

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة بونبندر صالح قسنطينة 3



معهد تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : حوكمة وتنمية محلية

قسم :تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

تحت عنوان

# استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني حالة مدينة قسنطينة

من إعداد الطالبتين :

- بوالليف أسماء .

- بومدوس ليلي .

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة بونبندر قسنطينة3

-بالحناشي سعاد

مشرفا

جامعة بونبندر قسنطينة3

-رياح إيناس

مناقشا

جامعة بونبندر قسنطينة3

-ختاش وسام

السنة الجامعية: 2021/2020

## فهرس المحتويات

مقدمة عامة	
رقم الصفحة	الموضوع
	الإشكالية
	الفرضيات
	الأهداف
	أسباب ودوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة
	المنهجية المستعملة
	تقنيات البحث المستعملة
	هيكلية المذكرة

الفصل الأول: السياسة العقارية في الجزائر	
02	مقدمة الفصل
03	1- تعريف العقار
03	1-1- وفقا بما جاء به الإمام مالك رضي الله عنه .
03	1-2- حسب المادة 683 من القانون المدني .
03	1-3- حسب قانون التوجيه العقاري
04	2- تصنيف العقار
04	1-2- العقار الحضري
04	2-2- العقار الصناعي
04	2-3- العقار الفلاحي
04	2-4- العقار السياحي
05	3- ترتيب العقارات
05	3-1- العقارات بطبيعتها
05	3-2- العقارات بالتخصيص
05	3-3- العقارات بحسب موضوعها

05	4-أهمية العقار
05	4-1. الأهمية الاجتماعية
05	4-2. الأهمية الاقتصادية
06	4-3. الأهمية السياسية
06	4-4. الأهمية العمرانية
06	5-الخصائص المميزة للعقار
06	5-1. الخصائص الملموسة
06	5-2- الخصائص الاقتصادية
07	6- تعريف الملكية العقارية
07	6-1-أنواع الأملاك العقارية بالجزائر
07	6-1-1. الأملاك الوطنية
07	6-1-2. الأملاك الوطنية العمومية
07	6-1-3. الأملاك الوطنية الخاصة
08	6-2. الأملاك الخاصة
08	6-3. الأملاك الوقفية
09	7- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر
09	7-1-مرحلة العهد العثماني : قبل 1830
12	7-2-مرحلة الاستعمار الفرنسي:1830-1962
14	7-3- مرحلة الإستقلال
17	8- الفاعلين في تسيير المنظومة العقارية
22	خلاصة الفصل

## الفصل الثاني: التوسع العمراني

24	مقدمة الفصل
25	2- مفاهيم عامة
25	1-1 مفهوم المدينة.
26	1-2 مفهوم العمران.
26	1-3 النسيج الحضري
26	1-4 التوسع العمراني
26	2- أنواع التدخلات على الأنسجة الحضرية .
27	3- أنواع التوسع.
29	4- أشكال التوسع.
31	5- عوامل التوسع العمراني.
32	6- معوقات التوسع الحضري العمراني .
33	7- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.
35	8- مشاكل التوسع العمراني.
36	خلاصة الفصل

## الفصل الثالث : دراسة تحليلية لمدينة قسنطينة

38	مقدمة الفصل
	التعريف بمدينة قسنطينة
39	1-1 الموقع
39	1-2 الحدود الإدارية
40	1-3. ملتقى اتصالات
40	1-4. القدرات الكامنة البشرية
41	1-5. موقع بلدية قسنطينة
43	2- نبذة تاريخية عن مدينة قسنطينة
43	1-2. قسنطينة في العهد النوميدي
43	2-2. قسنطينة في العهد الروماني
44	2-3. قسنطينة في العهد الإسلامي

44	2-4. قسنطينة في العهد العثماني
44	2-5. أثناء الاحتلال الفرنسي
45	2-6. من فترة الإستقلال إلى يومنا هذا
45	3-التوسع المجالي لمدينة قسنطينة
45	3-1 . فترة ما قبل الاستقلال
48	3-2. مرحلة ما بعد الإستقلال
50	4-ديناميكية النمو الديموغرافي لمدينة قسنطينة
57	5-علاقة سكان قسنطينة بالمجموعة
60	6-علاقة التأثير والتأثر بين استهلاك العقار
64	7-عوائق التوسع العمراني في مدينة قسنطينة
65	8-المهمة الأساسية للتقييم العقاري
97	9-الرتبة: القطب الحضري الجديد
75	خلاصة الفصل
76	الخلاصة العامة

### الملخص:

يعتبر العقار من أهم المواضيع المعاصرة لماله من أهمية كبيرة في الوقت الحالي خاصة في ظل انحسار وندرة هذه المادة، وتزداد إشكالية العقار في الجزائر مع مرور كل سنة ونخص بالذكر العقار الحضري كونه يعتبر بمثابة وعاء يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن و البني التحتية ومشاريع صناعية وغيرها ...

وقد عرفت مدينة قسنطينة على غرار مختلف ولايات الوطن استهلاك كبير لمادة العقار وذلك راجع لمختلف التوسعات التي عرفتها المدينة من وقت الاستعمار إلى يومنا هذا وقد لاحظنا أنه خلال هذه الفترة هناك نوعين من التوسعات منها المخطط ومنها العشوائي ، وعليه فإننا ارتأينا إلى تسليط الضوء على مختلف المساحات العقارية المبرمجة للتعمير الحالي او المستقبلي بهدف تلبية احتياجات التجمع القسنطيني .

### الكلمات المفتاحية :

العقار – الفاعلين في تسيير العقار -التوسع الحضري – القطب الحضري – تقييم العقار