الإدارة الديناميكية لمباني التراث العمراني على المستوى المحلي في إطار التنمية المستدامة

أ.د ليلى عباس منصور

عضو المجلس العلمي للمدرسة العليا للهندسة والتعمير، رئيسة مخبر ببحث

ط .د ولوشاحي نذير*

جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية (الجزائر)

الملخص:

يستعرض المقال التجربة الحديثة لمدينة الجزائر في الإدارة الديناميكية للتراث العمراني والتخطيط الحضري، وأنظمة الحماية والتنمية المستدامة المتكاملة. كما يناقش جوهر السياسات المحلية ومدى وضوح أهدافها ووسائل تنفيذها ضمن إطار الإدارة الديناميكية، التي تُعد نموذجاً للقيادة التنظيمية وصنع القرار.

يركز البحث أيضاً على تحليل مدى تكيف ومرونة استجابة السياسات المحلية المتعلقة بإدارة التراث العمراني والتخطيط الحضري للتغيرات في البيئة الداخلية والخارجية للمدينة، بما يضمن عدم تعارض مصالح الهيئات وتضارب أهدافـها.

تدعو الورقة إلى تحسين أنظمة التخطيط الحضري وحماية التراث العمراني والسياسات الداعمة لذلك، مع التركيز على حماية أصالة التراث في مواجهة التحديات الناتجة عن التحولات العمرانية السريعة، خصوصاً في المدن الكبرى.

وتقدم الورقة توجيهات إستراتيجية لتحسين إدارة التراث العمراني والمناطق الحضرية بشكل متكامل، على أمل أن تكون مرجعاً للإدارة الديناميكية للتراث العمراني والتخطيط الحضري.

الكلمات المفتاحية: الإدارة الديناميكية، التنمية المستدامة، التراث العمراني، التخطيط الحضري، التجربة الحديثة، مدينة الجزائر.

Abstract:

The article reviews the recent experience of the city of Algiers in the dynamic management of urban heritage, urban planning, protection systems and integrated sustainable development. It discusses the content of local policies and the clarity of their objectives and means of implementation within the framework of dynamic management, which is a model of regulatory leadership and decision-making.

The research also focuses on examining the extent to which local policies related to urban heritage management and urban planning are adaptive and flexible in response to changes in the city's internal and external environment, ensuring that agencies do not have conflicting interests and conflicting objectives.

The paper calls for the improvement of urban planning and urban heritage protection systems and supporting policies, with a focus on protecting the authenticity of heritage in the face of challenges resulting from rapid urban transitions, especially in megacities.

The paper provides strategic guidance for improving the management of urban heritage and urban areas in an integrated manner, hoping to serve as a reference for the dynamic management of urban heritage and urban planning.

Keywords: Dynamic management, sustainable development, urban heritage, urban planning, recent experience, Algiers.

إشكالية البحث ومنهجه وأهدافه:

على الرغم من الاعتراف بأن المدن هي أنظمة ديناميكية معقدة، فإن البحوث التي تتناول آليات التحول الديناميكي في تسيير وإدارة المواقع الحضرية والعمرانية التراثية فما تزال محدودة. تهدف هذه الورقة البحثية، مع التركيز على تجربة مدينة الجزائر، إلى توضيح مقاربة الإدارة الديناميكية للتراث العمراني والتخطيط الحضري في إطار التنمية المستدامة، مع تقديم حلول عملية قابلة للتطوير والتكيف مع المتطلبات والمتغيرات التي تواجهها المدينة.

للقيام بذلك، نتبع المنهج الاستقصائي من خلال العمل الميداني المباشر لجمع المعلومات اللازمة عن منطقة الدراسة والموضوع، والمنهج الاستقرائي لتتبع "ديناميكيات نظام التسيير الإداري" المعتمد على المعالجة الكيفية والكمية للمعطيات المختلفة ورقمنتها؛ لتصبح أدوات توجيهية تساعد على تحسين الإدارة المحلية للنمو الحضري والتراث العمراني.

تُعد حالة مدينة الجزائر تجربة رائدة في الإدارة الديناميكية للتراث العمراني والتخطيط الحضري، وتستحق الاهتمام؛ لما تقدمه من حلول قابلة للتطبيق في مدن أخرى. تشمل إيجابيات التجربة أساليب تسيير المجال الحضري والتراث العمراني التي تتجاوز مجرد الاعتراف به إلى تعزيز الحفاظ عليه واستغلاله بعقلانية في إطار التنمية المستدامة، على الرغم من التحديات الكبيرة التي تواجهها السلطات المحلية، والتي يمكن تلخيصها فيما يأتي:

- التحديات المتعلقة بالميزانية التي قد لا تغطي جميع النفقات.
- صعوبة الحفاظ على قاعدة أصول التراث العمراني المتقادمة التي تتطلب، بالإضافة إلى الأموال، معرفة تقنية عالية.

- تحديات مواكبة النمو السريع للمجال الحضري بكل مكوناته.
- تحديات مراعاة القضايا البيئية المعقدة التسيير والمكلفة هي كذلك.

الإشكالية العامة: يمكننا تلخيصها في سؤال محوري يتعلق بمعرفة الدافع وراء رغبة مدينة الجزائر في إجراء تغييرات جذرية في طرق تسييرها لتراثها العمراني ومجالها الحضري في آن واحد. ومجموعة أخرى من الأسئلة الفرعية التي نحاول معالجتها: كيف تأمل السلطات العمومية تحسين طرق ووسائل تسييرها، وما التحديات التي تواجهها في ظل النمو العمراني السريع والمتزايد للمدينة وحاجتها المستمرة للموارد المالية لتغطية مشاريعها التنموية؟ وما أنجع الطرق والوسائل التي يمكن تحسينها ليصبح التراث العمراني مصدر دخل اقتصادي مستدام؟

مراجعة أدبيات الموضوع:

تبحث هذه المناقشة مراجعة أدبيات تناولت كيفية معالجة إشكالات تعارض إدارة التراث العمراني مع إدارة المجال الحضري في المدن الكبرى. تُعد هذه الإشكالات مصدرًا محتملاً لتضارب المصالح والمهام بين الهيئات والقطاعات المعنية بالتسيير، مما قد يؤدي إلى فشل تحقيق أهداف سياسات التنمية الحضرية بشكل عام.

حظيت إدارة التراث العمراني باهتمام كبير خلال الثلاثة عقود الماضية. يعود هذا الاهتمام المتزايد إلى نمو الوعي بضرورة تبني سياسات تعتمد على مناهج تسيير حديثة ومبتكرة، سواء في تحديد توجهاتها وأهدافها أو في وسائلها العملية.

كما يقول غرافاري بارباس: "لقد أصبح التراث العمراني موضوعًا للدراسة، ليس فقط للباحثين، بل أيضًا كأداة للتخطيط الحضري والتنمية المحلية، وهي حقيقة لا مفر منها في الحياة. كان تطوره هائلًا على مدى السنوات الثلاثين الماضية، ونحن الآن أمام إجماع واضح على ضرورة الحفاظ عليه وتعزيزه". وتؤكد لوائح اليونسكو على أهمية إدراج التراث بجميع مكوناته في مخططات المدن: "لا يمكن فصل التراث

العمراني المادي وغير المادي عن بعضه، فهو يخضع كله أو جزء منه لواحد أو أكثر من مخططات الحماية المنصوص عليها في التنظيمات، ويُدمج كعنصر أساسي في تخطيط المدن والبيئة."

يعتمد نجاح هذا النهج إلى حد كبير على تنفيذ إدارة متماسكة وتشاركيه ومنسقة ومستدامة تضم مختلف المديرين وأصحاب المصلحة (الجهات الفاعلة في التنمية)، إن أمكن ضمن هيكل واحد.

تبحث المراجعة الأدبية في المناقشات الحالية التي تطرقت لكيفيات التكفل بإشكالات تعارض إدارة التراث العمراني مع إدارة المجال الحضري في المدن الكبرى. إشكالات يمكن أن تتسبب في تضارب مصالح ومهام الهيئات والقطاعات المعنية بالتسيير، وفي إفشال تحقيق أهداف سياسات التنمية الحضرية بشكل عام.

نالت إدارة التراث العمراني (الحضري)، كموضوع بحث، اهتماما كبيرا خلال الثلاثة العقود الماضية. ويعود الاهتمام المتزايد لنمو الوعي بضرورة تبني سياسات تعتمد على مناهج تسيير حديثة ومبتكرة، سواء في ضبط توجهاتها وأهدافها أو لوسائلها العملية.

شملت مصادر البحث مجموعة متنوعة من المراجع الأكاديمية الأجنبية والوطنية، إضافة إلى الدراسات والتقارير ذات الصلة المباشرة بموضوعنا ومنطقة دراستنا، مدينة الجزائر. تضمنت المراجع تلك التي تناولت تحديات تسيير التراث العمراني الحضري، ومن بين هذه المراجع الحديثة والقديمة التي زاد فيها الاهتمام بالموضوع: كيف يمكن حماية التراث المدني في التنمية الحضرية[1]، الإدارة المتكاملة

1- François Tomas(2004), Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain, Géo carrefour.

للبيئة الحضرية والمرونة: من المدينة إلى المدينة المستدامة[2]، التراث العمراني من أجل التنمية المستدامة[3]، المستقبل الحضري: التقرير العالمي عن الثقافة من أجل التنمية الحضرية المستدامة: الإدارة المتكاملة للمناطق التراثية، الحفاظ على التراث العمراني: حافز لتجديد ممارسات التخطيط العمراني[4].

كما تضمنت المراجع تلك التي تعلقت بواقع التراث العمراني في الجزائر وبمدينة الجزائر: أسس الحفاظ على التراث المعماري والعمراني وتثمينه، وتجديد التراث العمراني المتداعي في الجزائر ومسألة التراث العمراني والمعماري في الجزائر، والتراث كرافعة للتنمية الإقليمية: حالة الموارد التراثية للحظيرة الوطنية.

تشكل هذه المراجع قاعدة متينة لدراستنا حول الإدارة الديناميكية للتراث العمراني والتخطيط الحضري في مدينة الجزائر، حيث تقدم رؤى معمقة وتوصيات عملية مبنية على تجارب سابقة ودراسات تحليلية معمقة.

