

## محتويات الدرس الأول

مقدمة

مفهوم العقار:

أنواع العقارات:

أصناف الأملاك العقارية:

مراحل التسيير العقاري في الجزائر

مرحلة ما بعد الاستقلال (التكفل المحلي بالعمران والتسيير العقاري)

أهم التحولات في مجال التسيير العقاري:

التصنيف القانوني للعقار:

المصالح المتدخلة في تسيير العقار:

فاعلية الجماعات المحلية في تحقيق التنمية

صلاحيات الجماعات المحلية بخصوص العقار والتنمية

آليات ترشيد وحماية العقار

إصلاح العقار الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة:

## مقدمة:

تعتمد التنمية والتطور الاقتصادي والاجتماعي للمجتمعات أساسا على الاستغلال العقلاني للعقار المتوفر لجميع القطاعات، الفلاحية، الصناعية، السياحية والعمرانية. ولهذا يعتبر الحفاظ على هذه الثروة الحيوية من الأولويات، واستعمالها يتطلب التدخل الأمثل في حدود مختلف الاحتياجات.

ويعتبر العقار الركيزة الأساسية في مختلف مجالات الحياة، حيث تم إصدار عدة فوانين ومراسيم تشريعية لتنظيمه وحسن تسييره. والعقار الحضري من المواضيع الحساسة، والوسيلة القانونية التي أدت إلى إحداث تغيرات جذرية في المناطق الحضرية هو القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بالإضافة إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

لذلك سنحاول في هذا الدرس اعطاء بعض المفاهيم وذكر أهم المراحل التي مر بها، إضافة إلى تبيان أهم القوانين المنظمة لتسييره وتبيان الفاعلين فيه.

### 1. مفهوم العقار:

لغة: العقار لغة بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بطبيعته وأصله.

**1-1-تعريف العقار:** هو مشتق من كلمة لاتينية (FOND) التي تعني الملك الثابت والمستقر الذي لا يتغير مع مرور الزمن. وتمثل الرأسمال القاعدي لكل مالك لذا نجد ان كل مجال حضري مشكل في قطع ارضية (عقارية) ضرورية بناء أو توقيع نشاط معين هذه القطع او هذا التقطيع يكون مستقرا ودائما لمدة زمنية طويلة ماعدا في حالة وجود انقطاعات سياسية، اقتصادية، اجتماعية مفاجئة.

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على انه "كل شيء مستقر بجزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". تختلف القواعد الإجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات.

### 2. أنواع العقارات:

- **لعقارات حسب طبيعتها:** الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار والثبات التي تحول دون نقل هذه الأشياء، وتشتمل جميع أنواع المباني والمنشآت، وكذلك النباتات المتصلة بالأرض والثابتة في مكانها. (خوارجية. س، ص23، 2008)

- العقارات حسب موضوعها: وهي الأموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع والاستعمال وحق السكن... الخ، وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز والتخصيص والرهن وغيرها.
- العقارات بالتخصيص: فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته)، شرط توفر عدة شروط أهمها أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول وأن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما.

### 3. أصناف الأملاك العقارية:

- الأملاك الوطنية.
- الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

### 4. مراحل التسيير العقاري في الجزائر: نوجز أبرز المراحل التي مر بها التسيير العقاري في الجزائر كالآتي:

4-1- مرحلة العهد العثماني: في هذه المرحلة أي ما قبل سنة 1830، كانت الأملاك العقارية مقسمة حسب نوعية استغلالها وطرق حيازتها، وتحكمها الشريعة الإسلامية والعرف السائد بين السكان، تميزت بالاستقرار في النظام العقاري المطبق، والأراضي كانت مقسمة كما يلي:

- الأراضي البايك: وهي الأراضي التي يملكها الباي وحاشيته، وتعتبر بمثابة أملاك الدولة حاليا
- الأراضي ملك: وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم، وليس لديهم عقود، ولهم الحق في التصرف فيها كما يشاءون سوى بالبيع أو الهبة أو الإيجار.
- الملكيات العروشية (أراضي عرش): هي الأراضي التي ينتفع بها سكان قبيلة أو عرش معين، عن طريق استغلالها وجني ثمارها، وتبقى للحكومة أو للسلطة ضبطت كيفيات الاستغلال والانتفاع من هذه الأراضي حسب عادات تلك القبيلة.
- الأراضي أو الملكيات الوقفية: وهي العقارات تلتى حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية.

