

# العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار السكني حالة مدينة المسيلة

تاريخ الإستلام 2009/03/17 – تاريخ القبول 2009/07/06

## ملخص

يتناول موضوع هذه الدراسة إشكالية العقار التي تزداد حدتها من سنة إلى أخرى، و هذا في ظل ندرة الأراضي الحضرية القابلة للبناء و التي مست معظم المدن الجزائرية. و من أهم المشاكل التي برزت في السنوات الأخيرة على مستوى مدينة المسيلة في هذا المجال، نجد الإرتفاع الكبير و السريع لأسعار الأراضي الحضرية. كانت البداية بدراسة مميزات و خصائص و أنواع الأسواق العقارية بوجه عام، ثم حاولنا التعرف على بعض النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري التي تطرقت إلى تحليل القيم العقارية للمدينة و تحديد العوامل المشكلة لثمن الأراضي القابلة للبناء و المرتبطة بالمجال او بالزمن أو بالمناخ أو بالنقل. و في الأخير حاولنا إبراز العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار بمجال الدراسة ، من خلال عناصر النسيج الحضري للمدينة، و ربط التطور الزمني و المكاني بواقع حركية الأراضي القابلة للتعمير. و هكذا تم تحديد مجموعة من المعايير التي يمكن حصرها في عوامل طبيعية و إدارية قانونية و اقتصادية و تقنية.

**كلمات المفتاحية:** السوق العقارية – المدينة – الأرض الحضرية القابلة للبناء – السعر العقاري –العوامل المتحكمة في تحديد السعر العقاري.

## Résumé

Cette étude traite la problématique du foncier à M'sila. Celle-ci se caractérise par une intense augmentation d'une année à l'autre. il s'agit, d'un manque considérable des terrains destinés à l'urbanisation dans la majorité des villes Algériennes. Parmi les problèmes majeurs du foncier, dans la ville de M'sila durant ces dernières années, on constate l'augmentation continue des prix des terrains urbains.

Après étude des caractéristiques, et des types des marchés fonciers de manière générale. L'on procédé à la fleur naissance des modèles et théories qui permettent d'analyser la valeur foncière à l'échelle de la ville.

Il s'agit ensuite, d'identifier les facteurs qui influent sur le prix des terrains destinés à l'urbanisation. Ces facteurs ont une relation étroite avec ; l'espace urbain, le facteur temps, le climat et le transport.

**Mots clés :** Le marché foncier-La ville-Les terrains destinés à la construction-Le prix foncier-Les facteurs déterminants le prix foncier.

## Summary

The object of this study treats the problem of land with intensity increases one year after year. This is mainly due to lack of lands for the urbanization in the majority of the Algerian cities. For instance, during the latest years, in the city of M'sila one major problem linked to the land to urbanise, consisty in the continuous rise of its price.

After the study of characteristics, and types of the land market we proceeded to the passage measure models of it and theories which allow to analyze land value on the scale of the city.

In continuation, we tried to identify constituent factors the price for grounds intended for the urbanization, which have a narrow relation with; the urban space, the factor time, the climate and the transport.

The last part of the study, concerns the identification of determining factors the price for the urban price of land in the city of M'sila.

Trough the analysis of the elements of the urban tissue of the city and their development in the time. In this sense, we were able to determine several factors, their characters of which can be; natural, administrative, economic, technical and legal.

**Key words :** The land market - the city - grounds intended for the construction - land price - Determining factors land price

فلوسية لحسن  
خلف الله بوجمعة

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
الجزائر

## مقدمة:

و فيما يخص سوق المنافسة غير الكاملة، فإنه يعد نقيض السوق الكاملة.

وتقوم السوق على الطلب العقاري الذي يشبه الطلب على أي سلعة . وقد حدده سيد علي [3] . بأنه : "مقادير تلك السلعة التي يرغب الأفراد في شراءها في وقت معين بأسعار بديلة ممكنة" .

1 . تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، " العقار في الجزائر، فائق للتنمية الاقتصادية "، الجزائر، 2004، ص.10  
2 . تاديس . صبحي و زميله، " مقدمة في الاقتصاد "، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، 1984، ص54

3. عبد المنعم سيد علي ، " مدخل في علم الإقتصاد - مبادئ الإقتصاد الجزئي " ، الجزء الأول ، بغداد، 1984، ص.101  
من خلال التعاريف السابقة الذكر يمكن القول أن السوق العقاري يختلف عن الأسواق الأخرى كونه يتميز بثلاثة مميزات أساسية و هي النقص، المضاربة و التبعية كما يلي:

### 1.1 السوق العقاري سوق ناقص:

نشير بداية أن بعض الباحثين [4] حاولوا إعطاء بعد إقتصادي للسوق فعرفوه على أنه " مجال يكون فيه البائعون والمشترون على إتصال وثيق ببعضهم البعض ، كما أن الأثمان المدفوعة في أي جزء من هذه السوق لها أثر على الأثمان المدفوعة في أي جزء آخر منه "

تميز سوق العقار الحضري بالنقص جعل من المستحيل تحقيق سوق يقوم على مبادئ اقتصادية مثلى.

و يمكن إرجاع هذا النقص إلى ثلاث مصادر أساسية هي:

#### 1.1.1 طبيعة الأملاك العقارية :

يتميز المجال الحضري بطبيعة غير متجانسة للأموال العقارية. فإذا أخذنا قطعتين لهما نفس المساحة نجد أنهما تختلفان دائما في بعض الخصائص منها: الشكل،الموضع، الانحدار، التعرض للشمس و الرياح نوعيات طبقات التربة،البيئة المحيطة، القرب أو البعد من المساحات الخضراء، خطوط النقل الجماعي، الخدمات العمومية و التجارية، و كذلك استخدام الأرض و إمكانية البناء التي تسمح بها التنظيمات العمرانية.

#### 2.1.1 عدد المتعاملين و قدراتهم الإعلامية

حيث أن عددهم محدود ولا تتشكل لديهم فكرة واضحة عن القيمة المتوسطة للأراضي خاصة في المناطق الحضرية، و هذا

تعتبر ظاهرة ارتفاع أسعار العقار من وقت إلى آخر و من مكان لآخر إحدى مميزات السوق العقارية، و سعر العقار يعتبر عاملا هاما لا بد أن يؤخذ بعين الاعتبار من طرف مسيري المدينة، خاصة إذا تعلق الأمر بالأراضي الحضرية القابلة للتعمير، التي غالبا ما تكون نادرة و الطلب عليها مرتفع.

