

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

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية التخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحوكمة

## أساليب تسيير الممتلكات العقارية حالة بلدية - سطيف -

تحت إشراف الأستاذ:  
أحسن بن ميسي

مقدمة من طرف الطالبين:  
-نويشي البشير  
-مصطفى صدام حسين

السنة الجامعية 2016 / 2017  
دورة: جوان

- فهرس العناوين :

- الفصل الأول:

- مقدمة عامة.....ص:1

-المبحث الأول: مفاهيم عامة حول العقار

-تمهيد.....ص:4

1-تعريف العقار.....ص:4

2-خواص العقار.....ص:4

3-تاريخ العقار في الجزائر.....ص:5

3-1 المرحلة العثمانية.....ص:5

3-2-في الفترة الاستعمارية.....ص:5

3-3-العقار بعد الاستقلال.....ص:6

3-4-تطبيق أسلوب الثورة الزراعية.....ص:7

3-5-قانون التوجيه العقاري.....ص:8

3-6-قانون التهيئة والتعمير.....ص:8

4-أهمية العقار.....ص:9

4-1-الأهمية الاجتماعية.....ص:9

4-2-الأهمية الاقتصادية.....ص:9

4-3-الأهمية العمرانية.....ص:9

4-4-الأهمية السياسية.....ص:9

-خلاصة.....ص:9

-المبحث الثاني:الفاعلون في تسيير العقار

-تمهيد.....ص:9

1-أنواع العقار.....ص:10

1-1-العقار الحضري.....ص:10

1-2العقارات السكنية.....ص:10

1-3-العقارات الصناعية.....ص:10

1-4-العقارات التجارية.....ص:109

1-5-عقارات الأغراض الخاصة.....ص:10

1-6-العقار الريفي.....ص:10

- 1-7-العقارات الزراعية.....ص:10
- 1-8-الأراضي البور.....ص:10
- 2-الفاعلون في تسيير العقار.....ص:11
- 2-1-الفاعلون العموميون.....ص:11
- 2-1-1-البلدية.....ص:11
- 2-1-2-الوكالات العقارية.....ص:11
- 2-1-3-المؤسسات المدمجة فيها الوكالات العقارية بعد 2003.....ص:11
- أ- على مستوى رئاسة الحكومة.....ص:12
- ب- على مستوى وزارة الداخلية.....ص:12
- ج- على المستوى الولائي.....ص:12
- 2-1-4-مديرية أملاك الدولة.....ص:12
- أ-تعريف أملاك الدولة.....ص:12
- ب-تعريف مديرية أملاك الدولة.....ص:12
- ج-مهامها.....ص:12
- د-صلاحياتها.....ص:12
- 2-1-5- مديرية الحفظ العقاري.....ص:13
- أ-صلاحياتها.....ص:13
- ب-مهامها.....ص:13
- 2-1-6-مديرية مسح الأراضي.....ص:13
- 2-2-الفاعلون الخواص.....ص:13
- 2-2-1-المرفق العقاري.....ص:14
- 2-2-2-الموثق.....ص:14
- 3-أساليب تسيير العقار.....ص:14
- 3-1- مقدمة حول أساليب التسيير.....ص:14
- 3-2-إدارة المرفق العام بواسطة جهاز حكومي.....ص:15
- 3-3-الاستغلال المباشر.....ص:15
- 3-4-الاستغلال المباشر في القانون الجزائري.....ص:16
- 3-5-أسلوب المؤسسة العامة.....ص:16
- 3-6- إدارة المرفق بواسطة أحد أشخاص القانون الخاص.....ص:16
- 3-6-1- أسلوب الامتياز أو عقد الالتزام.....ص:16

