

## أزمة العقار وانعكاساتها على عزوف الشباب عن الزواج في المدينة الجزائرية

**The real estate crisis and its repercussions on young people's reluctance to marry in the Algerian city**

فتيحة تمرسيت

جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، fatiha.tamersit@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2024/06/14 تاريخ القبول: 2024/06/25 تاريخ النشر: 2024/06/30

**ملخص:**

تسعى هذه الدراسة الى التطرق لأحد المشاكل الأساسية في المجتمع الحضري وهي أزمة العقار الحضري بما يتضمنه من عقار سكني أو تجاري خدماتي، الأمر الذي انعكس سلبا على الشباب الجزائري وبخاصة في المدينة، أين تعد الفردية والاستقلالية المادية والسكنية من أهم الخصائص التي تميز المجتمعات المدينية، حيث أفضت الى خلق الثنائية التي تمثل أبعاد الهامشية الحضرية... ألا وهي الحرمان من العمل والسكن... وبالتالي عزوف شبابنا على الزواج والاستقرار النفسي والعاطفي مما يؤدي الى خلق العديد من المشكلات المرضية التي نزداد كلما ارتفعت نسبة العزوبية لدى الشباب وسوف نستعرض في بحثنا هذه الى أسباب هذه الأزمة العقارية وانعكاساتها على الشباب من حيث عزوفهم عن الزواج في مدينة بسكرة كمجتمع بحثي يمكننا من خلاله طرح الأفكار والتصورات عبر الدراسة الميدانية لمجموعة من الشباب البطال والعزاب من مختلف المستويات التعليمية ومحاولة استنباط أهم العراقيل والمسببات... واقتراح الحلول الممكنة أو التوصيات انطلاقا من المعطيات الميدانية.

**كلمات مفتاحية:** العقار الحضري؛ أزمة العقار؛ الشباب؛ المدينة الجزائرية

**Abstract:**

This study seeks to address one of the basic problems in urban society, which is the urban real estate crisis, including residential or commercial real estate and services, which has had a negative impact on Algerian youth, especially in the city, where individualism and financial and residential independence are among the most important characteristics that distinguish urban societies. It led to the creation of a duality that represents the dimensions of urban marginality... namely, deprivation of work and housing... and thus the reluctance of our youth towards marriage and psychological and emotional stability, which leads to the creation of

many pathological problems that increase as the rate of singleness among young people increases.

In our research, we will review the causes of this real estate crisis and its repercussions on young people in terms of their reluctance to marry in the city of Biskra as a research community through which we can present ideas and perceptions through a field study of a group of unemployed and single young people from different educational levels and try to deduce the most important obstacles and causes... and suggest Possible solutions or recommendations based on field data.

**Keywords:** real estate; real estate; crisis; youth; city.

\* المؤلف المرسل: فتيحة تمرسيت، الإيميل: fatiha.tamersit@univ-biskra.dz

## 1. مقدمة:

تعد أزمة العقار الحضري من بين الاشكالات التي وقف أمامها المشرع الجزائري وكذا السلطات المحلية موقف العاجز عن استيعاب معدل الزيادة السكانية المفرطة واللامتوازنة للسكان وخاصة الأسر الحضرية حديثة التكوين في مختلف المدن الجزائرية، حيث لا يزال المخطط الحضري في حالة البحث عن حلول ودراسة لاحتواء هذه الأزمة التي طالما صادفت الأفراد والأسر الحضرية وخاصة في بداية مراحل تأسيس حياتهم الزوجية أو مجرد التفكير في الاستقرار وتأسيس أسرة نووية مستقلة عن الأسرة الأم أو العائلة.

ويعد العقار الحضري بمختلف أنواعه وتمثلاته انعكاسا للطابع العمراني السائد في تلك المدينة، حيث تنعكس جودة العقار وتعدد اشكاله ومظاهره وعصرنته على مدى التطور الحضري السائد بالمنطقة، كما قد يكون اشارة الى انتفاء الأزمة العقارية بها، وذلك من حيث الوفرة واستيعاب احتياجات المواطن والأسر الحضرية بها، في حين تتشكل الأزمة العقارية بسبب تردي مستوى الخدمات الحضرية وندرة العقار بمختلف اشكاله من عقارات سكنية أو تجارية أو أراضي موجهة للبناء الفردي أو ما شابه.