" فهي من جهة وسيط فعال لضمان و استمرارية التعمير، و من جهة أخرى جامع و معرقل لكل تنمية اقتصادية و اجتماعية إن لم نسيرها بالشكل المطلوب". حسب المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر [1].

و عليه نستنتج أن مسألة تسيير المدن وفق سياسة عقارية محكمة تأخذ بعين الإعتبار الاقتصاد العقاري، و تتسجم مع التنظيم العام للمدينة و المخططات العمرانية المنتهجة ضرورة حتمية.

و في هذه الدراسة سنتناول من خلال مدينة المسيلة إحدى المدن المتوسطة بالشرق الجزائري معرفة العوامل المتحكمة في تحديد أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء و التعمير.وسيمكننا ذلك مستقبلا من فهم الديناميكية الحضرية وكيفية توطين السكن والنشاطات ، وتشكيل الهيكل العامة للمدينة .

### 1. مميزات السوق العقاري

إن السوق العقاري بصفة عامة يمكنه أن يأخذ شكلين هما: " سوق المنافسة الكاملة و سوق المنافسة غير الكاملة " [2]. فالسوق الأول يتميز بمايلي:

- أن جميع البائعين و المشترين الفعليين و المحتملين على علم تام و مستمر بالأثمان التي تعقد بها الصفقات في هذا السوق،
  - أن المشترين على علم تام بنوع و كمية ما يعرضه البائعون؛
  - أن البائعين على علم تام بنوع و كمية ما يطلبه المشترين؛
  - أن بوسع أي مشتري أن يشتري أي سلعة؛
  - أن هناك منافسة تامة بين البائعين و المشترين،
- و إذا تحققت جميع هذه الشروط يكون للسلعة ثمن واحد في جميع أجزاء السوق و ذلك لأنه لا يقبل أي مشتري شراء السلعة بسعر أعلى في الوقت الذي يستطيع أن يشتري نفس السلعة بثمن اقل من بائع آخر و بنفس المنطق البائع.

كانت ذات طابع سكني أو تجاري أو غيرها من الاستعمالات . فكلما كان الطلب على هذه المشاريع كبيرا، كلما تهيأت الظروف المواتية لارتفاع سعر الأرض الحضرية. و من القريب الماضي السبعينات ظهر تيار عكسي يقول بأن سوق العقار غير المبني يتحكم في سوق العقار المبني نتيجة احتكار المالك لأرضه خصوصا بمركز المدينة.

#### 4.1 سوق العقار سوق محلية

بسبب خاصية ثبات العقارات و عدم القدرة على نقلها، يعتبر سوق العقارات محلي جدا و محدد بحدود جغرافية. و لهذا السبب فإن كل سوق محلية يجب أن ينظر إليها بشكل منفصل. فأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع ( هذا ما أثبتته ريتشارد في دراسته التي أنجزها سنة 1949-1961 ) [6] لان الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير و لا يمكن نقلها من حيث الطلب ضعيف، زيادة على أن الأرض لا يمكن تخزينها إلى حين يراد استعمالها . و بائع الأرض يمكنه عن طريق الإعلان إظهار خواص السلعة و لكن الشيء الوحيد الذي لا يمكن عمله هو نقل السلعة.

. DERYCK. P. H, " Economie et planification 5 urbaine ", Tome 1, Ed. PUF, Paris, 1982, p.327 . DERYCK. P.H, Ibid, p.3346

#### 2. أنواع الأسواق العقارية في الجزائر :

إن إشكالية الملكية العقارية في الجزائر التي كانت طيلة أكثر من ثلاث عشرينات مطروحة بمفهوم سيطرة الدولة على المعاملات العقارية للأراضي ذات الطابع الفلاحي و ذات الإستعمال العمراني أو الصناعي و التجاري، تستدعي طرقا متجددة في ضوء الإصلاحات القائمة. و بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 [7] ظهرت مقدمات سياسية جديدة للمعاملات العقارية و تطهير الوضعيات الناتجة عن الاختيارات السابقة. و من أهم ما جاء به القانون هو تحرير السوق العقارية و رفع الاحتكار الذي مارسته الدولة منذ الاستقلال و ضمان السير الحسن للأسواق العقارية الحضرية كشرط ضروري للنجاح في مختلف السياسة العمرانية . و هكذا تم التمييز بينها كمايلي:

#### 1.2 سوق الأراضي الصالحة للبناء

يعتبر سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الأسواق العقارية لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها

راجع أساسا إلى غياب الإشهار و نقص الإعلام الخاص بالمعاملات العقارية.

#### 3.1.1 سلوك المتعاملين و طريقة تكوين الأسعار:

من الأكيد أن طريقة تكوين الأسعار ترتبط بوضعية المتعاملين الذين يمكن إن نصنفهم إلى ثلاثة مجموعات: مجموعة ملاك الأراضي، و مجموعة المشترين، و مجموعة الوسطاء.

فالمجموعة الأولى تكون على علم بالقيمة الحقيقية لثروتها العقارية لذلك لا تتنازل عنها بسهولة لأنها تريد المحافظة عليها. و إذا لجأت إلى عملية البيع لظروف خاصة، فيجب أن تكون على دراية تامة بالأسعار و المعاملات المحققة.

4. صبحي تاديس و محمود يونس ، " مقدمة في الإقتصاد " ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر بيروت ، لبنان ، 1984 ، ص.54.

أما المجموعة الثانية فهي تنقسم إلى مجموعة مباشرة، و نقصد بها الأفراد الذين يشترون الأرض مباشرة، و مجموعة غير مباشرة تخص شراء أو استئجار المساكن ، و المجموعة الأخيرة فهي تلك التي بإمكانها التدخل بين المجموعتين السابقتين كأعوان عقاريين لتغطية النقص الموجود في المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.

#### 2.1 السوق العقاري سوق للمضاربة:

المضاربة العقارية هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعات المتعاملين الثلاث، ذلك أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن. فهذه المنافسة مع قلة العرض و كثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية، مما يخلق جمودا في المعاملات العقارية و ركودا بالسوق العقاري و بالتالي إبطال مفعول قانون العرض و الطلب الذي تسبقه مضاربة عقارية. و هكذا تتعطل المشاريع و الاستثمارات.