مقدمة:

2- Houda Kdroussi, Allal Mohamed Amine, Mebirouk Hayet (2022), Quelle participation du patrimoine urbain au développement local d'un territoire? Essai de définition des indicateurs intégrés au diagnostic territorial, Hal open sciences, https://hal.science/hal-03825318

3- Mathieu Payette-Hamelin (2011), Pour une approche urbanistique de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti, thèse soutenue à l'Université de Montréal Université Paul Cézanne.

4- Rojas, Eduardo , Araoz, Gustavo , De Caro, Stefano , Macdonald, Susan , Cohen, Jean Louis (2016), Le Patrimoine urbain au service du développement durable, Culture: futur urbain, rapport mondial sur la culture pour le développement urbain durable, p. 193-199 .

شرعت السلطات العمومية منذ التسعينيات في تطبيق سياسة جديدة تميزت بالانتهاج التدريجي للاقتصاد الحر ونظام اللامركزية، بهدف تقليص دعمها المالي المطلق لمختلف القطاعات، ما أدى إلى مشاكل لا حصر لها على جميع الصُّعُد. بالرغم من استفادة السلطات المحلية لولاية الجزائر من دعم كبير في إطار تطبيق هذه السياسة، فإن طرق التعامل مع مخلفات الفيضانات والزلزال اللذين ضربا مدينة الجزائر في عامي 2001 و2003 كشفت عن نقاط ضعف في التسيير الأمثل للموارد. دفع ذلك السلطات العليا إلى اتخاذ مجموعة من الإصلاحات، بعضها كان استعجالياً.

في إطار هذه الإصلاحات، تم توسيع سياسة اللامركزية ضمن إستراتيجية جديدة للإدارة والتسيير المحلي في مختلف المستويات والقطاعات المحلية، بما فيها العمران والتراث. تضمنت هذه الإستراتيجية نقل الأصول والعقارات، بالإضافة إلى الوسائل البشرية والمادية واللوجستية الضرورية.

تم تنفيذ عدة إصلاحات منذ التسعينيات، منها إعادة هيكلة المصالح الإدارية والتقنية للولاية في عام 2009، وإعادة صياغة بعض القوانين الهامة مثل قانون الترقية العقارية وتطوير الاستثمار في عام 2009، وقانون الجماعات المحلية في عام 2012، بالإضافة إلى مراجعة الخطة التوجيهية للتهيئة والتعمير في نفس العام. كما تم تبني طرق تسيير جديدة تعتمد على أسلوب الإدارة الديناميكية للعمران والتراث العمراني، التي تعتمد على منهجيات عمل مبتكرة ووسائل تكنولوجية متقدمة، بالإضافة إلى يد عاملة مؤهلة وذات خبرة et[5].

5- Leila Abbas Mansour (2014), L'urbanisation massive et problématique du foncier urbain dans les communes périphériques de l'Algérois : étude de cas. 3ème journées d'études de géographie, Ecole Normale Supérieure des Sciences Humaines, Bouzaréah, Alger, ENSSH, 30 juin.

وعملاً بمنهجية الإدارة الديناميكية للعمران والتراث العمراني المعتمدة على المستوى المحلي منذ 2011، تسعى مدينة الجزائر إلى تحقيق جملة من الأهداف للحفاظ على الموارد العمرانية والتراثية وإنمائها، مثل تطوير بنى وأطر إدارة العمران والتراث عن طريق تطوير الأدوات المعرفية والتنظيمية، وتحديد الأولويات المتعلقة بإدارة العمران والتراث. كما تستكشف التدابير المختلفة التي تضمن، من خلال نظرة مستقبلية، تحسين إدارة العمران والتراث العمراني[6].

مكنت هذه التجربة السلطات المحلية من تحرير قطاع تسيير العمران، ولو جزئياً، من بعض الأعباء والنفقات، مما سمح لها بتفعيل استغلال العقار والتراث العمراني وزيادة الإيرادات من خلال إعادة استثمارها لتحقيق أهداف خطة التنمية المستدامة. هذه الخطة ترتكز على الحفاظ على العمران وتثمين استغلال التراث المعماري من جهة، وحسن استعماله من جهة أخرى.

1 – واقع الإدارة المحلية وإشكالات تسييرها للمجال الحضري والتراث العمراني:

يضم المجال المركزي لمدينة الجزائر، المكون من ستة بلديات، نوعين من الإطار المبني، "القديم الذي يرجع بناءه لفترتين متباينتين، ما قبل العثمانية والعثمانية (لقرنين الحادي عشر والسادس عشر)، والفترة الاستعمارية (القرن التاسع عشر). أما الحديث فيعود إلى ما بعد الاستقلال، ولديه حاليا أزيد من نصف قرن[7].

6 – Racha Sakhri & Soltana Nehlil &Leila Abbas Mansour, (2015), Vétusté du cadre bâti, réhabilitation urbaine et récupération du foncier à Alger, Mémoire de Master, USTHB–FSTGAT

7– Larbi Icheboudene, (2005), Conditions socio–politiques et émergences des nouveaux quartiers d'Alger, in revue vies de villes, n° 2, Alger, pp. 57.

عرف هذا الإطار المبني والتراث العمراني وضعيات صعبة ومختلفة، بعضها تعلق بتدهور جزء كبير منه، والبعض الآخر بعدم الاستخدام الأمثل للعقارات والاستغلال السيئ للمباني، بسبب عدم إعطاء الصلاحيات الكافية للسلطات المحلية لجعلها أحد الفاعلين الرئيسين في الميدان، ونظرا لعدم توفير الإمكانات والوسائل اللازمة لإدارة التراث العمراني.

تمثل الأعباء المالية لإدارة الأملاك العمومية للسلطات المحلية لمدينة الجزائر مشكلة حقيقية بسبب تزايدها وارتفاعها المذهل من سنة لأخرى، "وتشمل هذه الأعباء عمليات الصيانة والتحسين والترميم وإلى غيرها من المصاريف الأخرى المباشرة وغير المباشرة، التي من المفروض تغطيها بنسبة من إيرادات هذه الأملاك والباقي يعاد استغلاله عن طريق الاستثمار."[8].

وعلى الرغم من امتلاك معظم البلديات المركزية للجزائر العاصمة لإرث واسع من الأملاك والعقارات والأراضي ذات القيمة العالية سواء التراثية، الثقافية أو المادية، فلم تحسن إدارتها بما يتوافق وما تقتضيه شروط السوق والمنافسة، وهذا بسب تأثير مشاكل عديدة متعلقة، من جهة بالجوانب السياسية والتشريعية، ومن جهة أخرى بالجوانب التنظيمية وبمحدودية الوسائل البشرية والمادية.

طالبت السلطات المحلية مرارا بمزيد من الاستقلالية والصلاحيات حتى يتسنى لها تسيير المصالح العديدة والهياكل المرتبطة بها بحرية أكثر، خاصة بعد صدور قانون الجماعات المحلية لسنة 2012، (القانونين السابقين يعودان لفترة (1990- 1974). كما طالبت بالوسائل المختلفة واللازمة لمواكبة الإصلاحات

8 - Mohamed-Chérif Benmahjoub (2004) Les innovations dans l'administration et la gouvernance dans les pays méditerranéens : Cas de l'Algérie, Rapport, Ministère de l'aménagement du territoire.

الإدارية والاقتصادية التي شرعت فيها الدولة، منذ سنوات 2000، والتي تريد من خلالها وضع تصور بعيد المدى لتنمية مستدامة مبنية على رؤية إستراتيجية لجميع القطاعات."

وتسعى السلطات العمومية منذ سنوات عديدة لتحسين طرق الإدارة والتسيير على المستوى المحلي بدفعها لإيجاد طرق مبتكرة حتى تمكنها من الاعتماد على مداخيلها بدلا من الاستعانة بالخزينة العمومية لتغطية العجز المتواصل في ميزانياتها بسبب عدم تثمين استعمال كثير من العقارات لجعلها مصدرا للربح والاستثمار [9].

1.1 إصلاح المنظومة الإدارية والمالية لتسيير الأملاك العمومية:

شرعت السلطات المحلية (الولاية) في سنة 2012، وفي إطار توجيهات السياسة الجديدة (إصلاح المنظومة الإدارية)، في تطبيق جملة من التدابير المتعلقة بالتنظيم والتسيير: تقيم وجرد الأصول والعقار، وضع سياسة إدارة نشطة، إعادة تنظيم الأسس المالية المحلية، فضلا عن إدارة الدين وتوسيع مجال الخدمات المقدمة من خلال تحسين سياسات الإسكان، النقل، النظافة، الصحة...).

واعتبرت الإجراءات بداية لسلسلة من الإصلاحات التي أتت استجابة وإيمانا من السلطات المحلية بأن تحديث طرق تسيير الأملاك العمومية وخاصة ما تعلق بالعمران والتراث العمراني شيء أكثر من ضروري، بل يعد أمرا حاسما إذا ما أردنا دفع عجلة التنمية المستدامة على أسس صحيحة تكون فيها الكفاءة وحسن التدبير والإبداع مبدأ لتطوير مداخيلها.

9- Leila Abbas Mansour et Amel Baziz (2014), La gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain en période de crise (séisme de 2003 à Alger), l'expérience du maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre et des collectivités locales, colloque international, EPAU, Alger, 19 et 20 novembre.

