



مخبر القانون والعقار  
جامعة البليدة 02 - الجزائر



# مجلة القانون العقاري

مجلة علمية دولية محكمة نصف سنوية تعني بالبحوث والدراسات

العلمية المتخصصة في مجال العقار

تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة 2، الجزائر

## العدد الثاني عشر جانفي 2020



ISSN 2437-1009

Dépôt Legal 6075-2014



# مجلة القانون العقاري

مجلة علمية دولية محكمة نصف سنوية تعني بالبحوث والدراسات العلمية المتخصصة  
في مجال العقار،  
تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة 2، الجزائر



ISSN 2437-1009  
Dépôt Legal 6075-2014

العدد الثاني عشر جانفي 2020

# مجلة القانون العقاري

تصدر عن مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة2 بالجزائر،  
وهي مجلة علمية دولية محكمة نصف سنوية  
تعني بالقضايا والأبحاث العلمية المتخصصة في مجال العقار،

الرئيس الشرفي للمجلة

الأستاذ الدكتور رمول خالد

رئيس جامعة البليدة2

المدير العام مسؤول النشر

الأستاذ الدكتور بوسهوة نور الدين

مدير مخبر القانون والعقار

أعضاء هيئة التحرير

الدكتورة مصطفىاوي عايدة، رئيس التحرير

الأستاذ بن دوحة عيسى، مساعد رئيس التحرير

التنسيق التقني والإخراج

السيد حرقاس زكرياء

لجميع مراسلاتكم

هيئة التحرير لمجلة القانون العقاري : [labo.ldf.rev@gmail.com](mailto:labo.ldf.rev@gmail.com)

البريد الإلكتروني :

إدارة مخبر القانون والعقار : [labo.ldf@gmail.com](mailto:labo.ldf@gmail.com)

العنوان البريدي :

مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2 (بالغفرون)



## الهيئة العلمية الإستشارية

- الأستاذ الدكتور **بن شويخ الرشيد**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **معاشو عمار**، جامعة تيزي وزو بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **إدريس الفاخوري**، جامعة محمد الأول، المغرب،
- الأستاذة الدكتورة **أمباركة دنيا**، جامعة محمد الأول، وجدة، المغرب،
- الأستاذ الدكتور **فتاك علي**، جامعة تيارت، الجزائر،
- الأستاذ الدكتور **بوسماحة الشيخ**، جامعة تيارت، الجزائر،
- الأستاذة الأستاذة الدكتورة **صبايحي ربيعة**، جامعة تيزي وزو، الجزائر.
- الدكتور **شواخ محمد الأحمد**، جامعة دار العلوم، الرياض، السعودية،
- الأستاذ الدكتور **دغيش أحمد**، جامعة بشار، الجزائر،
- الأستاذ الدكتور **سرير ملود**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **بوشمة خالد**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **خليل عمرو**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **بوبكر مصطفى**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الأستاذ الدكتور **برحماني محفوظ**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **بربارة عبد الرحمان**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **جلاب نعاة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **حسن حميدة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **بن ناصر وهبية**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **شايب باشا كريمة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **حميدة جميلة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **عباس راضية**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **بن مبارك راضية**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **عبدو أحمد**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتور **محمودي عبد العزيز**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **طيب عائشة**، جامعة البليدة2 بالجزائر،
- الدكتورة **باخوية إدريس**، الجامعة الإفريقية بأدرار، الجزائر،
- الدكتور **الحراشي ميلاد مفتاح**، جامعة بنغازي بليبيا،
- الدكتور **مجاجي منصور**، جامعة المدية بالجزائر،
- الدكتور **بوشنافة جمال**، جامعة المدية بالجزائر،
- الدكتورة **عاشور فاطمة**، المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر،
- الدكتور **بحماوي الشريف**، المركز الجامعي بتمنراست، الجزائر،
- الدكتور **بردان رشيد**، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر،
- الدكتورة **بوراس نجية**، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر،

## قواعد وشروط النشر في المجلة

مجلة القانون العقاري، مجلة علمية دولية محكمة، تصدر عن مخبر القانون والعقار، وتهدف إلى إتاحة الفرصة لكافة الباحثين لنشر إنتاجهم العلمي الذي يتصف بالأصالة والجدية، في مجال العقار، مع الالتزام بأخلاقيات البحث العلمي، والمنهجية العلمية.

