



السوق العقاري والمبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

The land market and real estate transactions in the municipality of Constantine

آسيا ليفة، أستاذ محاضر "أ"، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة 1

assialifa@gmail.com

تاريخ القبول: 2022/12/27

تاريخ الإرسال: 2022/12/21

الملخص:

عرفت مدينة قسنطينة توسعات عمرانية نتيجة الديناميكية الحضرية فتزايد السكان يتطلب سنويا مساحات شاسعة لإنشاء الوحدات السكنية والتجهيزات الأساسية مما يتطلب أوعية عقارية، فتطور مختلف السياسات العقارية غير من البنية العقارية الحضرية للمدينة بداية من نوعية العقار في حكم الأتراك ونوعية الملكيات السائدة، إلى دخول المستعمر الفرنسي واستيلائه على ملكية البايلك وصولا لقسنطينة المستقلة وترسانة القوانين والتشريعات التي عرفها العقار. هذه التوسعات العمرانية والامتدادات المجالية غيرت من شكل المدينة سواء تعلق الأمر بالتوسع القانوني أو غير القانوني مما حرك قوانين التسوية العقارية التي حاولت تحسين مرفولوجية المدينة والتحكم في عقاراتها بالإضافة إلى عمليات التحسين والتحديث الحضريين التي طورت البنية التحتية للمدينة ومست البنية العقارية وانعكاساتها على البنية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.

الكلمات المفتاحية: قسنطينة، العقار الحضري، مسح الأراضي، إنتاج العقار، الملكية، السوق العقاري.

Summary:

The city of Constantine has seen urban extensions due to its different dynamics. In addition, its population growth required each year more space for all the projects of accommodation and facilities. The land legal nature knew many mutations since the Ottoman period and until the independence.

Both formal and informal urban extensions have changed the morphology and the layout of the city and to come through these actions, operations improvement and urban renewal and even land regulation were taken through to solve the problem.

Key words: Constantine, urban land, cadastre, land production, real estate, market actors.



المقدمة

أصبحت المدن المجال الرئيسي لخلق الثروات باعتبارها محركا للتنمية، إذ اهتمت المجتمعات منذ القدم بالمجال في محاولة لتنظيمه وجعله يستجيب لحاجيات الجماعة، هذه الحاجيات تتنوع بتنوع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وترتبط كل هذه الأنشطة بالمجال، الذي يعتبر الإطار العام للتوسع و إنتاج المدن، فالتحكم في المجال من أجل تنظيمه وتوجيهه يكون وفق إمكانية الأوعية العقارية والجيوب الحضرية المتاحة، المسيرة بالإطار القانوني والتشريعي المعتمد عليه من طرف الجهات الوصية، لهذا نطرح الإشكالية التالية: ماهي وضعية السوق العقاري بقسنطينة وانواع المضاربات العقارية والفاعلون فيها؟

وللتحكم أكثر في هذا الموضوع ارتأينا طرح الأسئلة التالية محاولين الإجابة عنها:

- ما هي وضعية السوق العقارية؟

- نوعية المعاملات العقارية في مدينة قسنطينة؟

- ما هو أثر هذه السوق على المضاربة وانتاج العقار؟

- أهمية البحث:

أهمية هذا البحث تكمن في ابراز دور توفر العقار الحضري في ضبط السوق العقارية بمدينة قسنطينة و خلق اشكال حضرية متنوعة ومتعددة نتيجة الديناميكية الحضرية .

فرضية البحث:

ندرة العقار الحضري هو أساس المضاربات العقارية من جهة وتوفر الأوعية العقارية خارج الحدود العمرانية وتحول استعمالها هو العامل الأساسي في ظهور المعاملات العقارية غير القانونية.

منهجية البحث:

اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة السوق العقارية ومختلف الفاعلين فيها ونتائجها على المبادلات العقارية وإنتاج المدينة، واعتمادا على ذلك تم اعتماد الخطة التالية:

أولا. الإطار المفاهيمي للبحث.

ثانيا. الدولة طرف فاعل في المضاربة العقارية.

ثالثا. تقييم العقار



رابعاً. النتائج العامة

أولاً. الإطار المفاهيمي

تعاني السياسة العقارية في المدن الجزائرية من تعدد الأجهزة المشرفة على العقار الحضري سواء من حيث الفاعلين على إنتاج العقار أو المسيرين له، وحسب طبيعة المتدخلين، فعملية تسير العقار يتدخل فيها عدة أطراف و لكل طرف أو مسير عدة مهام ووظائف تحددتها نصوص قانونية وتوجيهات من المستوى المركزي للدولة حيث تعمل هذه المؤسسات والهيئات بصفة متناسقة ومتكاملة بدون تداخل في المهام والأدوار وهذا من أجل توفير الأوعية العقارية لاحتواء مختلف البرامج السكنية والتجهيزية وتحقيق سياسة تنموية شاملة وتشكيل صورة حضرية للمدن يتم من خلالها ضمان السير الحسن لمختلف وظائفها والحفاظ على احترام مصالح المواطن واحتياجاته وتفعيل دور سلطة الدولة.

السوق العقارية: تعرف بأنها "مكان اجتماعي أين تحول القطع الأرضية التي تعرف تغيراً في الاستعمال ونقص الأراضي المخصصة لمختلف الاستعمالات وفي هذه الحالة يعتبر السوق العقاري الذي تباع فيه مختلف المنتجات العقارية كسوق قانونية أين تحول الملكية"¹

وهناك من يعرف السوق العقارية كما يلي: "السوق العقارية هي منطقة جغرافية أو نشاط مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من أجل بيع أو شراء منتج عقاري، في ظروف تكون فيها المعاملات نفسها، في نفس اللحظة ونفس السعر. كما أن الأسواق العقارية لها خصوصية جد مميزة تتوقف على محيطها التصورات والنتائج الخاصة باقتصاد السوق"².