#### 2.4. مرحلة الاستعمار الفرنسي (1830-1962) (تشتيت الملكية الجماعية) :

أهم ما ميز هذه المرحلة هو الاستيلاء والتعدي على أراضي الجزائريين وذلك باستعمال شتى الطرق، سواء كانت مادية أو قانونية، وهي الأهداف الأساسية والمرآة العاكسة لنوايا المستعمر.

من أهم الوسائل التي كان لها بالغ الأثر على التسيير العقاري في الجزائر قانون 22/04/1863 والمعروف بقانون مجالس المشيخة والمستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي القبائل والجماعات والأراضي العروشية إلى وحدات عقارية صغيرة، بهذا حقق المعمر هدفين أساسيين: أولهما اقتصادي (تحويل الأملاك للفرنسيين). والثاني اجتماعي (فك الرابطة الاجتماعية وتقليل المقاومة الجماعية للسكان).

- قانون 1873/07/29 والمسمى قانون فأربي (loi warnier) والقاضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية. صدور أول تشريع للمعمر بموجب المرسوم رقم: 58/1463 المؤرخ في: 1958/12/31 والذي يتحكم في تنظيم عملية التعمير والبناء طبقا لإجراءات قانونية وإدارية تنظم توسع المدن والتجمعات السكانية بما في ذلك إجبارية الحصول على رخص للبناء قبل البدء في عملية الانجاز.

#### 3.4. مرحلة ما بعد الاستقلال (التكفل المحلي بالعمران و التسيير العقاري) :

##### 1.3.4 فترة ما بين (1962-1973) :

اهم ما ميز هذه الفترة صدور أول تشريع للبلديات بموجب الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 1967/01/18 حيث قامت الدولة بإرساء قواعد ونظم جديدة تحكم الجماعات المحلية، يهدف الى:

- أحداث مؤسسات البناء العقاري وإنتاج مواد البناء.
- تسهيل إحداث التعاونيات العقارية بين سكان البلدية.
- تسهيل تحقيق برامج الإسكان وكل البناءات التي من شأنها أن تؤمن وسائل السكن.
- وفي مجال العمران فانه من واجب البلدية أن تضع مخططا أصليا خاصا بعمران البلدية يتماشى مع نطاق المخطط الوطني لتنظيم البلاد، ويخضع هذا المخطط لمصادقة الوزير المكلف بالبناء.

ومن أهم القوانين كذلك التي أحدثت تغييرا في تنظيم وتسيير العقار، نجد الأمر رقم: 173/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، يهدف إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق الثورة

الزراعية، حيث بلغت مساحة الأراضي التي تشملها هذه الصناديق 1.733.689 هكتار وزعت على 95.369 مستفيد منظمين في إطار تعاونيات عقارية.

#### 2.3.4. فترة الاحتياطات العقارية (1974-1990 الرصيد العقاري) :

- صدور الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والذي يعرف بقانون الرصيد العقاري للبلديات وجاء في صيغة الأمر بإدراج الأراضي من كل نوع (أراضي تابعة لأملاك الدولة، أراضي تابعة للجماعات المحلية، أراضي تابعة للخواص).
- في قطاع السكن الذي كان يقضي الأولوية في سياسة الدولة، فقد صدرت مراسيم تطبيقية لتنفيذ هذا التشريع سنة 1976 منها المرسوم التنفيذي رقم: 24/76 ورقم: 28/76 ورقم: 29/76 وهي الوسيلة القانونية التي كانت سببا في إحداث تغييرات جذرية في التسيير العقاري بالمجالات الحضرية.
- مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: يشمل المسح جميع الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الخواص، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، ويعتبر السجل العقاري المرآة العاكسة لكل عقار، وللتغييرات التي تطرأ عليه.
- إنشاء المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN):
- لآجل استدراك التأخر في توفير السكن الحضري، وكمنهج للخيارات الاقتصادية التي تبنتها الدولة بعد الاستقلال فقد صدر المرسوم رقم: 335/75 المؤرخ في: 1975/02/19 المتعلق بإنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة، وهذا مع بداية الانطلاق في تنفيذ المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)، عادى إلى إنتاج احياء سكنية تبدأ بسعة 400 سكن، ويختلف الحجم حسب التجمع الحضري المستفيد من هذا البرنامج فيصل إلى حدود 1000 سكن وقد يقل عن 400 سكن.
- هذا التشريع العقاري السكني الذي أوكلت مهمة تسييره لدواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) وهي المرفق العقاري العمومي للدولة، لم يستثنى أيضا الترقية العقارية الخاصة وذلك بإصدار الأمر المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

#### 3-3-4-التعاون العقاري:

- تم إصدار التشريع الرامي إلى اكتساب السكن الخاص للأفراد بموجب الأمر رقم: 92/76 المؤرخ في: 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، يؤسس لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة

لاكتساب مسكن بكامل الملكية، عن طريق ما يسمى بالتعاونية العقارية التي تعد بمثابة شركة مدنية تخضع للقانون الجزائري المطبق في مجال التعاونيات (أمر رقم 32/72 المؤرخ في 1972/07/07).