3-6-2- تعريف الامتياز.....	ص:16
3-6-3- أركان امتياز.....	ص:17
أ- الأطراف.....	ص:17
ب- المحل.....	ص:17
ج- الشكل.....	ص:17
3-6-4- أسلوب الامتياز في التشريع الجزائري.....	ص:17
أ- امتياز من جانب السلطة المركزية.....	ص:18
ب- امتياز من جانب الإدارة المحلية.....	ص:18
3-6-5- أسلوب التفويض.....	ص:18
3-6-6- أسلوب إدارة المشروع عن طريق شركة مختلطة (الاستغلال المختلط).....	ص:18
- خلاصة.....	ص:19
- الفصل الثاني: تقديم بلدية سطيف	
- مقدمة الفصل.....	ص:20
المبحث الأول:	
1- لمحة تاريخية.....	ص:20
2- الموقع الجغرافي.....	ص:20
3- الموقع الإداري.....	ص:20
3- الموقع الاداري.....	ص:20
4- المناخ:.....	ص:22
5- توسع المدينة.....	ص:22
6- تطور عدد السكان.....	ص:23
- خلاصة.....	ص:23
المبحث الثاني: الممتلكات العقارية لبلدية سطيف	
- مقدمة.....	ص:24
1- مجمل الممتلكات العقارية لمدينة سطيف.....	ص:24
2- أساليب تسيير الممتلكات العقارية.....	ص:24
2-1- الممتلكات العقارية المنتجة للمداخل في بلدية سطيف.....	ص:24
2-2- أساليب تسييرها.....	ص:26
2-3- حوصلة عامة على أملاك البلدية المنتجة للمداخل لسنة 2016.....	ص:26
2-4- نماذج و مداخل الممتلكات العقارية المنتجة لمداخل.....	ص:27

- 2-4-1- تطور الإيجار السنوي بالنسبة للمسلخ البلدي.....ص:27
- 2-4-2- تطور الإيجار السنوي بالنسبة لحقوق المكان و التوقف.....ص:29
- 2-4-3- تطور الإيجار السنوي بالنسبة لسوق السيارات.....ص:30
- 4-4-4- تطور الإيجار السنوي بالنسبة لسوق المواشي.....ص:32
- 2-4-5- الأيجار السنوي للمعارض الاقتصادية.....ص:34
- 2-4-6- الممتلكات المسيرة بالامتياز.....ص:35
- 2-5- تنويه.....ص:36
- 6- أساليب تسيير الممتلكات العقارية الغير منتجة للمداخل.....ص:36
- 6-1- الممتلكات العقارية الغير منتجة لمداخل بلدية سطيف.....ص:36
- 6-2- أساليب تسييرها.....ص:37
- 6-3- بعض الصور للممتلكات العقارية الغير منتجة لمداخل.....ص:37
- خاتمة المبحث.....ص:39
- خاتمة الفصل.....ص:40
- الفصل الثالث:

### -المبحث الأول:دراسة المسلخ البلدي

- مقدمة.....ص:41
- 1-لمحة تاريخية حول المسلخ البلدي.....ص:43
- 3-بطاقة تقنية حول المسلخ البلدي.....ص:43
- أ- عدد العمال.....ص:43
- ب-أوقات العمل.....ص:43
- ج- عدد الزبائن يوميا.....ص:44
- 3-مراحل أساليب التسيير التي مر بها المسلخ البلدي.....ص:44
- 3-1- تسيير مختلط غير مقنن من 1976 الى 1977.....ص:44
- 3-2- الاستغلال المباشر من طرف البلدية من 1977 الى 1978.....ص:44

- 3-3- الاستغلال الغير مباشر عن طريق التفويض من 1978 إلى 1979.....ص:45
- 3-4- الاستغلال الغير مباشر عن طريق التفويض من 1979 إلى يومنا هذا.....ص:45
- 4-4- كيفية سير الأعمال داخل المسلخ البلدي.....ص:45
- 4-4-1- مرحلة تصويم الشاة.....ص:45
- 4-4-2- مرحلة الذبح.....ص:46
- 4-4-3- مرحلة السلخ و التفريغ.....ص:47
- 4-4-4- مرحلة التقسيم.....ص:47
- 4-4-5- مرحلة التفتيش البيطري.....ص:48
- 4-4-6- مرحلة الختم.....ص:48
- 4-4-7- مرحلة الرمي أو الاحتفاظ بالذبيحة في غرفة التبريد.....ص:49
- 4-4-8- مرحلة النقل.....ص:49
- 5-5- تطور ايجار المسلخ البلدي بسطيف.....ص:50
- 6-6- دراسة الفرق بين أسلوب التسيير المباشر و التسيير الغير مباشر للمسلخ البلدي بسطيف.....ص:51
- 6-1-1- في مرحلة الاستغلال المباشر.....ص:51
- 6-1-2- في مرحلة الاستغلال الغير مباشر.....ص:51
- 7-7- دراسة تحليلية لأراء العمال و الزبائن.....ص:53
- 7-1-1- رأي العمال في أسلوب تسيير المسلخ البلدي المناسب.....ص:53
- 7-1-2- رأي العمال في الأجر.....ص:54
- 7-1-3- رأي العمال في ساعات العمل.....ص:55
- 7-2- رأي الزبائن.....ص:55

