

## أهمية العقار في التنمية المحلية

## قراءة تحليلية لواقع الجزائري في إطار قانون التوجيه العقاري

## The importance of land in local development - An analytical reading of the Algerian reality within the framework of the Law of land orientation

روشو عبد القادر

ROUCHOU AbdElkader

مخبر الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، جامعة تيسمسيلت (الجزائر)،

rouchou.abdelkader@cuniv-tissemsilt.dz

تاريخ النشر: 2023/04/01

تاريخ القبول: 2022/11/19

تاريخ الاستلام: 2022/07/11

## ملخص:

الهدف من هذه الدراسة هو ابراز أهمية العقار ونمط تسييره على المستوى المحلي في إطار الدور التنموي للجماعات المحلية، وذلك في إطار المقاربة التي جاء بها قانون التوجيه العقاري (90-25) في الجزائر، حيث يعتبر هذا القانون كتكليف للتشريع العقاري مع أحكام دستور 23 فبراير 1989، ومن ثم إبراز الدور التنموي للجماعات المحلية في إطار قانوني البلدية والولاية الساري المفعول. خلصت الدراسة إلى اعتبار أن التنمية المحلية ماهي إلا المحصلة النهائية للسياسة الاقتصادية ككل، أما في جانبها التطبيقي فإن غياب سياسة عقارية واضحة المعالم من شأنه أن يصعب من المهام التنموية للجماعات المحلية.

كلمات مفتاحية: عقار صناعي، تنمية محلية، وكالة عقارية، توجيه عقاري، السوق العقارية.

تصنيفات JEL: R58؛ R33؛ Q01

## Abstract:

The aim of this research is to show the importance of land and its mode of management at the local level in the light of developmental role of local authorities, within the framework of the approach carried by the land orientation law (90-25) in Algeria.

المؤلف المرسل: روشو عبد القادر، الايميل: rouchou2@yahoo.fr

As this law is considered as an adaptation of land legislation with the provisions of the Constitution of February 23, 1989, thus emphasizing the developmental role of local authorities within the framework of the municipal law and the state law.

The study concluded that local development is only the end result of economic policy as a whole. As for its implementation, the absence of a clear land policy makes the development tasks of local communities difficult.

**Keywords:** industrial land, local development, land agency, land orientation, land market.

**JEL Classification Codes:** R58 ; R33;Q01

## 1. مقدمة:

إن أهداف التنمية المحلية هي الترجمة الفعلية لأهداف السياسة الإقتصادية ككل، ومن هذا المنظور فإنه بات لزاماً على السلطات المحلية الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة سواء ذات الطبيعة المالية أو البشرية أو الإقتصادية، ولإحداث تنمية محلية شاملة يتوجب توفر جملة من الشروط في إطار العلاقة التشاركية بين المواطن والإدارة المحلية ولعله من بين الشروط الأساسية للإقلاع التنموي توفر العقار على المستوى المحلي قصد إنجاز وتجسيد مختلف المشاريع وفي شتى القطاعات سواء ذات البعد الاستثماري أو الاجتماعي أو الثقافي أو غيرها من مجالات الحياة. وفي هذا السياق فإن الجزائر وقصد إحداث التنمية المحلية أوكلت للجماعات المحلية النهوض بمشاريع التنمية المحلية، وذلك من خلال الصلاحيات المخولة لهذه الجماعات في مختلف المجالات الإقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية.

فالعقار الإقتصادي يعتبر عاملاً حاسماً في التنمية المحلية وهذا ما سعت إليه الجزائر ولا تزال تعمل من أجله، ذلك ما يستنتج من الإصلاحات الشاملة التي باشرتها السلطات العمومية على إثر التحول الإقتصادي والسياسي وحتى الاجتماعي الذي شرع فيه بدءاً من سنة 1990، أي بعد صدور دستور 23 فيفري 1989، ففي الشق العقاري صدر قانون التوجيه العقاري (90-25)، والذي يعتبر بحق تأسيس لسياسة عقارية جديدة في الجزائر تأخذ بعين الاعتبار الدور التنموي للجماعات المحلية والمهام المنوطة بها في إطار التشريع المعمول به خاصة قانوني البلدية والولاية.

## 1.1 إشكالية البحث:

على ضوء ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية: الى أي مدى يؤثر نمط تسيير العقار على المستوى المحلي في إحداث التنمية المحلية في الجزائر؟ وما علاقة ذلك بقانون التوجيه العقاري؟

ولالإمام بهم جوانب هذا الموضوع نطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هو المفهوم النظري للتنمية المحلية وما إستراتيجياتها؟
- ما هي معالم السوق العقارية من منظور قانون التوجيه العقاري؟ وما علاقتها بجانب التنمية المحلية؟
- ما هي آليات تكوين وتسيير المحفظة العقارية على المستوى المحلي؟ وما انعكاس ذلك على موضوع التنمية المحلية؟

## 2.1 فرضيات البحث:

للإجابة على إشكالية الدراسة تمت صياغة الفرضية الآتية: إن قانون التوجيه العقاري أسس لسوق عقارية في الجزائر من شأنها توفير العقار الموجه لإحتضان مشاريع التنمية المحلية.

## 3.1 أهداف البحث:

يمكن تلخيص أهداف الدراسة فيما يلي:

- إبراز أهمية العقار في تحقيق التنمية على مستوى الجماعات المحلية؛
- الوقوف على ما مدى ملائمة أحكام قانون التوجيه العقاري (90-25) لمتطلبات التنمية المحلية؛
- التعرف على المتدخلين في السوق العقارية في الجزائر في إطار التشريع العقاري المعمول به.

## 4.1 أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في كونه يربط بين التنمية المحلية وأهم محدد لهذه الأخيرة ألا وهو العقار على مستوى المحلي، وأيضاً يحاول البحث إبراز الدور المنوط بالجماعات المحلية خصوصاً في مجال تسيير العقار المحلي قصد الاستجابة لمتطلبات إنجاز المشاريع التنموية.