- تسوية البناءات العشوائية وبداية التمهيد للإصلاح التشريعي (1981-1989):  
- تعبر بوضوح على بداية القطيعة مع الملكية الجماعية والتسيير الأحادي للعقار الذي تحتكره الدولة أهم مميزاتنا نذكر:

- توسيع نطاق الملكية الخاصة.

- مراقبة التعمير والبناء.

- النهوض بالترقية العقارية

#### 4-3-4- فترة ما بعد 1990 (الإصلاح التشريعي العقاري):

من أهم ما يمكن تسجيله خلال هذه الفترة و كان على علاقة بالعقار الحضري و تسييره، نشير في البداية إلى إصدار القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية، بموجبه منح عدة صلاحيات لرؤساء المجالس الشعبية البلدية في مجال التعمير و البناء، و ما يرتبط به من مراقبة و متابعة لكل المشاريع التي تنجز على إقليم البلدية، المنهجية الجديدة لتسيير البلديات أصبحت تتماشى مع عدة مبادئ أهمها المشاورة و المشاركة مع السكان في عدة مجالات خاصة بال عمران و البيئة و في هذا الصدد نذكر بصدور تنظيمي تشريعي جديد ينظم عمل الجمعيات و هو ما جاء به القانون رقم 31/90 المؤرخ في 1990/12/04 المتعلق بالجمعيات.

#### 5- أهم التحولات في مجال التسيير العقاري:

- التوجيه العقاري:

- تماشيا مع الأحكام الدستورية الجديدة، صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، والذي يعد الإطار المرجعي لسياسة التسيير العقاري بالجزائر. عمل على تحرير المعاملات العقارية، وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين عن طريق إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

#### 5-1- التصنيف القانوني للعقار:

- الأملاك الوطنية: وهي الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية.  
- الأملاك العقارية الخاصة: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها.

- **الأموالك الوقفية:** وهي الأملاك التي تحكمها الشريعة الإسلامية قبل صدور قانون الثورة الزراعية، الذي ادججها لتصبح تابعة للأملاك الوطنية، وتماشيا مع التغيير الذي عرفته البلاد في سياستها وانتهاج اقتصاد السوق صدر القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 و هو التنظيم الذي يحدد الأملاك العامة للأملاك الوقفية و كفيات تسييرها و حمايتها.

## 6-المصالح المتدخلة في تسيير العقار:

### 6-1-البلدية:

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما صدرا مر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية. وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن- قانون البلدية - وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز يتعين على البلدية أن تزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وعلى البلدية أن تتحقق من: (الشلحي.ع، ص 21، 2001)

- احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات

### 6-2-الوكالة العقارية:

#### - نشأة الوكالة العقارية واختصاصها:

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية وهذا لغرض صدر المرسوم التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 86/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء- الوكالة العقارية الوطنية -- -- الوكالة العقارية المحلية: وطبقا لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته

- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.

\*تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.

- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.

- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.

- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

### 3-6- إدارة أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة، وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة. حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها.

كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة. كما نستطيع القول إن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى. مهام إدارة أملاك الدولة: (شليحي، ع، ص 20، 2001)

- أن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تحصر في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى:

- من جهة تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.

- السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية

- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

#### مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 1991/03/02 بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

صلاحياتها : وفقا لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمعدل المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب :

- 1- القيام بالقيود العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية.
- 2- تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الإدارية، كاتب الضبط)، الوثائق (المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى). (قانون التوجيه العقاري، المادة 23 و24)

#### 6-4- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- **النشاطات الرئيسية للوكالة: بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة ب:**
  - إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية يعطي: الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة. المسح العام للأراضي يتكون من: (الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بالمسيلة)
  - مخطط مسح الأراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات) - . مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية.