#### 3.1 السوق التابع لسوق العقار المبني:

إن إشكالية تحكم سوق العقار في فرنسا غير المبني في سوق العقار المبني تمتد جذورها إلى الأصول البعيدة للنظرية الاقتصادية، لكن إثباتها تم في سنوات السبعينات في فرنسا [5]، حيث أن السعر أو القيمة العقارية للأراضي تتأثر بشم البيع للمنتوج النهائي و هو البنائيات الواقعة فوق هذه الأراضي سواء

و في سنة 1817 أقرح دافيد ريكاردو [9] إسناد الريع العقاري إلى تفاوت في اختلافات الخصوبة و تموضع الأراضي الزراعية، وأفترض أن الأراضي البعيدة و البعيدة جدا تحمل فائضا متفاوتا للقيمة لصالح الأراضي المزروعة ، لكنه لم يسع لامتداد نظرية ريع العقار الريفي إلى مواقع داخل المجال الحضري، فقد أثار الريع العقاري الجديد من الخلافات بين المدارس الفكرية المختلفة.

و قام ريكاردو بتوضيح فكرة الريع التفاوتي التي أصبحت تدعى **بالنظرية الريكاردية** في الريع حيث يرى أن تقدم أي مجتمع يؤدي إلى ارتفاع الطلب على المواد الغذائية و أن أحد الصفات الأساسية للأرض هو تفاوتها في الخصوبة ، مما يؤدي إلى زراعة الأراضي الأقل خصوبة لتغطية احتياجات السكان، و ترتفع نسبة الإنتاج و ينشأ الريع التفاوتي و في سنة 1826 قام تونان بوضع علاقة لقيمة الأرض في الريف هذا التصور لتونان هو تتابع النطاقات الدائرية حول المدينة المركزية المختصرة في نقطة مكنه من تحديد أحسن موضع لبعض أنماط الإنتاج الزراعي تبعا لشروط العبور إلى السوق أي التوزيع المثالي للحصول على أقصى ربح ممكن أو أقصى قيمة ممكنة.

### 2.3 المدرسة الكلاسيكية الجديدة و نظرية منفعة الأرض :

ركزت المدرسة الكلاسيكية الجديدة لا سيما المدارس النمساوية و الإنجليزية اهتمامها على الطلب و المنفعة الآنية و المستقبلية للأموال العقارية فقد ارتبطت المدرسة القديمة بالأرض الريفية، إلى أن جاءت فترة التجديد مع ماريشال 1890 [10] الذي نادي بأهمية أرض المدينة حيث يرى أن قيمة أي موقع حضري تعادل القيمة الفلاحية للأرض مضاف إليها القيمة الحقيقية للموضع التي تتغير حسب نوع الاستعمال لا سيما الاستعمال التجاري و الصناعي.

و من هنا تنشأ المنافسة بين مختلف المشتريين للأرض المتعددة الاستعمال التي تسبب ظهور حركة مزايمة في الأسعار. و قد استمرت هذه المدرسة إلى سنوات الستينات من القرن الماضي حيث ظهرت عدة نماذج أساسية للقيم العقارية كانت من أهمها نموذجي **لودون و ينغو و وليام ألونسو** اللذان يشتركان في ارتباط سعر الأراضي بتكلفة النقل و في إدماج ميكانيزمات تكوين القيم العقارية في نظرية تنظيم المجال الحضري و نمو المدن.

3289. DERYCK. P.H, Ibid, p.

الدولة أو الأفراد و تحقيق التنمية الاقتصادية. فبتزايد الطلب على هذه الأراضي وتهاون السلطات المحلية في المراقبة فتح المجال أمام المضاربيين لفرض أسعار تتلاءم و أهدافهم المتعلقة بتحقيق أكبر الأرباح.

### 2.2 سوق العقارات المبنية :

يتعدد سوق العقارات المبنية حسب طبيعة الاستعمال و الاستغلال و يهمنها منها سوق العقار السكني الذي يعرف تقنيا، بأنه مجموع العلاقات التي تربط العرض بالطلب على المنتج النهائي، و بما أن إنتاج السكن يتطلب يدا عاملة و مواد للبناء و أرضا معدة لذلك و رأس مال، فإن فعالية سوق السكن تكون متعلقة دائما بسوق مختلف العناصر التي تتدخل في إنتاجه.

بعد صدور القانون 25/90 ، فقد تغيرت معالم السوق العقارية بصفة كلية تدريجيا منذ أن تم تحريرها حيث زادت الأسعار بشكل ملفت للنظر و أثرت على سوق العقارات المبنية التي عرفت هي الأخرى زيادة كبيرة من جراء هذا العامل و عوامل أخرى كارتفاع أسعار مواد البناء .

### 3.النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري :

لدراسة السعر العقاري ربط الاقتصاديون إهتماماتهم بالدوافع أكثر من النتائج الملحوظة و قد بنوا نظريات عديدة تخص هذا المجال حيث ذكر أحدهم أن " العديد من المدارس التي تتادي باتجاهات فكرية مختلفة تخص قيمة الأرض في المجال الحضري ظهرت نظرا للدور الذي أصبحت تلعبه هذه الأخيرة في التوزيع الجغرافي للسكان و رسم الصورة العامة للمدن" [8]. ومن أهم هذه النظريات و المدارس نجد:

7. القانون رقم. (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49

8. DERYCK. P. H, " Economie et planification urbaine ", Tome 1, Ed. PUF, Paris, 1982, p.327

### 1.3 المدرسة الكلاسيكية و نظرية الريع التفاوتي :

نادرا ما أعطى علماء الاقتصاد الكلاسيكي أهمية للأسعار العقارية في المدن فقد اعتبر ادم سميث المجال الحضري غير منتج ، لكنه لم يفسر سبب تفضيل ملاك الأراضي لموضع عن موضع آخر.