## 5.1 منهج البحث والأدوات المستخدمة:

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، حيث استخدم المنهج الوصفي في تقديم الاطار المفاهيمي للتنمية المحلية وكذا دور الجماعات المحلية في ذلك، أما المنهج التحليلي فتم استخدامه

في تناول مضمون قانون التوجيه العقاري والقوانين الأخرى المحددة لكيفية تسيير المحفظة العقارية على المستوى المحلي.

### 6.1 هيكل البحث:

تم تقسيم الدراسة إلى مجموعة من المحاور :

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للتنمية المحلية

المحور الثاني: ملامح السوق العقارية من خلال قانون التوجيه العقاري في الجزائر

المحور الثالث: نمط تكوين وتسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية

المحور الرابع: تشخيص واستشراف الدور التنموي للجماعات المحلية

### 7.1 الدراسات السابقة:

أ- دراسة عبد الكريم بعداش، 2020، متطلبات تحقيق التنمية المحلية وعوائقها، حالة الجزائر، مجلة دراسات وابحاث، عدد 04، حيث صيغت اشكالية هذه الدراسة على النحو التالي: ماهي متطلبات نجاح التنمية المحلية في الواقع الجزائري الراهن؟، وتمثلت أبرز نتيجة في أن عوائق التنمية على المستوى المحلي تتمثل في الجانب المالي والبشري وضعف التأطير على مستوى الجماعات المحلية.

ب- دراسة قرواط يونس، 2016، أهمية نظام الادارة المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة في الجزائر- دور البلدية في تحقيق التنمية الملية المستدامة في الجزائر- مجلة المعيار عدد16، اشكالية الدراسة كانت على النحو التالي: ما مدى مساهمة تطبيق نظام الادارة المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة؟ وما مدى تبني البلديات لذلك؟ وخلصت هذه الدراسة الى اعتبار أن التنمية المحلية المستدامة لا تتطلب المبالغ الضخمة لتحقيق أهدافها، وإنما ادارة محلية واعية قادرة على التسيير وتمتع بمساندة حكومية.

ج- دراسة معيفي لعزيز، 2016، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: اي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر؟ المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، عدد02، حيث تمحورت اشكالية الدراسة حول: ما مدى قدرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على توفير العقار الموجه للاستثمار؟ وانتهت الدراسة الى جملة من النتائج أهمها يتمثل في أن استحداث هذه الوكالة يعتبر خطوة مهمة، لكن تبقى وفرة العقار الصناعي من

أبرز عوائق العملية الاستثمارية، نظراً لعدم استقرار التشريع المنظم لها، وكذا تعدد جهات اتخاذ القرار.

د- دراسة مزياني فريدة، 212، بعنوان: دور العقار في التنمية المحلية، تناولت هذه الدراسة إشكالية مدى مساهمة العقار في التنمية المحلية؟ وانتهت الدراسة إلى نتيجة رئيسية مفادها أنه من بين معيقات الاستثمار على المستوى المحلي هي صعوبة الحصول على العقار الخالي من النزاعات.

مما سبق يتضح أن جل الدراسات السابقة ركزت على أهمية العقار لتنشيط التنمية على المستوى المحلي، وأن هناك صعوبة في الحصول على هذا العقار، لكنها لم تربط هذه الصعوبة بالنمط القانوني الذي يسير العقار على المستوى المحلي، خاصة بعد صدور القانون 25-90 والمتعلق بالتوجيه العقاري، والذي حمل في طياته الملامح الأولى لتأسيس سوق عقارية من شأنها توفير الوعاء العقاري الموجه لإحتضان المشاريع الاستثمارية الخاصة أو العمومية على مستوى الجماعات المحلية، وهذا ما حاولنا توضيحه من خلال دراستنا هذه.

## 2. الإطار المفاهيمي للتنمية المحلية

### 1.2 مفهوم التنمية المحلية:

يقصد بمفهوم التنمية بصفة عامة "العملية التي يمكن بمقتضاها توجيه كافة الجهود لجميع أفراد المجتمع بهدف خلق ظروف اجتماعية واقتصادية ملائمة في المجتمعات المحلية ومساعدتها على الاندماج في حياة المجتمع والإسهام في تقدمها بأقصى ما يمكن" (سي فضيل الحاج وحيثالة معمر، 2017، صفحة 164)، ولقد مر مفهوم التنمية بعدة مراحل إلى أن وصل إلى فكرة التنمية المستدامة وهي الفكرة أو المفهوم الجديد المنبثق عن مؤتمر الأمم المتحدة سنة 1972 بمدينة أستوكهولم (السويد)، والذي يعني تلبية احتياجات الأجيال الحالية دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في مجال التنمية (سي فضيل الحاج وحيثالة معمر، 2017، صفحة 164).

أما مفهوم التنمية المحلية فهو الآخر عرف عدة تفسيرات ومفاهيم وأبرزها هو ذلك الذي يعتبر التنمية المحلية على أنها "العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبية والحكومية للارتفاع بمستويات المجتمعات المحلية اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وحضارياً من منظور تحسين نوعية الحياة". (عبد المجيد عبد المطلب، 2001، صفحة 13). وتعرف أيضاً على أنها تلك العمليات التي توحد بين جهد الأهالي وجهد السلطات الحكومية لتحسين الأحوال

الإقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمعات المحلية (سعيدى الشيخ ، 2007 ، صفحة 20)، وذلك في إطار النصوص القانونية والتنظيمية والبرامج الوطنية.

وهنا يجب الإشارة إلى مسؤولية الجماعات المحلية في إحداث التنمية على مستوى الإقليم وذلك بدمج كل العوامل التي تميز المنطقة بما فيها العامل البشري والعامل الطبيعي. أما بالنسبة للتشريع الجزائري فلقد تضمن قانون البلدية (القانون 11- 10)، أيضاً الإشارة بوضوح إلى صلاحيات المجالس الشعبية البلدية في بعث وتحفيز النشاطات الإقتصادية التي تتماشى ووظيفة البلدية وطاقاتها المتوفرة.

