعباس
7 312,5	14 625	4500	8820	13 000	23 400	15 000	18 900	بويرة
8 325	9 937,5	3300	4167	14 800	15 900	11 000	12 500	برج بوعرييج
7 987,5	12 875	3300	4333	14 200	20 600	11 000	13 000	شلف
10 125	13 125	3000	4000	18 000	21 000	10 000	12 000	مستغانم
9 562,5	15 937,5	3000	4500	17 000	25 500	10 000	13 500	عين تموشنت
6 750	13 750	3000	5667	12 000	22 000	10 000	17 000	تلمسان
9 956,25	12 187,5	4110	7327	17 700	19 500	13 700	15 700	جيجل
9 562,5	12 500	3150	5833	17 000	20 000	10 500	12 500	عين الدفلة
8 606,25	10 062,5	2820	4733	15 300	16 100	9 400	14 200	باتنة
8 606,25	10 062,5	2820	4733	15 300	16 100	9 400	14 200	تبسة
4 781,25	8000	1650	1700	8 500	12 800	5 500	8 500	ورقلة
4 781,25	8000	1650	1700	8 500	12 800	5 500	8 500	غرداية
10 125	13 125	3000	4000	18 000	21 000	10 000	12 000	سكيكدة

المداخل العقارية المتوسطة مشهرة				سعر (م) المبني حسب القيمة الضريبية				ولايات الفئة 3
فردى		جماعى		فردى		جماعى		نوع العقار
اقتصادى	فخم	اقتصادى	فخم	اقتصادى	فخم	اقتصادى	فخم	نمطه
1 250	2 625	333,5	800	4 000	7 000	2 000	4 000	تمنراست
1 250	2 625	333,5	800	4 000	7 000	2 000	4 000	البيض
1 250	2 625	333,5	800	4 000	7 000	2 000	4 000	اليزى
1 250	2 625	333,5	800	4 000	7 000	2 000	4 000	تندوف
1 562,5	3 000	500	1 000	5 000	8 000	3 000	5 000	الواد
2 000	3 000	717	1 060	6 400	8 000	4 300	5 300	بشار
2 281,25	3 637,5	683	1 080	7 300	9 700	4 100	5 400	النعامه
4 375	6 000	1 667	2 600	14 000	16 000	10 000	13 000	المدينة
4 687,5	7 500	2 167	3 000	15 000	20 000	13 000	15 000	الطارف
2 343,75	4 387,5	933,5	1 400	7 500	11 700	5 600	7 000	تسمسليت
2 531,25	4 575	1 233,5	2 220	8 100	12 200	7 400	11 100	قالمة
2 812,5	4 875	1 000	1 720	9 000	13 000	6 000	8 600	خنشلة
3 187,5	4 500	1 417	1 940	10 200	12 000	8 500	9 700	تيارت
3 125	4 687,5	1 500	2 200	10 000	12 500	9 000	11 000	غليزان
2 812,5	6 825	1 167	2 000	9 000	18 200	7 000	10 000	الأغواط
2 500	9 000	1 167	2 000	8 000	24 000	7 000	10 000	معسكر
3 125	6 000	1 333,5	2 000	10 000	16 000	8 000	10 000	جلفة
3 562,5	7 987,5	1 583,5	3 040	11 400	21 300	9 500	15 200	ميلة
5 312,5	9 375	2 000	3 220	17 000	25 000	12 000	16 100	مسيلة
5 843,75	8 925	1 833,8	2 940	18 700	23 800	11 000	14 700	سوق هراس
4 781,25	6 037,5	1 567	2 840	15 300	16 100	9 400	14 200	أم البواقي
8 875	7 725	1 833,58	2 800	14 200	20 600	11 000	14 000	بسكرة
2 187,5	3 750	667	1 200	7 000	10 000	4 000	6 000	أدرار