إن موضوع أزمة العقار الحضري في المدن الجزائرية قد حظي باهتمام كبير من قبل الباحثين ومخططي المدن وذلك نظرا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية العالمية التي ساهمت في بروز هذه الأزمة

واستفحها على ارض الواقع، فبغض النظر عن التزايد السريع لسكان المدن بفعل عوامل النزوح والتمدد فقد ظهرت مستجدات حديثة تمثلت في ارتفاع اسعار العقار بشكل رهيب وذلك بسبب الندرة والمضاربات العقارية وزيادة الطلب على وحدات سكنية مستقلة بغرض الزواج وتأسيس أسرة جديدة من طرف الشباب الجزائري الذي أعطى أولية للسكن المستقلة كضرورة ملحة وشرطا أساسيا للزواج في المدينة. وتعد مدينة بسكرة واحدة من أهم المدن الداخلية التي نزحت اليها تداعيات العولمة عبر منظومة اجتماعية حديثة ترسخ لمبادئ الاستقلالية الفردية والمالية والبعد عن السيطرة الأبوية والاختيار الشخصي للشريك الآخر، حيث صار الشباب بمختلف فئاته الاجتماعية يرفض فكرة الزواج التقليدي والتبعية المحلية والمالية للأسرة الكبيرة، حيث يفضل العزوف عن الزواج لمدة قد تؤخر الزواج لسنوات عديدة يكون اثنائها الشاب نفسه من اجل مستقبله من توفير سكن فردي خاص وملكية عقارية قد تساهم حسب وجهة رأيه في استقرار وديمومة الاسرة الجديدة بعيدا عن تدخلات العائلة الكبيرة. ومن هنا جاءت إشكالية موضوعنا والتي تتمحور حول تأثير ندرة العقار الحضري على مواقف الشباب وقراراتهم تجاه الزواج واستمرار النسل البشري، حيث تنطلق إشكاليتنا من التساؤل الآتي:

كيف تؤدي أزمة العقار السكني الى عزوف الشباب عن الزواج في المجتمع المدني.

## 2. أسباب اختيار الموضوع:

- موضوع العقار وندرته من أهم الموضوعات التي لها علاقة بمجال تخصص علم الاجتماع الحضري والتنمية الحضرية وأن المشكل يؤثر بشكل سلبي على عرقلة سيرورة التنمية الاجتماعية للشباب واستغلاله للمجال المادي داخل المدن.

- الوقوف على مدى تأثير هذه المشكلة على الصعيدين الاجتماعي والحضري.

## 3. أهداف الدراسة:

بما أن موضوع الدراسة هو أزمة العقار وانعكاساتها على الشباب الجزائري في المدينة والهدف من

هذه الدراسة يمكن أن نوجزه في النقاط التالية:

- التعرف على انعكاسات مشكلة العقار وندرته في خلق مشكل العزوبة لدى الشباب داخل المدينة مما يؤدي الى خلق العديد من المشكلات الحضرية لعل أبرزها أزمة السكن، النزاع العقاري، احتلال المساحات الخضراء، البناء الفوضوي... الخ، وهذا بدوره يؤدي إلى عجز في سياسة التطوير الحضري واستغلال المجال المادي، مما يعرقل سير التنمية الحضرية في المدينة.

- التعرف على المشكلات الاجتماعية الناجمة عن العزوف عن الزواج والتي قد تؤدي الى خلق افات اجتماعية مرضية كالعلاقات غير المشروعة، الاعتداءات بمختلف مظاهرها، تعاطي المخدرات.... والتي تعرقل سيورة وصلاح المجتمع والأسرة التي هي اللبنة الأساسية لبناءه.

### 3. مفهوم العقار وأهميته:

#### 1.3. مفهوم العقار:

1.1.3. تعريف العقار لغة: في لسان العرب العقار المنزل والضيعة يقال: ماله دار ولا عقار وخص بعضهم بالعقار النخل، ويقال للنخل خاصة من بيت المال عقار. (رييحة، 2013، ص 182).

2.1.3. تعريف العقار اصطلاحا: العقار هو الأرض ويطلقون على الغراس والبناء عقارا بالتبع فإذا انفصلت فليست عقارا قال في كشاف القناع: "ولا شفعة فيما ليس بعقار كشجر وصيوان وبناء مفرد عن الأرض". (السياري، 2013، ص 6).

#### 4.1.3. تعريف العقار في التشريع الجزائري:

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". (خلفوني، 2012، ص 9).

فالعقار بطبيعته يشمل الأرض والبناء والجسور والأشجار والبنائات المتصلة بالأرض مهما صغرت، ومن هذه العقارات ما هو مستقر ثابت في أصل خلقه كالأرض والحجر والبركة ومنها ما حاز الاستقرار والثبات بفعل الانسان كالمجاري والأبنية والسدود". (خلفوني، 2012، ص 10).

#### 4. أهمية العقار:

ترجع أهمية العقار إلى ماله من قيمة قانونية واقتصادية جعلت منه محلا للدراسات القانونية والاقتصادية، حيث يعد العقار شيئا ذا قيمة مادية وثقافية كالأرض التي كانت تعد مصدرا للثروة الاقتصادية، أما في الوقت الحالي فإن أهمية العقار لا تزال لها ذات القيمة بالرغم من أن هناك بعض القضايا العقارية الشائكة، فالعقار يعد دعامة اساسية في الرصيد الاقتصادي العام والخاص، فالنسبة للملكية الخاصة فتكون على مستوى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كالمؤسسات وغيرها من أشكال الملكية الخاصة أو العامة.