## 2.2 أبعاد التنمية المحلية:

للتنمية المحلية عدة أبعاد أهمها:

### 1.2.2 البعد الاقتصادي:

يتجلى هذا البعد في البحث عن القطاعات الإقتصادية التي يمكن أن تتميز بها المنطقة، قصد خلق قيمة مضافة وكذا توفير مناصب شغل، وذلك بإنجاز الهياكل القاعدية المساعدة على نمو وتطور النشاط الاقتصادي.

### 2.2.2 البعد الاجتماعي:

يعتبر هذا البعد الحجر الأساس لتحقيق التنمية، ذلك أن الفرد هو جوهر التنمية الأمر الذي يتطلب توفير عدالة اجتماعية، مكافحة الفقر وتوفير الخدمات الاجتماعية، وضمان المشاركة الشعبية في اتخاذ القرارات بشكل شفاف.

### 3.2.2 البعد البيئي:

ويتم تحقيق هذا البعد من خلال المحافظة على الخيرات الطبيعية المتواجدة مثل المياه والغابات. (زكية لأكلي و فريدة كافي ، صفحة 100)

### 3.2 استراتيجيات التنمية المحلية:

يتم تحقيق أهداف التنمية المحلية من خلال تطبيق إستراتيجيات أهمها:

### 1.3.2 تجسيد أساليب الحكم والإدارة:

إن إتباع أساليب الحكم المحلي الجيد هو مبدأ واسع النطاق الذي توصف به المنهجية التي يتم من خلالها تحديد الأولويات وكيفية اتخاذ القرار وكيفية التفاعل مع الناس والمؤسسات مع بعضهم البعض.

يتميز إتباع أساليب الحكم الجيد بشفافية اتخاذ القرار، وبسلامة الإدارة المالية، وبوجود المحاسبة العامة، وعدالة وأمانة توزيع الموارد، والتي تؤدي إلى تحقيق تحسينات متواصلة في معظم المؤشرات الحضرية.

إن حكومات المدن التي أدخلت عمليات وضع موازنات مالية مبنية على المشاركة هي من أنجح المدن في تحقيق بناء الإجماع وفي تلبية احتياجات الفقراء خاصة.

### 2.3.2 النمو الاقتصادي على المستوى المحلي:

يعتمد مستقبل التنمية المحلية على القدرات الاقتصادية وميزات الأفضلية، فإستراتيجية تنمية اقتصادية على المستوى المحلي هي ما يدخل في لب إستراتيجية التنمية للمدينة والمجتمع المحلي. وتشمل الأولويات تحديد ما هي الأساليب لتحسين أداء المدينة الإقتصادي وكفاءتها بشكل عام، وتهدف إلى:

- زيادة الاستثمار من أجل زيادة فرص العمل وتوسيع الخدمات؛
- تحديد ما هي السبل لتحسين الأداء الإقتصادي العام للمدينة ومستوى كفاءته؛
- تشجيع خلق فرص العمل ذات قاعدة عريضة والتي تشمل أيضاً القطاع العام وغير الرسمي؛
- إشراك المنشآت الاستثمارية صغيرة الحجم، علاوة على القطاع الخاص في عملية بلورة إستراتيجية التنمية، وتأمين زيادة مشاركتها واستثماراتها وتحديد ما تلعبه الحكومة من دور مساند.

### 3.3.2 تخفيض مستويات الفقر:

إن أي إستراتيجية للتنمية لابد أن تنظر فيما هي الخيارات المتاحة لتحقيق إيصال الخدمات بكفاءة، وما هي السياسات المؤدية إلى العدالة في وضع الأسعار (لتلك الخدمات).

- إن توفير الخدمات الأساسية وعلى وجه الخصوص المياه، الصرف الصحي، الكهرباء النقل الحضري، يؤثر على حياة الفقراء اليومية.
- إن عملية صياغة أي إستراتيجية للتنمية المحلية ينبغي أن تركز على ما هي أفضل الوسائل لتقديم الخدمات بفاعلية، وينبغي أن تشمل ما هي الآليات لأدائها ومبدأ استعاضة التكلفة وما هو الإطار التنظيمي المنظم لها (زكية لأكلي و فريدة كافي ، صفحة 100).

## 4.2 البعد المحلي للتنمية المستدامة:

إن مفهوم التنمية المستدامة أخذ مكانته بشكل رسمي بداية من خلال مؤتمر (إستكهولم) المنعقد سنة 1972، والذي ركز على ضرورة إعطاء أهمية خاصة لعنصر البيئة في العملية التنموية، وهذا في سياق اصطدام مطالب حماية البيئة بمطالب التنمية الاقتصادية والتي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار حاجات الأجيال القادمة، وبهذا الشكل تبلور مفهوم التنمية المستدامة.

وتعزز هذا المفهوم أكثر من خلال المؤتمر المنعقد في "ريو دي جانيرو" البرازيلية بتاريخ 14 جوان 1992، وللتنمية المستدامة مبادئ أهمها: (رياض برويش، صفحة 418)

- الاندماج بين الجوانب البيئية والاقتصادية والاجتماعية؛
- حماية التنوع البيولوجي والحفاظ على الموارد الطبيعية؛
- الشراكة والمشاركة (بين القطاع العام، القطاع الخاص، المجتمع المدني)؛
- التعليم والتكوين والتوعية، والتخطيط.

ولتجسيد هذه المبادئ عمليا فإنه لا بد من تدخل السلطات المحلية قصد توفير الإطار الملائم لذلك، ومن هنا تبرز أهمية الوعاء العقاري المحتضن للمشاريع التنموية.

### 3. ملامح السوق العقارية من خلال قانون التوجيه العقاري في الجزائر

للسوق العقاري - كما هو الشأن في الأسواق الأخرى - عدة تعاريف وذلك حسب الزاوية التي ينظر منها إلى السوق العقاري، سواء من حيث طبيعة النشاط أو من حيث المتعاملين فيه، وعلى العموم يعرف السوق العقاري على أنه " ذلك السوق الذي يهتم بانتقال الملكية العقارية بعوض " (العوفي عبدالكريم، 2012، صفحة 06). حيث تضمن هذه السوق تلاميذ العرض العقاري بالطلب العقاري، أما من جهة المتدخلين في هذه السوق فهم إما مؤسسات (عامّة أو خاصة)، أفراد أو الدولة (الأمالك الخاصة للدولة).