الوكالات العقارية بمدينة قسنطينة

- Bonus ----- 031.62.07.84 / 07.70.21.26.03
- L'etoile ----- 031.95.69.69 / 07.72.32.07.43
- Chahla (Ain el bey) ----- 07.91.94.73.79
- Rafik – F Nai ----- 031.91.17.93 / 06.60.33.90.57
- El hana ----- (Fax) 031.93.18.52 / 031.92.22.30
07.73.34.98.28
- Achhal (20 Août)----- 031.66.57.33 / 07.74.66.56.05
- El Mohammadia ----- 07.70.25.57.27 / 07.75.62.07.11
- Salma ----- 031.62.19.25 / 031.62.18.25
05.51.99.91.90
- Errahma ----- 031.63.01.83 / 07.70.18.91.38
- Al . l'indépendance (St jean) ----- 031.92.01.49 / 07.71.61.94.55
07.70.74.67.58
- Rania ----- 031.84.38.34 / 07.74.08.57.88
07.71.31.85.06
- El AMAL ----- 031.96.20.96
- El Fadjar ----- 031.61.47.81 / 031. 62.24.48
06.63.02.37.75
- 41, cité Beauséjour SMK Sup ----- 031.63.02.21 / 07.70.40.95.51
- El yasmine ----- 031.62.36.39 / 06.61.30.98.61
07.71.88.70.70
- ANWAR ----- 031.82.19.00 / 07.70.92.18.08
- NINOUE ----- 030.22.61.33 / 07.70.67.89.06
- ANIS(Ain el bey) ----- 031.90.09.25 / 07.91.94.14.12
- Kamilia (Ain el bey)----- 07.74.86.72.67 / 07.71.25.80.39
- Sounia ----- 05.52.46.52.81 / 05.50.82.10.99
- Noblesse ----- 06.61.88.83.84 / 031.93.70.20

- El moufid ----- 06.61.30.12.79 / 05.50.04.30.30
031.91.16.16
- El baraka ou a el Amine(el khroub)-- 030.23.06.49 / 06.63.02.63.14
- Chihab (Ain el bey) -----05.53.04.72.06 / 07.74.32.71.39
 - * EDEN ----- -- 05.53.94.61.77
 - * ES . Safir ----- 031.61.21.54 / 07. 99.15.45.89
- Le Paradis ----- 031.92.92.21 / 07.71.20.32.40
06.61.74.83.76
- El Assala (el khroub)----- 031.80.74.69 / 07.70.44.52.06
- NINOOU (Ain el bey)----- 031.90.33.36 / 07.70.59.36.68
- Bouarroudj (el khroub)----- 06.61.25.40.07
- Lina (rue benramdane) ----- 031.91.28.74 / 07.70.51.64.11
07.71.40.32.39
- Ryma ----- 05.53.26.80.07
- Al Aqaria ----- 031.90.48.79 / 06.61.37.19.55
07.72.82.44.58
- El Bahdja ----- 031.93.88.58 / 05.54.35.53.53
07.70.31.08.34
- Square ----- 031.62.27.01 / 05.54.20.22.94
- A.L Rumel ----- 05.50.44.23.65 / 07.75.34.88.41
- El Redha ----- 07.92.18.69.94
- El Amine ----- 031.62.03.57 / 06.61.29.66.10
- Cirta – Com ----- 06.69.92.14.15
- Le pacte (St Jean) ----- --- 031.92.52.64 / 05.50.01.75.10
07.71.36.91.26
- El arridj ----- 031.66.32.99 / 07.76.17.82.90

قائمة المراجع

* باللغة العربية :

- الصادق مزهود - أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة) - دار النور الجزائر 1995 .

- حمدي باشا عمار - نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري - دار العلوم للنشر - عنابة 2000 .

- لعروق محمد الهادي - مدينة قسنطينة دراسة في جغرافية العمران - ماجستير جامعة الإسكندرية 1980 .

- آسيا ليفة : تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة ، جامعة قسنطينة كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية سنة 2001 (مذكرة ماجستير).

- لطفي قبائلي - التوسعات الحضرية الجديدة في قسنطينة الآليات الفاعلون و كلفة التعمير (حالة المنطقة الحضرية عين الباي) جامعة منتوري قسنطينة قسم التهيئة العمرانية 2001 (مذكرة ماجستير) .

- زيتوني نوال - إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق الآليات ، الفاعلون و كلفة التعمير - حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة - جامعة قسنطينة كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية 2003 (مذكرة ماجستير) .