#### 5. أنواع العقار وخصائصه:

##### 1.1.5. أنواع العقار: ينقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

**1.1.5.1. العقار بطبيعته:** هو الشيء المادي الذي يكون له بالنظر إلى كيانه موقع ثابت غير مستقل، ويدخل في هذا الأرض التي هي أصل العقار، ما يتصل بها ويرتبط بها على وجه الاستقرار من مباني وبنائات وأشجار وهذا ما أوجته الفقرة الأولى من المادة 683 حيث اشترطت في العقار الثابت الاستقرار وعدم إمكانية النقل دون تلف، والعقار بطبيعته ينقسم الى ثلاثة أنواع: الارض، البنائات، المنشآت. (مونة، 2019، ص 4).

**2.1.5. العقار تبعا لموضوعه:** مؤدى هذا النوع من العقارات هو ورد الحق على عقار، فجميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية، حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، السكن أو كانت بتبعيه كالرهن الرسمي، الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز تعتبر كلها عقارات إذا كانت واردة على عقار بمعنى جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية تعتبر عقارا، إذا كان موضوعها عقارا وهذا ما نصت عليه المادة 684 حيث عرفت العقار حسب موضوعه بقولها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عين يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، ذلك كل دعوى بحق عيني على عقار". (مونة، م. 2019: 5)

## 2.5. خصائص العقار:

من خلال نص المادة 683 من القانون المدني يتضح أن للعقار عدة صفات وخصائص تميزه عن غيره من الأشياء المادية المشابهة كالمنقول وتقتصر على صفتين فقط للعقار يتميز بها وهما أنه مادي وصفة الثبات والاستقرار.

\* أنه كل شيء مادي: والمقصود بذلك أن العقار شيء مادي ملموس له كيانه وذاتيته في الوجود، لذا أمكن أن يكون محلا لحقوق عينية، ويخرج بالطبع من حيز الأشياء المادية الملموسة المميزة للعقار الأشياء المعنوية والمادية المخالصة للعقار كالديون والحقوق المالية.

\* صلة الثبات والاستقرار: أنه شيء ثابت ومستقر، فالثبات والاستقرار ميزتان ملتصقتان بالعقار، وبزوالهما وانعدامهما يتحول العقار إلى منقول وهاتان الصفتان أهم العوامل والخصائص التي جعلت العقار يتفرد بمفهوم خاص ونظام قانوني مستقل ومحدد. (نورة، م. 2010، ص ص 20-21).

## 3.5. العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص:

للعقار بالتخصيص وبطبيعته فروق جوهرية من حيث طبيعة الشيء ذاته، فالعقار بالتخصيص يأخذ حكم العقار بطبيعته من حيث مباشرة إجراءات الحجز، فآلة الحرث والحصاد مثلا تعتبر مالا منقولا بطبعها والأساس فيها إمكانية نقلها من مكان إلى آخر دون أن تتعرض للتلف ولعدم ثبوتها واستقرارها بالأرض، إلا أن تخصيصها كذمة ومنفعة للأرض يجعلها عقارا بالتخصيص، أي كأنها عقار ينطبق عليه حكم المادة 683 السابقة الذكر، ويدخل هذا المال ضمن إجراءات الحجز العقاري وينفذ عليها في آن واحد مع العقار بطبيعته.

نفس الشيء يقال بالنسبة لمن كان بيده حق عيني تبغي على العقار الذي يرتبه عقد الرهن، فالأموال المنقولة المخصصة لخدمة عقار تتبع حكم العقار بطبيعته بالرغم من أن بطاقة العقار لا تبين بوضوح وجود أموال منقولة في خدمة الأرض والتي يسري عليها عقد الرهن وتلحق الأموال المنقولة الموضوعة في خدمتهم بما يصدر علة العقار من حجز عقاري بعد قيده بالمحافظة العقارية إشهارا له. والعقار

بالتخصيص إذن باعتباره يخدم العقار يعتبر عقارا مثله، وينطبق أحكام العقار بطبيعته على الأموال المنقولة المخصصة مع أنها تعتبر أموالا منقولة بطبيعتها. (خلفوني، 2012، ص 12).

يخصى موضوع العقار في المدينة بأهمية قصوى نظرا للتزايد السريع في عدد السكان في المدن، والذي نتج عن النزوح الريفي للمدن بحثا عن فرص العمل والحياة الكريمة، وكذلك الاستثمار في العقار وتأثره بالمضاربات العالمية. وهذا الأمر أدى الى استهلاك كبير في الأراضي القابلة للتعمير، وقد ترتب على هذه الوضعية أزمة سكنية خانقة نظرا لنفاذ الرصيد العقاري في المدن وضواحيها.

