

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة صالح بونيدر قسنطينة -3-



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي:.....
الرمز:.....

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

آليات تسيير و تثمين ممتلكات البلدية من أجل تحقيق
التنمية المحلية
دراسة حالة بلدية حامة بوزيان _ولاية قسنطينة_

تحت إشراف الأستاذ:
عميرش توفيق

مقدمة من طرف الطالبة
طالبتي منال

السنة الجامعية: 2020 – 2021

الدورة: سبتمبر

فهرس العناوین

01.....	مقدمة عامة.
01.....	الإشكالية.
02.....	فرضیات الدراسة.
02.....	أسباب اختيار الموضوع.
02.....	الهدف من الدراسة.
03.....	صعوبات الدراسة.
03.....	منهجية البحث.
03.....	هیکلة البحث.
03.....	القسم النظري.
03.....	القسم التطبيقي.

الفصل الأول : دراسة نظرية حول أهمية تعزيز و تثمين دور أملاك البلدية لتحقيق تنمية محلية.

05	مقدمة الفصل.
06	تمهيد.

1. مفاهيم عامة حول موضوع البحث

06	1.1.التسيير
06	2.1.تعريف التثمين.
07	3.1.الجماعات المحلية.
08	1.3.1.الولاية.
10	2.3.1.البلدية.
10	2. ماهية البلدية.
10	1.2. تعريف البلدية.
11.....	2.2. هيئات البلدية.
12.....	1.2.2. المجلس الشعبي البلدي.
13.....	2.22. رئيس المجلس الشعبي البلدي.
13.....	3.2.2. الأمانة العامة.

14.....	3. التنمية المحلية.....
14.....	1.3. تعريف التنمية المحلية.....
15.....	2.3. أهداف التنمية المحلية.....
15.....	1.2.3. أهداف اجتماعية.....
15.....	2.2.3. أهداف اقتصادية.....
15.....	3.2.3. أهداف ثقافية.....
15.....	4.2.3. أهداف حضرية.....
16.....	3. دور البلدية التنموي في ظل قانون 10-11.....
16.....	1.3. في مجال تسيير ممتلكات البلدية.....
17.....	2.3. في مجالات أخرى.....
17.....	1.2.3. في مجال التهيئة والتنمية.....
17.....	2.2.3. في مجال التعمير والهياكل القاعدية والتجهيز.....
18.....	3.2.3. مجال التربية والحماية الاجتماعية والنشاطات الثقافية.....
19.....	4.2.3. النظافة و حفظ الصحة والطرق.....
19.....	خلاصة الفصل.....

الفصل الثاني : ماهية ممتلكات البلدية الجانب التشريعي الذي يضبطها و دورها في تحقيق التنمية المحلية .

21.....	تمهيد.....
	أولا : ماهية أملاك البلدية
21.....	1. تعريف أملاك البلدية.....
21.....	1.1. العقارات.....
21.....	2.1. المنقولات.....
22.....	2. تصنيف الأملاك البلدية.....
22.....	1.2. الأملاك العمومية.....
22.....	1.1.2. الأملاك العمومية الطبيعية.....
23.....	2.1.2. الأملاك العمومية الاصطناعية.....
24.....	2.2. الأملاك الخاصة.....

ثانيا: النظام القانوني لممتلكات البلدية في ظل التشريع الجزائري

- 1.النظام القانوني لممتلكات البلدية.....25
- 2.تسيير أملاك البلدية.....27
- 1.2.تسيير أملاك البلدية في ظل قانون الأملاك الوطنية 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.....26
- 1.1.2. الإدراج في الأملاك العمومية.....27
- 2.1.2.التخصيص.....27
- 3.1.2.الهبات و الوصايا.....27
- 4.1.2.الإيجار و التسيير الحر للمحلات28
- 5.1.2.التنازل عن أملاك البلدية.....28
- 6.1.3.الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العامة المملوكة للجماعات المحلية عن طريق الرخصة
الواحدية الطرف28
- 2.2.تسيير أملاك البلدية في ظل قوانين البلدية.....29
- 3.تسيير الأملاك العقارية للبلدية.....30
4. آليات استغلال أملاك البلدية30
- 1.4.استغلال الأملاك العمومية.....30
- 1.1.4.-الاستعمال المباشر من طرف البلدية.....30
- 2.1.4.الاستعمال غيرالمباشر.....32
- 2.4.استغلال الأملاك الخاصة للبلدية33

ثالثا :تثمين أملاك البلدية ودورها في تحقيق التنمية المحلية

- 1.دور أملاك البلدية في تمويل التنمية المحلية.....34
- 2.النظام القانوني الذي يؤطر عملية تثمين ممتلكات البلدية35
- 3.عملية تثمين ممتلكات البلدية.....37
- الخلاصة العامة.....38