- ثابت محمد أمين - التخصيصات السكنية في مدينة الخروب الساسات ، الممارسات و كلفة التعمير - جامعة قسنطينة كلية علوم الأرض و الجغرافية و التهيئة العمرانية 2005 (مذكرة ماجستير).

- دباش ربيعة - إشكالية الإستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة الحويلة و الأفاق - جامعة قسنطينة كلية علوم الأرض الجغرافية و التهيئة العمرانية 2005 (مذكرة ماجستير) .

* باللغة الفرنسية :

- DJILLALI ADJA/ BERNARD DROBENKO – DROIT DE L'URBANISME , LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET DE L'ESPACE, l'AMENAGEMENT, LE CONTROLE, LE FINANCEMENT ,LE CONTENTIEUX– BERTI EDITION ALGERIE 2007

- J.D MAURY- L'AMENAGEMENT URBAIN, OUTILS JURIDIQUE ET FORMES URBAINES- EDITION DALOZ.PARIS 1996.

- JEAN LOUIS GUIGOU & JEAN MARIE HOURIOT – THEORIE ECONOMIQUE ET UTILISATION DE L'ESPACE -EDITION JUCAS PARIS 1974.

- JAQUES DUPUIT – L'EVALUATION DES BATIMENTS- EDITION EYROLLES. PARIS 1979.

- P-DAUPHIN –L'URBANISME ET L'ACTION FONCIERE – EDITION J.DELMAS ET LIE .PARIS 1976.

- SAHNOUNE TAYEB – L'ENJEU DU FONCIER URBAIN DANS LA FORME URBAINE DE LA VILLE DE BOUGAA SETIF- DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME 2001.

- MAOUIA SAIDOUNI - ELEMENTS D'INTRODUCTION A L'URBANISME HISTOIRE , (METHODOLOGIE , REGLEMENTATION) 2001 .

- AIT SIDHOUM HOURIA – LES COUTS DE LA CROISSANCE URBAINE EN ALGERIE – MEMOIRE DE MAGISTERE , INSTITUT DES SCIENCES ECONOMIQUES - UNIVERSITE DE TIZI OUZOU 1998 .

- A.DURAND-LASSERVE- L'EVOLUTION DES SYSTEMES DE LA PROMOTION FONCIERE ET IMMOBILIERE.(DOCUMENT D'URBANISME).

الفهرس

فهرس الجدول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
24	توزع الكثافة السكنية عبر مختلف القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة	01
26	أنواع العقار السكني بمدينة قسنطينة	02
27	القطاعات الحضرية و توزع مختلف أنواع العقار السكني بها	03
30	نسب تقويم الإيجار	04
34	تطور أسعار العقار بوسط المدينة من 2001 إلى 2010	05
39	تطور أسعار العقار بالضواحي من 2001 إلى 2010	06
46	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة 2002/2001	07
46	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي 2002/2001	08
46	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني في المجالات البعيدة جدا 2002/2001	09
47	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة 2004/2003	10
47	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي 2004/2003	11
48	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة 2006/2005	12
48	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي 2006/2005	13
48	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني في المجالات البعيدة جدا 2006/2005	14
49	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة 2008/2007	15
49	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي 2008/2007	16
50	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بوسط المدينة 2010/2009	17
50	السعر المرجعي للعقار المبني و غير المبني بالضواحي 2010/2009	18
51	مشاريع ديوان الترقية و التسيير العقاري بمدينة قسنطينة	19
54 - 53	كلفة عقارات ديوان الترقية و التسيير العقاري بمدينة قسنطينة	20

57	مشاريع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من 1989 / 2004	21
59	أسعار المساكن الجماعية لووكالة عدل المنجزة خلال 2008	22
60	أسعار المساكن النصف جماعية حسب النمط بصيغة البيع على مخططات	23
60	أسعار فيلات 2002	24
60	أسعار فيلات 2004	25
61	سعر الأراضي حسب الوكالة العقارية لسنة 1980	26
68	سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو غرفتين (F2)	27
72	سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو ثلاث غرف (F3)	28
75	سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو أربع غرف (F4)	29
78	سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو خمس غرف (F5)	30
83	السعر المصرح به للمساكن الفردية ذات طابق أرضي	31
83	السعر المصرح به للمساكن الفردية ذات طابق واحد	32
86	السعر المصرح به للمساكن الفردية ذات طابقين	33
86	السعر المصرح به للمساكن الفردية ذات ثلاثة طوابق	34
92	المناطق العقارية للمساكن الجماعية بمدينة قسنطينة	35
95	المناطق العقارية للمساكن الفردية بمدينة قسنطينة	36