ونشير أن في الدول الفقيرة هناك ميكانيزمات معينة للحصول على العقارات، تحتوي على محاولة لشمول جميع الشرائح الاجتماعية حسب مداخيل كل فئة، ففي الوقت الذي تحصل فيه الفئات المسورة بكل سهولة مع كل الضمانات، تقوم الفئات الهشة باحتلال الأراضي غير الصالحة للتعمير دون أي ضمانات كالأراضي ذات المنحدرات الكبيرة والمناطق المعرضة للفيضانات والمناطق غير الصحية... الخ. (بوجمعة، 2015، ص 20).

ونظرا للسياسات العقارية المتبعة في العديد من الدول التي لا تستطيع التغلب على أسلوب المضاربة العقارية، فانه يتعذر على الغالبية من الشباب المقبل على الزواج تلبية احتياجاته من العقار السكني أو التجاري سواء عن طريق الشراء أو حتى الايجار، وهذا الأمر لا شك يعيق حصولهم على السكن والاستقرار.

## 6. مفهوم الشباب:

يعد مفهوم الشباب من المفاهيم التي استقطبت الكثير من الباحثين والمفكرين من مختلف التخصصات، كما هو شأن الكثير من المفاهيم في العلوم الاجتماعية، فقد برز هذا المفهوم في تناول الشباب كفئة اجتماعية متميزة، إذ يهتم هذا المفهوم باستمرارية أو توقف القيم بين الأجيال، ويركز على العمر كعامل نوعي، على اعتبار أن العمر هو أساس الخصائص الاجتماعية والثقافية للأفراد. (العتيبي، 2014، ص 126).

وكلمة شباب في اللغة العربية تعني كما جاء في المعاجم العربية وفي لسان العرب لابن منظور، الفتوة والفتاء بمعنى الحيوية والقوى الدينامية، وكلمة شب من شبيب وأن الشباب هو الفتاء والحادثة، وشباب الشيء أوله، وتجمع على شباب وشبان وشواب. (المنظور، د.ت، 257).

إذن فإن مفهوم الشباب بحسب علم النفس الاجتماعي يتم على أساس بيولوجي ونفسي وثقافي، حيث تبدأ فترة الشباب من نهاية مرحلة المراهقة المبكرة حتى الرجولة المبكرة بحيث يكتمل معه نمو الأنا وتحقق الذات.

وينظر هذا الاتجاه للشباب باعتباره حقيقة اجتماعية وليس ظاهرة بيولوجية فقط، بمعنى أن هناك مجموعة من السمات والخصائص إذا توافرت في فئة من السكان صنفت هذه الفئة شبابا، فكل مجتمع يحدد من هي فئة الشباب وما هي ملامحها وما هي شروط الانضمام لهذه الفئة.

## 7. المدينة الجزائرية:

لقد عانت المدن الجزائرية في نهاية القرن العشرين من مشكلات عمرانية كثيرة ومتنوعة بسبب تعقد الظاهرة الحضرية، فقد ارتفعت بسرعة نسبة السكان القاطنين في الوسط الحضري، كما شهدت المدن الكبرى خاصة في الآونة الأخيرة زيادة كبيرة، حيث أصبحت تتميز بكثافة سكانية عالية مما زاد من الطلب على العقار في المجال الحضري للمدينة، وارتفاع غير مبرر للعقار فيها.

وأثناء ذلك بدأت فكرة الأسرة النووية تنتشر في المدن الجزائرية، حيث أصبح الشباب لا يفكر في الزواج قبل أن يجد المسكن المناسب لأسرته الجديدة، وقد ساعد على ظهور هذا الشكل الأسري فقدان الأسرة لوظيفة من وظائفها الأساسية والتي تختص بالإنتاج والاستهلاك فأصبحت وحدة مستهلكة لا منتجة كما أن أفرادها اتجهوا إلى التقليل من أنجاب الأطفال للتمكن من رعايتهم وتربيتهم، ومن خصائص الأسرة الحضرية الحديثة الاتجاه إلى الاستقرار في سكن مستقل، وهذا يعني أنه ومنذ الزواج تتجه للاستقرار في منزل مستقل عن المجموعة العائلية لكل زوج، حيث يصبح انتماء الشخص ومسؤوليته تجاه الزوج وأولاده وليس تجاه والديه وإخوته.



ولعل مشكلة العقار السكني هي إحدى المشاكل الرئيسية التي تعاني منها غالبية المدن الجزائرية، حيث أدت هذه المشكلة الى عزوف الشباب الجزائري عن الزواج، حيث أفضت الثقافة الحضرية للشباب فكرة السكن كأولوية للزواج في مسعى خطير يهدد البنية الأسرية للمجتمع الجزائري، وأن ضرورة الحصول على سكن مستقل لتأسيس نمط أسري جديد يمكن أن نطلق عليها الأسرة الحضرية والتي تتلاءم وخصائص المجتمع المدني.