كما تعتبر السوق العقارية بمثابة الأرضية أو المجال الذي يمارس عليه الفاعلون العقاريون "العموميون والخواص" مختلف نشاطاتهم، وبمفهوم أوسع هي مجموعة من الأفراد ضمن منطقة جغرافية يتعاملون بالبيع والشراء لعقار معين بنفس الشروط من حيث السعر والوقت، وعلى غرار بقية الأسواق فإن للسوق العقارية خصوصيات وهي:

- الملكية أو العقار غير متجانس، لا يوجد مطابق تماماً لآخر مما يعطيه صفة الاحتكار.
- السوق العقارية مرتبطة غالباً بحقوق وشروط، فمن خلالها يتم استبدال قطع أرضية

¹DINIS Barthélemy : comment mesurer la valeur des terres études foncières ; septembre 1985 ; p11-59.

²Merlin pierre et Choay Françoise. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ; presse universitaire de france 1996 p454.



مخصصة إجباريا لبناء مساكن أو تجهيز عمومي، أو محل ارتفاق وهو ما يؤثر مباشرة على الأسعار.

- تتمتع أطراف دون أخرى بامتيازات مثل حق الشفعة الذي يطبق لمصلحة الجماعات المحلية. وتتقسم السوق العقارية إلى:
- سوق الأراضي المعمرة: محدودة بالأراضي التي تم تعميمها ولها قوانين لا يمكن تغييرها.
- سوق الأراضي القابلة للتعمير: تعرف أمورا أكثر تعقيدا أو تنوعا فهي بمثابة الوسيط بين الأراضي الفلاحية والأراضي المعمرة، يسجل بها وجود ملاك للأراضي الفلاحية والبور والمقبلون على البناء من محصنين ومرقبين عقاريين والجماعات المحلية من جهة أخرى فهو المحيط الذي تحدث فيه المنازعات أو المضاربات العقارية.
- سوق الأراضي الفلاحية: وهو القطاع الأكثر شيوعا في السوق العقارية يمكن أن نطبق عليه تصورات اقتصادية واضحة الارتباط. وبما أن السوق العقارية تخضع لقانون العرض والطلب كباقي الأسواق الاقتصادية، فإنه لا يتم العرض إلا بوجود الفاعلين العقاريين الذين يعرضون عقارات شاغرة للاستعمال السكني، وهذا ما سنوضحه.

يعرف سوق العقار في الجزائر انتعاشا غير مسبوق في السنوات الأخيرة، حيث عرف العقار بنوعيه المبني وغير المبني أسعارا قياسية وحسب المقابلات التي قمنا بها مع أصحاب الوكالات العقارية أجمعوا على إقبال فئة شابة يتراوح عمرها بين 28-40 سنة على اقتناء العقارات أغلبهم يشتغلون في التجارة، حيث نجد فئة من المستجوبين تفسر ارتفاع الأسعار بزيادة الاستثمار في هذا القطاع، فيما تراها الفئة الأخرى نتيجة حتمية للتطور الاقتصادي والاجتماعي الذي تعيشه الجزائر خاصة بعد العشرية السوداء، فالمبادلات التجارية في سوق العقار من خلال عمليات البيع ونقل الملكية بكل أنواعها سواء نقل ملكية من شخص لآخر أو من هيئة لأخرى أو من هيئة لشخص أو من الخواص للدولة.

فكل هذه المبادلات جعلت العقار أكبر مجال للاستثمار من قبل الخواص وأرباب المال ورجال الأعمال بحيث أصبحوا يصبون فيه ثروات بملايير الدينارات، لاقتناء أكبر حجم ممكن من الممتلكات مهما كان سعرها لإعادة بيعها بضعف الثمن في أقل من سنة، أو إقامة مبان يتم استغلال الطابق الأرضي منها فقط كمستودعات والطوابق الأخرى تستأجر كمشقق



للشركات الأجنبية، وفي بعض الحالات لا تستغل. لكن الملفت للانتباه والظاهرة الفريدة من نوعها تتجلى في حرية تصرف الفرد الجزائري في ملكية الغير، وهنا نتحدث عن العقارات التابعة لأموال الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري، فالعديد من الأملاك المتنازل عليها لصالح الأفراد من قبل الدولة حركت سوق العقار بقوة وساهمت في إلهاب أسعاره أو بالأحرى ساهمت في إشعال لهيب نار العقار الحضري فالشقة الواقعة في الأحياء المحيطة أو في توابع المدينة الأم، كالخروب، وعين السمارة، والتي كلفت صاحبها 000004 دج سنة 5991، قد أعيد بيعها بـ 000009 دج سنة 2102، أما العقارات الفردية المستفيد منها من طرف الوكالة العقارية والتي لم تستفد من عمليات التهيئة والتزويد بالشبكات التقنية كتخصيص الباردة، فقد تم بيع بعض القطع بأكثر من 50 مرة ثمنها الحقيقي ليصبح جزء كبير من العقارات يحرك اليوم السوق الحرة ويتهافت على شرائها كبار رجال الأعمال والأثرياء كنوع من الاستثمار الدائم.

ثانيا: الدولة طرف فاعل في المضاربة العقارية

بدأ التنازل عن أملاك الدولة بموجب قانون 81-01 المؤرخ في فيفري 1981 تم التنازل بموجبه عن كل أملاك الدولة ودواوين الترقية العقارية وأملاك الجماعات المحلية لفائدة المواطنين، حيث تم بيع العقارات المختلفة منها الفردية والجماعية بأسعار رمزية حيث تم شراء فيلات وشقق فاخرة وعقارات راقية في قلب مدينة قسنطينة وضواحيها بين 500.000 و 1000000 دج وتوقفت عملية التنازل بهذه الأسعار بموجب قانون المالية لسنة 2001، والذي وضع إجراءات جديدة للتنازل عن أملاك الدولة بعد أن عرف العقار ارتفاعا كبيرا في أسعار المتر المربع والتهدت السوق الحرة والمضاربة بالأملاك المتنازل عليها من طرف الدولة والتي أعيد بيعها بأكثر من 100 مرة من سعرها الأصلي.