نموذج لودون و وينغو 1961

يعتبر هذا النموذج أول محاولة تخصص إدماج تكاليف النقل في تحليل القيم العقارية للمدينة حيث يشترط وينغو من خلال كتابه "النقل و القيم الحضرية " أن يكون للقيم العقارية علاقة بالنقل الحضري [11]

فهو يقترح أن يكون العرض فيما يخص النقل أي تكنولوجيات وسائل النقل الحضري موافقا للطلب الناشئ أساس عن التنقلات المتأوبة ( سكن ، عمل ). فكل فرد يسعى لأقصى دخل ممكن و هو يقيم بالقرب من مكان عمله كي ينقص من التكلفة العامة للنقل. و هذا ما سيؤدي حتما للمنافسة على المواضع القريبة إلى المركز أين تتركز الأعمال و بالتالي ترتفع الكثافة السكانية به لذلك افترض وينغو أن سعر الأرض معدوم في الضاحية مما يسهل قياس ربوع الموقع لكل موضع في المدينة.

نموذج ويليام ألونسو 1960-1964

بالنسبة لنموذج ويليام ألونسو فإن التركيز و الاهتمام يقع على الإمكانيات المالية للأفراد فميزانية العائلة (ب) عنده تتقاسمها ثلاثة أجزاء مصاريف النقل (ت) و السكن (ل) و الاستهلاك الضروري (ص) حيث:  $B = T + L + V$  و باعتبارنا (ص) ثابتا نرى أن التغيرات المعدلة تؤثر على (ت) و (ل).

فإذا أخذنا أكبر قيمة من الدخل للنقل أنخفض و تقلص الجزء الخاص بالمسكن و الأرض التي بني عليها هذا المسكن، فالعامل يتحمل نفقات التنقل اليومي لكنه سكن نطاقا أكثر بعدا من مكان عمله ذلك لانخفاض قيمته.

و هكذا فإن توازن النموذج بإمكان تعديله بزيادة الدخل أو النمو الديمغرافي أو للوسائل ، أو تغيير لنفقات النقل أو تدخل خارجي في أثمان السكن ( منح خاصة ، مساعدات مالية ..... ) و في حالة استقرار المتغيرات السابقة فإن شدة الطلب تزيد من المنافسة بين المستعملين ونطرد الفقراء شيئا فشيئا من المركز.

و حسب ألونسو دائما فإن " تحسين النقل يؤدي إلى توسيع و تمديد أطراف أو محيط التجمع و بالتالي ارتفاع أثمان الأرض في هذا النطاق بينما الضغط العقاري يتناقص في المركز. " [12] فقد افترض مايلي:

-تكلفة جميع التنقلات لا تتعلق إلا بالبعد عن المركز،  
-المركز يتوفر على كل الأعمال و الخدمات،

-مساحة الأراضي هي المتغير الوحيد،

-تفضيل الموقع من طرف الأسر و المؤسسات فالموقع المثالي للمؤسسات التجارية يعرف من خلال النموذج الخاص بالتوازن المجالي كما أن كل شخص يسعى للحصول على أرض في الموقع المناسب الذي يحقق كل شروط الراحة حسب إمكانياته المادية .

كما قام ألونسو بدراسة انعكاس تغير أحد العوامل الاقتصادية على القيم العقارية و على النمو الحضري، فتوصل إلى أن القيم العقارية تتأثر بثلاث عوامل هي:

11 et 12. Ibid, p.336

-ارتفاع المداخل يؤدي بالطبقة الغنية إلى التخلي عن المركز من أجل الإقامة بالضاحية رغم ارتفاع تكاليف النقل و هذا ما نلاحظه بالمدن الأمريكية الكبرى؛

-النمو الديمغرافي يزيد من حجم المدينة فيزداد الطلب و ترتفع الأسعار و ما يلاحظ هو أن وتيرة النمو الديمغرافي أسرع من نمو المجال الحضري مما يؤدي إلى ظهور ظاهرة التكتيف المرافقة لارتفاع القيم العقارية؛

-تحسين النقل يؤدي إلى انخفاض القيم العقارية بالمركز و ارتفاعها بالضاحية فتظهر أراضي جديدة للتعمير و يمتد النسيج الحضري.

نموذج دراسة ماديسون كوزن 1968

قام هذا النموذج على الفحص الدقيق و الموضوعي لتحولات الإقليم الحضري للمدن العتيقة أو الحديثة مما ساعد على توضيح قاعدة مفادها أن تشكيل أثمان الأرض مرتبطة بوصفية الممثلين لها الذين يمكن أن نصنفهم إلى ثلاث مجموعات:

-مجموعة ملاك الأرض؛

-مجموعة المشترين مباشرة ( الأرض ) أو غير مباشرة

( المساكن ) أو المستفيدين ( المستأجرين )؛

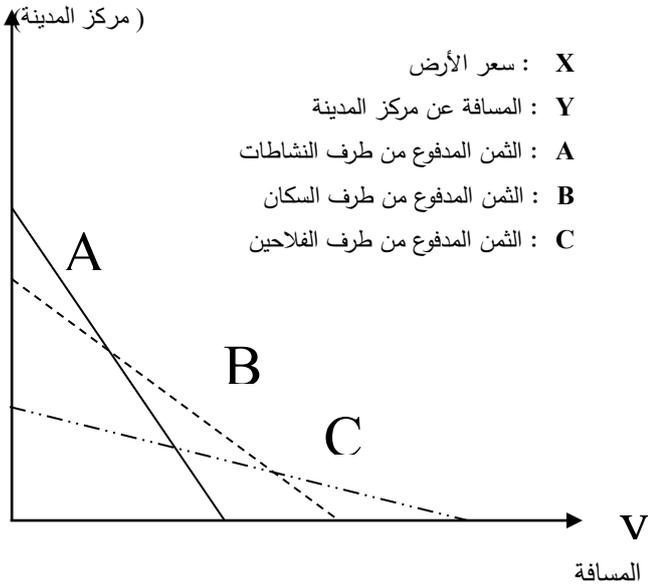
-المجموعة الثالثة و هم الوسطاء أي الذين بإمكانهم التدخل بين المجموعتين السابقتين.

هذه المجموعات الثلاثة يخلق بينها حالة من التنافس حيث أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى قدر ممكن من الفوائد.

فالمالك للأرض إن كان فلاحا يبيع أرضه المنتجة و هي التي تضمن له الحياة لذا يجب عليه أن يخرج من هذه الصفقة بما يتمكن به من إعادة تنصيبه في أحسن وضعية ممكنة فأصحاب

## العوامل المتحكممة في تحديد سعر العقار السكني -حالة مدينة المسيلة -

و قد قام جاكليين بوجو قارنبيي [15] بتمثيل هذه الملاحظات على رسم بياني موضح في الشكل رقم (01) أعطت فيه تفسيراً برسم ثلاث منحنيات معبرة عن الظروف التي تفسر التوزيع النظري لاحتلال الأرض.