يسير النسيج العمراني، سواء كان تابعا للملكية الخاصة أو العمومية، وفق القوانين السارية المفعول، (مثل نظام الحيازة ونظام التسيير العقاري)، "وتتقاسم فيه المسئوليات هيئات مختلفة بعضها عبارة عن مديريات تابعة للولاية والبعض الآخر تابعة للمستوى المركزي، لكنها توكل جزء من صلاحياتها للسلطات المحلية. كما تفوض الولاية والبلديات لمؤسسات عمومية أو خاصة، بعضا من الأعمال المتعلقة بالإدارة والخدمات، وفق ما يسمى بنظام المناولة. وتتلقى الولاية والبلدية ميزانية عمومية من الدولة ولها هامش من الحرية في تسييرها، بحيث يتداول المجلس للمصادقة عليها سواء تعلق الأمر بميزانية التسيير أو التجهيز، لكن نظرا لكثرة الأعباء المتعلقة خاصة بالجانب الاجتماعي، تجد السلطات المحلية صعوبة في ضبطها، وبالتالي فهي تعرف عجزا ماليا يتفاقم من سنة لأخرى. "في معظم الدول الغربية، الأهداف الاجتماعية هي الأقل ارتباطا بالسياسة المالية، لأن البحث عن المساواة والعدالة الاجتماعية يتم استبداله بالضريبة، أي المساواة بين فئات السكان من خلال الدخل والضرائب، ويمكن أن تكون الضرائب أداة لإعادة توزيع الدخل وفقا لمبدأ العدالة [10].

وحاولت السلطات المحلية تبني نفس المبدأ، أي إعادة توزيع الضريبة، لتصبح الميزانية "أداة تدخل الدولة" من خلال السياسة الاقتصادية والاجتماعية وأيضا "أداة لتحقيق العدالة الاجتماعية" من خلال إعادة توزيع العوائد، ويمكن أن تتدخل الدولة لتعزيز النمو الاقتصادي المتوازن لتكون الميزانية أيضا أداة "سيطرة" على استخدام الأموال العامة[11]. وكانت قد شهدت ميزانيات السلطات العمومية ومنذ سنوات عديدة

10- Bernard Debarbieux et Martin Vanier (2002), Ces territorialités qui se dessinent, Datar, Edition L'Aube, France

11- Rezika Amari (2016), Contribution à l'Analyse Financière des Budgets Communaux de la wilaya de Tizi-Ouzou : Un instrument de maîtrise et de

ارتفاعا مذهلا في المصاريف والنفقات المحلية لم تقابله زيادة في الإيرادات، بل بالعكس، سجلت هذه الأخيرة تراجعا كبيرا بسبب تقلص عوائد النشاط الاقتصادي كما يبينه الجدول أسفله.

السنة	حصة ميزانية مصالح بلديات ولاية الجزائر(مليار دينار)
2000	0,2
2005	2,8
2010	6,9
2015	11,0
2021	12,7

الجدول. 1: نمو ميزانية مصالح بلديات ولاية الجزائر

ويتسبب هذا العجز المستمر لميزانيات معظم بلديات ولاية العاصمة السبع والخمسون (44 \57 من البلديات) في طلب مزيد من الدعم من الحزينة العمومية سواء في شكل ميزانية إضافية أو قروض، لا يدفع بعضها لسنوات، مما يؤدي بالسلطات العليا لمسحها أو إعادة ضخها في محاولة لدفع عجلة التنمية من جديد، بالرغم من انتقاد الكثير لهذه الطريقة في التسيير المالي للجماعات المحلية. علما بأن الميزانية المخصصة لمصالح الولايات والدوائر والبلديات هي في حدود ما يعادل 29% من مداخيل المحروقات التي تعتبر الدخل الرئيسي وتقريبا الوحيد للجزائر[12].

وأسباب عجز ميزانية السلطات العمومية عديدة، لكن تفاقم المشاكل الحضرية والاجتماعية (حظيرة عقارية في تدهور مستمر، تفشي ظاهرة نمو

---

rationalisation des Finances Locales, Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, Magister en Sciences Economiques.

12- Ali Debbi (2008), Les enjeux de l'émergence des innovations managériales dans les villes : le cas de l'adoption des indicateurs de performance, Université de Pau et de Pays de l'Adour, France, pp, 39.

العشوائيات السكنية وغيرها في المدينة، تدهور الإطار المبني سواء القديم أو الحديث، ارتفاع الكثافة السكانية، ارتفاع كثافة شغل الأرض في مدينة مهددة بالأخطار الكبرى كالزلازل والفيضانات)، تعد من الأسباب الرئيسية التي عجلت بتبنيها لتدابير في بعض الأحيان استعجاليه.

وترى السلطات المحلية بأن أسباب عدم التسيير الأمثل للأملاك العمومية سواء الإداري أو المالي لا يعود فقط لنقص الوسائل لديها، بل لتشعب المهام التي تتكفل بها"، وعدم وضوحها في بعض الأحيان، ولوجود فراغ قانوني في التشريعات السارية المفعول، وعدم تماشيها مع التوجهات السياسية والاقتصادية الجديدة للإدارة المحلية[13].

وتمنح الطرق الحديثة للتسيير العمراني والتراثي السلطات المحلية إمكانية تحسين إيراداتها عن طريق الاستعمال الأمثل لممتلكاتها العقارية وخاصة ذات القيمة المعمارية والتراثية، بشرط اعتماد رؤية إستراتيجية مبنية على إسقاطات ومعرفة دقيقة لما تتوفر عليه من أصول وأسهم متعلقة بالعقار. إن تحويل جزء من إيرادات العقار "لموارد مالية" ثم إلى استثمار هو واحد من أهداف سياسة اللامركزية بيد أنه يشترط في هذه الموارد القيمة المضافة العالية لجعلها قادرة على تحقيق الأرباح الكافية لإدارة الشؤون المحلية[14].

13- Omar Ait Mokhtar (2014), L'évolution de la Politique des Dépenses Publiques dans Le Contexte de La Mondialisation, Cas Algérie 1999-2014, Thèse de Doctorat En Sciences Economiques Université Abou Bakr Belkaid, Tlemcen, Algérie.

14- Xavier Greffe (1997), « Economie des politiques publiques », Edition Dalloz, Paris.

وضعت السلطات العمومية النمو الحضري والتراث العمراني والمعماري في قلب متطلبات الأداء الجديدة على المستوى المحلي من خلال إطلاق واستعراض السياسة العامة للإدارة المحلية منذ2012. كما سعت إلى تغيير أساليب التسيير بالتبني التدريجي لمنهاج الإدارة الديناميكية للعمران وللتراث العمراني ، المعتمدة على أدوات مبتكرة، على الوسائل التكنولوجية والبرمجيات المناسبة للتكفل بالإشكالات المطروحة على المستوى المحلي[15].

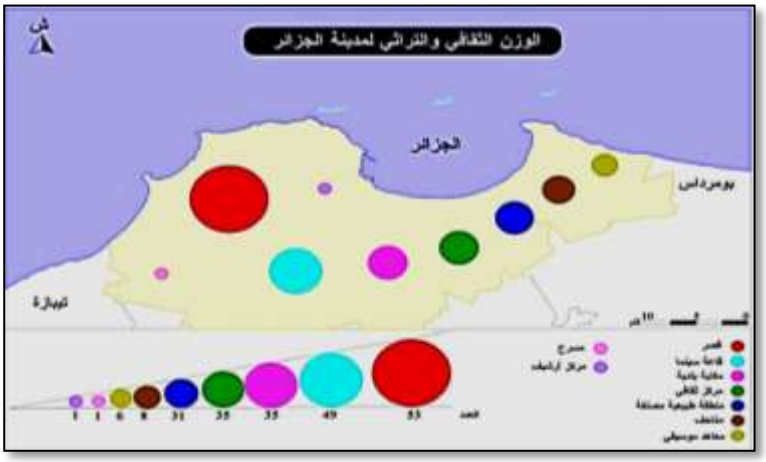
تتجلّى تجربة مدينة الجزائر في رفع وتحسين قدرات السلطات المحلية لإسهامها بفعالية أكثر في تسيير ومعالجة الإشكاليات المعقدة التي يعرفها العمران بصفة عامة والتراث المعماري بشكل خاص، في وقت أصبحت فيه مطالبة بلعب الأدوار الأولى، باعتبارها الأكثر معرفة بالمعطيات العمرانية المجالية والجوانب الديمو اجتماعية والاقتصادية الخاصة بالمدينة.

واكبت إصلاحات التخفيف من المركزية التي عرفتها الإدارة العمومية الجزائرية منذ سنوات2000، تغييرات مهمة في أساليب العمل وتوزيع المسؤوليات بين مختلف الهيئات العليا والمحلية. في إطار نقل الصلاحيات، تم منح هذه الهيئات مجموعة من المهام الجديدة المتعلقة بتسيير المجال المبني وغير المبني وبالتراث العمراني، إضافة إلى توسيع اختصاصاتها لتشمل مجالات التنمية الاقتصادية ذات الصلة بالمجتمع[16]. وأظهرت تجارب السلطات العمومية السابقة أن إدارة الإطار

15- Leila Abbas et Ali Hadjiedj (2012), Vision politique et compétitivité territoriale : une lecture dans le Schéma national d'aménagement du territoire, colloque international EPAU, Alger, 7 et 8 novembre.

16- Boussad Aiche, Farida Gharbi et Leila Bouzar (2014) Patrimoine architectural et urbain des XIX ème et XX ème siècles en Algérie. « Projet Euro Med Héritage

العمراني المبني غالباً ما تكون مكلفة وتتسبب في عجز ميزانياتها نظراً للارتفاع الكبير في التكاليف، خصوصاً إذا تعلق الأمر بتراث عمراني ضخم ومتنوع مثل ما هو الحال بالنسبة لمدينة الجزائر، الذي يشمل، مباني مختلفة، عمارات سكنية، حدائق، عقارات شاغرة وأخرى مستعملة، وقصور.



الخريطة.1. الوزن الثقافي والتراثي لمدينة الجزائر سنة2021، من انجاز الباحثة ليلى عباس منصور.

بدأت للسلطات المحلية في التعامل مع التراث من منظور اقتصادي واجتماعي في فترة التسعينيات، مع تسجيل المدينة العتيقة (قصبة الجزائر) ضمن قائمة التراث العمراني العالمي، وهو ما جاء تتويجاً لجهود كبيرة بُذلت على مختلف المستويات. وقد اعتبرت المهام التي أُوكلت آنذاك للسلطات المحلية، بالتعاون مع مجموعة هامة من الهيئات العليا، من أصعب المهام، لأنها تطلبت الإلمام بعمليات الجرد، التقييم، التصنيف، والتدخل في النسيج العمراني التاريخي. كان بعض من هذا النسيج يحتاج

إلى معالجة خاصة، ولم يكن بوسع السلطات المحلية أو العليا توفيرها إلا بالاستعانة بالخبرات الأجنبية.