ففي الجزائر فإن أهم ما جاء به القانون (90-25) والمتضمن التوجيه العقاري (القانون 25/90)، هو تكييف التشريع العقاري مع الأحكام الجديدة والمتضمنة في الدستور، خاصة فيما يتعلق بحماية حق الملكية العقارية، وكذا التعويض العادل والمسبق لما يتعلق الأمر بنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية، وكذا إعادة النظر في دور البلديات في مجال العقار الحضري خاصة، مما شكل الملامح الأولى للسوق العقارية.



وفي هذا السياق فإنه تم إلغاء الاحتكار المؤسس لفائدة البلديات في مجال المعاملات العقارية الحضرية والمكرس لها بموجب الأمر (26-74) المتعلق بتأسيس الإحتياطات العقارية البلدية، وبالتالي فإن قانون التوجيه العقاري جاء بمقاربة جديدة في المجال العقاري سواء بالنسبة لتدخل الدولة، أو الجماعات المحلية أو المتعاملين العموميين في هذا المجال أو المواطنين. وبالتالي فإن هذه المقاربة تهدف أساساً إلى تحديد وتوضيح العناصر التالية والتي تمثل المحاور الأساسية لهذا القانون:

- أ- تبيان مختلف الأصناف التقنية للعقار وكذا كفاءات تحديد قيمتها المالية في حالة نقل الملكية أو التحويل من صنف إلى آخر؛
- ب- تحديد مختلف الأنظمة القانونية في مجال العقار وهذا طبقاً لأحكام الدستور وكذا القانون المدني؛
- ج- تحديد وتقنين حق استعمال الأراضي خاصة ذات الخصوبة الفلاحية قصد المحافظة عليها وعدم هدرها؛
- د- تحديد كفاءات وشروط التطهير العقاري وكذا تسوية الحيازة العقارية عن طريق إصدار شهادات الحيازة؛
- هـ- كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية عن طريق آليات التسوية العقارية في إطار العقار الحضري خصوصاً؛
- و- شروط وكفاءات تطهير وضعيات النزاع الناتجة عن تطبيق قانون الثورة الزراعية (القانون 73/71)؛
- ز- شروط وكفاءات تسوية الوضعية القانونية للأراضي المدرجة في المحيط العمراني وغير المدمجة في المحيط العمراني الحضري.

إن ما يميز أحكام قانون التوجيه العقاري هو الدور الأساسي الذي يجب أن تؤديه السلطات العمومية في الاستعمال الأمثل للعقار، خاصة والجزائر تلج مرحلة اقتصاد السوق ولعل أبرز النقاط التي عالجهها هذا القانون هي كالتالي:

### 1.3 المعاملات العقارية:

إن الإحتياطات العقارية المكونة للمحافظة العقارية للبلديات (الأمر 26/74) (بموجب الأمر 26-74)، جاءت لكي تستجيب للاحتياجات المحلية فيما يخص العقار قصد توطين المشاريع

العمومية ذات الطابع المحلي، لكن الواقع يثبت بأن هذه الاحتياطات استعملت في غير الهدف الذي أسست من أجله وهذا ما نتج عنه:

- فوضى في التعمير ووضعيات لم تسوى كلية إلى يومنا هذا؛
- استعمال العقار بطريقة غير عقلانية؛
- التسيير الإداري للصفقات العقارية (خاصة السعر)؛
- كثرة النزاعات وتراكم الديون على عاتق البلديات.

ومن أجل الحفاظ على مصالح الدولة والجماعات المحلية وأيضاً مصالح المواطن جاء قانون التوجيه العقاري بقواعد جديدة تعتمد على احترام وحماية الملكية العقارية، هذا الحق الذي نص عليه الدستور، وأيضاً جاء هذا القانون ليؤسس سوق عقارية منظمة من طرف الدولة.

### 2.3 الملكية الخاصة:

إن مفهوم الملكية الخاصة تناوله قانون التوجيه العقاري بشكل واسع، حيث عرفت الملكية العقارية الخاصة على أنها حق الانتفاع وحق التصرف في ملك عقاري أو في حقوق عينية عقارية، وبالتالي أصبح هذا الحق من الآن فصاعداً خاضعاً فقط لأحكام القانون المدني الجزائري (الأمر 58/75)، ويجسد عملياً هذا الحق (الملكية الخاصة) عن طريق عقد توثيقي يخضع لإجراءات الشهر العقاري. (المرسوم 63/76)

### 3.3 السوق العقارية:

فموجب قانون التوجيه العقاري فإن الصفقات المتضمنة عقارات لا تخضع إلا لإدارة الأطراف المتعاقدة بما يتماشى والتشريع المعمول به، وبالتالي يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي ينتمي للقانون العام أو الخاص أن يتصرف وبكل حرية في المجال العقاري (شراء وبيعاً) مع الاحترام الصارم لأحكام القانون المدني وقانون التوجيه العقاري المشار إليهما سابقاً. وهذا يكون قانون التوجيه العقاري قد وضع حداً لاحتكار البلديات لتسيير العقاري الحضري وأسس لقيام سوق عقارية حرة.

### 4.3 تنظيم السوق العقارية:

إن قانون التوجيه العقاري خول صلاحيات تنظيم السوق العقارية للدولة والجماعات المحلية وذلك باستعمال أدوات قانونية وتقنية وجبائية وهي:

أ- حق الشفعة: قصد تلبية حاجات الجماعات المحلية في مجال العقار الحضري فإن القانون يسمح لهذه الأخيرة بممارسة حق الشفعة عن طريق هيئات متخصصة تابعة لها (الوكالات العقارية) (الوكالات العقارية للجماعات المحلية) للحصول على ملكية العقارات لاستعمالها كأوعية لإنجاز المشاريع العمومية.