وتقوم المجلة بنشر الأبحاث والدراسات العلمية، التي لم يسبق نشرها، وتشمل: البحوث الأصلية، وتقارير المؤتمرات والملتقيات والندوات العلمية، وملخصات الرسائل العلمية المميزة الموص بنشرها، ويتم النشر فيها باللغة العربية، الفرنسية والانجليزية، ويتم قبول نشر كل بحث مستوفي للقواعد والشروط والمعايير التالية:

### أولاً. القواعد العلمية اللازمة لقبول البحث:

1. أن يكونَ البحث المقدم للنشر أصيلاً، على أن يتحمل صاحبه المسؤولية في حالة استنساخه أو نقله،
2. أن يكونَ البحث لم يسبق نشره أو تقديمه للنشر في مجلات أو دوريات أخرى، بما في ذلك دوريات المؤتمرات أو الندوات (يقدم الباحث في ذلك تعهداً خطياً موقعاً عليه، يؤكد فيه الأمرين معاً وذلك وفق النموذج المعتمد في المجلة).
3. أن يكونَ البحث مكتوباً بلغة سليمة، وخالياً من الأخطاء اللغوية والنحوية والإملائية.
4. أن يكونَ محتوى البحث منظماً ومرتباً كالآتي :
  - في البحوث النظرية: مقدمة يمهد فيها للفكرة المركزية التي يناقشها البحث، مع تبيان أدبيات البحث، أهميته، وإضافته العلمية إلى مجاله. ثم عرض منهجية البحث، ثم يقسم البحث إلى أقسام على درجة من الترابط فيما بينها، بحيث يعرض في كل منها فكرة محددة تكون جزءاً من الفكرة المركزية للبحث. ثم يختم بخلاصة شاملة متضمنة أهم النتائج التي خلص إليها البحث.
  - في البحوث الميدانية : المقدمة، الإشكالية، الأهداف، الأهمية، تحديد مصطلحات الدراسة، حدود الدراسة، الدراسات السابقة، فرضيات الدراسة، إجراءات الدراسة الميدانية، منهج الدراسة، مجتمع الدراسة،

عينة الدراسة، أدوات الدراسة، عرض النتائج، مناقشة وتفسير النتائج، التوصيات، البحوث المقترحة، الخاتمة، قائمة المراجع، قائمة الملاحق.

5. أن يكونَ البحثُ مرفقاً بملخص ينال أول باللغة العربية والثاني بلغة أجنبية(فرنسية أو إنجليزية)، أما إذا كانت كتابة البحث باللغة الأجنبية فيرفق بملخص ينال أول باللغة الأجنبية التي كتب بها البحث والثاني باللغة العربية، وتكون الكتابة في حدود (150) إلى (200) كلمة عن كل ملخص والذي لا يزيد عن صفحة واحدة فقط.

### ثانياً. الشّروط الفنية المطلوبة عند كتابة البحث :

1. أن يكونَ البحثَ المقدم للنشر مطبوعاً باستخدام برنامج : (Microsoft Office Word 2007 في شكل Document Word 2003-97)، كالاتي :
  - الكتابة بالنسبة للغة العربية بخط نوع (Arial) حجم 14، والأرقام حجم 11،
  - الكتابة بالنسبة للغة الأجنبية بخط نوع (Time new roman) حجم 12،
  - الحرف داكن (Gras) للعنوان الرئيسي والعناوين الفرعية، والمسافة بين الأسطر (1,15)،
  - حجم الورق (A4)، أبعاد جميع هوامش الصفحات: الأعلى، الأسفل، الأيمن والأيسر (2 سم).
2. أن يكونَ البحثُ المكتوب لا يزيد عدد صفحاته عن (25) صفحة بما فيها المراجع والملاحق وأن لا يقل عن (15) صفحة. لذا يجب الاختصار قدر الإمكان لتقديم معلومات مركزة،
3. أن يكون الترقيم لصفحات البحث في منتصف أسفل الصفحة، ابتداءً من صفحة الملخص، وحتى آخر صفحة من صفحات البحث ومراجعته وملاحقه إن وجدت.
4. ألا يُذكر اسم الباحث أو أية إشارة له في متن البحث، وذلك لضمان سرية عملية التحكيم. لذا يكتب على ورقة مستقلة عنوان البحث واسم صاحبه درجته العلمية أو صفته، والمؤسسة التي ينتمي إليها الباحث، ثم تتبع هذه الصفحة بصفحات البحث، بدءاً بالصفحة الأولى حيث يكتب عنوان البحث فقط، متبوعاً بالملخصين العربي، والأجنبي اللذين يكتب كل منهما في صفحة مستقلة، ثم كامل البحث.
5. أن يكونَ البحثَ المقدم للنشر يعتمد فيه استخدام طريقة الجمعية الأمريكية لعلم النفس في توثيق الهوامش والمراجع العلمية وهي الطريقة المعتمدة من طرف جامعة البليدة2 والمعتمدة على جميع إصدارات المخابر