فحسب معلومات رسمية من إدارة الأملاك الوطنية بوزارة المالية فإن عدد العقارات المتنازل عليها منذ صدور قانون 81 إلى غاية 31 ديسمبر 2000 بلغت أكثر من 460426 عقار يشمل الأملاك الجماعية والفردية بكل أنواعها السكنية والتجارية والمهنية والحرفية³. لكن الملفت للانتباه هو إعادة النظر في تقييم العقارات المتنازل عنها من طرف الدولة وكان هذا المرسوم التنفيذي 03 - 269 المؤرخ سنة 2003 حيث استثنى أملاك البلديات من التنازل ووضع القانون أسس وشروط

³ مديرية أملاك الدولة لقسنطينة: تقرير حول الملف الخاص بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري جوان 2004



وكيفيات البيع، فقد حدد في البداية السعر المرجعي للعقار المبني بالنسبة للأملاك الجماعية أي العمارات السكنية بـ18.000 دينار ثم أعيد النظر فيه وتم خفض السعر إلى 14.000 دينار كسعر مرجعي⁴.

الملاحظ هو عزوف المواطنين عن إيداع ملفات الشراء بحجة أن السعر مرتفع من جهة وبسبب بيع عقاراتهم وسكناتهم عن طريق الوعود بالبيع أو الاعتراف بدين من جهة أخرى. لهذا شرعت الجهات المعنية بعمليات إحصاء واسعة للقاطنين في ملكيات الدولة وملكيات ديوان الترقية والتسيير العقاري للوقوف على حيثيات الموضوع وحل إشكالية بيع عقارات الدولة.
المعاملات العقارية في الجزائر غير رسمية، لماذا؟

لأن التحقيقات التي قمنا بها في المحافظة العقارية للولاية نجد معظم المبادلات تخص التنازل وفق صيغة السكن التساهمي أو البيع بالمخطط وقليلة هي المبادلات العقارية بين الأشخاص، في حين وجدنا عمليات الهبة واضحة المعالم، وسنعود لها بالتفصيل لاحقا، لكن الأهم هو الوقوف على حجم المبادلات المالية في سوق العقار وهذا الرقم يمكن استنتاجه من خلال قيمة الرسم على الشهر العقاري وهي مبالغ مالية تشكل نسبة 1.50% من قيمة العقار المصرح به خلال إجراءات التوثيق ونقل الملكية في سنة 2011 سجلت 136.714 صفقة بيع وشراء لعقارات على المستوى الوطني تم تسجيلها في الشهر العقاري وبلغت الرسوم من ثمن العقار المصرح به خلال هذه الصفقات أكثر من 3 ملايين و791 مليون دينار⁵.

أما سنة 2012 فبلغت صفقات بيع وشراء مختلف العقارات على المستوى الوطني بـ224.277 معاملة عقارية أي تقريبا ضعف المعاملات مقارنة بسنة 2011 وبلغت قيمة الرسم على الشهر العقاري بأكثر من 4 ملايين و52 مليون دينار أي أن قيمة أموال بيع وشراء هذه العقارات قد فاقت سنة 2012 مبلغ 405 مليار دينار؟
لكن هذه الأرقام بعيدة كل البعد عن الأرقام الحقيقية لسببين هما:

1) الأسعار الحقيقية غير مصرح بها لدى عمليات البيع والشراء وأن البائع والشاري يتفقان على سعر أدنى لتقليص أعباء التوثيق ورسم الشهر العقاري على عقود الملكية بدليل أن عدد

⁴ مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة: مرجع سابق.

⁵ مديرية أملاك الدولة لقسطنطينة: مرجع سابق



الصفقات تضاعف في حين أن التحصيل المالي عن الرسم الشهر العقاري لم يرتفع كثيرا، مما يؤكد أن التصريح بسعر البيع غير حقيقي ومنخفض عن قيمته في السوق الحرة. (2) العديد من المبادلات العقارية تكون بطريقة غير قانونية خاصة إذا تعلق الأمر بالشقق السكنية في العمارات وعملية البيع تكون إما باعتراف بدين أو وعد بالبيع.

ثالثا: معطيات لتقييم العقار

1 المبادلات العقارية

المبادلات العقارية في مجملها أساس من أسس المجتمع فهي أحيانا محور العلاقات كما يراها البعض، بين الأشخاص الطبيعيين و المتمثلة أساسا في علاقات الكراء و التنازل والبيع والهبة. كما عرفت المبادلات على أنها اتفاق تعاقدى بين طرفين على تبادل تدفقات نقدية معينة في تاريخ لاحق وتعرف كذلك أنها اتفاقية بين طرفين على تبادل مدفوعات على أساس مقدار معياري أو قياسي متماثل⁶. وفي الأخير وصفت بأنها اتفاقية بين طرفين على تبادل نوع من الأصول في مقابل آخر في تاريخ مستقبلي لاحق. أما المبادلات العقارية فهي اتفاقات تعاقدية بين طرفين سواء كانا طبيعيا أو اعتباريا على تبادل تدفقات معينة في تاريخ لاحق حول عقار ما على اختلافها.