ولا شك أن البحث عن العقار السكني بأسعار مقبولة أصبح مطمح كل الشباب لا سيما في المدينة كما أضحي بالنسبة له حلما صعب المنال وذلك بسبب الأسعار المتضاربة له، وقد أدى هذا الأمر الى حدوث أزمة في العقار الحضري بسبب ندرته وارتفاع تكاليفه وخصوصا العقار السكني المخصص للإقامة والسكن العائلي والأسري سواء أكان في وسط المدينة أو ضواحيها أو أطرافها.

### 8. أزمة العقار وتأثيرها على عزوف الشباب عن الزواج:

سوف نبحث من خلال دراستنا هذه على أسباب هذه الأزمة التي أدت الى ارتفاع سعر العقار داخل مدينة بسكرة وتأثير هذه الأزمة على الشباب المقبل على الزواج والذي يرغب في تأسيس أسرة نووية مستقلة عن الأسرة الكبيرة أو ما يصطلح عليه بمفهوم العائلة.

### 1.8. مجالات وعينة الدراسة الميدانية:

ونقصد به تحديد المنطقة التي سوف تجري فيها الدراسة والتي كانت على مستوى مدينة بسكرة، وهي عاصمة الولاية التي تقع في الناحية الجنوبية الشرقية من الوطن، حيث تتربع على مساحة تقدر ب: (21509.80) كلم<sup>2</sup>.

وقد اقتضت هذه الدراسة منا استخدام العينة القصدية التي يتم فيها اختيار الأفراد، ووحدات العينة على قصد ومبررات اختيارها، ونظرا لطبيعة الموضوع والتي تقوم بتحديد مجتمع الدراسة فإن مجتمع دراستنا يتمثل في الشباب العسكري الذي يعاني من مشكل السكن والعزوبة، والذي هو في مرحلة تكوين الذات وبناء مستقبله المهني والأسري لمواجهة صعوبات الحياة الحضرية والدخول في معتركها للحصول على عقار

سكني للإقامة أو تجاري للعمل والاستقرار المادي، لذلك فقد تم اختيار العينة القصدية والمتمثلة في الشباب العزاب، وكان حجمها مقدرا بـ (40) شاب، وهذه بعض خصائصهم:

**جدول رقم (01): يوضح توزيع أفراد العينة حسب المستوى التعليمي**

الاحتمالات	التكرار	النسبة %
جامعي	26	65%
غير جامعي	14	35%
المجموع	40	100%

يوضح الجدول أعلاه توزيع أفراد العينة حسب المستوى الجامعي؛ حيث نلاحظ أن أغلبية أفراد العينة هم شباب ذوي مستوى جامعي، وهذا يعني أن نسبة الشباب الجامعي التي استجابت للاستمارة تفوق نسبة الشباب غير الجامعي، وعليه فإن الفئة الغالبة لعينة هذه الدراسة هم الجامعيين.

وقد يعود سبب الفارق بين المبحوثين من ذوي المستويين أن الشباب الجامعي المثقف أكثر وعيا ومسؤولية تجاه الزواج وتأسيس أسرة مستقرة منذ بداية نشأتها على عكس الشباب غير الجامعي والذي عادة ما نجده في الوظائف الحكومية بسبب ضعف المستوى التعليمي وامتهانهم للأعمال غير الدائمة وغالبا ما ينتهي بهم المطاف إلى الانطواء تحت سقف الأسرة الممتدة من أجل الإقامة والدعم الاقتصادي والمادي.

**الجدول رقم (02): يوضح توزيع الأفراد حسب طبيعة السكن**

طبيعة السكن	التكرار	النسبة %
سكن أسري	10	25%
كراء	07	17.5%
سكن عائلي	23	57.5%
المجموع	40	100%

يوضح الجدول أعلاه توزيع الأفراد حسب طبيعة السكن، حيث نجد أن أكبر نسبة العينة طبيعة سكنهم عائلي والذي هو ملك للجد والأعمام فقدرت بـ: 23 فرد بنسبة 57.5%، وتليها الأخرى التي طبيعة سكنهم كراء والتي قدرت بـ: 07 أفراد بنسبة 17.5%، ثم تليها فئة السكن الأسري الذي يمتلكه الأب والتي قدرت بـ: 10 أفراد بنسبة 2.5%.

حيث نستنتج ان أغلب أفراد العينة كانت طبيعة سكنهم عائلية، أي انه في مجتمعنا أغلب أفراد الشباب يجمعهم السكن العائلي والذي عادة ما يتكون من أكثر من أسرة نووية، هذا المسكن العائلي هو في الغالب محل نزاع، حيث أن أفراد العائلة محرومين من الاستفادة منه سواء ببيعه والحصول على ماله أو استغلاله بسبب كثرة الورثة به من أعمام وعمات، ناهيك عن الأحفاد.