ب- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: يمكن للجماعات المحلية استعمال هذه الوسيلة لما يكون المشروع المزمع إنجازه يكتسي طابع المنفعة العمومية (القانون رقم 11/91).

ج- شراء العقارات من السوق العقارية؛ ويتم ذلك عن طريق الهيئات المخولة قانوناً لذلك (الوكالات العقارية).

د- إمكانية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي للتعمير: وذلك مقابل تعويض عادل ومسبق لأصحابها غير أن هذا الإجراء يتطلب موافقة الهيئات الوطنية (المجالس الشعبية الولائية ثم مجلس الوزراء).

هـ- الجباية: يمكن للدولة أن تستحدث إجراءات جبائية من شأنها تشجيع الملاك على الصفقات العقارية في إطار سوق عقارية واضحة المعالم، وأيضاً قصد الحفاظ على الأراضي الفلاحية من جهة أخرى.

وبموجب هذا النص القانوني يتوجب على البلديات تأسيس أدوات التدخل في المجال العقاري حسب ما ينص عليه المرسوم الجديد (90-405) المتعلق بإنشاء وكالات التسيير العقاري.

#### 4. تكوين ونمط تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية

كما سبقت الإشارة إليه فإن قانون التوجيه العقاري (90-25) جاء ليكيف التشريع العقاري مع أحكام دستور 1989، خاصة فيما يتعلق بإقرار وحماية الملكية العقارية، وفي هذا السياق تم إعادة النظر في دور البلديات في مجال العقار الحضري بالخصوص.

ومنه تم إلغاء الإطار القانوني المؤسس للاحتياجات البلدية العقارية وكذا احتكار البلديات لتسيير ملف العقار الحضري، حيث جاء هذا القانون بمقاربة جديدة في تدخل الجماعات المحلية في ملف العقار محلياً.

لذلك سنتطرق لهذا العنصر من خلال مرحلتين أساسيتين وهما: مرحلة ما قبل صدور قانون التوجيه العقاري حيث تميزت هذه المرحلة بسيطرة البلديات في تسيير العقار الحضري

خاصة من خلال قانون الاحتياطات العقارية البلدية (فارس علي، 2014، صفحة 57)، ثم المرحلة التي أعقبت صدور قانون التوجيه العقاري إلى يومنا هذا.

#### 1.4 مرحلة الاحتياطات العقارية البلدية (1974-1990):

تنفيذاً لبرامج التنمية المحلية والوطنية ومن أجل ضبط عمليات إنجاز المشاريع التنموية وتوفير السكن وكذا المرافق الضرورية للمواطن، صدر الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وقد جاء هذا النص القانوني بصيغة الأمر قصد ضم وإدراج كل أنواع العقارات (أراضي تابعة لأملاك الدولة، أراضي تابعة للجماعات المحلية، وأراضي تابعة للخوادم)، قصد تلبية حاجات الجماعات المحلية فيما يخص الأوعية العقارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المحلية كما أن هذه الأخيرة يمكنها استعمال عدة وسائل قانونية لتحقيق ذلك ومنها: ممارسة حق الشفعة، شراء العقارات من السوق العقارية، اكتساب عقارات (تحويل أو شراء) مصنفة ضمن الأملاك الخاصة للدولة (من طرف إدارة أملاك الدولة)، وأيضاً اعتماد إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعد التعويض العادل والمسبق.

وفي هذا الإطار فإن المشرع قد اعتبر بأن العقار بصفة عامة (سواء حضري أو فلاحي) يعتبر ثروة نادرة وجب على الجماعات المحلية استعمالها بعقلانية.

إن الهدف من هذه الاحتياطات العقارية هو توفير الأوعية العقارية على المستوى المحلي قصد توطين المشاريع الاستثمارية سواء عمومية أو خاصة بما في ذلك القطع الأرضية الموجهة للسكن.

لكن التصرف في هذه العقارات من طرف البلديات أثبت فيما بعد أنه لم يتم بالطريقة السلمية، أي لم تستطع البلديات التحكم في هذا الملف، والدليل على ذلك إنجاز الكثير من المشاريع الاستثمارية أو حتى السكنية على أوعية عقارية لم تسوى وضعيتها القانونية إلا بصدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990. إن عملية إدماج العقارات ضمن الاحتياطات العقارية البلدية كانت كما يلي:

ما يقارب من 60.000 هكتار على المستوى الوطني تم دمجها ضمن المحفظة العقارية للبلديات منها: 40.000 هكتار مصدرها أملاك الدولة الخاصة.

أما من حيث استعمال هذه الاحتياطات العقارية فكانت على النحو التالي: 40% للسكن الفردي؛ 35% للسكن الجماعي (عمارات)؛ 15% خصصت للتجهيزات العمومية؛ 10% تمثل

نصيب مناطق النشاطات من المساحة الإجمالية. (Rapport sur la configuration du foncier en algerie, 2004, p. 22)

2.4 مرحلة ما بعد 1990 (التسيير العقاري من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين):

تطبيقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري (90-25) استحدثت هيئات جديدة لتسيير العقار الحضري لحساب البلديات، وهي الوكالة العقارية المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وتم ذلك بموجب المرسوم 405-90 المؤرخ في 1990/12/22، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، ونظراً للمشاكل التي اعترضت عمل هذه الوكالات حسب المهام والصلاحيات المحددة في المرسوم المشار إليه أعلاه، تم استحداث وكالات ولائية للتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، يسيروها مجلس إدارة يرأسه السيد الوالي، وذلك بعد حل الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري. (الوكالات العقارية للجماعات المحلية)

#### 1.2.4 الوكالات العقارية المحلية (البلدية):

إن قانون التوجيه العقاري يمنع الجماعات المحلية من التصرف في العقار بشكل مباشر، فيما يجبرها على إنشاء هيئات عمومية توكل لها هذه المهمة، أي تسيير المحفظة العقارية الموجودة أو العمل على تكوينها.