1-1 دراسة المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

1-2 أنواع المبادلات العقارية داخل المحافظة العقارية بقسنطينة

بعد حصولنا على إحصائيات عقود الشهر العقاري المتحصل عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري بقسنطينة والتي زودتنا بمختلف المبادلات العقارية، و اقتصرنا على 3 سنوات فقط (2010-2011-2012) و جداول المعاملات العقارية فيها لا تحتوي على كل الأشهر إلا أنه و بعد قيامنا بتحليل و دراسة هذه الإحصائيات نجد أن هذه الصفقات العقارية تشهد تنوعا بين عمليات البيع ، التبادل ، الهبة و غيرها.

2- المبادلات ما بين القطاع العمومي

أولا- البيع: عملية مهمة في المعاملات العقارية بين كل الأطراف حيث يتم البيع عن طريق المزاد العلني بالإشهار و المنافسة و بعد أخذ ترخيص من الوالي، ورأي المدير الولائي لأملك الدولة

صداقي عمر: مرجع سابق⁶



وهذا إذا كانت أملاك للدولة و يتم البيع من طرف أعوان أملاك الدولة و المحلفين، أما عن أملاك الجماعات المحلية فلا تتدخل إدارة أملاك الدولة إلا بطلب الجماعات المحلية المعنية .

المزايدة تشكل القاعدة الأساسية في عمليات البيع من اجل قبض أحسن التقديرات المالية والدفاع عن الفرصة المناسبة ففي الكثير من الصحف نجد مثل هذا الإشهار عن المزايدة و تكون قبل 20 يوما على الأقل، تحدد الأسعار من طرف مصالح أملاك الدولة و بين الخواص فيما بينهم و تحدد بالقيمة التي أعطاها السوق العقاري، أو بين الخواص والدولة في مزايدة إدارية التي تعبر عن اتفاق بين الإدارة وأحد الخواص حسب شروط الإشهار و المنافسة ويمكن أن تكون عملية البيع بالتراضي بترخيص من وزير المالية لصالح كل من الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الأفراد و غيرها.

ثانيا-التنازل والامتياز: يعتبر أحسن حل لتسيير واستعمال العقارات التابعة للدولة وهو من بين العمليات العقارية للدولة المقررة من طرف المشروع من أجل الحيلولة أمام بعض المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية لاسيما ترقية الاستثمار و هو عملية موروثة عن الادارة الاستعمارية و تستند إلى النصوص التنظيمية .

أ-الامتياز: رأى المشرع الجزائري أن الامتياز هو العقد الذي من خلاله تقوم الدولة بمنح حق الانتفاع لمدة محدودة كأقصى حد نجد 20 سنة فقد يحصل المرقي العقاري أو المستثمر على قطعة أرض ملك للدولة من أجل أن تكون للبناء أو الاستثمار، في إطار تطبيق التنمية الوطنية فشجعت الدولة مشاريع الاستثمار بالامتياز، كما أنه هناك امتياز سكني من أجل الاستجابة لمتطلبات تنقل المسؤولين و تسهيل تحركاتهم الدورية.

ب-التنازل: يمكن للامتياز أن يتحول إلى تنازل قانونيا بطلب من صاحب الامتياز عند الانتهاء من المشروع الاستثماري ويتم التحويل في السنين التي تلي آجال الانتهاء من المشروع و يمنح التنازل على أساس القيمة التجارية للأراضي المحددة من طرف أملاك الدولة أثناء التحويل وبدون خصم لأية غرامات مدفوعة، فقد تم التنازل للعقارات لكن بسعر لا يقل عن القيمة التجارية لفائدة الولايات أو البلديات أي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية والاقتصادية والجمعيات والخواص لإنجاز عمليات عمرانية أو بناء سكنات فينخفض سعر



الأراضي عن قيمة السوق العقارية و التنازل لا يتم إلا بترخيص تشريعي، كذلك التنازل للتنظيمات الدولية تكون الجزائر عضوا فيها كالفنصليات.

ثالثا- المبادلة: يتخذ قرار التبادل من طرف الوزير المكلف بالمالية بمبادرة من الوزير المسئول عن القطاع الذي يخضع له العقار، تبادل للأموال العقارية بين الدولة و الخواص يتم إما عن طريق عقد إداري أو عقد توثيقي .

▪ **الشكل الإداري:** يتم تحديد العقد من طرف إدارة أملاك الدولة و يمضى من طرف الوالي محل اختصاص موقع العقار الخاص.

▪ **الشكل التوثيقي:** (شهادة توثيقية) من وزير المالية ممثل عن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

▪ 1-2 المبادلات العقارية ما بين الافراد

أولا- الهبة: يقترن إقصاء عملية البيع المجانية بالمبدأ الذي من خلاله يمنع على الأشخاص العموميين إجراء هبات فهي تعرف بأنها تمليك بلا عوض لملكية المال الموهوب له، وتعرف الهبة بأنها عملية هامة لنقل الملكية و في مسائل الهبة لا يغير من المشروع أي حد من الحدود ، و يمكن أن تشمل مجمل أموال الواهب .

ثانيا- الرهن: رهن العقار بعد اتفاق الطرفين وهما بكامل الاهلية المعتبرة شرعا وقانونا بعد اقتراض مبلغ مالي يلتزم الطرف الاول بإنجاز معاملة تسجيل الرهن ودفع رسومها ودعوة الطرف الثاني للتوقيع.

ثالثا- البيع: مبادلة مال بمال لغرض التملك.

رابعا- المبادلة: عقد المبادلة هو اتفاق بين طرفين أو أكثر لتبادل العقار.

