الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2023-2024
الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري

تم إحداث الوكالة العقارية المحلية وفقا لقانون التوجيه العقاري بحيث تحوز جميع الأراضي المخصصة للتعمير وتقوم بنقل ملكيتها من البلدية لصالحها كما تساهم في:

- تحضير أدوات التعمير والتهيئة العمرانية وإعدادها وتنفيذها
- تسيير المحافظة العقارية البلدية
- ترقية الأراضي المجزأة والمناطق المختلفة الأنشطة وفقا لأدوات التعمير
- حيازة الأراضي والتنازل عنها

كلفت ب:

- بيع الأراضي الواقعة في المحيط العمراني لصالح الأفراد لوضع حد لإحتكار البلديات لسوق العقار.
- أنشأت سوق عقارية تسهر البلدية على تنظيمها ومراقبتها
- تسوية البنايات اللاشرعية والحيازة غير الشرعية للأراضي التي ملفاتها عالقة قبل تاريخ 1985/08/13 حيث أن المادة رقم 86 منه نصت على إلزامية الدمج النهائي ضمن الإحتياطات العقارية للبلديات للأراضي المبنية الواقعة ضمن محيط عمليات التهيئة والتعمير في شكل مناطق حضرية جديدة ومناطق صناعية وذلك قبل صدور قانون التوجيه العقاري.
- الحرص على عدم إنتشار البنايات الفوضوية والإستلاء على الجيوب الشاغرة داخل المدينة.

علاقة الوكالة العقارية بالبلدية:

الوكالة العقارية لم تمنع البلدية من تكوين وتسيير ممتلكاتها العقارية بحيث وضعت عدة وسائل قانونية تمكنها من تكوين أملاك عقارية وذلك ب:

- ممارسة الوكالة العقارية حق الشفعة لفائدة البلدية لتلبية الحاجيات ذات الطابع العام
- الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالة العقارية
- إكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة بغرض إنشاء تجهيزات ومرافق عمومية فوقها عند الحاجة بأسعار منخفضة.
- إكتساب الأراضي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الغرض من إنشاء الوكالة العقارية: هو:

- إبعاد البلدية عن التسيير العقاري وبالتالي إلغاء الهيمنة العقارية التي كانت تتمتع بها.
- نقص إنشاء التحصيصات السكنية لاسيما الاجتماعية منها بسبب إنسحاب الدولة من تهيئة الأوعية العقارية المجزأة
- عجز البلدية عن تهيئة الأراضي يجعل الوكالة العقارية هي من تقوم بذلك من أجل رفع أسعار بيعها بصفتها ذات طابع تجاري.
- البلدية في نظر المواطن هي المسؤولة عن توفير وبيع الأراضي والسكن
- إتساع الهوة بين العرض والطلب في قطاع السكن والعقار
- إبعاد الإدارة عن السكان بشكل إداري.
- البناء الفوضوي نتيجة صعوبة أو إستحالة الحصول على العقار

- قانون التوجيه العقاري جاء لمحاربة المضاربة العقارية وتحرير السوق لكن ميدانيا العكس خاصة مع ظهور الطبقية في إمتلاك العقار الحضري.