وحسب المادة 73 فقرة 2 من القانون السابق الذكر، فإنه يمكن للجماعات المحلية ودون المرور على الهيئات المستحدثة أن تقوم بالتنازل أو المبادلة للعقارات التي من شأنها أن تحتضن مشاريع عمومية ضرورية للبلدية.

ومنه فإن الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، منشأة من طرف المجالس البلدية الشعبية لوحدها أو بالاشتراك مع المجالس الشعبية الولائية وهي مسيرة من طرف مجلس إدارة يترأسه مدير، ومن مهامها الأساسية:

- اكتساب لحساب الجماعات المحلية كل عقار ومن أي جهة كانت (خاصة أو عمومية) قصد إدماجه في المحفظة العقارية المحلية وذلك باستعمال الوسائل القانونية التي يخولها القانون (ممارسة حق الشفعة مثلا لحساب البلدية المعنية)؛
- القيام بعملية التنظيم العقاري حسب التنظيم المعمول به (وفق دفتر للشروط)؛

- القيام بمهام الهيئة والترقية العقارية في حدود الاختصاص الإقليمي لها؛
- التدخل في حدود ما يسمح به القانون في تحضير ووضع حيز التنفيذ لأدوات الهيئة والتعمير.

#### 2.2.4 الوكالات العقارية الولائية:

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم 90-405 المذكور أعلاه، حيث تم حل الوكالات السابقة وتحويل كل ممتلكاتها العقارية والمنقولة للوكالة الولائية. ومن مهام هذه الوكالة الولائية تكوين محفظة عقارية لفائدة الجماعات المحلية المعنية وتتكون هذه المحفظة العقارية من:

- الأملاك المكتسبة من طرف الوكالات المحلية السابقة؛
- اكتساب الأراضي العمومية (الأملاك الخاصة للدولة) من مصالح أملاك الدولة مع أفضلية في السعر لما يتعلق الأمر بإنجاز مشاريع التجهيزات العمومية؛
- اكتساب الأراضي عن طريق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؛
- الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية؛
- عن طريق ممارسة حق الشفعة لفائدة البلدية لتلبية الحاجيات ذات الطابع العام. ورغم كل هذه الإجراءات والتدابير سواء ذات الطابع التشريعي أو المؤسساتي لا يزال مشكل العقار بصفة عامة في الجزائر يعرقل البرامج التنموية خاصة المشاريع الاستثمارية، ذلك أن حصول المستثمر على وعاء عقاري قصد إنجاز مشروعه يعتبر العقبة الأكبر والتحدي الكبير المطروح حالياً سواء تعلق الأمر بالمستثمر المحلي أو الأجنبي.

#### 3.3.4 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF):

أما على المستوى الوطني وكخطوة أساسية من شأنها تكريس مبدأ عدم تدخل الدولة المباشر في تسيير العقار الاقتصادي، فإنها لجأت إلى تأسيس وسائل تدخل وتسيير جديدة على غرار لوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب (المرسوم 119/07) (ANIREF)، والتي من أهم مهامها توفير العرض العقاري الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية وكذا مرافقة وتوجيه المتعاملين الاقتصاديين، وأيضا الحفاظ على الاستعمال الأمثل لهذه الثروة ذات البعد الاجتماعي والاقتصادي.

#### 4.3.4 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية لتسيير العقار الحضري:

من المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للضبط العقاري ترقية وتسوية المحفظة العقارية الحضرية، وفي هذا الإطار نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على ما يلي: "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المحدد باقتراح من هذه الهيئة بناءً على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات".

علمًا بأن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A.N.I.R.E.F) جاءت بعد التقييم السلبي لعمل لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (C.A.L.P.I) والمنشأة بموجب تعليمات وزارية مؤرخة في 1994/05/15.

#### الجدول 1: مكونات المحفظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

المساحة	العدد	مكونات المحفظة العقارية للوكالة
492 هكتار	445 أصل عقاري	أصول عقارية متبقية (مؤسسات عمومية، محلية + فائض العقارات)
167 هكتار	277 قطعة أرضية	قطع أرضية متوفرة عبر المناطق الصناعية
659 هكتار	772 أصل عقاري	الوفرة العقارية

المصدر: [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz) - مجلة الاقتصاد الصناعي عدد 02/12 جوان 2017 ص 64

وفي هذا الصدد يمكن تصنيف العقار الصناعي الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية في الجزائر على النحو التالي:

أ- المناطق الصناعية: أنشئت هذه المناطق بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 1973/02/28 والنصوص القانونية التي أعقبته في نفس المجال خاصة المرسوم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03، والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية، هذه النصوص القانونية تستهدف إنشاء مناطق صناعية قصد احتضان المشاريع الاستثمارية ذات الصبغة الصناعية، حيث أن مهمة تسييرها أوكلت إلى هيئات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) وفي هذا الإطار تم إنشاء 72 منطقة صناعية بمساحة إجمالية تقدر بـ 1500 هكتار.

ب- مناطق النشاطات: هذه المناطق تم إنشاؤها بموجب قرارات تم اتخاذها تطبيقاً للأمر (26-74) السابق الذكر، هذا الإجراء سمح بإنشاء 556 منطقة (Rapport sur la configuration du foncier en algerie, 2004, p. 66) en algerie, 2004, p. 66) فائدة البلديات في 46 ولاية من الوطن بمساحة إجمالية قدرها 838 هكتار ((Rapport sur la configuration du foncier en algerie, 2004, p. 66).

ما يميز استعمال البلديات لهذه العقارات هو الاستعمال غير العقلاني مما نتج عنه ضياع الكثير من العقارات وكم هائل من النزاعات.

ج- العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة: انطلاقاً من سنة 1994، عملت السلطات العمومية على مضاعفة العمل قصد توفير عرض عقاري يستجيب لمتطلبات المستثمرين فأنشأت لذلك هيئة ولائية تسمى بلجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمارات (CALPI).