أما عن حجم المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة فيلخصها الجدول التالي:



المبادلات	مبادلات الأفراد			مبادلات أملاك الدولة					
	المجموع	البيع	الهبة	الرهن	المبادلة	التنازل	شهادة توثيقية	البيع	الامتياز
2010	930	600	236	2	3	12	1	178	؟
2011	1783	100 0	395	؟	8	47	؟	332	1
2012	648	300	140	؟	1	10	؟	107	؟
المجموع	3273			2685	المجموع			588	

جدول رقم 01: أنواع المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

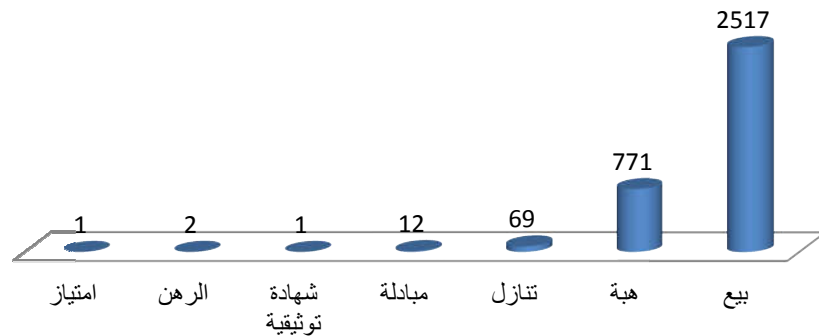
المصدر: مديرية الحفظ العقاري لقسنطينة 2020+معالجة الباحثة

من خلال الجدول يتضح أن أنواع المبادلات العقارية متباينة من حيث العدد والنوع فمن حيث العدد نجد أن المبادلات العقارية سنة 2011 بلغت 1783 بينما في السنة الموالية انخفضت إلى 558 بنسبة 31.29%

اجمالي المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

شكل 01

عدد المبادلات





كما يتضح أن الطابع الغالب على المبادلات العقارية بقسنطينة هو طابع البيع بنسبة 81 % ثم محضر الحيازة 9 % والهبة بـ8% أما أضعف المبادلات فتتمثل في كل من شهادات التوثيق والمبادلات.

3طبيعة المبادلات العقارية بلدية قسنطينة

توضح المعطيات الإحصائية المتحصل عليها من مديرية الحفظ العقاري بقسنطينة ومن خلال المبادلات العقارية المدونة في الجداول الخاصة بالسنوات السابقة الذكر نجد أن المبادلات والصفقات التي أبرمت في المحافظة بين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين العموميين أو الخواص تشهد تنوعا بين عمليات بيع و شراء المسيطر عليها قطاع الترقية العقارية، و التي تقوم بين الخواص أو بين الأفراد ومؤسسات الدولة أو بين أطراف مؤسسات الدولة.

من خلال الجدول رقم 58 يتضح أن هناك أطراف فاعلة في المبادلات العقارية.

الطرف الأول: الأفراد وهم يمثلون أكبر قوة في المبادلات ففي سنة 2000 شكلوا 91% من المبادلات العقارية أما سنة 2011 فشكلوا 79.90% وفي الأخير سنة 2012 مثلوا ما نسبته 81.80% من حجم المبادلات العقارية وهذه النسب توضح نشاط حركة السوق العقارية بقسنطينة وسيطرة القطاع الخاص عليها.

الطرف الثاني: يمثل المبادلات بين الأفراد والمؤسسات والمقصود بها شركات ومؤسسات البناء التي تمون السوق العقاري بالسكنات سواء تعلق الأمر بالسكن التساهمي الذي لم تنتهي مؤسسات البناء من تسليمه وحسب المعطيات المتحصل عليها سيكون جوان 2015 آخر أجل لتسليم هذا النوع من السكنات، أو بقية الصيغ كالسكن الترقوي المدعم وغيره وهذه المساهمة تشكل النسب التالية 8.7 % 19.97 % و 18.19 % حسب 2011، 2010، 2012 على التوالي.

بالرغم من هذه الأرقام والمعطيات إلا أن الواقع بعيد جدا عن هذه الأرقام بسبب اعتماد طريقة البيع العرفية سواء تعلق الأمر ببيع ممتلكات الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري من طرف المستفيدين من هذه السكنات أو المبادلات العقارية بين الأفراد في كل أنواع السكنات غير القانونية أو السكنات الفوضوية . تجدر الإشارة إلى نقطة مهمة جدا هي عند تفحصنا للمبادلات العقارية لفت انتباهنا تركز معظم المبادلات العقارية سواء تعلق الأمر بالمبادلات بين الأفراد والمؤسسات أو



بين الأفراد لوحدها في دائرة خارج مجال دراستنا وهي بلدية الخروب خاصة والسبب يعود

2012	2011	2010	طبيعة المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة
------	------	------	---

لاحتضان هذه البلدية لمعظم المشاريع السكنية الجديدة بمختلف الصيغ المتاحة سواء تعلق الأمر بالمدينة الجديدة على منجلي أو ماسينيسا. وهذا ما يوضحه الجدول رقم 02.



463	1408	910	بين الأفراد (الخواص)
؟	2	3	بين أطراف مؤسسات الدولة
بين الافراد والمؤسسات			
			الزبون
			البائع
52	167	10	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP
23	65	18	ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI
18	23	6	الوكالة الوطنية للتسيير و التنظيم العقاريين
؟	18	4	الوكالة العقارية لولاية قسنطينة
5	48	9	الشركات العمومية
؟	؟	4	مديرية املاك الدولة
؟	9	32	المؤسسات الخاصة
4	10	؟	التعاونيات العقارية
1	12	4	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI
103	352	87	مجموع المبادلات بين الأفراد و المؤسسات

الجدول رقم 02 : الأطراف الفاعلة في المبادلات العقارية بقسنطينة

4- أصناف المبادلات العقارية ببلدية قسنطينة

المبادلات العقارية متنوعة فهي لا تقتصر على الوحدات السكنية فقط بل تشمل السكنات الفردية والجماعية والقطع الأرضية المخصصة للبناء والبساتين والمحلات التجارية، ولتحليل المبادلات العقارية على مستوى بلدية قسنطينة قمنا بدراسة لكل التبادلات العقارية لسنة 2010، فوجدنا متوسط المبادلات العقارية يبلغ 90 معاملة شهريا وهذا وفقا لمعطيات مديرية الحفظ العقاري لولاية