### 2.8. منهج الدراسة:

لقد اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج التحليلي والذي يتم من خلال عمليات محددة كالتحليل والتفسير الذي يعتمد على تفكيك الظاهرة والقيام بعرضها وشرحها وتحليل عناصرها، وهذا المنهج قائم على تأويل التساؤلات البحثية ودراسة الأجزاء الأساسية للمادة العلمية ومعرفة أسبابها وعلتها، ثم استخدام كل تلك المعلومات وربطها بمعطيات البحث، ومن ثم الوصول إلى النتائج وتحقيق الأهداف المرجوة، وكل ذلك يساعد الباحث على توسيع عينة دراسته واعطاءه رؤية شاملة وواضحة لها.

### 3.8. أدوات جمع البيانات:

لقد تم الاعتماد في دراستنا على الاستمارة الالكترونية وذلك نظرا لأن مجتمع الدراسة كبير وواسع ولا يمكن البحث عنه في مجال مكاني معين في مدينة بسكرة، لأن الشباب عادة ما يتوزعون في مختلف أحياء المدينة وقطاعاتها، وقد صممت الأسئلة على ضوء المعطيات ومتغيرات البحث المراد دراسته، حيث تم اعداد الأسئلة وصياغتها على ضوء أسس علمية، تتضمن بيانات أولية عن المبحوثين وفقرات عن أهداف البحث ثم إعدادها بصفة مغلقة أو مفتوحة.

#### 4.8. نتائج الدراسة الميدانية:

وقد تم إجراء الاستمارة الالكترونية على مواقع التواصل الاجتماعي الخاصة وعلى مستوى الصفحات المحلية لمدينة بسكرة، حيث دلت نتائج البيانات أن غالبية من أجاب عليها هم شباب ذو مستوى جامعي ومتقنين يدركون قيمة البحث العلمي، وقد كانت أهم إجاباتهم على التساؤلات كالتالي:

##### 1. ما هي أسباب الأزمة العقارية في وسط المدينة؟

تؤكد إجابات المبحوثين أن هناك العديد من أسباب الأزمة العقارية في مدينة بسكرة، منها:

- مشاكل الوثائق العرفية وأراضي الشيوخ وبالتالي لا يستطيع مالكيها الحصول على رخصة البناء أو حتى الحصول على العقد الفردي مما يجعل من هذه العقارات جامدة وغير مستغلة.
- مشاكل وقضايا بين الجيران حول حدود العقار السكني، لأنه كان قديما يعتمد على البناء المتراص بين الجيران وخصوصا داخل الأحياء الشعبية والتي غالبا ماتربط أفرادها علاقات قرابية ودموية قوية مما جعل مشكل تداخل المجال السكني مع بعضه البعض واقعا خلق مشكلات لعل أهمها المنازعات العقارية.
- النزاعات حول الميراث وتقسيم العقار العائلي والذي غالبا ما تتحول وثائقه بعد وفاة المالك الشرعي الى عقود جماعية في الشيوخ، وهذا ما يتطلب سنوات من القضايا داخل المحاكم لتوزيع الميراث بين الاخوة والأخوات.
- نزاعات حول الملكية الجماعية لقنوات المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي خاصة بين الأحياء الشعبية مما قد يؤدي الى مشاكل بين الجيران بسبب تسرب المياه أو عطل قد يصيب هذا البناء التحتي مما يجعل من الصعوبة إيجاد حلول مشتركة بين الأفراد، الأمر الذي يؤدي الى التخلي عن هذه العقارات المشتركة واللجوء لكراء مساكن فردية في انتظار انتهاء هذه الأزمة بوفاة أصحاب هذه العقارات حسب قول المستجوبين.
- منازعات حول استغلال العقار التجاري من طرف أحد أفراد الأسرة بسبب الملكية المشتركة لذلك العقار، والذي عادة ما يكون الأب هو المالك... والنتيجة هي عدم استفادة أي من أفراد الأسرة

من استغلاله ويبقى عرضة للتلف مع مرور الزمن بسبب طبيعة المنطقة الصحراوية وكذا عدم اعادة تهيئته واستغلاله.

- ندرة العقار بسبب ضيق المساحات المتبقية في المجال الحضري والتي تمتلكها السلطات المحلية، حيث قامت بتوزيع اخر حصص السكنات الاجتماعية وقطع الأراضي الصالحة للبناء والتي لم يستطع غالبية المستفيدين منها استغلالها بسبب الغلاء الكبير لمواد البناء والحديد وعدم قدرتهم على بنائها واستغلالها.