هذه الهيئة لم تعرف انطلاقاً جيدة في بعض الولايات وذلك لغياب سياسة استثمارية محلية واضحة، حيث أن معظم المشاريع المقدمة لا تتناسب ومتطلبات التنمية المحلية لتلك المناطق، إضافة إلى مشكل تحديد الطبيعة القانونية للأرضية محل الطلب من قبل المستثمر نظراً لعدم اكتمال عملية مسح الأراضي في معظم ولايات الوطن.

إن الحصيلة الإجمالية لهذه العملية أعطت النتائج التالية: (Rapport sur la configuration du foncier en algerie, 2004, p. 70)

- تحويل ما يقارب من 375 هكتار بصيغة التنازل المباشر؛
- توزيع ما يعادل 10.000 هكتار بصيغة الامتياز من قبل لجان CALPI؛
- إنشاء ما يعادل 2066 قطعة (lot) أقل من 1% منها تم التنازل عنها؛

#### 5. تشخيص واستشراف الدور التنموي للجماعات المحلية

للجماعات المحلية دورا هاما في إحداث التنمية المحلية وذلك في إطار التشريع المعمول به والمنظم لمهام وصلاحيات كل هيئة محلية.

#### 1.5 الدور التنموي للبلدية:

تعتبر البلدية "الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة حيث تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وهي مكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطارا لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون العامة" (القانون 10-11)، ففي هذا السياق نصت المادة 111 من قانون البلدية (10-11) على إمكانية قيام المجلس الشعبي البلديات بالمبادرة بأي عمل أو إجراء من شأنه تطوير الأنشطة



الاقتصادية وتحفيزها مما يتماشى مع الطاقات المتوفرة على مستوى البلدية في إطار المخطط التنموي البلدي، ففي مجال الاستثمار فإن مضمون المادة 118، 117 من هذا القانون أجاز للبلدية إنشاء مؤسسات عمومية بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي قصد تسيير مصالحها العمومية، (زكية لأكلي و فريدة كافي ، صفحة 103)

ولها صلاحيات ومهام أيضاً في مجالات أخرى كالصحة ونظافة المحيط، السكن، وأيضاً الجانب التربوي والثقافي والسياحي حسب ما جاء في المواد 123/122 (القانون 10-11).

### 2.5 الدور التنموي للولاية:

تعتبر الولاية الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، حيث تتوفر على ميزانية خاصة بها لتمويل الأعمال والبرامج المصادق عليها من المجلس الشعبي الولائي ولاسيما تلك المتعلقة بالتنمية المحلية ومساعدة البلديات، وتغطية أعباء سيرها والمحافظة على أملاكها وترقيتها. (زكية لأكلي و فريدة كافي ، صفحة 104) وبالتالي فإن للولاية مجموعة من الأدوار المهمة التي تؤديها في إطار تحقيق التنمية المحلية وتمثل أساساً في:

- مجال التنمية الاقتصادية والاستثمار، ويتمثل دورها في تحديد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها وتساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل؛
- تسهيل الولوج إلى العقار الاقتصادي (صناعي، سياحي، فلاحي) بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين؛
- تسهيل وتشجيع تمويل الاستثمارات في الولاية؛
- وعلى المجلس الشعبي الولائي ضمان التواصل بين المتعاملين الاقتصاديين ومؤسسات التكوين والتعليم والإدارات المحلية من أجل ترقية الإبداع والابتكار وخلق قيمة مضافة في القطاعات الاقتصادية (المادتين 81/82) (القانون 07/12).

### 3.5 معيقات و آفاق دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية:

#### 1.3.5 معيقات التنمية المحلية:

تتعدد الأسباب التي تعيق التنمية المحلية فمنها ما هو مادي ومالي وما هو اجتماعي، وقد يكون سياسي أو إداري أو حتى تنظيمي وهي على النحو التالي: (سي فضيل الحاج و حيتالة معمر، 2017، صفحة 169)

أ- العوامل المادية والمالية: وتتمثل أساساً في ضعف الموارد المالية لأغلب البلديات واعتمادها شبه الكلي على اعانات الدولة، بالرغم من أن القانون يسمح لها بالبحث عن موارد ومصادر تمويلية ذاتية كاستغلال الأملاك العقارية والمنقولة التي بحوزتها.

ب- العوامل الاجتماعية: عدم التحكم في مراقبة تطور حاجات المجتمع (على المستوى المحلي) ومن ثمة التدخل قصد مواكبة هذا التطور الاجتماعي.

ج- العوامل السياسية: الصراعات الحزبية الموجودة في المجالس الشعبية المنتخبة أوصلت الجماعات المحلية في كثير من الأحيان إلى الانسداد وبالتالي تعطل المشاريع التنموية للمواطن، ضف إلى ذلك ظاهرة العزوف من المواطن سواء في المشاركة الانتخابية أو في تسيير الشأن العام وعدم الاهتمام به.

د- العوامل التنظيمية: عدم كفاءة العون الإداري وتأخر إدخال الإدارة الإلكترونية في التسيير اليومي للجماعات المحلية أعطى نتائج سلبية على مستوى التنمية المحلية الشاملة.

### 2.3.5 مجالات إعادة بعث التنمية المحلية في الجزائر:

أ- المجال الاقتصادي: على الجماعات المحلية وخاصة البلديات الاهتمام بالمحافظة العقارية المحلية، وذلك قصد الاستجابة لمتطلبات المستثمر المحلي أو الوطني تماشياً مع الدور الاقتصادي لهذه الجماعات والذي يجب أن يكون له الحيز الكافي في قانون البلدية في صيغته المعدلة مستقبلاً.

وفي هذا الباب تمثل الجباية المحلية الأداة المثلى لتمويل جزء هام من مشاريع التنمية

المحلية، وبالتالي على البلدية ضمان الموارد المالية لنفقاتها مستقبلاً من خلال:

- إصلاح طريقة عمل الصندوق المشترك للجماعات المحلية وذلك بإعطائه صلاحية الاستثمار وتزويده بالأدوات القانونية التي تمكنه من تثمين موارده وذلك بالدخول كمستثمر في الأسواق المالية. (زكية لاكلي وفريدة كافي ، صفحة 108)
- الاهتمام بتشجيع النشاطات الصغيرة والمتوسطة على المستوى المحلي، لخلق مناصب شغل جديدة من جهة والمساهمة في التنمية المحلية من جهة ثانية.