قسنطينة ومن خلال جدول العقود المعاينة للمعاملات العقارية المودعة خلال 2010 فقد بلغ إجمالي المعاملات فقد بلغ 1176 معاملة تتوزع وفق الجدول التالي:

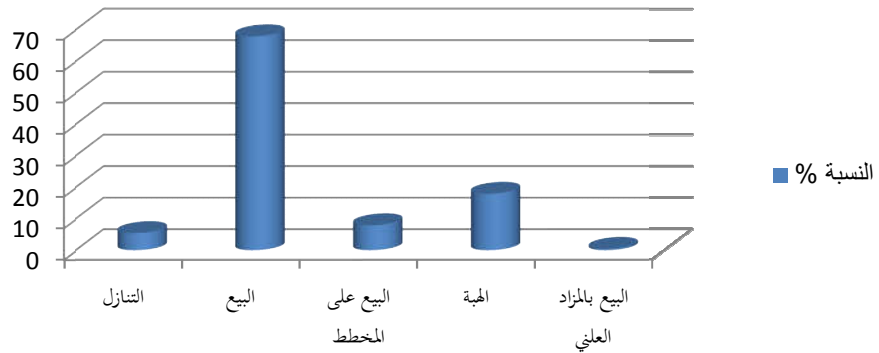
جدول رقم: 03 أصناف المعاملات العقارية لسنة 2010 ببلدية قسنطينة

النسبة %	التكرار	
5.5	67	التنازل
68	804	البيع
8	96	البيع على المخطط
18	204	الهبة
0.5	5	البيع بالمزاد العلني
100	1176	المجموع

المصدر: المحافظة العقارية 2012+معالجة شخصية

الشكل 02

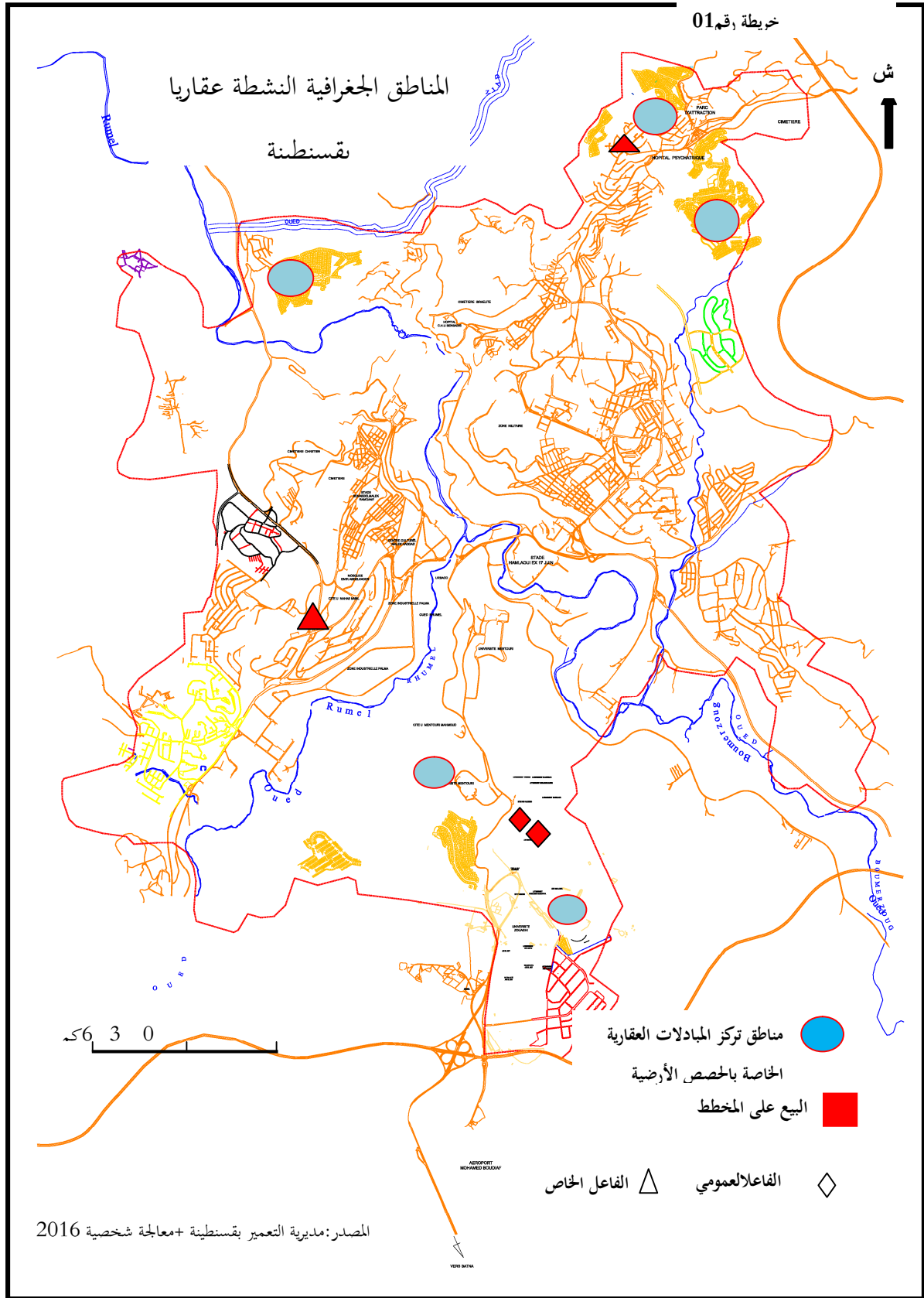
أنواع المبادلات العقارية



من خلال الجدول رقم (03) والرسم البياني يتضح أن أغلب المبادلات 68% هي عبارة عن عمليات بيع بمختلف أنواعه سواء تعلق الأمر بعمليات البيع بين الأفراد أو بين الأفراد ومؤسسات عمومية و خاصة، عمليات البيع تشمل الشقق، المحلات التجارية، حصص مخصصة للبناء وحتى بنايات فردية.