الشكل رقم 01: علاقة سعر الأرض بالبعد والقرب من مركز المدينة المصدر : جاكليين بوجو قارنبيي ، 1989

### 2.4 عامل الزمن و تحديد سعر الأرض في المدينة

إذا أدخلنا عامل الزمن، تغيرت الظروف العامة. فكلما مر الزمن ازدادت المساحة المحتلة و تغيرت الظروف المجالية. فمن جهة يمتد المجال الحضري و يتوسع، و من جهة أخرى يتشعب. ففي الامتداد ترتفع الأثمان إلى حدودها القصوى و خاصة في الجزء المركزي و هذا ما ينجر عنه طرد الأقل ثراءاً لفائدة النشاطات الأكثر دخلاً كما حدث لمعظم المدن الكبرى في العالم.

14 . بوجوقارنبيي. جاكليين، " الجغرافية الحضرية "، ترجمة حلمي عبد القادر، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 1989، ص 154

15. بوجوقارنبيي. جاكليين، نفس المرجع ، نفس الصفحة و قد تبدو مظاهر الاحتقان و الشيخوخة و أحيانا حتى التدهور في النواة المركزية للمدينة ، في هذه الحالة تقل الرغبة في الحلول فيها، مما يؤدي إلى انخفاض قيمتها و حدوث كما في مدن الولايات المتحدة الأمريكية.

المزارع الذين أجبرهم التوسع الحضري لباريس على ترك مساكنهم أعيد تركيزهم على بعد حوالي 50 كلم في مزارع عصرية وواسعة أو الانسحاب و العيش من فوائد هذا البيع.

و الوسطاء يشترون بأرخص الأثمان الممكنة ثم يبنون و يجهزون و في الأخير يبيعون بأعلى قيمة ممكنة أثناء البيع يستعمل الوسيط كل الوسائل المحفزة كالإشهار و غيره لرفع قيمة العقار.

أما المشتري فهدفه هو الحصول على أقصى الارتياح و السعادة تبعاً لإمكانياته المادية و يعتبر بمثابة المحرك للسوق العقاري فإذا كانت الفترة ملائمة فالأثمان ترتفع و التعمير يزيد بسرعة و العكس يحدث إذا تدهورت الأوضاع و الأحوال الاقتصادية حيث ينخفض الطلب و تستقر الأسواق.

حاول ماديسون [13] وضع عدة نماذج عملية للتكيف مع قوانين هذه الأسواق أبرزها:

-يمكن أن تقتصد الأرض بالبناء على علو و تقليل المجال المصاحب للبناء؛ Ibid, p.33531 .

-يمكن إثارة الإشهارات؛

-الموافقة على التقليل من نسبة الأرياح؛

-توزيع الأثمان الواجب دفعها على فترات طويلة؛

-يمكن التأثير على النقل و تنمية أشكال حضرية حديثة.

والحقيقة أن هذا النموذج يعد الأكثر إستعمالاً إلى غاية اليوم.

### 4. العوامل المتحكممة في سعر العقارات

يخضع ثمن الأرض إلى مجموعتين من العوامل " منها ما يمكن أن يطلق عليها اسم الاقتصاديات الكبرى و منها ما هو مرتبط بالمحل " [14] كمايلي:

#### 1.4 عامل المجال و تحديد سعر الأرض في المدينة

إن مركز المدينة يعتبر مكاناً مفضلاً عن غيره إذ عادة ما تلتنقي محاور الاتصالات فيه. فهو بذلك يمثل أقصى العبور، و فيه أيضاً أقدم المباني و التجهيزات. و على هذا الأساس كان الطلب عليه قويا و العرض فيه منخفضاً لأن المجال فيه ضيق و محصور. كما أن كثافة المجال المبني مرتفعة مما أدى إلى بلوغ أثمان الأرض أقصى حدودها. و كلما ابتعدنا عن المركز كلما قلت كثافة المساحة المبنية و أنخفض ثمن الأرض.

\*. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،  
المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49.  
و من خصائص النسيج العمراني للمدينة هو أن معظم  
التجهيزات تتموضع على الطرق الرئيسية للمدينة و على  
الخصوص:

-الطريق الوطني رقم45 أين نجد مستشفى الزهراوي ،  
صندوق الضمان الاجتماعي ، مقر البلدية، مقر الدائرة.  
-الطريق الوطني رقم 60 الذي تمتد على طوله التجهيزات  
التالية: الجامعة، مقر الدرك الوطني، مقر الشرطة، مديرية  
التجهيز و السكن، المركز التجاري بن طبي. و نفس الشيء  
ينطبق على تموضع الحي الإداري الذي يعتبر ميزة للمدينة  
كما هو موضح في المخطط رقم (01) أين نجد مقر الولاية ،  
المجلس القضائي ، مركز البريد و المواصلات ، مديرية  
التربية ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

وهذا التنوع الوظيفي و التوزيع المساحي لمنطقة  
التجهيزات التي تتربع على مساحة 324 هكتار أي نسبة  
21.50% من المساحة الكلية للمدينة جعلها تشكل عاملا  
كبيرا لارتفاع أسعار العقار و زيادة الطلب على الأراضي  
القابلة للبناء و فيما يلي سنتطرق إلى تقسيم أسعار الأرض  
القابلة للبناء من الجانب الرسمي و كذلك من الجانب غير  
الرسمي.

وسنحاول في هذه النقطة التركيز على معرفة مختلف  
العوامل التي من شأنها أن تحدد سعر الأراضي القابلة  
للتعمير في مدينة المسيلة، من خلال ربط أهم التغيرات و  
التطورات المجالية التي شهدتها المدينة و انعكاساتها المباشرة  
و غير المباشرة على ديناميكية السوق العقارية التي عرفت  
عبر مراحل مختلفة تغيرات كبيرة و مستمرة حددت معالمها  
مجموعة من الظروف الاجتماعية

### 3.4 عامل النقل و تحديد سعر الأرض في المدينة

يظهر عامل النقل في أشكال متنوعة.فإما في شكل شبكة  
جديدة أو طرق واسعة و سريعة أو في شكل سبحة أو عقد داخل  
محيط إحدى التجمعات مما يساعد على الرفع المحلي للأثمان  
بجوار المحطات  
أو نقط التحويل.و هناك ظاهرة تسمى بالاحتكار المسبق، حيث  
يقوم المحتكرون بشراء الأراضي الزراعية البعيدة عن الجبهة  
الحضرية ثم يقومون بتهيئتها و بنائها. وعندما تتحرك ضاحية  
المدينة نحوها و يصل إليها المجال الحضري كما هو الحال في  
المدن السريعة النمو مثل ساو باولو ، سلفادور و دكار.