ب- المجال الإداري: إن التحولات التي يشهدها العصر الحالي تحتم على مسؤولي الجماعات المحلية الانخراط وبقوة في برامج العصرية واستعمال عامل التكنولوجيا في تسيير الشأن العام، ولعل الخطوات الأولى في هذا المجال بدأت ولكن لا يزال الكثير من الجهد قصد الوصول إلى إدارة محلية

عصرية تضمن عدالة توزيع الخدمة العمومية، وتتيح للمواطن المشاركة الفعالة في تسيير شؤون بلديته.

## 6. تحليل النتائج

تبعاً لما سبق عرضه في هذه الدراسة، تمكنا من التوصل إلى نتيجة أساسية وهي أن نجاح التنمية على المستوى المحلي مرتبط بمدى توفر الوعي العقاري المخصص لإحتضان المشاريع التنموية ذات الطابع المحلي، وأن الحصول على هذا العقار مرهون بوجود سوق عقارية واضحة المعالم تسيير بموجب منظومة قانونية معدة لهذا الغرض، غير ما يستشف من الواقع يبين أن الولوج إلى العقار الاقتصادي بصفة عامة يبقى صعب التحقيق، إلا أنه ومن الجانب التشريعي فإن أحكام قانون التوجيه العقاري (90-25) وضعت اللبنة الأولى للسوق العقارية في الجزائر وهذا ما يؤكد صدق فرضية الدراسة.

## 7. خاتمة

- تناولت هذه الدراسة أهمية الدور الذي يؤديه العقار في تطوير التنمية على المستوى المحلي وذلك في إطار قانون التوجيه العقاري، إن أبرز النتائج المتوصل إليها تمثلت فيما يلي:
- تعتبر التنمية المحلية المرآة العاكسة لكل البرامج المسطرة على مستوى الوطني؛
  - يعتبر توفر العقار المحلي كشرط أساسي لتوطين أي مشروع استثماري أو ذي منفعة عمومية؛
  - عدم استقرار نمط تسيير العقار على المستوى المحلي والتعقيدات البيروقراطية المصاحبة لذلك شكل على الدوام عائقاً أمام إنجاز مشاريع عمومية.
  - تعدد المتدخلين في السوق العقارية (بلدية، ولاية، مديرية أملاك الدولة، وكالات عقارية) أفقد هذه السوق فعاليتها والغاية من وجودها.
  - للجماعات المحلية في الجزائر خاصة البلدية دوراً أساسياً في التنمية المحلية في إطار القانون المنظم لعمل هذه الهيئات، غير أن هذا الدور يحتاج إلى تعزيز أكثر في إطار تعديل قانوني البلدية والولاية مستقبلاً.
- من خلال النتائج المتوصل إليها يقترح ما يلي:
- ضرورة امتلاك الجماعات المحلية لمحفظة عقارية تمكنها من القيام بمهامها القانونية.

- على البلديات استخدام الوسائل القانونية التي يخولها القانون (ممارسة حق الشفعة، نزع الملكية) قصد توفير العرض العقاري المطلوب.
- إعطاء الاهتمام اللازم من طرف البلديات لعملية مسح الأراضي العام (الحضري خاصة) لتحديد أملاك البلدية والتي يمكن أن تكون مخرجاً لها لو ثمنت واستغلت بطريقة فعالة.
- على الجماعات المحلية الاهتمام بموضوع الجباية المحلية وذلك من خلال تعزيز الموارد الموجودة والبحث عن موارد أخرى في إطار إنشاء مناطق للنشاطات الصغيرة المتوسطة مستقبلاً والعمل على إدراج هذه الرؤية في التعديل المقبل لقانون البلدية الحالي.

## 8. قائمة المراجع

### المؤلفات:

- سعيدي الشيخ، الدور التنموي للجماعات المحلية في الجزائر على ضوء التعددية السياسية، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر، (سيدي بلعباس: مكتبة الرشاد للطباعة والنشر 2007).
- عبد المجيد عبد المطلب، التمويل المحلي و التنمية المحلية، الدار الجامعية (مصر: الدار الجامعية، 2001).

### المقالات:

- رياض برويش، دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الشريعة والاقتصاد.
- زكية لأكلي، وفريدة كافي، التنمية المحلية في الجزائر، مجلة إقتصاديات المال والأعمال.
- سي فضيل الحاج ، وحيثالة معمر. إشكالية التنمية المحلية المقومات والمعوقات، المجلة الجزائرية للإقتصاد والإدارة، 2017.

### الرسائل والأطروحات:

- فارس علي، العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة، 2014.
- العوفي عبدالكريم. ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2012.

### القوانين والمراسيم:

- القانون 07/12 . المتعلق بالولاية.
- الأمر 26/74 . المتعلق بتأسيس الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، المؤرخ في 16/02/1974 .
- الأمر 58/75 . المعدل و المتمم و المتعلق بالقانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26/09/1975 .
- القانون 10-11، و المتعلق بالبلدية، المواد 107، 108، المؤرخ في 22 / 07 / 2011 .
- القانون 73/71 المتعلق بالثروة الزراعية. المؤرخ في 08/11/1971 .
- القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية رقم 49. المؤرخ في 18/11/1990 .
- القانون رقم 11/91 . المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. المؤرخ في 27/04/1991 .
- المرسوم 119/07 . المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي. المؤرخ في 23/04/2007 .
- المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، المؤرخ في 25/03/1976 .
- الوكالات العقارية للجماعات المحلية. المنشأة بموجب المرسوم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 . المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

### التقارير:

- Rapport sur la configuration du foncier en algerie. (2004). Edition CNES.