أسهمت الإدارة الديناميكية للعمران وللتراث العمراني والمعماري في تسهيل سياق تسيير الثروات، ولحسن الحظ كذلك، رافق هذه التغيرات، التي أقرتها التطورات التشريعية والقوانين الجديدة في الإدارة، "تعزيز تنمية اعتماد تبادل المعلومات وتحسين السياسات المالية من خلال الرفع من المهارات المحلية والتعاون بين البلديات عن طريق تبادل للمعلومات الموثوقة والمطابقة للبيانات (تجانس المدونة الإدارية والمحاسبية)[17]. "يتعلق ذلك بتعيين المصالح المعنية بالعملية وذات الصلة والتكامل على المستوى المحلي، بالإمكانات البشرية والمالية والوسائل اللوجستية الواجب توفيرها لها، بأولويات العمل والمهارات المطلوبة، وبكيفيات التنسيق والتنفيذ بين الجهات والمؤسسات المختلفة.

2 الإدارة الديناميكية لمباني التراث العمراني على المستوى المحلي في إطار التنمية المستدامة:

2.1 ضبط الأهداف الإستراتيجية لإدارة العمران والتراث العمراني:

لتنفيذ إستراتيجية إدارة العمران والتراث العمراني يجب أولا وأيا كانت التسمية، الإدارة الإستراتيجية، النشطة، أو الديناميكية، أن تستجيب الأهداف العامة لهذه السياسة مع احتياجات المجتمع والسكان وكل ما يتعلق بالإطار الاقتصادي، "لأن تنفيذ أي خطة يمر في البداية من خلال مرحلة استجواب للوضع العام لتحديد وبشكل واضح كثير من المعطيات الأساسية، قبل الخوض في القضايا المالية والقانونية والتقنية[18]. وتعتمد إدارة العمران والتراث المعماري على ثلاثة أهداف رئيسة هي:

- وضع أسس إدارة إستراتيجية حديثة وتبنّيها.

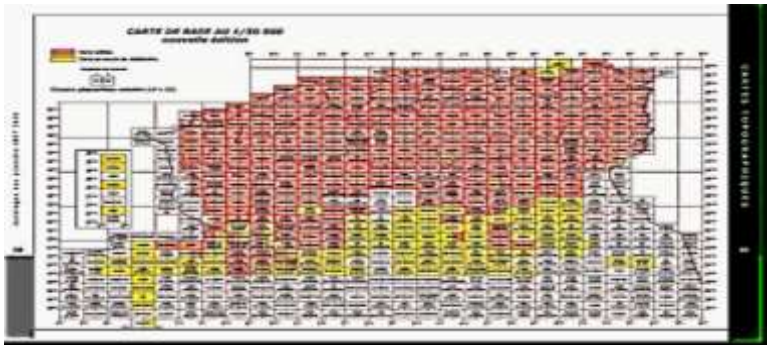
17- Salah Mouhoubi (1997), L'Algérie à l'Epreuve des Réformes Economiques, Edition O.P.U, Alger, pp 53.

18- Jean-Pierre Gaudin, (1999), Gouverner par contrat, l'action publique en question, Paris, Edition Presses Sciences Po.

- السعي إلى امتلاك أدوات المعرفة الخاصة بجانب التنظيم والتسيير كإجراء تقييم الوضع الحالي للإطار المبني، تحديد القضايا المتعلقة بإدارة العمران والتراث.
- ضمان الحفاظ وتطوير الموارد العمرانية والتراثية وغيرها من أراض وعقارات.

تستند الإدارة الديناميكية للعمران والتراث العمراني المعتمدة من طرف السلطات المحلية على إستراتيجية محلية تمنح لها إمكانية صياغة الحلول واختيار الأدوات العملية المناسبة؛ لتطوير وتعزيز قدراتها وزيادة كفاءة استخدام وسائلها المادية والبشرية المختلفة. ويعد إنشاء هيكل إدارة التراث من أهم الهياكل التي سمحت للسلطات المحلية من احترام خصوصيات التعامل مع هذا الأخير بشكل عملي وعقلاني خاصة فيما يتعلق بجمع الأصول المادية لتحسين التوازن المالي"، للرفع من الاستغلال الأمثل لها.

يتحدد إطار الإدارة الحديثة من خلال جمع كمية كافية من الأدوات والوثائق الأولية والثانوية التي تسمح بالمعرفة الدقيقة للإطار المبني، وليس المقصود هنا هو فقط امتلاك المزيد من الأدوات، بالعمل على استعمالها على نطاق واسع والاستفادة منها لتكوين ما يعرف ببنوك المعلومات القابلة للتحديث. تضم هذه الأدوات مختلف المستندات المنتجة من خلال أعمال المسح والبحث والرصد (الوثائق الإدارية، الصور ثلاثية الأبعاد، والصور الرقمية بمقياس 5000/1 لكامل مجال ولاية الجزائر، الخرائط الرقمية، الخطط، وغيرها) "التي تم إنتاجها وتحديثها، وتشكل لآن بشكل دائم كأدوات أساسية في التسيير، كما هو مبين في المخطط .1.



المخطط.1. رقمنة خرائط شغل الأرض للولايات

وأدى استغلال صور الأقمار الصناعية عالية الدقة، "إلى استخراج طبقات مختلفة من المعلومات بشأن استخدام الأرض، كونت إطار لتحديد المواقع العمرانية التراثية وغير التراثية وضبط مساحاتها وأحجامها بدقة[19]. سمحت المعلومات المستخرجة منها بحصر وتعيين مواقع التراث العمراني التي تعاني من التدهور أو الاستغلال السيـــئ، بالإضافـــة لمواقع السكـن المـــؤقت والأراضـــي الزراعيـــة غير المستغلة، مساحات الغابات والأراضي العارية، نظام المياه وشبكة الطرق، والمحاجر ومقالب القمامة.

الصورة 1: صورة قمر صناعي لولاية الجزائر

2: خريطة دقيقة لشغل الأرض لولاية

19- Mohammed Midoun &Saïd Salhi (2011), Contribution de l'imagerie Alsat-2A pour l'actualisation des bases de données géographiques urbaines : Cas de la ville d'Oran. Agence Spatiale Algérienne, Actes Atelier National, pp 67.

أما أدوات المعرفة، فتشمل الدراسات، التقارير والمخزونات التي تسمح بتعزيز الفهم وتوفير أسس تحقيق إدارة الإطار المبني والمرافق التابعة له، وقد كونت هذه المخزونات بناء على عمل الوكالات المحلية والإقليمية على مستوى البلديات التي شاركت في التوثيق، وعلى وجه التحديد في عمليات الجرد والمسح الميداني. والتحقيق الذي أجري كجزء من هذه العملية، وضعت معلوماته في شكل مخزون من البيانات، أمكن استغلالها من أجل أغراض متنوعة لحماية وحفظ العمران وعلى نطاق واسع، بما في ذلك المجالات الاجتماعية والاقتصادية.

تتضمن كل ما تعلق بأدوات التخطيط وخطة التنمية والجوانب التنظيمية والتشريعية (معظمها في شكل قوانين ومراسيم) ذات صلة بإدارة العمران والتراث المعماري ولكنها بنيت كذلك لمرافقة السلطات المحلية الولائية والبلدية بشكل كاف في إدارة الموارد المختلفة في إطار خطة التنمية المستدامة التي تجمع الجانبين الاقتصادي والعمراني/ الاجتماعي.

2.2 مراجعة عامة للسياسات المتعلقة بالتسيير الحضري، بالتراث العمراني من منظور التنمية المستدامة:

المقصود من خطة التنمية هو وضع مبادئ توجيهية تعرب عن خيارات سياسية تهدف إلى إبراز وجهة النظر المشتركة بين البلديات والولاية والمستوى المركزي، أما الخطة العمرانية للمدينة فهي كذلك أداة تخطيط، ولكن على المستوى المحلي، وتهدف إلى وضع مبادئ توجيهية لاستغلال أراضي البلدية، كما تسعى لترجمة الرؤية التنموية، وبعبارة أخرى، هي سياسة البلدية فيما يتعلق بالتخطيط وتنمية أراضيها.

تم في هذا الإطار إعادة صياغة المخطط التوجيهي ومراجعته للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر (2012– 2016) بما يتوافق والسياسة العامة للتخطيط العمراني (المخطط الوطني للتهيئة والتعمير لآفاق 2030). كما تم تبني مخطط عمل يتوجه نحو تحليل الاستخدام الأرض وتشخيص العقارات ذات الخصائص المادية، وضبط دقيق لحجم البيئة المبنية والطبيعية، كثافة شغل الأرض ومحيط التحضر، تحديد مواقع المباني ذات الأهمية التاريخية والمعمارية، بالإضافة لتحليل المعطيات الاجتماعية والديموغرافية، وعلى أساس ذلك تم:

- ضبط محيط التعمير والتوجيهات المستقبلية للنمو العمراني ضمن المخطط الحضري الجديد.
- دمج حماية وتثمين استغلال المواقع الطبيعية والمكونات التراثية العمرانية ضمن أهداف المخطط.
- وضع أولويات للتخطيط الحضري وخطة التنمية المستدامة على المستوى المحلي.

أما بالنسبة لتعزيز كفاءة العاملين في الجماعات المحلية، فقد تم ضمن برنامج تنمية الموارد البشرية الذي أطلقته وزارة الداخلية والجماعات المحلية، مدها بيد عاملة تتكون من عناصر شابة من خريجي الجامعات، بالإضافة لتسطير برنامج تأهيل مرحلي حددت أهدافه كالآتي:

تعزيز إشراف السلطات المحلية على تسيير واقع المدن وذلك منذ عام 2003، بتخصيص 7500 ساعة تدريس فنية وإدارية. تدريب مهني بإشراف المدرسة الوطنية للإدارة منذ سنة 2005، لتحسين مهارات وأداء المديرين والأمناء العامين والمفتشين العموميين للبلديات.