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	مدينة قسنطينة نوع العقار السكني	26
02	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الفخم من 2001 إلى 2010	34
03	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي المحسن من 2001 إلى 2010	35
04	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الاقتصادي من 2001 إلى 2010	35
05	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الهش من 2001 إلى 2010	36
06	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الفخم من 2001 إلى 2010	36
07	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي المحسن من 2001 إلى 2010	37
08	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الاقتصادي من 2001 إلى 2010	37
09	وسط مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الهش من 2001 إلى 2010	38
10	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الفخم من 2001 إلى 2010	40
11	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي المحسن من 2001 إلى 2010	40
12	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الاقتصادي من 2001 إلى 2010	41
13	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الفردي الهش من 2001 إلى 2010	41
14	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الفخم من 2001 إلى 2010	42
15	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي المحسن من 2001 إلى 2010	42
16	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الاقتصادي من 2001 إلى 2010	43
17	ضواحي مدينة قسنطينة تطور أسعار السكن الجماعي الهش من 2001 إلى 2010	43
18	وسط مدينة قسنطينة - تطور أسعار الأراضي الشاغرة من 2001 إلى 2010	45
19	ضواحي مدينة قسنطينة - تطور أسعار الأراضي الشاغرة من 2001 إلى 2010	45

فهرس الخرائط

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
25	مدينة قسنطينة توزيع الكثافات السكنية حسب القطاعات الحضرية	01
67	مدينة قسنطينة تقسيم الأحياء	02
71	مدينة قسنطينة سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو غرفتين	03
74	مدينة قسنطينة سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو ثلاث غرف	04
77	مدينة قسنطينة سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو أربع غرف	05
80	مدينة قسنطينة سعر المتر المربع المصرح به لنمط السكن الجماعي ذو خمس غرف	06
84	مدينة قسنطينة السعر المصرح به للسكن الفردي ذو طابق الأرضي	07
85	مدينة قسنطينة السعر المصرح به للسكن الفردي ذو طابق الواحد	08
87	مدينة قسنطينة السعر المصرح به للسكن الفردي ذو طابقين	09
88	مدينة قسنطينة السعر المصرح به للسكن الفردي ذو ثلاثة طوابق	10
94	مدينة قسنطينة التنطيق المجالي وفق سعر العقار بالنسبة للملكية المشتركة (السكن الجماعي)	11
97	مدينة قسنطينة التنطيق المجالي وفق سعر العقار بالنسبة للبيانات الفردية	12

فهرس المواضسع

الصفحة	العناوون
1	المقدمة العامة
6	الفصل الأول : العقار الجزائري سياسته و أجهزة التدخل
7	المقدمة
8	I - مفاهيم
8	1 - التعريف المعنوي للعقار
8	أ - العقار بطبيعته
8	ب - العقار بالتخصيص
8	ج - شروط العقار بالتخصيص
8	2 - تعريف عام للعقار
9	3 - أنواع العقار
9	3 - 1 - الأراضي
9	3 - 2 - المباني السكنية
9	3 - 3 - المباني التجارية
9	3 - 4 - المشاريع الاستثمارية
9	4 - الإيجار
9	4 - 1 - تعريفه
9	4 - 2 - إيجار الشقق السكنية
9	4 - 3 - تحديد الإيجار
10	II - السياسة العقارية بالجزائر منذ سنة 1962 إلى يومنا هذا
10	1 - السياسة العقارية من سنة 1962 إلى سنة 1990
10	1-1 - مسار الدولة الأول اتجاه العقار
10	1 - 2 - استعادة الأملاك الوطنية بعد الاستقلال
12	1 - 3 - طلائع تراجع الدولة
13	2 - السياسة العقارية بالجزائر بعد سنة 1990 (الليبيرالية)