## 2- ما هي مشكلات الشباب الناجمة عن أزمة العقار في مدينة بسكرة؟

تؤكد إجابات المبحوثين أن هناك مشاكل قد تعرض لها الشباب قبل رفع الدعوى القضائية، حيث نجد ان الورثة لا يوجد لديهم وثائق رسمية تثبت ان العقار تعود ملكيته لورثتهم، ولا يوجد عندهم إلا عقود عرفية أو شهادات حيازة او وصلات تسديد الكهرباء والماء فقط، وأغلب الأحيان عدم وجود وثائق في هذه الحالة، حيث يستولي أحد الورثة على الميراث لوحده في حالة ما كانوا الورثة صغارا حيث وحسب اجابات المستجوبين فقد يستولي عليها الأخ الأكبر أو الأعمام على الممتلكات بحكم رعايتهم وبعدها تنتقل الملكية اليه بحكم عدم تسوية الوثائق وعدم مطالبتهم بحقوقهم بصورة قانونية.

## 3. ما هي انعكاسات أزمة العقار على الشباب في مدينة بسكرة؟

تؤكد إجابات المبحوثين أن الشباب في مدينة بسكرة يعاني بسبب أزمة العقار من مشكلات النزاع العقاري وخصوصا استغلال عقار سكني أو تجاري معين، وذلك بسبب عدم اتفاق الورثة فيما بينهم على البيع في حالة استحالة القسمة العينية، مما يؤدي بهم إلى اللجوء الى القسمة عن طريق المزاد العلني... وهذا ما يؤدي الى تدني قيمة هذا العقار، وبالتالي تصبح حصة الفرد الواحد ضئيلة ولا تكفي لشراء عقار سكني لتأسيس أسرة زواجية جديدة أو حتى عقار تجاري لاستغلاله سواء عن طريق الكراء أو استثماره في احد المشاريع التجارية، وكسب مورد مالي منه يغنيه عن رحلة البحث عن وظيفة مستقرة تحصن كرامته.

## 4. هل هناك دور للجماعات المحلية في حل أزمة العقار؟

تؤكد إجابات المبحوثين أن السلطات المحلية سعت بكل ما لديها من امكانيات مادية للحد من هذه الأزمة خصوصا في السنوات الأخيرة والتي تم فيها تفعيل مختلف القضايا العقارية من خلال اللجوء

للخبراء العقاريين لإعطائهم معلومات حول طبيعة العقار وخصائصه من مساحة العقار المتنازع عليها ووضعية العقار هل هو من أملاك الخواص او من ملاك الدولة... هل مر المسح على العقار، وأيضا تلقي وثائق الأطراف وكل أمر يراه القاضي مناسب لفصل القضية... حيث تم منح الغير مستفيدين من السكن الاجتماعي قطع أراضي على أطراف المدينة والتي قدرت بثمانية آلاف قطعة أرضية موجهة لفئة الشباب والتي كانت الأولوية للمتزوجين، إلا أن عملية التهيئة في تلك المناطق لا تزال تسير بوتيرة ضعيفة بسبب حجم المساحات الأرضية المقدمة وأيضا التكلفة الباهضة التي تتطلبها هذه التجزئات لكي يتم تهيئتها بجميع المرافق من طرقات ومؤسسات خدماتية مجتمعية لكي تصبح أقطاب حضرية صالحة للإقامة، أضف الى ذلك ندرة المساحات والعقارات الموجهة للسكن داخل المجال الحضري للمدينة والتي تم توجيه نسبة كبيرة منها وخاصة المساحات التابعة للقطاعات المحلية الى مساحات خضراء موجهة للنزهة والترفيه لسكان المدينة.

وقد شهدت مدينة بسكرة في السنوات الأخيرة مشاكل برزت بشكل ملفت للانتباه بخصوص العقار، وذلك من ناحية الارتفاع الكبير الذي تعرفه أسعار الأراضي الصالحة للبناء، ومع هامش الاستثمار العقاري في المنطقة من طرف الوكالات الوطنية للسكن بمختلف صيغها لم يبق في المحيط الحضري لمدينة بسكرة سوى الاحتياطات العقارية التي لا تضمن للمدينة استمراريتها في إقامة مشاريعها التنموية وتوسعتها ولم يتبقى إلا جيوب عمرانية قليلة لا يمكنها أن تصلح لإقامة مشاريع تنموية تحقق التوازن الاقتصادي والاجتماعي في المنطقة، وهذا ما أدى الى نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدينة وأثر بشكل كبير على آليات النمو فيها.