والكليات، وعليه فإن نظام التوثيق في البحث يكون بالطرق الموضحة أدناه

#### أ- التوثيق في متن البحث :

- يشار إلى المصادر في المتن على أساس اسم المؤلف، سنة النشر، عنوان المصدر، دار النشر، البلد،
- حجم الخط بالنسبة للهوامش (عربي 12، أجنبي 10)، والأرقام بحجم 10، وتثبت الهوامش في المتن بأرقام متسلسلة بين قوسين، حجم 12، في الأعلى على نحو: (1)، (2) مثال : (د. عطيه عبد الواحد، 1994، الضرائب على الإيرادات العقارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص09)<sup>(1)</sup>

#### ب- الهوامش في نهاية البحث :

- ترتب الهوامش حسب تسلسلها في قائمة خاصة في نهاية البحث على النحو التالي :

. بالنسبة للكتب:

اسم المؤلف، عنوان الكتاب (مكان النشر: اسم الناشر، سنة النشر)، رقم الصفحة — مثال: د. محمد نور الدين، الترقية العقارية (الجزائر: دار هومة، 1994)، ص09.

. بالنسبة للرسائل الجامعية :

اسم المؤلف، "عنوان الرسالة"، طبعة الرسالة (ماجستير أو دكتوراه)، وإذا كانت منشورة أولاً، الجامعة المقدمة إليها، مكان الجامعة، السنة الإجازة، الصفحة.

مثال: محمد نور الدين، "الترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق بجامعة البليدة، الجزائر، 2012، ص38

- إذا تكرر الاستناد إلى المرجع في البحث، فيذكر في المرة الأولى كاملاً، ثم يذكر تالياً كما يلي: اسم المؤلف، عنوان الكتاب أو البحث، مرجع سابق، رقم الصفحة. وفي حال تكرار الاستناد مباشرة، يذكر كما يلي: المرجع سابق، رقم الصفحة.

#### ت- قائمة المراجع في نهاية البحث :

- جميع المراجع المشار إليها في متن البحث يجب أن تدرج في قائمة المراجع في نهاية البحث قبل الملاحق -إن وجدت- وترتب هجائياً طبقاً

لأسماء المؤلفين، أو الجهات المسؤولة عن التأليف، بالنسبة للمراجع العربية والمراجع الأجنبية، وذلك على النحو الآتي:

. بالنسبة للكتب:

الاسم الأخير، الاسم الأول، عنوان الكتاب (مكان النشر: اسم الناشر، سنة النشر).

مثال: د. محمد نور الدين، الترقية العقارية (الجزائر: دار هومة، الطبعة الأولى، 1994)

. بالنسبة للرسائل الجامعية:

الاسم الأخير، الاسم الأول، "عنوان الرسالة"، طبعة الرسالة (ماجستير أو دكتوراه)، وإذا كانت منشورة أولاً، الجامعة المقدمة إليها، مكان الجامعة، السنة الإجازة.