إعادة بناء نظام تدريب بتعاقد خمس مؤسسات تسيير إداري مع البلديات.

وضع برنامج تكميلي لعـــام 2009-2014 لتدريب على تسيير الإدارة الحضرية لصالح جميع الولاة، الأمناء العامون والمندوبين، وكذلك الموظفين الإداريين والتقنيين.

واستمرت عمليات التوظيف للرفع من قدرات السلطات محلية ليومنا هذا كما يوضحه الجدول الآتي.

السنة	عدد المناصب	التخصص					
		مهندس (هندسة مدنية، أشغال عامة، إدارة حضرية وتقنية)	معماري	مهندس كمبيوتر	علوم مالية	محاسبة	إدارة
2009	1500	1000	500				
2012	1000	615	385				
2016	3500	2177	1323				
2021	3170	-	-	1600	561	662	347

الجدول .2. تطور الرفع من الطاقات البشرية للسلطات المحلية عن طريق توظيف الإطارات.

واجهت السلطات العمومية كذلك تحديًا كبيرًا في تحسين استغلال المعلومات المتوفرة في مراكز توثيق البلديات، حيث كانت غالبية هذه المعلومات غير مستغلة بشكل أمثل بسبب الاعتماد على أساليب تقليدية في تسيير الأرشيف. لذلك، سعت خطة التنمية المستدامة للولاية إلى تحقيق أهداف متعددة من خلال تنفيذ سلسلة من الإجراءات، تمثلت فيما يلي:

- **تعزيز الإطار الإداري:** بحيث يمس ذلك جميع هياكل الإدارة العامة، مثل الأمانة العامة، فرع الإدارة المحلية، الفرع التنظيمي والشؤون العامة، بالإضافة إلى إنشاء وحدة رصد تقنية للمشاريع العمرانية المدينة الملائمة.
- تحسين الكفاءة الإدارية في جميع هياكل الإدارة العامة للولاية.

- تطوير الأطر التنظيمية والشؤون العامة لضمان تنفيذ السياسات بشكل فعال.
- إنشاء وحدة الرصد التقنية وتأسيس وحدة متخصصة لرصد المشاريع العمرانية الأكثر ملائمة للمدينة.
- توفير التقييم الفني والمعلومات الدقيقة حول هذه المشاريع.
- **تعزيز إدارة تكنولوجيا المعلومات:** تحديث الأنظمة الإلكترونية وتعزيز استخدام التكنولوجيا في الإدارة العامة.
- تجهيز الجماعات المحلية بشبكة الإنترنت وإدخال الأنظمة الإلكترونية الحديثة لتحسين الأداء الإداري.
- **استغلال تكنولوجيا المعلومات الجغرافية:** استخدام نظم المعلومات الجغرافية لتبويب وتحليل البيانات المختلفة. إعداد "السجل الصحي للبنايات" وبناء قاعدة معلومات قابلة للتحديث لتوفير صورة دقيقة عن العمران.
- توفير قاعدة بيانات محدثة وتحديد مواقع ومساحات وحالة البنايات وخصائصها التقنية والفنية.
- تقييم أملاك السلطات العمومية وتحديد أنواع استغلالها والقطاعات المستفيدة منها.

وكانت الوسائل التكنولوجية قد سمحت في مرحلة التحقيق من تحديد حجم المخزون العقاري المتاح لدى البلديات. وفي مرحلة المسح الميداني لتشخيص حالة المباني والإشغال التي تم فيها وضع البطاقات التقنية للمباني وفقًا لوضعية كل منها، بما في ذلك التصنيف والتشخيص الدقيق. كما تم تحديد حالة المباني المهددة بالانهيار أو المتهالكة لاتخاذ التدابير اللازمة لترميمها.

استُخدمت البيانات المعالجة بنظم المعلومات الجغرافية (GIS) خلال مرحلة التدخل الميداني كقاعدة معلومات لإعادة تأهيل المباني، بحيث بدأ مشروع الدراسات

الخاصة بهذه العملية منذ عام 2009، وانطلق في تطبيق مرحلته الأولى في أبريل 2011-2015، حيث شملت الأعمال التدخل داخل المباني وخارجها، بهدف المحافظة على الطابع والقيمة المعمارية والعمرانية للبنايات.

وتهدف هذه الإجراءات إلى تقليل البيروقراطية وتحسين استغلال المعلومات وتحديثها بشكل منتظم، مما يعزز من كفاءة الإدارة العامة للولاية ويضمن تنفيذ مشاريع التنمية العمرانية بشكل أكثر فعالية.

مكنت هذه المعلومات الشاملة حول العمران السلطات المحلية من تحسين كفاءات تدخلها الميداني واتخاذ القرارات المناسبة حسب كل وضعية، بالإضافة إلى تشاور الشركاء في التسيير عبر تبادل البيانات والمعلومات في الوقت الحقيقي.

2.3 إثراء الجانب التشريعي القانوني والمؤسساتي:

استفادت السلطات العمومية من صدور قوانين هامة كان لها الأثر الكبير في تغيير طرق تسيير النمو العمراني للمدينة الجزائرية، الحفاظ على المجال، على العمران والتراث العمراني والإطار المبني، نذكر من بينها القانونين خاصين بالتخطيط الحضري اللذان حملا رقما (90- 25 و90- 29)، القانون 04- 98 الخاص بالتراث، القانون 06- 06- 2006 الخاص بالمدينة. ونصا القانونين (90- 25 و90- 29) الخاصين بالتهيئة والتعمير على إصلاح أدوات التخطيط والإدارة الحضرية وتنظيم النمو العمراني للمدينة، بحيث شرعا لأدوات توجيه التعمير والتهيئة الخضرية التي ووضعت تحت تصرف الإدارة المحلية وتكونت مما يلي:

- الخطة التوجيهية للتهيئة الحضرية والتعمير (PDAU): التي حددت قطاعات التعمير المختلفة في جميع أنحاء البلديات وذلك حفاظا على المجال الطبيعي من جهة، وعلى النسق العام للتعمير والعمران من جهة أخرى. والسؤال الذي تسعى جاهدة

للإجابة عليه السياسة الحضرية الجديدة هو ببساطة كيفية إدارة العاصمة من أجل أن تكون قادرة على تطوير وظائفها والإبقاء على خصوصيات عمرانها. ولا تشمل الخطة مسائل مثل العمران والإسكان والمرافق الأساسية، والتي هي على وجه التحديد الهدف الرئيسي من وثائق التخطيط (PDAU،POS)، بل تعد كذلك أداة قانونية ملزمة للتخطيط المجالي والإدارة الحضرية. وتعتبر النسخة المنقحة (2016) والمحدثة ذات أهمية كبيرة، إذ تطمح إلى جعل السلطات المحلية (التوجيهية والتنفيذية) قادرة على إدارة التعقيدات التي أصبحت تعرفها المناطق الحضرية والتحكم في النمو الحضري والعمراني المستقبلي للعاصمة.

- مخطط تهيئة مجال الحاضرة الجزائر (SDAAM): صيغ بموجب القانون 01- 20 المؤرخ 12 كانون الأول 2016 المتعلق بالإدارة والتنمية المستدامة للمجال، وهو مخطط وليس وثيقة تنظيمية يقدم منطق التنمية التي تسعى إلى تطبيقها السلطات العمومية من خلال ليس فقط التكفل بمختلف القضايا العمرانية الفورية، ولكن كذلك وضعها في منظور طويل الأجل.
- تطوير الخطة الإستراتيجية لتحديث العاصمة الجزائر (2030): جاءت هذه الخطة من أجل معالجة كثير من المشاكل البيئية، العمرانية والاقتصادية التي تعاني منها ولاية الجزائر سواء بالنسبة للمناطق الداخلية أو الساحلية التي تمتد على 15 كلم، وتتميز بكونها منطقة ضيقة وعميقة (بأكثر من 6 كم)، ولكنها مكتظة بجزء كبير من السكان والنشاط.

وأشارت الخطة إلى ضرورة حماية الواجهة البحرية المركزية والتي هي الأكثر عرضة لخطر الزلازل والفيضانات، ولذلك استوجب إعادة النظر في سياسة تعمير الساحل والمناطق المهددة أو الهشة، حماية العمران والمباني التراثية من المخاطر، تجديد العقارات، وإعادة تأهيل المباني بتوفير أفضل حماية لها.

أما الجانب المؤسساتي فقد شهد إنشاء مؤسسات كثيرة أوكلت لها مهام مختلفة مثل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) التي لديها أربعة فروع وستة مديريات إقليمية "لتحسين خدماتها. ووفقا لقرار وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والمدينة، تم إعادة هيكلة الوكالة إلى مديرية عامة مسؤولة عن البث في الخيارات المعمارية والتخطيط التقني، المديرية المالية لتحديد مصادر وبرامج تمويل البناء، ومديرية الأراضي والعقار لتسيير نظام رصد المشاريع.

الصورة .3. أحد مقرات ديوان الترقية العقارية

الصورة.4. مقر وكالة عدل لتطوير السكن

كما أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بغرض تنظيم العقار وفي نفس الوقت تشجيع الاستثمار وتنظيمه وفق شروط تخدم الاقتصاد الجزائري، بحيث

تتوفر حاليا على 736 عقار يمنح حق الامتياز باستغلالها في مناطق نشاط كانت مهملة أو في انتظار تسوية وضعية العقارات التي هي قيد الدراسة.

كما عرف ديوان الترقية والتسيير العقاري تنظيما جديدا، بحيث يقوم الديوان بجملة من الأعمال من بينها إدارة مشاريع البناء أو بتفويض لحساب أي مشغل آخر، تطوير استعمال العقار، تقديم الخدمات للمساهمين والمرقين في العقار، ضمان صيانة وإعادة تأهيل العقار واستعادة الممتلكات غير المنقولة. وقد تم "مراجعة الإطار التنظيمي المعمول به لإدارة الأجزاء المشتركة داخل العمارات" إذ أصبحت واحدة من أولويات قطاع العمران، كما أصبح من الضروري "تعزيز الالتزام وإشراك المتعاملين" و"تعزيز قواعد التنظيم وإدارة الممتلكات التي تديرها السلطات المحلية"، "لتحديد الأسباب الحقيقية للضعف في إدارة العقار.