15	III - المتدخلون في إنتاج العقار
15	أجهزة التهيئة و التدخلات العقارية
16	1 - ديوان الترقية و التسيير العقاري
17	2 - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
18	3 - الصندوق الوطني للسكن
19	4 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
19	5 - الوكالة العقارية المحلية
20	6 - الوكلاء العقاريون
21	خلاصة
22	الفصل الثاني : نماذج عن المتدخلين العموميين في سوق العقار
23	المقدمة
23	I - السكن ، كثافته ، أنواعه و أنماطه بمدينة قسنطينة
24	1 - الكثافة السكنية
26	2 - أنواع العقار السكني
28	3 - الأنماط السكنية
29	II - المتدخلون العموميون و تحديد سعر العقار
31	1 - مديرية الضرائب
33	1 - 1 - تطور أسعار العقار المبني و غير المبني بوسط المدينة من سنة 2001 إلى 2010
38	1 - 2 - تطور أسعار العقار المبني و غير المبني بالضواحي من سنة 2001 إلى 2010
44	1 - 3 - تطور أسعار الأراضي الشاغرة بوسط مدينة قسنطينة و ضواحيها من سنة 2001 إلى 2010
51	2 - ديوان الترقية و التسيير العقاري
56	3 - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
58	4 - وكالة عدل
58	4 - 1 - وكالة عدل و كيفية تقييمها للسكن
59	4 - 2 - وكالة عدل و أسعار مبيعات عقاراتها المبنية
59	4 - 2 - 1 - السكن الجماعي
60	4 - 2 - 2 - السكن النصف جماعي

60	4 - 2 - 3 - السكن الفردي
61	5 - الوكالة العقارية و سعر الأراضي
62	خلاصة
63	الفصل الثالث : الوكالات العقارية و تدخلها في تحديد سعر العقار تصريحات و ممارسات - أسباب و تدابير
64	المقدمة
64	أ - مهنة الوكيل العقاري
65	ب - مهام الوكيل العقاري
66	I - الأسعار المصرح بها في السكنات الجماعية
68	1 - السعر المرجعي للمتر المربع لغرفتين (F2)
73	2 - السعر المرجعي للمتر المربع لثلاث غرف (F3)
76	3 - السعر المرجعي للمتر المربع لأربع غرف (F4)
79	4 - السعر المرجعي للمتر المربع لخمس غرف (F5)
81	- النتيجة
82	II - الأسعار المصرح بها في السكنات الفردية
89	1 - التحليل
89	1 - 1 - الحي الذي يوجد به السكن الفردي
89	1 - 2 - عمر البناية و نمطها
89	1 - 3 - تقنية البناء
90	1 - 4 - نوعية البناية
91	- النتيجة
92	III - مدينة قسنطينة و تطبيق مجالها
92	1 - المناطق العقارية للمساكن الجماعية
95	2 - المناطق العقارية للمساكن الفردية
98	- النتيجة

99	IV - الأسباب الرئيسية لتحديد سعر العقار
99	1 - الأسباب الخاصة
99	1 - 1 - موقع العقار و موضعه
99	1 - 2 - عمر العقار و هندسته المعمارية
99	1 - 3 - مساحة العقار
100	1 - 4 - مواصفات العقار
100	1 - 5 - خدمات العقار
100	1 - 6 - الطابق الذي يوجد به السكن
100	1 - 7 - الفئة الاجتماعية المهنية
100	1 - 8 - مقارنة السعر بالشفق المتواجدة بنفس الحي
100	1 - 9 - الناحية الأمنية
101	2 - الأسباب العامة
101	2 - 1 - العرض و الطلب
101	2 - 2 - غياب قوانين صارمة
101	2 - 3 - التصريحات الكاذبة و التهرب الضريبي
101	2 - 4 - تبيض الأموال
102	2 - 5 - سوق العقار بالجزائر غير مرتبط بالسوق العالمية
102	2 - 6 - تكاليف البناء
103	V - تدابير و حلول
103	* تدابير الدولة
103	* تدابير أخرى
104	خلاصة
105	الخاتمة

Summary

The real estate market witnessed in the city of Constantine as the rest of Algerian cities of an increase giving the valuable dizziness, particularly after the opening onto the free market, in spite of the politics followed by the country to intensify the production of the accommodation(housing) and the multiplicity of the producers of land public and private.