### 4.4 عامل شهرة المكان و تحديد سعر الأرض في المدينة

تؤدي شهرة المكان إلى التأثير على سعر الأراضي فيه،  
فالأبهة في الأحياء الغربية في باريس الخاصة بالشانزليزي جعلته  
المكان المفضل لدى المقرات الاجتماعية و المؤسسات الكبرى  
الوطنية و الدولية، لدرجة أن البعض منهم لا يملك في هذا الحي  
سوى صندوق بريد فقط. و فيها تبلغ القيمة العقارية أعلى مستواها.  
وعلى العكس عرفت القيطوات و الأحياء المركزية للزنج مستمرا  
لقيمة عقاراتها نظرا لسوء سمعتهما.

### 5.العوامل المتكئة في تحديد سعر العقار بمدينة المسيلة منذ

#### صدر قانون التوجيه العقاري [\*]

تعتبر مدينة المسيلة نقطة تقاطع ثلاث طرق وطنية هامة و  
تتمثل في الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين برج بوعرييج و  
دائرة بوسعادة ،و الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين بريكة و  
تيارت، و الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين بريكة و الجزائر  
العاصمة.

اما المجال الحضري للمدينة فيحتوي على مجموعة من  
الأحياء العتيقة ذات النسيج العمراني العضوي المتراص و المتمثلة  
في (حي العرقوب، حي الكوش، حي الجعافرة... إلخ) و مجموعة  
من التجزئات الترابية التي تتميز بالنسيج الشطرنجي و المتمثلة في  
(تجزئة 700 قطعة، تجزئة297 قطعة، تجزئة 1200، تجزئة  
295 قطعة... إلخ )، و مجموعة من الأحياء الجماعية المتمثلة  
في حي ( 100 مسكن، حي 500 مسكن ، حي 600 مسكن  
... إلخ )، إضافة إلى المنطقة الصناعية و منطقة النشاطات في  
الناحية الجنوبية للمدينة.

والاقتصادية والقانونية و السياسية. و قد خضعت قيمة و أهمية الأرض الحضرية إلى مجموعة من المعايير يمكن حصرها في ثلاث عوامل حسب الدراسة الميدانية التي قمنا بها لدى عدة هيئات ( الوكالة العقارية ، مديرية البناء والتعمير ومديرية أملاك الدولة )، وحسب دراسة سابقة [16]

**1.5 العوامل الطبيعية:**



السوق العقارية المحلية بالمسيلة سواء كانت رسمية أو غير رسمية.

و لا شك أن ذلك سيوصلنا إلى قياس ثمن أي قطعة أرض بمدينة المسيلة بالاعتماد على العوامل التالية:

-البعد و القرب من مركز المدينة حيث تتركز الخدمات الأساسية و المرافق العامة الضرورية و يسهل الوصول إليها دون الحاجة إلى استعمال وسيلة نقل وإمكانية استعمال العقارات أو جزء منها في الوظيفة التجارية التي يمكن أن تدر لصاحبها ربحا أو ربحا هاما؛

-سهولة الربط بمختلف الشبكات ( ماء ، كهرباء ، غاز ، هاتف صرف صحي ...إلخ) مما يقلل من تكلفة البناء؛

17. مديرية أملاك الدولة بالمسيلة  
18. القوانين، 25/90 ، 29/90 ، 30/90 و المتعلقة على التوالي بالتوجيه العقاري ، بالتهيئة و التعمير ، بالأملك الوطنية ، الجريدة الرسمية رقم 52،49

-عدد الطوابق المسموح بها قانونا في البناء وفق ما جاء في مخطط شغل الأراضي الذي يقع فيه العقار، و التي تمكن من استغلال عقلائي و مريح لهذا الأخير .

و سنقوم فيما بعد بتطبيق هذه العوامل التي قد تشكل نموذجا خاصا بمدينة المسيلة لكي نتمكن من الحصول على أسعار نقارنها بالأسعار المطبقة رسميا من طرف الوكالة العقارية بالمسيلة و كذلك بالأسعار المتداولة في السوق العقارية الموازية.

#### 6. أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الرسمية:

يخضع التقييم الرسمي إلى عدة اعتبارات بناء على الجهة التي تقوم بذلك. والتي هي في مدينة المسيلة مقسمة إلى الهيئات التالية:

#### 1.6 تقييم أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة:

يتم تقييم أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة من خلال جدول رسمي معتمد من وزارة المالية فقد تم تقسيم المحيط العمراني للمدينة على ضوء ذلك إلى منطقتين، المنطقة الفرعية رقم (01) و المنطقة الفرعية رقم (02) و على ضوء الخصائص المتعلقة بكل منطقة كما في الجدول رقم(01) يتم تحديد سعر الأرض القابلة للبناء.

في المراحل الأولى لتشكيل نواة مدينة المسيلة كان لعنصر الماء و الأراضي الزراعية الخصبة دورا هاما في تحديد موقعها و عرفت هذه المرحلة استقرارا نسبيا في الطلب على الأراضي القابلة للبناء وكذا أسعارها نظرا لمحدودية و قلة عدد السكان و كذا النشاط الممارس (الفلاحة).

و لم نتمكن من تحديد سعر مرجعي لهذه الفترة لكننا عرفنا أن هذه الأخيرة كانت منخفضة إلا حد كبير.

16. الحاج بن خالد ، " دراسة إضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتكئة فيه " مذكرة ماجستير ، تحت إشراف : عميش علاوة ، جامعة المسيلة ، الجزائر ، 2008 .