3 إدارة العمران والتراث العمراني:

يجري تطوير تطبيق محتويات خطة تسيير العمران والتراث العمراني بما يسمح للسلطات المحلية الإلمام بكل قواعد التدخل الميداني الذي يضمن حماية وتنمية استغلال الموارد المبنية والمحيطة بها، تفعيل المحافظة على العلاقة الطبيعية بين الاستغلال والمحافظة وتنمية عنصر العمران مهما كانت قيمته.

وتسعى السلطات المحلية إلى تحقيق، على المدى القصير والمتوسط، ومن خلال تطبيق توجيهات القوانين وخطط التعمير الجديدة، جملة من الأهداف تتمحور أساسا حول إعطاء السلطات المحلية مختلف الوسائل والصلاحيات (أدوات قانونية، خطط، توجيهات) لتمكينها من اكتساب القدرة على التشاور والإقناع، أخذ القرار الصائب والتدخل الفعال والناجع ليس فقط من أجل تسيير القضايا الحضرية التي تعرفها المدينة، ولكن كذلك من أجل مسايرة التوجه العام للسياسة الاقتصادية والاجتماعية.

ولتعزيز عمل السلطات المحلية جرى اعتماد قوانين أساسية لإدارة التراث والتي تتقاسم فيها المسئوليات مكاتب تشغيل الممتلكات الثقافية (OGEBC)، ومصالح إدارة الآثار والمواقع الأثرية والتاريخية، الواقعة تحت إشراف وزارة الثقافة ومديريات الثقافة على مستوى كل ولاية، كما تم كذلك منذ سنوات إصلاح أدوات التخطيط والإدارة الحضرية (قانون التخطيط والحضري رقم 90- 29) الذي نص على تنظيم نمو المدينة وصياغة الخطة التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) الذي مسته تعديلات كثيرة ومراجعة تامة لجميع مواده.

أما بالنسبة للمؤسسات والهيئات العمومية التي تنشط في ميدان العمران والعقار، فقد استحدث بعض منها منذ سنوات 2006، مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري وهيئة الضبط العقاري وديوان تهيئة والحفاظ على الإطار المبني (OFARES) ومديرية تهيئة وإعادة تأهيل الإطار المبني للأحياء(DARQ).

تم إنشاء هذه المؤسسات؛ لتسهيل وتفعيل تدخل السلطات المحلية في ميدان إدارة العمران والعقار، سواء كان الإطار المبني حديثًا أو تاريخيًا.

تضم بلديات العاصمة نسيجا عمرانيا غنيا ومتنوعا (385344 وحدة) تمثل فيه المساكن العمومية والخاصة (عمارات جماعية 42.47%، منازل فردية 38.55% ومنازل فردية تقليدية 11.12%). تليها البنايات الإدارية والاقتصادية والخدماتية المستعملة كمقرات أو كمرافق وهياكل للنشاطات المختلفة والتي تجعل منها الأغنى مقارنة بجميع بلديات الوطن. علما بأن 6 %من بنايات الحظيرة العقارية هي في حالة تدهور وتبرز كذلك الكثافة العالية لشغل المساكن (6.65 فرد).

الصورة. 5.حديقة عمومية تعد تحفة معمارية الصورة.6. تراث عمراني مستغل كمقر إداري

يتميز هذا التراث العمراني والمعماري بالتنوع من خلال نظام الملكية (العام والخاص)، وبسبب وجود أصناف متنوعة من الأصول، وتجمع هذه الأصول نوعين أساسيين يمكن التمييز بينهما، ويتعلق الأمر بأصول التشغيل والتنمية، وأصول الخدمات العامة.

تجمع هذه الأخيرة كل من المرافق الرياضية، ورياض الأطفال، المدارس والحدائق العامة المكتبات، مواقف السيارات، والأصول المحتفظ بها للخدمات الداخلية (الخدمات الإدارية المحلية الخدمات الفنية...)، الطرق وشبكات المرافق العامة، بالإضافة للقيود المفروضة على البناء.

ومن المهم في منطق السيطرة والتسيير العقلاني الفعال، أن تكون الإدارة قادرة على فرز الفئات المختلفة من الأصول التي تملكها، حتى يتسنى لها استغلالها وفق الاحتياجات المتغيرة وأهداف التنمية المستدامة التي تسعى إلى تحقيقها.

3.1 التسيير الحديث لإدارة العمران والتراث المعماري:

ويتضمن التسيير الحديث لإدارة العمران والتراث المعماري جهود مجانسة وتبسيط مذكرة التعامل الجديدة التي تبنتها السلطات المحلية منذ 2009، ضبط قضايا إدارة الثروات، تنفيذ إدارة الثروات الحيوية، وتسيير التدفقات المالية من خلال نظام مركزي مربوط بشبكة معلوماتية للتسيير.

تعد الإدارة المالية للتراث العمراني مهمة معقدة نظرًا للتكاليف الباهظة والمتنوعة المرتبطة بها. ومع ذلك، تشير العديد من الأبحاث والدراسات إلى أن التراث العمراني يمكن أن يحقق تأثيرًا اقتصاديًا وماليًا إيجابيًا، نظرًا للقيمة المتزايدة للعقارات على مر السنين. للوصول إلى هذه الفوائد، يجب اعتماد إستراتيجية فعالة لإدارة العقارات والأصول، ومحاولة الاستثمار في الأسهم والعقارات، رغم التحديات المصاحبة لذلك.

تبنى الإدارة المالية للتراث العمراني على:

إستراتيجية إدارة العقارات: ينبغي أن تتبنى السلطات المحلية إستراتيجية واضحة لإدارة العقارات التراثية. قد تشمل هذه الإستراتيجية خططًا لاستغلال بعض المواقع التراثية تجاريًا أو سياحيًا، مما يمكن أن يسهم في توليد دخل مستدام لدعم أعمال الصيانة والحفاظ.

إدارة الأصول: الإدارة الفعالة للأصول التراثية تعتبر عاملاً حاسمًا في تحقيق الاستدامة المالية. يتطلب ذلك تقييم الأصول بشكل دوري، ووضع خطط للصيانة والإصلاح، وضمان استخدام الأصول بشكل يعزز الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع.

الاستثمار في العقارات: يمكن أن يؤدي الاستثمار في العقارات التراثية إلى زيادة القيمة المالية لهذه الأصول. كما يمكن للسلطات المحلية النظر في شراكات مع القطاع الخاص لتطوير بعض العقارات أو إعادة تأهيلها لاستخدامات جديدة.

الاستثمار في الأسهم: رغم التحديات المرتبطة بتقلبات السوق والمخاطر، يمكن أن يسهم التنويع في المحفظة الاستثمارية في تقليل المخاطر وزيادة العوائد.

تنمية السياحة التراثية التي تعتبر السياحة مصدرًا مهمًا للدخل. يجب تطوير البنية التحتية والخدمات السياحية لجذب المزيد من الزوار واستثمار العائدات في

الحفاظ على التراث. باتباع هذه الاستراتيجيات، يمكن للسلطات المحلية تحسين إدارة التراث المالي وتحقيق فوائد اقتصادية مستدامة.

تُستخدم عائدات العقارات، سواء من الضرائب أو التحصيلات، في تمويل الأنشطة المختلفة للسلطات المحلية في جميع أنحاء العالم. تُشير الإحصائيات إلى أن 90% من الإيرادات المحلية تأتي من الضرائب، ولتحقيق الاستقلال المالي، يجب على السلطات المحلية استكشاف مصادر تمويل جديدة بخلاف الضرائب.

يُعزز القانون الجزائري 11-10 هذا التوجه، حيث ينص على أن "البلدية مسئولة عن إدارة مواردها المالية بشكل مستقل، وهي أيضًا مسئولة عن تعبئة مواردها". كما يحدد هذا القانون مصادر التمويل ويدعو البلديات لتطوير موارد ميزانيتها وفقًا للمادة 170. يمكن تحقيق ذلك من خلال:

حصيلة الضرائب: بالرغم من الاعتماد الكبير على الضرائب، يمكن تحسين كفاءة تحصيلها وتوسيع قاعدة الضرائب لتشمل أنشطة اقتصادية جديدة.

الدخل من الاستثمار: يمكن للبلديات استثمار أموالها في مشاريع تجارية مربحة، مثل إنشاء شركات محلية أو الاستثمار في سوق الأسهم. الدخل من أصول البلدية: يمكن استغلال الأصول البلدية، مثل الأراضي والمباني غير المستخدمة، لتحقيق إيرادات من خلال تأجيرها أو بيعها.

المنح والهبات: السعي للحصول على منح وهبات من الجهات الحكومية والمنظمات غير الحكومية والمؤسسات الدولية. التبرعات: تشجيع المجتمع المحلي والأفراد على تقديم تبرعات لدعم المشاريع البلدية.

المنتج والموروثات: استغلال الموارد الطبيعية والتراثية الموجودة في البلدية لتحقيق دخل من السياحة والأنشطة الثقافية. الموروثات القروض: الاقتراض بحكمة لتمويل

مشاريع تنموية تعود بالفائدة على البلدية وتزيد من إيراداتها المستقبلية. باتباع هذه الاستراتيجيات المتنوعة، يمكن للسلطات المحلية تعزيز استقلالها المالي وتحقيق التنمية المستدامة لمجتمعاتها[20].

نظرًا لعدم قدرة العديد من البلديات على تغطية نفقاتها، ينص القانون على تقديم الدولة للمساعدة، بما في ذلك البلديات التي تعاني من ضائقة مالية والتي تتلقى أموالاً كجزء من حافز الاستثمار بموجب قانون المالية. يتم توفير أشكال أخرى من دعم الدولة في صورة تمويل مشاريع، خصوصًا عندما تكون المرافق غير كافية لتلبية احتياجات السكان على مستوى البلدية. تُخصص هذه المنح مباشرة للأغراض المنصوص عليها سابقًا، وتدار في إطار خطة تنمية البلدية: "إن المخصصات المالية في إطار مساعدة الدولة تأتي من ميزانية الصندوق المشترك للولاية وهي مرهونة ببرامج التنمية" (المادة 173).