الفصل الثالث: واقع تسيير أملاك البلدية -دراسة حالة بلدية حامة بوزيان-

- مقدمة الفصل.....40

أولا : تقديم بلدية حامة بوزيان

1. موقع بلدية حامة بوزيان.....41
- 1.1.الموقع الجغرافي.....41

42	2.1. الموقع الإداري.....
43	3.1. أهمية موقع بلدية حامة بوزيان
43	4.1. نشأة بلدية حامة بوزيان.....
43	5.1. تطور بلدية حامة بوزيان
45	6.1. الطبيعة العقارية لبلدية حامة بوزيان.....
46	7.1. التطور السكاني.....
47	2. الهيكل التنظيمي لبلدية حامة بوزيان.....
51	3. مصلحة تسيير أملاك البلدية.....

ثانيا :واقع تسيير أملاك بلدية حامة بوزيان

52	1.ممتلكات بلدية حامة بوزيان
52	1.1.الأملك العقارية لبلدية حامة بوزيان.....
57	2.1.الممتلكات غيرالمنتجة.. ..
60	3.1.الممتلكات المنتجة للمداخل لبلدية حامة بوزيان.....
63	4.1.الممتلكات التجارية
66	2.الممتلكات الوطنية التي تقع داخل اقليم البلدية.....
66	1.2.الممتلكات الوطنية العمومية.....
66	1.1.2.الثروة المائية.....
67	2.1.2.الثروة الغابية.....
67	2.2.الأملك الوطنية الخاصة.....
67	1.2.2.المستثمرات.....
69	3.آلية استغلال ممتلكات بلدية حامة بوزيان.....
70	4.إيرادات الممتلكات المنتجة لبلدية حامة بوزيان.....
72	5. نسبة مساهمة ممتلكات البلدية في إيرادات الخزينة

ثالثا :النتائج والتوصيات

74	1.أسباب ضعف إيرادات ممتلكات البلدية.....
78	2.التوصيات.....
80	خلاصة الفصل.....
81	الخاتمة العامة.....
83	الملخص.....

المخلص

تمثل البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية للجماعات المحلية و هي تتميز بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية، الأمر الذي ألزمها بأداء جملة من المهام المحددة وفقا للقانون و حتى تتمكن من بلوغ أهدافها المسطرة، وتحقيق غاياتها المرجوة و المتمثلة في تحقيق تنمية محلية خاصة بها ، لا بد لها من اعتمادات مالية، تحصلها من إيرادات متنوعة أهمها إيرادات استغلال ممتلكاتها ، هاته الأخيرة التي تتميز بتسيير خاص فهي تخضع لتنظيم تشريعي مزدوج ، فمن جهة نجد قانون الأملاك الوطنية ومن جهة أخرى قانون البلدية الذي يحدد و يضبط آليات تسييرها . وبلدية حامة بوزيان كغيرها من البلديات الجزائرية تملك مجموعة من الممتلكات التي تم انشاؤها بهدف خلق مصدر دائم لتمويل خزينتها غير أن سوء تسييرها و عدم التقدير الأمثل لدورها الهام في عملية التنمية من قبل السلطات المعنية جعل من إيراداتها ضئيلة و نسبة عائداتها تقل بمرور السنوات لذلك أصبح من الضروري تحيين هاته الممتلكات و العمل على تثمينها و ترشيد عملية استغلالها و تفعيل دور البلدية في ادارة ممتلكاتها. وهو ماحاولنا دراسته خلال بحثنا هذا.

الكلمات المفتاحية: البلدية - التنمية المحلية - ممتلكات البلدية - التسيير - التثمين.

Résumé

la commune est la collectivité territoriale de base de l'Etat. Elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ce qui l'engage et la contraignent à accomplir certain nombre de tâches spécifiées conformément à la loi. Afin de pouvoir atteindre ses objectifs fixés et ceux relatifs à son développement local, elle dispose de diverses ressources financières, notamment les revenus d'exploitation de ses biens. Ces derniers sont soumis à une double réglementation législative: le droit de la propriété nationale et le droit communal qui régit et délimite son champ d'intervention. A l'instar des autres communes algériennes, celle de Hamma Bouziane dispose d'un ensemble de biens qui ont été conçus afin de lui procurer des ressources financières permanentes. Toutefois, faute de mauvaise gestion, les revenus générés par ses derniers n'ont cessé de diminuer au fil du temps. A cet égard, il est aujourd'hui indispensable et primordial de rentabiliser les biens de la commune , tout en rationalisant leur utilisation et en les valorisant et ceci notamment la relance et la stimulation de l'intervention et du rôle de la commune dans la gestion de ses propriétés

Les mots clés : commune – développement local- les biens de la commune-

la gestion- Valorisation.