

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 الجماعات المحلية و الحوكمة

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

أساليب تسيير الممتلكات العقارية البلدية

دراسة حالة بلدية وادي العثمانية - ولاية ميلة -

تحت إشراف الأستاذ:

أحسن بن ميسي

الرتبة: أستاذ التعليم العالي

مقدمة من طرف الطالبين:

-أمقران صفاء

- شتّاح دنية

السنة الجامعية: 2018 - 2019

## فهرس العناوین:

- 1..... مقدمة عامة:
- 1..... الإشكالية:
- 2..... سبب اختيار الموضوع:
- 2..... سبب اختيار منطقة الدراسة:
- 2..... الصعوبات و العراقيل:
- 3..... منهجية البحث:
- 3..... 1- مرحلة البحث النظري:
- 3..... 2- مرحلة البحث الميداني:
- 3..... 3- مرحلة جمع وترتيب المعطيات:

## الفصل الأول: دراسة نظرية حول أساليب تسيير الممتلكات العقارية البلدية.

- 5..... مقدمة الفصل:
- 5..... المبحث الأول: مفاهيم عامة حول أهم الكلمات المفتاحية.
- 5..... تمهيد:
- 5..... مفاهيم عامة:
- 5..... 1- التسيير:
- 5..... 2- مبادئ التسيير:
- 6..... 3- البلدية:
- 6..... 4- تعريف العقار:
- 6..... 5- خواص العقار:
- 7..... 6- تاريخ العقار:
- 7..... 6-1- الفترة العثمانية:
- 7..... 6-2- الفترة الاستعمارية:

- 8-3-6- مرحلة ما بعد الاستقلال: ..... 8
- 8-1-3-6- الأملاك الشاغرة: ..... 8
- 8-4-6- قانون التوجيه العقاري: ..... 8
- 9-5-6- قانون التهيئة و التعمير 29/90: ..... 9
- 9-7- أنواع العقار: ..... 9
- 9-1-7- العقار الحضري: ..... 9
- 9-2-7- العقارات السكنية: ..... 9
- 9-3-7- العقارات الصناعية: ..... 9
- 9-4-7- العقارات التجارية: ..... 9
- 10-5-7- عقارات الأغراض الخاصة: ..... 10
- 10-6-7- العقار الريفي: ..... 10
- 10-7-7- العقارات الزراعية: ..... 10
- 10-8-7- الأراضي البور: ..... 10
- 10-8- الفاعلون في تسيير العقار: ..... 10
- 10-1-8- الفاعلون العموميون: ..... 10
- 10-1-1-8- البلدية: ..... 10
- 10-2-1-8- الوكالات العقارية المحلية للتنظيم و التسيير العقاري: ..... 10
- 10-3-1-8- المؤسسات المدمجة فيها الوكالات العقارية بعد 2003: ..... 10
- 11-1-3-1-8- على مستوى رئاسة الحكومة: ..... 11
- 11-2-3-1-8- على مستوى وزارة الداخلية: ..... 11
- 11-3-3-1-8- على المستوى الولائي: ..... 11
- 11-4-1-8- مديرية أملاك الدولة: ..... 11
- 11-1-4-1-8- تعريف أملاك الدولة: ..... 11
- 11-2-4-1-8- تعريف مديرية أملاك الدولة: ..... 11

- 11.....3-4-1-8 مهام ادارة أملاك الدولة
- 11 .....4-4-1-8 صلاحياتها:
- 12 .....5-1-8 مديرية الحفظ العقاري:
- 12 .....1-5-1-8 صلاحياتها:
- 12 .....2-5-1-8 مهامه:
- 12 .....6-1-8 مديرية مسح الأراضي:
- 12 .....1-6-1-8 أهدافها:
- 13 .....2-8 الفاعلون الخواص:
- 13 .....1-2-8 المرقي العقاري:
- 13.....1-1-2-8 مهامه:
- 13 .....2-2-8 الموثق:
- 13 .....1-2-2-8 مهامه:
- 13 .....9- الممتلكات العقارية:
- 14 .....10- تصنيف الأملاك العقارية:
- 14 .....1-10-1-10 الأملاك الوطنية:
- 14 .....1-1-10-1-10 الأملاك الوطنية العمومية:
- 14 .....2-1-10-2-1-10 الأملاك الوطنية الخاصة:
- 15 .....11- أنواع الممتلكات العقارية:
- 15 .....1-11-1-11 الأملاك المنتجة للمداخل:
- 15.....1-1-11-1-11 الممتلكات العقارية:
- 15 .....2-1-11-2-1-11 الممتلكات المنقولة:
- 15 .....3-1-11-3-1-11 ملحقات الممتلكات:
- 15.....2-11-2-11-2-11 الأملاك غير المنتجة للمداخل:

15	11-2-1- الممتلكات العقارية:
15	11-2-2- الممتلكات غير المبنية:
15	المبحث الثاني: أساليب تسيير الممتلكات العقارية البلدية
15	تمهيد:
16	2- الأسلوب غير المباشر:
16	3- أسلوب المؤسسة العامة:
17	4- أسلوب التسيير بواسطة أحد أشخاص القانون الخاص:
17	4-1- أسلوب الامتياز أو عقد الالتزام:
17	4-1-1- تعريف الامتياز:
17	4-1-2- أركان الامتياز:
17	4-1-2-1- الأطراف:
17	4-1-2-2- المحل:
17	4-1-2-3- الشكل:
17	4-1-3- أسلوب الامتياز في التشريع الجزائري:
18	4-1-3-1- امتياز من جانب السلطة المركزية:
18	4-1-3-2- امتياز من جانب الادارة المحلية:
18	5- أسلوب التفويض:
18	6- أسلوب ادارة المشروع عن طريق شركة مختلطة ( الاستغلال المختلط):
19	7- أسلوب الكراء: ( الإيجار):
19	خاتمة الفصل:
	الفصل الثاني: دراسة الممتلكات العقارية بوادي العثمانية.
20	مقدمة الفصل:
20	المبحث الأول: تقديم منطقة الدراسة ( بلدية وادي العثمانية )

20	1- البعد التاريخي لنشأة البلدية:
21	2- موقع بلدية وادي العثمانية:
21	2-1- الموقع الإداري:
21	2-2- الموقع الجغرافي و الفلكي:
22	3- موضع المدينة:
25	4- مراحل النمو الحضري لمدينة وادي العثمانية:
25	4-1- مراحل التطور العمراني:
25	4-1-1- مرحلة الاستعمار الفرنسي:
25	4-1-2- مرحلة ما بعد الاستقلال:
27	4-2- النمو الحضري للمدينة في بعده الديموغرافي:
28	<b>المبحث الثاني: ممتلكات العقارية لبلدية وادي العثمانية و أساليب تسييرها</b>
28	1- الوضعية العقارية:
28	1-1- أراضي ملك للدولة:
28	1-2- أراضي ملك للخوادم:
28	2- الممتلكات العقارية ببلدية وادي العثمانية:
29	3- طرق اكتساب الممتلكات العقارية لبلدية وادي العثمانية:
29	4- تصنيف الممتلكات العقارية:
29	4-1- الممتلكات العقارية المنتجة للمداخل:
30	4-2- الممتلكات العقارية الغير المنتجة للمداخل:
31	5- أساليب تسيير الممتلكات العقارية ببلدية وادي العثمانية:
31	5-1- أساليب تسيير الممتلكات المنتجة للمداخل:
31	5-1-1- السكن:
32	5-1-2- المحلات:
34	5-1-3- الأكوام:
35	5-1-4- القطع الأرضية:

35.....	5-1-5- المقرات الإدارية:
36.....	6-1-5- الحديقة العمومية:
37.....	7-1-5- المذبح البلدي.....
37.....	1-7-1-5- تطور الإيجار السنوي بالنسبة للمذبح البلدي:
38.....	8-1-5- مساحة نقل المسافرين:
38.....	1-8-1-5- تطور الإيجار السنوي بالنسبة لمساحة نقل المسافرين:
40.....	9-1-5- السوق الأسبوعي:
40.....	10-1-5- روضة الأطفال:
41.....	11-1-5- مواقف السيارات:
42.....	2-5- أساليب تسيير الممتلكات الغير منتجة للمداخل:
43.....	3-5- الأملاك غير المستغلة(المهجورة):
44.....	خاتمة الفصل:
<b>الفصل الثالث: العمل الميداني و الاقتراحات.</b>	
45.....	مقدمة الفصل:
45.....	المبحث الأول: التحليل و التشخيص الميداني.....
45.....	العمل الميداني:
45.....	السكن:
52.....	المحلات التجارية و الأكشاك:
59.....	3- باقي الممتلكات:
60.....	4- المقابلات:
60.....	1-4- مقابلة مع أحد مستأجرين محلات الرئيس:
60.....	2-4- مقابلة الأمين العام:
60.....	3-4- مقابلة رئيسة قسم المنازعات:
61.....	4-4- مقابلة رئيس قسم المالية:
61.....	خلاصة:

61	المبحث الثاني: اقتراحات و توصيات:
61	1- الاقتراحات:
68	2- التوصيات:
68	خاتمة الفصل:
69	خاتمة عامّة:
70	قائمة المصادر و المراجع:
72	الملاحق:



## الفصل الثاني: دراسة الممتلكات العقارية بوادي العثمانية

من خلال معطيات الجدول رقم (5.2) نلاحظ أن السكنات المتواجدة على مستوى بلدية وادي العثمانية يختلف سعر كرائها وذلك راجع لاختلاف الموقع و المساحة حيث ينقص السعر كلما تقلصت المساحة ، يقدر الدخل العائد من كراء هذه السكنات 265294.00 دج

**5-1-2- المحلات:**

تحتوي بلدية وادي العثمانية على 191محل، 117محل مؤجر بسند و 74 محل مؤجر بدون سند. 117 محل تنقسم إلى 40 منصة و محلات الرئيس التي بلغ عددها 40 و محلات تجارية أخرى عددها 37محل

جدول رقم (6.2): بلدية وادي العثمانية المنصات

عدد المنصات	المساحة	مبلغ الكراء السنوي
18	6.00 م <sup>2</sup>	21600.00 دج
22	10.780 م <sup>2</sup>	38808.00 دج
المجموع 40	/	1242576.00 دج

المصدر: مكتب أملاك البلدية وادي العثمانية 2019

من خلال معطيات الجدول رقم (6.2) نلاحظ أن المنصات المتواجدة على مستوى بلدية وادي العثمانية والتي بلغ عددها 40 منصة ،مبلغ الكراء السنوي حدد على حساب المساحة،قدر المبلغ الإجمالي للكراء السنوي ب 1242576.00 دج، المبلغ الشهري للكراء هو 1800.00 دج بالنسبة للمنصات ذات المساحة 6.00 م<sup>2</sup> و بالنسبة للمنصات ذات المساحة 10.780 م<sup>2</sup> قدر المبلغ الشهري ب 3234.00 دج.

جدول رقم(7.2):بلدية وادي العثمانية توزيع المحلات المؤجرة بسند(من بينهم محلات الرئيس ال40)

عدد المحلات	المساحة	مبلغ الكراء السنوي للمحل
7 محلات بالأروقة	/	50400.00 دج
3 محلات لذوي الحقوق	/	4800.00 دج
محل تجاري	/	18000.00 دج
محل تجاري	/	7600.00 دج
محل تجاري	/	12000.00 دج
محل تجاري	/	9600.00 دج
محلين تجاريين	23.61 م <sup>2</sup>	5666.40 دج

### الملخص:

يعد العقار من بين الهياكل القاعدية و الموارد الاقتصادية للجماعات المحلية و مواردها المالية التي يبني عليها المواطن حياته، لذا وجب عليه أن يحسن تسييره، و في ظل هذا انتهجت المؤسسات العمومية للدولة وعلى رأسها البلدية التي تعد الهيئة القاعدية للدولة عدّة أساليب لتسيير ممتلكاتها العقارية منها الأسلوب المباشر و هو طريقة التسيير الذاتي و هناك الأسلوب غير المباشر يدخل في تسييره القطاع الخاص عن طريق الكراء و يكون اما بالامتياز أو عن طريق المزاد العلني، ساعية من خلال ذلك الى تثمين ممتلكاتها و الحفاظ عليها و تطويرها و تفعيل دورها لتكون مورد اقتصادي هام لخزينتها دون اللجوء الى اعانات الدولة و قد قمنا في هذا العمل بتقييم ممتلكات بلدية وادي العثمانية و أساليب تسييرها.

### الكلمات المفتاحية:

البلدية ، أساليب التسيير، التسيير المباشر، التسيير غير المباشر، الممتلكات العقارية، بلدية وادي العثمانية.

### Résumé :

L'immobilier étant l'une des structures de base sur lesquelles collectivités locales construit et une route doivent donc améliorer sa gestion , raison pour laquelle les institutions publiques de l'état, présidées par la municipalité , qui est l'organe de base de l'état , ont adopté plusieurs méthode pour gérer ses biens immobiliers, la méthode indirecte doit être gérée par le secteur privé pour des locations des biens, soit par excellence , soit par enchères publiques, en cherchant à valoriser , à préserver , à développer et à activer son rôle de ressources économiques importantes pour son trésor sans recourir aux subventions de l'état , dans ce recherche nous évalue les biens immobilier de la commune de oued el.athmania et les méthodes de gestion de ce

### Les mots clés :

La mairie , mode de gestion , gestion direct , gestion indirect , propriétés foncières, la commune de oued el.athmania .