بالإضافة إلى ذلك، يُسمح لرؤساء البلديات بالاقتراض لتمويل الأنشطة المحلية، بشرط ألا يؤدي ذلك إلى مستويات لا يمكن تحملها من الديون. كما تنص المادة 174 على أن "القرض قد يُستخدم لتنفيذ المشاريع الإنتاجية"، لكن يشترط الحصول على تفويض. يكشف الوضع الحالي عن العديد من الصعوبات والقيود على مصادر التمويل، ويمكن تفسير ذلك برغبة السلطات العليا في تشجيع البلديات على الاعتماد على مصادر تمويل استثمارية بدلاً من الاعتماد على الموارد الريعية.

أن الوضع المالي الجيد الذي تريد أن تصله جهود الإدارة المحلية لا يتوقف على رصد الصحة المالية، بل هو أيضا تحويلها إلى أرباح وتحسين هذه النسب وصولا إلى أكثر المستويات علوا من سنة إلى أخرى، بتوفير تحسن حقيقي لا يتوقف

20- Mohamed – Chérif Benmahjoub (2004), Les innovations dans l'administration et la gouvernance dans les pays méditerranéens : Cas de l'Algérie, Rapport, Ministère de l'aménagement du territoire.

على الأداء المالي ولكن كذلك بمجمل التحسينات التي تدخل لإنعاش مصادر إيرادات الميزانية. "وقد خفض بشكل ملحوظ عدد البلديات العاجزة من 1207 في عام 1999 إلى 14 عام 2010، أما العجز فقد تم تخفيضه إلى 3 مليار دج في 2009 مقابل 15 مليار دج في 2008[21].

3.2 إدارة الأراضي والمباني والمرافق والهياكل القاعدية:

إدارة الأراضي والمباني والمرافق والهياكل القاعدية عموما والتي لها صلة بالتراث بالخصوص سواء كان جزءا من المجال الخاص أو العام، أصبح أكثر من ضرورة لتحسين إدارة السلطات المحلية للمجال الحضري بما يتوافق وسياسات التنمية المستدامة. وشملت إجراءات الإدارة في الأصل ثلاثة أنواع من المجالات: المجال العام، الأراضي، المرافق والمباني. انظر خريطة الوزن الوظيفي (الهياكل والمؤسسات التي تضمها مدينة الجزائر والتي تمنحها وزنا وظيفيا مهمًا).

الخريطة .2. الوزن الوظيفي للعاصمة الجزائر 2021، من إنجاز الباحثة ليلى عباس منصور

تهدف القوانين الجديدة إلى تعزيز كفاءة الأدوات القانونية لتكييفها مع مستجدات نظام الملكية، من خلال توضيح التزامات مالكي ومشتغلي العقارات فيما يتعلق بالإيجارات

21- Ali Debbi (2008), Les enjeux de l'émergence des innovations managériales dans les villes : le cas de l'adoption des indicateurs de performance, Université de Pau et de Pays de l'Adour, France, pp, 39.

والإتاوات ومسؤوليات الصيانة والحفاظ على الإطار المبني. تأتي هذه الجهود في ظل حملة واسعة بدأت منذ عام 2009 لإعادة تأهيل المباني.

وعلى الرغم أن مركز العاصمة يمتلك تراثًا معماريًا كبيرًا يغطي أراضي 14 بلدية، فإن بعض هذه المباني ما زال يعاني من التدهور بسبب التحولات التي تعرفها المدينة وتأثير الزلازل. وللتصدي لهذه التحديات، تم سن برنامج ضخم لإعادة تأهيل وتطوير هذا العمران التاريخي، بدءًا من سبع بلديات: مركز الجزائر العاصمة، الوادي، سيدي محمد، المدنية، بلوزداد، حسين داي، والحراش.

تم توسيع نطاق هذه الأعمال ليشمل وسط المدينة التاريخي والمناطق المحيطة بها، مثل ضواحي العاصمة: رايس حميدو، بولوغين، القصبة، وادي قريش، الأبيار، المرادية، والقبة. يهدف هذا البرنامج إلى الحفاظ على التراث المعماري الغني للمدينة وتحسين الظروف المعيشية للسكان في هذه المناطق.

الصورة .5 عمارات مرممة مؤخرا (2021)

الصورة.6. عمليات ترميم البنايات مستمرة

أظهرت الدراسات ضعفًا في المباني القديمة في البلديات السبع الأولى المعنية، وعددها 17,617 مبنى، منها 13,690 مبنى سكنيًا و2747 مبنى إداريًا وصناعيًا وتجاريًا. وفي إطار عملية تأهيل المباني التاريخية، تم إنشاء خلية تسيير المباني والعقارات، وضبط "دفتر شروط صحة المباني" العمرانية والتراثية، الذي

يُستخدم كدليل ومرجع لجميع التدخلات. كما تم إنشاء فرق عمل تتكون من فنيين وتقنيين وعمال عمارة وبناء، تكون مهمتها التدخل الميداني لحماية وصيانة المباني، خاصة فيما يتعلق بالأشغال العامة. تهدف هذه الجهود إلى تعزيز سلامة وصحة المباني التاريخية والحفاظ على التراث العمراني، من خلال توجيه التدخلات اللازمة وترميم المباني وفقًا للمعايير المحددة في دفتر الشروط.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Ilot	N° Bat	Etat	Gabarie	travaeux de réhabilitation	commerce	service
2	314	E= Grande Poste	bon	R+8	en cours		
3	314	129	moyen	R+8	pas entamé	*	
4	313	64	bon	R+5	fini		*
5	313	62	bon	R+5	fini	*	
6	313	60	moyn	R+5	fini	*	
7	313	52	bon	R+5	fini	*	
8	313	2	dégrader	R+5	pas entamé	*	
9	313	29	moyen	R+5	pas entamé	*	
10	313	31	moyen	R+5	pas entamé	*	
11	313	33	moyen	R+5	pas entamé		*
12	312	56	moyen	R+5	fini	*	
13	312	54	moyen	R+5	fini	*	
14	312	2	moyen	R+5	pas entamé		
15	312	1	moyen	R+5	pas entamé	*	
16	312	27	moyen	R+5	en cours	*	
17	312	25	dégrader	R+5	en cours		
18	311	1	dégrader	R+3	en cours		
19	311	21	dégrader	R+5	en cours		
20	311	4	moyen	R+5	en cours		
21	311	3	dégrader	R+3	pas entamé		
22	311	52	moyen	R+5	pas entamé	*	
23	311	50	moyen	R+3	pas entamé	*	
24	310	1	dégrader	R+4	pas entamé		
25	310	2	dégrader	R+4	pas entamé		

المخطط .2. خريطة وبيانات عن الإطار المبني معالجة بنظام المعلومات الجغرافية

من إعداد ليلى عباس منصور

من المفيد التحكم في التكاليف المتكبدة ومقابلة مصاريف التشغيل الناتجة عن عمليات معينة مثل التدفئة والكهرباء والتنظيف. هذا سوف يسمح بضبط التكلفة الفعلية للمبنى. ولتفادي العشوائية وعدم تجانس عمليات الترميم بسبب تنوع مكاتب الدراسات ومؤسسات البناء، تم ضبط دفاتر الشروط وفق المعايير العالمية المتعلقة بتقنيات الترميم، حيث تم اختيار المواد والتقنيات المستخدمة في الترميم بدقة. كما شددت السلطات المحلية على أهمية أعمال المراقبة والمطالبة بشهادات المطابقة التقنيـة.

لا تعد أعمال إعادة تأهيل المباني عمليات روتينية تقوم بها السلطات المحلية؛ بل هي أعمال مكلفة جداً ومعقدة تتطلب وسائل مادية وبشرية ضخمة. ومع

ذلك، تبقى ضرورية لضمان متانة واستدامة الإطار المبني، وضمان الحفاظ على قيمة العقارات واستمرار استغلالها، وبالتالي استمرار جلب الإيرادات.

أدى انتهاج أسلوب الإدارة الديناميكية للعمران والتراث العمراني منذ أكثر من عقد من الزمن بالنسبة لبعض بلديات العاصمة الجزائر إلى تحقيق كثير من المكاسب في جانب التسيير والتنظيم وكذلك فيما يتعلق بالوسائل. إلا أن السلطات المحلية تصبو لتحقيق مزيد من الأهداف عن طريق تبني جملة من الإجراءات في المستقبل القريب، بهدف تعزيز الكفاءة والفعالية في إدارة التراث العمراني وضمان استدامته.

الخلاصة:

أظهرت مراجعة الأدبيات أن مفهوم الدمج بين أهداف التنمية الحضرية والحفاظ على التراث العمراني في إدارة إستراتيجية واحدة قد يولد في تفكير المسيرين المعنيين بالتنمية العمرانية كثير من التضارب في وجهات النظر. ووفقًا لقراءتنا، استنتجنا بان التعارض عادة ما يكون سببه سياسات مؤسسية متباينة الأهداف ومعززة بالتناقض بين أنماط تسيير التنمية الحضرية والتراث العمراني لمجالات مختلفة في تركيباتها وأنماطها. تعالج أطروحتنا سؤال جوهري يتعلق بمعرفة كيف تم تكييف الأسس النظرية العامة للإدارة الديناميكية للتراث العمراني الحضري مع واقع مدينة الجزائر، وكيف تم إصلاح المنظومة الإدارية، التشريعية والمؤسساتية. وما مدى نجاعة الإجراءات المتخـذة لتحسيـن إدارة التـراث العمراني الحضري الخاضعة لضرورات التنمية الحضرية في المدن الكبرى الواقعة تحت التزامات دولية للحفاظ على التراث.

ولتحليل ما حـدث على أرض الواقع ولتحقيق هذه الغاية، اخترنا مدينة الجزائر وهي المدينة الأهم والأكبر حجما وواحدة من المدن التي تضم مركزاً تاريخياً في شكل قصية مصنفة دوليا منذ 2009. وتغطي القصبة كامل المركز التاريخي

المتجانس الذي كانت تحده الأسوار. منذ بداية التسعينيات، شرعت السلطات العمومية في سلسلة من الإصلاحات الطموحة لتفعيل دور الإدارة في تسيير المدينة بطرق حديثة ومبتكرة. على الرغم من الاهتمام بالحفاظ على التراث مع إنشاء منطقة محمية، فإنّ مشاريع التنمية الحضرية ما تزال تصطدم بالتزامات الحفاظ على التراث المختلفة.