#### 2.5 العوامل الإدارية:

في مرحلة الاحتلال الفرنسي تغيرت العوامل عما كانت عليه و أصبح لعامل القرب و البعد عن المركز الحضري و الإداري الذي يحتوي على بعض التجهيزات و الخدمات أهمية أكثر. فقد أصبح هو من يحدد قيمة و سعر الأراضي القابلة للبناء خاصة بعد زيادة الطلب على الأراضي نتيجة النزوح الريفي الذي عرفته المدينة.

و لقد عرفنا أن سعر العقارات في حي الظهرة الذي يشكل تجزئة ترابية استعمارية قد وصل إلى خمسة(05) فرنك فرنسي قديم عام 1961 [17].

#### 3.5 العوامل الاقتصادية التقنية و القانونية :

بعد الاستقلال عرفت السوق العقارية تحولات كبيرة نتيجة الزيادة في الطلب العقاري و ذلك للأسباب التالية:

-تبنى الدولة لسياسات تنموية تمثلت في إنجاز العديد من المشاريع العمرانية و شق الطرق؛

-النمو الديمغرافي الكبير الذي صاحبه توسع مجالي غير منظم؛

-فتح السوق العقارية للخواص مما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف منافسة من أجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية العالية.

بعد سنة 1990 و بعد القوانين الجديدة التي صدرت بعد دستور فبراير 1989 في هذا القطاع [18].

و قياسا على هذه العوامل الخاصة بمدينة المسيلة، و بالنظر إلى النماذج المدروسة و العوامل المتكئة في سعر العقار بصفة عامة، يمكننا التوصل إلى تحديد أهم العوامل التي تتحكم في

## العوامل المتحكممة في تحديد سعر العقار السكني -حالة مدينة المسيلة -

و في السوق الموازية يكون المنطلق مكانا آخر اوسع في مركز المدينة يشمل الحي الزاهر و الوحدة رقم (02) كما يظهر في نفس المخطط التي يصل فيها سعر المتر المربع الواحد إلى 30.000 دج كما يظهر في الجدول رقم (02). المعد في سنة 2008

الرقم	إسم الحي	مساحة القطعة م <sup>2</sup>	سعر القطعة مليون سنتيم	سعر م <sup>2</sup> بالدينار الجزائري
01	حي النسيج (275 قطعة )	200	300	15000
02	رقم 02Site02	180	280	15000
03	تجزئة 297 قطعة	190	180	9500
04	تجزئة 608 قطعة	190	180	9500
05	تجزئة 924 قطعة	200	350	17500
06	الوحدة رقم 2	300	700	23500
07	تجزئة 700 قطعة	300	450	15000
08	الوحدة رقم 04	200	230	11500
09	الوحدة رقم 05	200	230	11500
10	الوحدة رقم 06	200	300	15000
11	حي أولاد سيدي إبراهيم	200 إلى 300	400 إلى 500	18500
12	تجزئة 322 قطعة	180	500	27500
13	تجزئة 1200 قطعة	250	200 إلى 350	11000
14	تجزئة 295 قطعة	250	200 إلى 250	9000
15	تجزئة 209 قطعة	250 إلى 300	350	13000
16	تجزئة 351 قطعة	150 إلى 200	120 إلى 200	9000
17	تعاونية طارق بن زياد	200	150 إلى 200	8500
18	تعاونية عدل	96 إلى 128	150 إلى 200	15500
19	حي جنان الكبير	200	160	8000
20	حي الجعافرة	200	160	8000
21	الوحدة رقم 02 الحي الإداري	300	800	26500
22	حي وعواع المدني	/	/	30000
23	حي لاروكاد	200	100	5000
24	الحي الزاهر	150	450 إلى 550	30000

جدول رقم 02 : أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية

(2008) المصدر: الباحث

و العوامل المتحكممة فيه هي:

- تمركز لعدد كبير من المرافق و التجهيزات الإدارية ذات شعاع نفوذ يتعدى حدود البلدية؛
- توفر شبكة وسائل النقل؛
- شدة التردد اليومي للسكان نتيجة كثافة وحجم التبادلات التجارية؛
- المضاربة في السوق.

وتتقسم اسعار العقار في المدينة إلى قطاعات أو مناطق (Zones) متفاوتة حسب المعايير المذكورة سالفًا سواء في السوق

المنطقة الفرعية	الأراضي المنبسطة أو المنحدرة اقل من 25%		المنطقة
	الأراضي المجهزة ( م <sup>2</sup> )	الأراضي الغير مجهزة ( م <sup>2</sup> )	
01	من 15000دج إلى 20000دج	/	المنطقة أ المسيلة (مقر الولاية)
02	من 5000دج إلى 8000دج	من 3000دج إلى 5000دج	
ملاحظات			
بالنسبة للأراضي المتحددة بنسبة تصل إلى 25% تصحح بنسبة تخفيض في السعر تتراوح من 10% إلى 20%			
بالنسبة للأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام تصحح بنسبة زيادة تتراوح من 10% إلى 30%			

جدول رقم 01 : أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك

الدولة منذ 2005 إلى يومنا المصدر: مديرية أملاك الدولة بالمسيلة

### 2.6 تقييم أسعار الأرض القابلة للبناء عند الوكالة العقارية لبلدية المسيلة

بعد إنشاء الوكالة العقارية وفق المرسوم 405/90 تم في سنة 1991 إنشاء الوكالة العقارية البلدية بالمسيلة ، و هي تقوم منذ ذلك الحين إلى يومنا هذا بعملية تقييم العقارات عن طريق مداولة يتخذها أعضاء مجلس الإدارة و ذلك بحساب التكاليف التي يتم عن طريقها اقتناء العقار وكذا تكاليف التهيئة بالنسبة للتجزئات العقارية ، ومن ثمة إضافة هامش ربح.و يتم بعد ذلك قسمة التكلفة الإجمالية على عدد القطع فإذا كانت القطعة المشتراة من مديرية أملاك الدولة مثلا فإن السعر تحدده هذه الأخيرة ثم يصل إلى المشتري بعد أن تضيف الوكالة نسبة ( 10 % ) أو أكثر ..