إن كثرة الطلب على العقار الحضري بسبب الزيادة الطبيعية بين سكان المدن من جهة وبسبب رغبة الشباب في الاقبال على الزواج والإقامة في سكنات فردية بعيدا عن الأسرة الكبيرة من جهة أخرى كان من بين الأسباب الأساسية التي أرغمت الهيئات والسلطات على التفكير محاولة للوصول الى تحقيق التوازنين الاحتياقي الحقيقي للسكن الحضري من جهة والطلب المتزايد عليه من جهة ثانية ولإنجاز مثل هذه المشاريع الموجهة للسكن يستلزم توفير الوعاء العقاري. وهذا الأمر أدى الى استهلاك كبير في الأراضي

القابلة للتعمير، وقد ترتب على هذه الوضعية أزمة عقارية خانقة نظرا لفاذ الرصيد العقاري في المدينة وضواحيها.

## 9. خاتمة:

لقد تطرقت الدراسة إلى ظاهرة أزمة العقار وانعكاساتها على الشباب من حيث عزوفهم عن الزواج في سن مبكرة، وذلك نظرا إلى ما تشكله ظاهرة عزوف عن الزواج من مشاكل كثيرة في المجتمع الجزائري، وقد تبين لنا من اجابات المستجوبين أن مشكلة أزمة العقار السكني خصوصا قد أثرت على انشاء علاقات زوجية وأسرية جديدة، مما يزيد أيضا من نسبة العنوسة لدى النساء بسبب أزمة السكن ورفض كل من الشاب والشابة المقبلين على الزواج الإقامة داخل المسكن العائلي، والاندماج مع العائلة الممتدة. وتحت ضوء النتائج السابقة يمكننا طرح مجموعة من الاقتراحات الممكنة للتقليل من مشكلات العقار الاكتفاء ومن هنا وتحت ضوء هذه المعطيات المتحصل عليها نحاول تقديم بعض الاقتراحات الخاصة بدراستنا وهي على النحو الآتي:

- قيام المالك الحقيقي بتقسيم العقار خلال حياته لتجنب النزاعات والاحتكار بعد وفاته.
- الاحتكام الى الطرف القانوني وذلك باللجوء إلى القضاء وتقسيم الحقوق دون استخدام العنف أو القطيعة أو الصراع الذي لا يضر سوى أطراف النزاع وترك العقار شاغرا دون أن يستفيد منه أحد.
- بيع العقار المتنازع عليه في حالة عدم تفاهم الشركاء حتى لا يبقى عقارا جامدا.
- تقسيم الميراث بين الأفراد كما جاء في الشريعة الإسلامية وتفادي فكرة السلطة الأبوية بتفضيل الابن الأكبر عن باقي الإخوة.
- إجراء الوساطة والتي تعتبر طريقة لحل النزاعات العقارية فهي تهدف إلى حلها عن طريق وسيط قضائي.
- اعتماد السلطات المحلية الى خلق صيغة سكنية جديدة تعتمد على ايجار السكنات للشباب المقبل على الزواج شريطة أن يستوفي ثمن تلك الشقة بعد سنوات معلومة وبعدها يتحصل على الملكية الفردية للعقار.

## 10. قائمة المراجع:

- 1- ابن المنظور، محمد بن مكرم، (د.ت)، لسان العرب، دراسات العربي، بيروت، لبنان.
- 2- بوجمعة، خلف الله، (2015)، السكن في الجزائر والأزمة مستمرة، دار ابن الشاطئ للنشر والتوزيع، جيجل، الجزائر.
- 3- خلفوني، مجيد، (2012)، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 4- ربيحة، إغاث، (2013)، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، 50 (05)، الصفحات 182-207، الجزائر.
- 5- السيارى، ابراهيم بن عمر، (2013)، النزاعات العقارية وطرق حلها، وزارة العدل، المجلس الأعلى للقضاء، 1-71، المملكة العربية السعودية.
- 6- العتيبي، مطلق بن طلق، (2014)، ثقافة الشباب، الماضي والحاضر قراءة تحليلية وتفسيرية في التراث السوسولوجي، مجلة شؤون اجتماعية، الامارات العربية المتحدة، 31 (124)، ص-ص 123-156.
- 7- مقلاقي، مونة، (2019)، النظام القانوني للعقار الاستثماري (مطبوعة بيداغوجية). الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قلمة، جامعة 8 ماي 1945، الجزائر.
- 8- نورة، منصورى، (2010)، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.



11. الملاحق:

مصدر جميع الملاحق: الباحثة في أبريل 2024  
الصورة رقم (01): توضح نموذج لنزاع عقاري وسط مدينة بسكرة



الصورة رقم (02): توضح نموذج لعقار عائلي شاغر مهدد بالسقوط وسط مدينة بسكرة



الصورة رقم (03): توضح نموذج لسكن عائلي شاغر بسبب ملكية في الشيوخ وسط مدينة بسكرة



الصورة رقم (04): توضح نموذج 1 لنزاع عقاري وسط مدينة بسكرة



الصورة رقم (05): توضح نموذج 2 لنزاع عقاري وسط مدينة بسكرة