- 7- **فاعلية الجماعات المحلية في تحقيق التنمية:** إن قوة فعالية الإدارة المحلية تتوقف على وفرة الموارد المالية، فالمال هو عصب كل نشاط إداري، لا فائدة من تشكيل المجالس المحلية عن طريق الانتخاب العام المباشر ومنحها صلاحيات هامة ومتعددة دون توفير الموارد المالية اللازمة والكافية، فعدم توفير الموارد للمجالس المالية يشل نشاطها ويحد من فعاليتها. إن توفير المال للوحدات المحلية يعتبر من أهم عوامل نجاحها في تحقيق الأهداف التي أنشأت من أجلها، وأن الحكم على نجاح نظام الإدارة المحلية أو فشلها يكون بالنظر إلى مصادر مواردها المالية. يرتبط استقلال الوحدات الإدارية المحلية في مباشرة صلاحياتها ارتباطا وثيقا بمواردها المالية (فيزداد الاستقلال قوة وضعفا من الناحية العملية وفقا لزيادة الموارد أو قلتها. لكي تستطيع الوحدات المحلية القيام بكل صلاحياتها يجب أن تكون الموارد المحلية كافية لمواجهة الاحتياجات المحلية. إن الوحدات المحلية تؤدي خدمات متعددة ومتنوعة ثقافية وتعليمية واجتماعية واقتصادية، هذا يقتضي أن يكون لها موارد مالية متعددة وكافية.

#### 8- صلاحيات الجماعات المحلية بخصوص العقار والتنمية: لقد تغير وتطور دور الجماعات المحلية فلا يقتصر على

أداء الخدمات ذات الطابع الإداري بل توسع ليشمل المجالات الاقتصادية، لذا يجب على الجماعات المحلية أن تمارس

الوظائف الاقتصادية ومن خلالها تساهم في إنعاش الاقتصاد المحلي وتحقيق التنمية المحلية. يتبين أنه رسخ الديمقراطية المحلية ودعم مجالات المسؤولية المحلية ووسع من اختصاصات الجماعات المحلية لكونها فاعلا اجتماعيا واقتصاديا، يفسح المجال لتنمية المجال الحضري بوضع التخطيط الاستراتيجي المتعدد السنوات لأجل تحقيق التنمية. ومن ثم تقوم المدن بدورها في التنمية الاجتماعية والاقتصادية بتوفير المناخ المناسب لخلق وتطوير الاستثمار وخلق المردودية. تعمل الجماعات المحلية على تقوية روابط الشراكة بينها وبين السلطات العمومية بإنعاش وتنشيط الاقتصاد بإنجاز البنايات التحتية بإقامة المناطق الصناعية وإنشاء وتجهيز القطاع السياحي والتجاري لتحقيق التنمية المحلية.

**9- آليات ترشيد وحماية العقار:** لحماية العقار من الاستنزاف اسند المشرع مهمة تحديد الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة العمرانية والتعمية التي تبين مسألة شغل الأراضي بصررة رشيدة وكثيفة للمحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المحمية، حيث تكون قابلة للتعمير الأراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري التي تقع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية، أو تكون غير معرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية. يرخص القانون بتحويل الأرض الفلاحية الخصبية أو المخصبية إلى أراضي قابلة للتعمير ويحدد القيود التقنية والمالية المرافقة لعملية التحويل، ولا يجوز استعمال الأراضي أو البناء بما يخالف تنظيمات التعمير، حرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير وللوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من قبل المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين لإقامة المشاريع، لذا تعد مسألة توفير العقار الحضري والصناعي من المشاكل التي تعرقل الاستثمار الوطني والأجنبي. (مزياي، ف، ص52، 2012)

## **10- إصلاح العقار الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة:**

بعد مرور أكثر من عشرية كاملة من العمل بقوانين التهيئة والتعمير لاسيما رقم 29/90 تبنت السلطات العمومية منهج جديد يركز على مفهوم الاستدامة في التعامل مع الجانب العمراني خاصة، حيث أصبح من الضروري التشاور مع كل الفاعلين من اجل المحافظة على الاستهلاك المجالي للعقار بسبب التعمير المفرط وتماشيا مع أسس التنمية المستدامة لذلك تم إصدار عدة نصوص قانونية جديدة تهتم بالمجال المبني منها:

**8-** القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.

**9-** القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم لقانون التعمير رقم 29/90.

**10-** القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

**11-** القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