### 7. تقييم أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية

( غير الرسمية ) :

و هكذا تبين لنا من الدراسة الميدانية أن سعر العقار الرسمي بالمسيلة يرتبط ارتباطا وثيقا بالبعد و القرب عن مركز المدينة كما جاء في منحنيات بوجوقاريني سنة 1989. فقد تم اعتماد المركز التجاري

بن طربي مع الحي الإداري كمركز للمعلم المتعامد و سعر 20.000دج للمتر المربع الواحد كذلك. وهذا الأمر مقتبس من

التقسيم الذي إعتمده شامة [19] عام 2002

## فلوسية لحسن خلف الله بوجمعة

- وما أنه ثبت لنا بأن أسعار الأرض تتأثر بمجموعة من العوامل القابلة للقياس ( مجاله تقنية) و أخرى غير القابلة للقياس ( اجتماعية )، و التي يتطلب التأثير عليها كما يلي:

### التأثير على الجانب القانوني :

في هذا الجانب ينبغي:

- تفعيل دور المحافظة العقارية فيما يخص الاستعمال العقاري؛

- تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لم تسوى بعد؛

- مراقبة كل العقود المرتبطة بحركة الأراضي القابلة للبناء و إعادة تنظيمها و تأطير عمليات نقل الملكية و متابعتها في فترة قياسية.

### التأثير على الجانب المجالي التقني:

بحيث يتم هنا :

- الإسراع في دراسة و تنفيذ مخططات شغل الأراضي من اجل وضع حد نهائي لجميع التصرفات غير القانونية في استعمال و احتلال المجال؛

- تحقيق الاستقرار بين العرض و الطلب فيما يخص الأراضي القابلة للبناء و جعل سوقها أكثر شفافية برفع كل العراقيل القانونية كتسوية عقود الملكية و التقنية؛

- ضرورة الاقتصاد في المساحة ، أثناء إنجاز مخططات التجزئات الترابية؛

- وضع مخططات تفصيلية مستمدة من مخططات التهيئة العمرانية المعمول بها و ذلك لتقسيم المجال الحضري للمدينة إلى قطاعات تسهل عملية تقسيم الأراضي، و تحديد السعر العقاري لكل قطاع، بحيث يكون التقسيم مبني على أسس علمية تتماشى مع الواقع.

العقارية الرسمية أو في السوق العقارية غير الرسمية، كما هو مبين في المخطط رقم (02).

و بينت لنا الدراسة الميدانية التي قمنا بها في مدينة المسيلة أن هذه الأسعار متفاوتة كثيرا بين السوق العقارية الرسمية و غير الرسمية و كذلك بين المنطقة الأولى و المنطقة الأخيرة كما يظهر في الجدول رقم (03).

سعر المتر المربع على المتوسط(دج) في السوق الرسمية	المنطقة					
	1	2	3	4	5	6
في السوق الرسمية	20000	17000	14000	10000	7000	5000
في السوق غير الرسمية	30000	25000	20000	14000	9500	7000

جدول رقم (03) : مقارنة أسعار العقار حاليا في السوقين الرسمية

و غير الرسمية حسب المناطق

المصدر: من إنجاز الباحثين حسب مصادر ميدانية متعددة

و نلاحظ من خلال هذا الجدول أن المناطق لا تختلف بين السوق العقارية الرسمية و السوق العقارية الموازية، كما أن هناك تفاوت كبير بين الأسعار المطبقة في كل من السوقين و أن هذا الفارق في السعر يتسع كلما اقتربنا من المنطقة الأولى و يتقلص كلما اقتربنا من المنطقة السادسة.

و هكذا يمكن لنا أن نستخلص أن هذا النموذج يفيد المختصين في العمران في تحديد معامل شغل الأرض (C.O.S) حسب تقسيم مناطقي (Zoning) بما يمكن من الاستغلال العقلاني للعقارات في المجال الحضري.

19. إسماعيل شامة ، " النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري

" ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 164-166

## الخلاصة

إن ظاهرة ارتفاع أسعار الأرض القابلة للبناء بدأت تظهر بشكل ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة في مدينة المسيلة و من الأسباب و العوامل التي أدت إلى هذا الارتفاع نجد سوء التسيير و التنظيم للعقار الذي فتح المضاربة في السوق من جهة و تبييض الأموال من جهة أخرى.

## المراجع

- 1 . تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، " العقار في الجزائر، فائق للتنمية الاقتصادية " ، الجزائر، 2004، ص.10
- 2 . تاديس. صبحي و زميله، " مقدمة في الاقتصاد "، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، 1984، ص54

02 Np̄ā āl̄ Ō  
ḠāāḠP̄ Í Ó È ḠÚḠḠÓ ÚŇ  
ḠāÓ í áÉāīl̄ äÉYí

Ḡāā BāÉḠāí ḠÑ	—
01 : Np̄ā ḠāāḠP̄É	■
02 : Np̄ā ḠāāḠP̄É	■
03 : Np̄ā ḠāāḠP̄É	■
04 : Np̄ā ḠāāḠP̄É	■
05 : Np̄ā ḠāāḠP̄É	■
06 : Np̄ā ḠāāḠP̄É	■



## فلسية لحسن خلف الله بوجمعة

- 3 . عبد المنعم سيد علي ، " مدخل في علم الإقتصاد - مبادئ الإقتصاد الجزئي " ، الجزء الأول ، بغداد ، 1984 ، ص.101
- 4 . صبحي تاديس ومحمود يونس ، " مقدمة في الإقتصاد " ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر بيروت ، لبنان ، 1984 ، ص.54.
- 5 . DERYCK. P. H, " Economie et planification urbaine " , Tome 1, Ed. PUF, Paris, 1982, p.327 . DERYCK. P.H, Ibid, p.3346
- 7 . القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49
- 8 . DERYCK. P. H, " Economie et planification urbaine " , Tome 1, Ed. PUF, Paris, 1982, p.327 328 DERYCK. P.H, Ibid, p.9.
- . Ibid, p.32910
- . Ibid, p.33611
- . Ibid, meme page 12
- . Ibid, p.33513
- 14 . بوجوقارنيي. جاكلين، " الجغرافية الحضرية "، ترجمة حلمي عبد القادر، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 1989، ص 154
- 15 . بوجوقارنيي. جاكلين، نفس المرجع ، نفس الصفحة
- 16 . الحاج بن خالد ، " دراسة إضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتكئة فيه " مذكرة ماجستير ، تحت إشراف : عميش علاوة ، جامعة المسيلة ، الجزائر ، 2008 .
- 17 . مديرية أملاك الدولة بالمسيلة