أما فيما يخص بيع القطع الأرضية المخصصة للبناء فهي تشمل: تخصيص الباردة، جبل
الوحش، سيدي مسيد، شعاب الرصاص والكاليتوس (الصفصاف) وزواغي. حسب الخريطة (01)





أما عمليات البيع عن طريق المخططات أو التصاميم فتقتصر على فاعلين عموميين وفاعلين
خواص:

الفاعل العمومي الأول : OPGI وإنتاجه يتمثل في سكنات فردية بزواغي سليمان.

الفاعل العمومي الثاني : الوكالة العقارية لقسنطينة "اقامة سيرتا": 66 مسكن ترقيوي زواغي

الفاعل الخاص الأول: الشركة العامة للعقار: ميموزا.

الفاعل الخاص الثاني: ترقية قربةوةزهراء: جبل الوحش.

وفيما يخص مبادلات الهبة فهي مبهمة لحد ما لأننا وجدناها تشكل 18% من مبادلات العقارية
لكن 67% من مبادلات الهبة تمت بين أشخاص لا يملكون نفس الاسم العائلي ومقابل مبالغ مالية
متباينة سوف يتم التطرق لها لاحقا. كما لاحظنا بعض المفارقات والتي تتمثل في :

- ظاهرة البيع بالمزاد العلني أين تم تحويل عقار من طفل لم يتعد 10 سنوات إلى شخص

آخر يحمل نفس الاسم العائلي مقابل 2000 دج والعقار عبارة عن فيلا بالمنظر الجميل.

وبمقارنة أصناف المبادلات العقارية بين بلديتي قسنطينة والخروب وجدنا أصنافا أخرى أهمها:

- عمليات البيع بين أملاك الدولة والمواطنين

- منح حق الامتياز بالتراضي بين مديرية أملاك الدولة والخواص

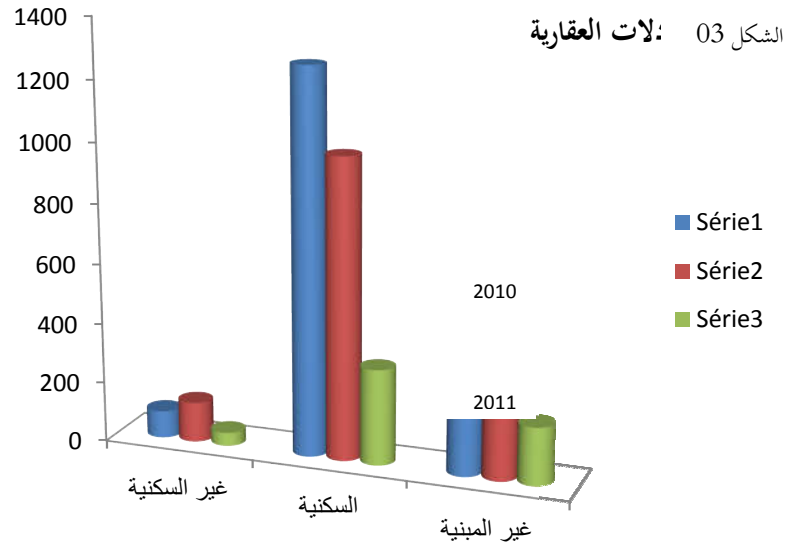
- محضر حيازة: بين مقاوله للبناء والمستفيدين

- بيع بين مقاولات البناء والمستفيدين من مختلف صيغ السكن.

- نقل الملكية بين EPLF بومرداس و ENPISPA .

وهذا التنوع يفسر نشاط السوق العقاري بهذا الإقليم الإداري لأنه ورشة كبيرة للتوطين الوحدات

السكنية بسبب وفرة العقارات الحضرية المهيأة لاستقبال مشاريع إسكان مجمع قسنطينة الكبرى.



يتضح جليا أن المبادلات العقارية السكنية تستحوذ على أصناف المبادلات بنسبة 73.63% وهذا سنة 2010 لتتخف تدريجيا في السنتين اللاحقتين أما المرتبة الثانية فتحتلها العقارات غير المبنية وفي المرتبة الأخيرة البنايات غير السكنية وتشمل المحلات التجارية وشقق الأعمال الحرة. هذا فيما يخص أصناف المبادلات أما عن سعر العقار المصرح في المبادلات العقارية وفق سجل المحافظة العقارية لقسنطينة فيلخصه الجدول التالي:

جدول رقم: 04 سعر العقار المصرح به في المبادلات العقارية بقسنطينة

نوع القعار	2010 (10.000 دج)	2011 (10.000 دج)	2012 (10.000 دج)
محل سكني بعمارة جماعية	البيع	من 60 الى 450	من 130 الى 400
	الهبة	من 60 الى 240	75
	التنازل	من 30 الى 270	؟
قطعة أرض صالحة للبناء	البيع	من 80 الى 400	من 70 الى 200
	الهبة	من 50 الى 300	؟
	تنازل	من 20 - الى 50	؟
محل ذو استعمال تجاري	البيع	من 100 الى 350	من 70 الى 200
	الهبة	من 100 الى 130	؟
بناية كاملة (فيلا)	البيع	من 300 الى 1100	140