مثال: محمد نور الدين، "الترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق بجامعة البليدة، الجزائر، 2012

(للاطلاع على تفاصيل أكثر يمكن الرجوع إلى قواعد البيانات والمواقع الإلكترونية التي تساعد في التعرف على المعايير والشروط الخاصة بنظام التوثيق المعتمدة من طرف جمعية علم النفس الأمريكية: (American Psychological Association (APA

### ثالثاً. إجراءات تحكيم البحوث:

تخضع جميع البحوث المرسلة إلى المجلة للتحكيم وفقاً للإجراءات التالية:

1. يتم إشعار الباحث باستلام بحثه خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ الاستلام.
2. لهيئة تحرير المجلة حق الفحص الأولي للبحث، وتقرير أهليته للتحكيم، أو رفضه.
3. تخضع البحوث المستقبلية للتحكيم السري، حيث تقوم هيئة التحرير باختيار محكمين اثنين للبحث الواحد في حالة تقديم خبرة سلبية يعرض العمل على محكم ثالث، فإذا قدم هذا الأخير خبرة سلبية أخرى يرفض العمل ويبلغ صاحبه بخطاب مكتوب.

4. بعد قبول البحث للنشر في المجلة، يقدّم الباحث نسخةً من البحث بشكله النهائي ويلتزم بالأخذ بملاحظات المحكمين خاصة فيما يتعلق بالتعديلات، بعد ذلك يحصل على خطاب بقبول بحثه للنشر في المجلة.
5. عند صدور قرار قبول نشر البحث، لا يحق للباحث أن يقدمه للنشر في أي مكان آخر.
6. تعتبر القرارات المتعلقة بالبحوث نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها.
7. لا تُعاد البحوث إلى أصحابها سواء قُبلت للنشر أم لم تُقبل.
8. يخضع ترتيب الموضوعات المقبولة للنشر في المجلة لاعتبارات موضوعية وفنية تحددها هيئة التحرير للمجلة.
9. يصبح البحث المنشور ملكاً للمجلة ولا يحق إعادة نشره في أماكن أخرى.
10. يحصل الباحث على نسخة واحدة من العدد الذي ينشر فيه البحث.

ترسل جميع البحوث والدراسات العلمية (المقالات) مرفقة بالملخص باللغتين (في ثلاث نسخ ورقية ونسخة إلكترونية على قرص مضغوط CD) إضافة إلى التعهد والسير الذاتية مع صورة شمسية للباحث، في ظرف مغلق إلى هيئة تحرير مجلة القانون العقاري بمخبر البحث "القانون والعقار" بجامعة البليدة2، وجميع البحوث المودعة تخضع لعملية التسجيل.

آراء الباحثين المعبر عنها بالمقالات المنشورة  
لا تعكس وجهة نظر المجلة



## فهرس المحتويات

الصفحة	كتب بقلم	موضوع المقال	
10	أ.د. بوسهوه نور الدين مدير مخبر القانون والعقار	كلمة العدد	1.
11	د. مصطفىاوي عايدة جامعة البليدة 2	مفهوم المدن المستدامة	2.
28	طالب دكتوراه محمد بوخريص جامعة البليدة 2	تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي	3.
53	د. بوشربي مريم جامعة خنشلة د. مهنوني زهية جامعة البليدة 2	العقار التابع للأملك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر	4.
76	طالب دكتوراه سمروود عبد القادر جامعة البليدة 2	ديناميكية الاستثمار الاجنبي المباشر للتنمية المستدامة للمدن الجزائرية	5.
99	د. أمال بن بريح جامعة البليدة 2	الامتياز الصناعي كآلية لتشجيع وترقية الاستثمار	6.
114	طالبة دكتوراه نعيبي إيمان جامعة البليدة 2 طالب دكتوراه حرقاس زكرياء جامعة البليدة 2	إرهاصات التنظيم المجالي التنموي للفضاءات الساحلية	7.
133	د. قرنان فضيلة جامعة امحمد بوقرة بومرداس	آثار عملية المسح العقاري على دور العقار في الاستثمار والتنمية	8.
159	د. مسكر سهام جامعة البليدة 2 د. شايب باشا كريمة جامعة البليدة 2	إشكالات توفير الأوعية العقارية داخل المدن والتوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية	9.