ويوضح تاريخ الأعمال التي تم تنفيذها في المدينة حالات للتعارض بين التنمية والحفظ مما يتسبب في إهدار للمجهودات والمال العام. وقد مكنتنا دراسة حالة مدينة الجزائر من استعراض الأسباب التي كانت وراء اختيار نهج الإدارة الديناميكية المندمج، وكيف تم إجراء الإصلاحات على كل المستويات: المؤسسي والتشريعي، التخطيط الحضري، والحفاظ وتثمنين التراث العمراني. كما تم تحليل كل مستوى من هذه المستويات من وجهة نظر منهجية.

التوصيات:

تتناول هذه التوصية الحاجة إلى تحسين دمج وتأطير استراتيجيات الحفاظ على التراث العمراني باستراتيجيات الحفاظ على النسيج الحضري ضمن الأهداف الأوسع للتنمية المستدامة الشاملة، من أجل دعم الإجراءات العامة والخاصة التي ترمي إلى الحفاظ على جودة البيئة البشرية وتعزيزها.

تقترح هذه التوصية نهجاً مندمجا لتحديد التراث العمراني وحفظه وإدارته ضمن سياقا حضريا، من خلال النظر في العلاقات المتبادلة بين الجوانب المادية وتنظيمها والمجاليــة وترابطاتها، وخصائصها الطبيعية ومواقعها، وقيمها الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.

يعالج هذا النهج الشواغل المتعلقة بالسياسات والحوكمة والإدارة التي تشمل مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة، بما في ذلك الجهات الفاعلة المحلية والإقليمية والوطنية والدولية والعامة والخاصة في عملية التنمية الحضرية والحفاظ على التراث العمراني.

ولترجمة تصورنا كباحثين فيما يخص تفعيل دور وتثمين استغلال الموارد العمرانية الحضرية والتراثية، يمكننا التركيز على النقاط التالية:

تبسيط العلاقات المشتركة بين المستويات العليا والسلطات المحلية وتعبئة مختلف القطاعات ذات الصلة بالعمران والتراث العمراني.

لا توجد إجابة واحدة، بل مجموعة متنوعة من الحلول التي تستند جميعا لمستويات التنظيم والتنسيق بين المحلي، الإقليمي والمركزي (سواء المؤسسية أو الهيكلية) وقدرتها على تبادل الخبرات، التنفيذ وأخذ القرار، وإشراك أوسع الجهات الفاعلة التي تهدف إلى جعل العديد من المشاكل الإدارية تحل بإجراءات تسهيلية عن طريق التعاون ونقل المهارات.

وضع إستراتيجية بعيدة المدى للاستغلال الأمثل للعقارات والسيطرة على الأنظمة القانونية التي تضع شروط وواجبات الإشغال، الاستغلال والاستثمار في المباني والعقار. وترمي هذه الإستراتيجية لتكوين توجه واضح
طويل الأجل حول الأهداف المتوخاة من استغلال العمران والإطار المبني التاريخي وغير التاريخي، بحيث تكون الصلة بين مختلف السياسات التي تؤثر على القطاع العقاري والعمراني لديها رؤية تعمل على تطويرها وتجديد أبعادها عن طريق البحث عن أحسن طرق التسيير المتاحة وأكثر الأدوات المناسبة لتجسيد محتوياتها.

وضع مقارنة بين مختلف السيناريوهات البديلة التي يمكن تصورها، مع مراعاة معايير المنفعة العامة والتكاليف الثقافية والاجتماعية والبيئية والجدوى الاقتصادية. تحديد مشروع حضري شامل وإدارته بطريقة متكاملة وتدريجية.

اقتراح رؤية طويلة الأجل بالتشاور مع السكان المحليين وجميع أصحاب المصلحة. وضع نظام فعال ومناسب وشفاف للتخطيط وإدارة المدينة المستدامة. الحفاظ على كثافة المدينة، لتجنب الزحف العمراني الذي يستهلك المساحات وشبكات البنية التحتية؛ تصميم أشكال حضرية تتكيف مع الاحتياجات الناشئة للسكان؛ الاهتمام بالغطاء النباتي والوصول إلى الطبيعة، والتي تعتبر أساسية لجودة الحياة الحضرية. الجمع بين المعرفة والمواد التقليدية والمحلية مع التقنيات المبتكرة لحماية التراث وتعزيزه، وإعطائه المكانة التي يستحقها في المشهد الحضري المتغير.

Bibliographie:

Ali Debbi (2008), Les enjeux de l'émergence des innovations managériales dans les villes : le cas de l'adoption des indicateurs de performance, Université de Pau et de Pays de l'Adour, France, pp, 39.

Amel Fatiha Benguela (2016), Le patrimoine urbain : Catalyseur dans la création d'un nouvel organisme urbain durable Réhabilitation de l'ex Hôpital Baudens à Sidi El Houari – Oran, Master en Architecture, http://dspace1.univ-tlemcen.dz/handle/112/9067.

Amina Racha Sahki & Soltana Nehlil& Leila Abbas Mansour (2015), Vétusté du cadre bâti, réhabilitation urbaine et récupération du foncier à Alger, Mémoire de Master sous la direction de Leila Abbas Mansour, USTHB, Alger.

Annie Vallée (1994), Economie des systèmes fiscaux comparés, Edition P.U.F, Paris, pp 47.

Bernard Debarbieux et Martin Vanier (2002), Ces territorialités qui se dessinent, Datar, Edition L'Aube, France.

Bertrand Jouve (2003), La gouvernance urbaine en question, Paris, Edition. Elsevier, France.

Farouk Benatia, (1986), L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, Edition SNED, Alger, pp 148.

François Tomas(2004), Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain, Géo carrefour.

Houda Kdroussi, Allal Mohamed Amine, Mebirouk Hayet (2022), Quelle participation du patrimoine urbain au développement local d'un territoire? Essai de définition des indicateurs intégrés au diagnostic territorial, Hal open sciences, https://hal.science/hal-03825318.

Jean-Pierre Gaudin, (1999), Gouverner par contrat, l'action publique en question, Paris, Edition Presses Sciences Po.

Larbi Icheboudene, (2005), Conditions socio-politiques et émergences des nouveaux quartiers d'Alger, in revue vies de villes, n° 2, Alger, pp. 57,

Larbi Icheboudene, (2008), Alger, histoire d'une capitale, 2ème édition, Edition Casbah, Alger, pp, 357.

Leila Abbas Mansour & Ali Hadjiedj (2012), Vision politique et compétitivité territoriale : une lecture dans le Schéma national d'aménagement du territoire, colloque international EPAU, Alger, 7 et 8 novembre.

Leila Abbas Mansour & Amel Baziz (2009),Préservation du patrimoine urbain dans les grandes villes : cas de la Casbah d'Alger, Site : www.islamicurbanheritae.org.sa, Riyad, King dom of Saudia Arabie.

Leila Abbas Mansour & Amel Baziz (2013), Rôle des collectivités locales dans la gestion des milieux urbain face aux problèmes environnementaux : cas d'Alger, 3ème journées d'études de géographie. Ecole normale supérieure des sciences humaines, Bouzaréah, Alger, ENSSH, 30 juin.

Leila Abbas Mansour & Amel Baziz (2013), L'urbanisation massive et problématique du foncier urbain dans les communes périphériques de l'Algérois : étude de cas. 3ème journées d'études de géographie, Ecole Normale Supérieure des Sciences Humaines, Bouzaréah, Alger, ENSSH, 30 juin.

Leila Abbas Mansour & et Amel Baziz (2014), La gestion urbaine intégrée du patrimoine urbain en période de crise (séisme de 2003 à Alger), l'expérience du maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre et des collectivités locales, colloque international, EPAU, Alger, 19 et 20 novembre.

LIGSOFT, L'information géographique, Outil de modernisation De l'État Géo portail , lancé en 2011 en Algériennwww.demo-emap.com.

Mathieu Payette-Hamelin (2011), Pour une approche urbanistique de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti, thèse soutenue à l'Université de Montréal Université Paul Cézanne.

Michel Bouvier ,(2000), Introduction au droit fiscal général et à la théorie de l'impôt, Edition L.G.D.J, Paris, p 58.

Mohammed Midoun & Salhi Saïd (2011), Contribution de l'imagerie Alsat-2A pour l'actualisation des bases de données géographiques urbaines : Cas de la ville d'Oran. Agence Spatiale Algérienne, Actes Atelier National, pp 67.

Mohamed-Chérif Benmahjoub (2004), Les innovations dans l'administration et la gouvernance dans les pays méditerranéens : Cas de l'Algérie, Rapport, Ministère de l'aménagement du territoire.

Nadir Djermoune (2014), Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie, Le Carnet de l'IRMC, Alger, Algérie

Omar Ait Mokhtar (2014), L'évolution de la Politique des Dépenses Publiques dans Le Contexte de La Mondialisation, Cas Algérie 1999-2014, Thèse de Doctorat En Sciences Economiques Université Abou Bakr Belkaid, Tlemcen, Algérie.

Rezika Amari, Contribution à l'Analyse Financière des Budgets Communaux de la wilaya de Tizi-Ouzou : Un instrument de maîtrise et de rationalisation des Finances Locales, Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, Magister en Sciences Economiques.

Rojas, Eduardo , Araoz, Gustavo , De Caro, Stefano , Macdonald, Susan , Cohen, Jean Louis (2016), Le Patrimoine urbain au service du développement durable, Culture: futur urbain, rapport mondial sur la culture pour le développement urbain durable, p. 193-199 .

Salah Mouhoubi (1997), L'Algérie à l'Epreuve des Réformes Economiques, Edition O.P.U, Alger, pp 53.

Xavier Greffe (1997), « Economie des politiques publiques », Edition Dalloz, Paris,