The real estate agent was the main dealers on commercial procedures in the real estate and for the first time the status of the Decree 09/18 of Frame of legislature specified rules touching the exercise of real estate agent, with the aim of the impurities which caused this profession and to protect the citizen of fraud.

And for it the zoning of the space of the city of Constantine was realized as the prices declared by the real-estate agents (after modification of these false statements) collective and individual housing. At the end of the Organization of the city and make it as a reference for the diverse studies by clarifying prohibitive, average and cheap real estate regions in all the districts of the city. The accentuation of the most important reasons which led to an increase of the price of real estate, and the proposition of the diverse measures of help which would reduce the speculative real estate and the violations which affected the Algerian land market.

Revealing words

State - real estates - real estate market - the price of real estate - estate speculation
-The supply and demand – zoning - real- estate agents - living districts.

Résumé

Le marché immobilier a été témoin dans la ville de Constantine comme le reste de villes algériennes d'une hausse donnant le vertige de prix, particulièrement après l'ouverture sur le marché libre, malgré les politiques poursuivies par l'état d'intensifier la production du logement et la multiplicité des producteurs du foncier publiques et privés.

L'agent immobilier a été parmi les intervenants principaux sur les procédures commerciales dans l'immobilier et pour la première fois le statut du Décret 09/18 de Cadre de législature a spécifié les règles touchant à l'exercice d'agent immobilier, en vue des parasites qui ont touchés cette profession, et protéger le citoyen de l'escroquerie.

Et pour cela un zonage de l'espace de la ville de Constantine à été réalisé selon les prix déclarés par les agents immobiliers (après modification de ces fausses déclarations)des logements collectifs et individuels. A la fin de l'organisation de la ville et le faire comme une référence aux études diverses en clarifiant des régions immobilières prohibitives, moyennes et bon marché dans tous les quartiers de la ville. L'accentuation des raisons les plus importantes qui ont mené à une hausse du prix d'immobilier, et la proposition des mesures diverses de secours qui réduiraient la spéculation du foncier, et les violations qui ont affecté le marché foncier algérien.

Mots révélateurs

État – le foncier - marché immobilier - le prix du foncier – la spéculation immobilière.

L'offre et la demande – les agents immobiliers –zonage - quartiers résidentiels.

ملخص

شهد سوق العقار بمدينة قسنطينة كباقي المدن الجزائرية ارتفاعا مذهلا في أسعاره ، خاصة بعد الانفتاح على السوق الحر ، رغم السياسات التي انتهجتها الدولة لتكثيف إنجاز السكن ، وتعدد منتجي العقار بين عموميين و خواص .

كما يعتبر الوكيل العقاري من المتدخلين الأساسيين في الممارسات التجارية العقارية ، و عليه و لأول مرة وضع المشرع المرسوم التنفيذي 18/09 المحدد للقواعد المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري ، نظرا للشوائب التي ألحقت بهذه المهنة ، و لحماية المواطن من الاحتيال .

حيث أنجز التنطبق المجالي لمدينة قسنطينة وفق الأسعار المصرح بها من طرف الوكلاء العقاريين (رغم تعديلها لعدم صحتها) للمساكن ذات الملكية المشتركة ، و الفردية ، و الغاية منه تنظيم المدينة ، وجعله مرجعا لمختلف الدراسات بتوضيح المناطق العقارية الباهضة ، المتوسطة ، و المنخفضة السعر بكل أحياء المدينة . مع إبراز أهم الأسباب التي أدت إلى ارتفاع سعر العقار ، و اقتراح مختلف التدابير الإستعجالية التي من شأنها الحد من المضاربة العقارية و الانتهاكات التي مست سوق العقار الجزائري .

الكلمات الكاشفة

- الدولة - العقار - سوق العقار - سعر العقار - المضاربة العقارية - العرض و الطلب - الوكلاء العقاريون - تنطبق - أحياء سكنية .