- 7-2-1- من ناحية أسلوب التسيير.....ص:55
- 7-2-2- رأي الزبائن في النظافة.....ص:56
- 8- رأي مصلحة الشؤون العقارية لبلدية سطيف.....ص:57
- 9- اقتراحات.....ص:58
- خلاصة.....ص:58
- المبحث الثاني: مقارنة بين أساليب التسيير
- تمهيد.....ص:59
- 1- إيجابيات و سلبيات أساليب التسيير.....ص:59
- 1-1-1- أسلوب التسيير المباشر.....ص:59
- 1-1-1أ- أسلوب التسيير المباشر.....ص:59
- 1-1-1- إيجابياته.....ص:59
- 1-1-2- سلبياته.....ص:59
- 1-2-1- الأسلوب الغير مباشر.....ص:60
- 1-2-1- التفويض.....ص:60
- 1-2-1-1- الإيجابيات.....ص:60
- 1-2-1-2- السلبيات.....ص:60
- 1-2-2-1- التسيير بالامتياز.....ص:60
- 1-2-2-1- الإيجابيات.....ص:60
- 1-2-2-2- السلبيات.....ص:61
- 1-3-2-1- التسيير المختلط.....ص:61
- 1-3-2-1- الإيجابيات.....ص:61

- 1-2-3-2-السلبيات.....ص:61
- 2-الاقتراحات.....ص:61
- 2-1-بالنسبة للممتلكات العقارية الغير منتجة للمداخل.....ص:61
- 2-2--بالنسبة للممتلكات العقارية المنتجة لمداخل.....ص:62
- 2-2-1-ممتلكات عقارية تسير عن طريق التسيير  
الغير مباشر بالتفويض.....ص:62
- 2-2-2-ممتلكات عقارية تسير عن طريق  
التسيير الغير مباشر بالامتياز.....ص:62
- 3-خلاصة.....ص:62
- خاتمة الفصل.....ص:62
- خلاصة عامة.....ص:63



## -الملخص:

-ضبطت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال قوانين لتسيير العقار بحيث تعود ملكية العقار العام للجماعات المحلية ( الدولة والولاية والبلدية)، و بأخذ بلدية سطيف كنموذج للدراسة وجدنا أنها تمتلك حضيرة عقارية ضخمة بقسميها المنتجة للمداخيل التي تسييرها بالتفويض أو الامتياز و تعرفنا على قيمة مداخيلها وهنالك الفئة الغير منتجة تسييرها بالأسلوب المباشر و نماذج لكل نوع للتعمق أكثر في أساليب التسيير أخذنا المسلخ البلدي كعينة و قمنا بلقاءات مع عماله و بعض الزبائن حيث يسيّر حاليا بالتفويض، و بعد التعرف على مشاكلة و نقائصه اقترحنا تسييره بالامتياز، كما قمنا بمقارنة أساليب التسيير بسطيف و خرجنا بأنها موقفة إلى حد بعيد في تسيير ممتلكاتها العقارية مع ضرورة تعميم استعمال أسلوب الامتياز لما يضيفه من فوائد و أرباح.

-الكلمات المفتاحية:

-العقار، أساليب التسيير، بلدية سطيف، ممتلكات البلدية، التفويض، الامتياز.

## -Résumé :

-L'état Algérien à promulguer des lois pour la gestion foncière après l'indépendance par lesquelles la propriété du foncier public retourne au profit des collectivité locales (Etat, wilaya, commune), en prenant la commune de Sétif comme étant cas d'étude nous avons constaté qu'elle possède un énorme parc immobilier qu'il lui assure des revenus en l'exploitant soit par sa concession ou sa location pour une partie, cependant une autre partie non rentable la gère directement en lui assurant des budgets de maintenance, nettoyage et de recrutement de la mains d'œuvre, enfin de mieux comprendre la façon de sa gérance nous avons choisi l'abattoir communal actuellement géré par une délégation comme échantillon d'enquête en effectuant des entretiens avec ses employés nous avons pu ressortir des avantages et des inconvénients, pour lesquels nous avons proposé la généralisation de système de concession pour la gestion de ses propriétés foncières vu ses nombreux avantages.

## -les mots clés :

-le foncier, les manières de la gestion, la commune de sétif, les propriétés communales, délégation, concession.