المصدر: معطيات المحافظة العقارية لقسنطينة 2020+ معالجة شخصية



الأسعار المتداولة في مختلف عمليات المعاملات العقارية بعيدة كل البعد عن أسعار العقار في السوق الموازية، خاصة إذا تعلق الأمر بالمبادلات بين الأفراد، بحيث يتم تنبيه المكتتبين عند عملية التسجيل بعدم توثيق السعر الحقيقي في المعاملات العقارية تفاديا لقيمة الضريبة العقارية الأمر الذي جعل مصلحة الضرائب تراقب كل عمليات المبادلات العقارية ويتم استدعاء الأشخاص الذين سجلوا مبادلاتهم بأرقام بعيدة عن المؤشرات المعتمدة في تصنيفاتهم. أما أسعار العقار المصرح بها بين المؤسسات العمومية والأفراد الطبيعيين فيمثلها الجدول التالي:

جدول رقم 05: سعر المبادلات العقارية بين المؤسسات العمومية والأفراد

الموضوع	الثلث (10.000 د ج)	نوع العقار و موضوع العقد	المؤسسات
بوصوف	250	تنازل عن محلات ذات طابع سكني.	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
بوصوف	450 - 50	بيع شقة سكنية في عمارة جماعية	CNEP
جبل الوحش	57	بيع محلات ذات طابع سكني	
جبل الوحش	600 - 67	بيع محلات ذات طابع تجاري	
بوصوف	50 - 20	بيع شقق سكنية	ديوان الترقية و التسيير العقاري
(زواغي س)	1436 - 170	بيع قطع ارضية صالحة للبناء	O P G I
بوصوف	221	بيع محلات ذات طابع تجاري	
(زواغي س)	495 - 387	بيع على مخطط لشقق سكنية	تجمع اقامة سيرتا
(زواغي س)	394	بيع شقق بعمارة جماعية	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
(زواغي س)	160	بيع بنايات فردية	ENPI
(زواغي س)	126	بيع شقق خاضعة لملكية مشتركة	الوكالة العقارية لولاية قسنطينة
(زواغي س)			الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري
حي الدقسي	440 - 250	بيع شقة بعمارة	الفجر للترقية العقارية
حي الدقسي	500	بيع محل ذو طابع تجاري	



المصدر: معطيات المحافظة العقارية لقسنطينة 2013 +معالجة شخصية.

يتضح انه ومن خلال تغيير الفاعل في عملية المبادلات العقارية ودخول الفاعل الشرعي في المبادلات ترتفع أسعار العقار وتتباين حسب طبيعة العقار أرض صالحة للبناء أو شقة سكنية أو محل تجاري، فالغموض والالتباس الظاهر يتمثل في ضعف المشرع الجزائري والهيئة المعنية بالتسجيل والشهر العقاري والضرائب مجتمعة.

خلاصة

اهتم القانون الجزائري بموضوع العقار من خلال إصدار عدة قوانين تتعلق بالعقارات و التي تحيط بشتى المجالات و تتضمن قواعد استغلاله و استعماله و التصرف فيه و حمايته من الاعتداءات، كذلك سعيا لتحقيق الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها اجتهد في خلق الهيئة التي اعتبرت الآلية الفعالة أو الأدوات القانونية للسياسة العقارية التي تعمل بآليات تركز و تحقق ما تهدف إليه السياسة العقارية من ضبط و استقرار للمعاملات العقارية .

لكن هذا لا يعني أنه حقق الهدف لأنه فعلا القوانين و الهيئات استحدثت لكن أين هي من الواقع، فالمعاملات العقارية ستنزل أساس المشكلة العقارية في الجزائر، لاسيما عند دخول الجزائر اقتصاد السوق الحر وكذلك تبنيتها لسياسة تشجيع الاستثمار و دعم نظام القروض وهذا زاد في حدة التسابق و التسارع في امتلاك العقار مما انعكس سلبا على المعاملات العقارية و زاد من تعقدها، نتيجة تباين أسعار القطاع العام والخاص من جهة وعدم تخوف المواطن من إبرام الصفقات العقارية دون وثائق رسمية مسجلة من جهة أخرى .

مما جعل المعاملات العقارية تحدث في غياب تام للشفافية، تحدث بصفة خفية لا يستطيع أحدا ضبطها، لتنشيط أموالا يجهل مصدرها مما جعل العقار موردا للربح السريع .لهذا يجب توفير إمكانيات مرنة تجاوبا مع سرعة الممارسة المفتعلة في السوق العقاري لضبط التعاملات العقارية، وأردنا من خلال العمل اللاحق ضبط السوق العقاري من خلال الفاعلين العموميين والوكيل العقاري.



المراجع

- 1- مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، جوان 2004
- 2- مديرية أملاك الدولة، مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية مكتب الدراسات والتحليل 2009
- 3- بوزيتون عبد الغاني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قسنطينة 2010
- 4- مديرية أملاك الدولة لقسنطينة: تقرير حول الملف الخاص بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري جوان 2004

1. **CONSEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL**, (2004) Rapport sur « *La Configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique* » 24^{ème} session plénière - 129 p
2. **François ASCHER et autres**, (1995) « *Aménagement foncier : Les risques* » Paris 158 p
3. **GENESTIER ph.** (1996) : *Vers un nouvel urbanisme, comment faire la ville*, éditions La documentation française, paris.
4. **GPOYANNE.** (2004) *Forme urbaine et mobilité et quotidienne*, thèse de doctorat en science économiques, université Montesquieu-Bordeaux IV,
5. **HAFIANE A.** (1989) : *les défis a l'urbanisme*, OPU, Alger.
6. **DINIS Barthélemy** : comment mesurer la valeur des terres études fonciers ; septembre 1985 ; p11-59.
7. **Merlin pierre et Choay Françoise.** Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ; presse universitaire de france 1996 p454.