## كلمة العدد

الأستاذ الدكتور بوسهوة نور الدين، مدير مخبر القانون والعقار



يسر مدير مخبر القانون والعقار بجامعة البليدة2 أن يضع بين أيدي القراء العدد الثاني عشر من مجلة القانون العقاري، الذي خصص إلى المقالات التي تعنى بالعقار وكيفية الاستثمار فيه بجميع أصنافه، سواء أكان العقار الفلاحي أم العقار الحضري، العقار الصناعي، وحتى العقار السياحي كما تضمن هذا العدد مقالات هامة ومتنوعة عن المدن المستدامة، انطلاقا من تعريف المدن المستدامة، وبيان الاستراتيجيات التي تحقق الانتقال من المدن القائمة حاليا إلى المدن المستدامة، دعما لمساهمة المخبر في القضايا العقارية، ويعد موضوع الاستثمار في العقار بجميع أصنافه، من بين المواضيع الهامة التي تشغل المشرع الجزائري، تحقيقا للتنمية الاقتصادية الشاملة، خاصة في ظل تدني أسعار البترول. وتعد المدن المستدامة إحدى أولويات العصر الحالي، حيث تبنت عدة دول سياسات تحويل مدنها القائمة إلى مدن مستدامة، تماشيا مع تطبيق مبادئ التنمية المستدامة والحفاظ على الطبيعة على المستوى المحلي والدولي.

وقد تبني المشرع الجزائري سياسة المدن الجديدة وتحقيق الاستدامة للمدن القائمة من خلال القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. وكذا القوانين المتعلقة بالمدن.



## مفهوم المدن المستدامة

من إعداد

الدكتور (ة) : مصطفىاوي عايدة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2

## مفهوم المدن المستدامة

من إعداد الدكتور(ة) مصطفىاوي عايدة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2

### ملخص:

تتناول هذه الدراسة موضوع توضيح المفاهيم المتعلقة بالمدن المستدامة من خلال التطرق أولا إلى التعريف المختلفة للمدينة سواء الاصطلاحية أو الإحصائية أو القانونية، حيث يختلف مفهوم المدينة بحسب التخصص الذي يدرسها، ثم التطرق فيما بعد إلى بؤادر ظهور مصطلح المدينة المستدامة، والتطرق لمختلف التعريفات المتعلقة بها، لتخلص الدراسة إلى تحديد أهم خصائص المدن المستدامة وتبيان المبادئ التي تقوم عليها.

### Abstract :

This study deals with the subject of clarification of concepts related to sustainable cities by addressing first to the different definition of the city, whether conventional or statistical or legal, where the concept of the city varies according to the specialization studied, then addressed later to the signs of the emergence of the term sustainable city, and addressing the various definitions related thereto, The study concludes with identifying the most important characteristics of sustainable cities and clarifying the principles underlying them.

### مقدمة:

يعيش 3.5 مليار شخص أي ما يمثل نصف سكان العالم في المناطق الحضرية، ويمكن أن يصل إلى ثلثي السكان من الذين يتمركزون في المناطق الحضرية. مما يعني تمركز المناطق الحضرية بالسكان وأيضا بالأنشطة الاقتصادية، فالنمو الحضري في المدن هو عملية حتمية، وانطلاقا من أن المدينة هي نقط التقاء للثقافة والعلوم والتجارة، مما يساهم في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، فإذا لم يتم التحكم في هذا النمو بطريقة

منظمة، تمكن من مواجهة المشكلات الاجتماعية، التمدن، والمشكلات الاقتصادية، وكذا الآثار السلبية على البيئة جراء تزايد الكثافة السكانية وتمركزها بطريقة عشوائية، فإن هذه الأسباب ستؤدي حتما إلى النمو العشوائي للمدن.

بظهور النظرية التنمية المستدامة على المستوى الدولي أولا ثم انتقلت إلى التشريعات الوطنية، يركز فحواها على المحافظة على حق الأجيال المستقبلية في الموارد الطبيعية، حيث يمكن مفهوم التنمية المستدامة من إيجاد مقاربات وحلول لإشكالية التحولات، المجالية والسكانية والبيئية، وإطار الحياة في المدن الكبرى، وتوجيه التنمية الاقتصادية والاجتماعية بما يضمن الحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئة، ومن هنا انتقل الاهتمام من التنمية المستدامة إلى المدن المستدامة، ذلك أن النمو المتوازن بالمدينة يرتبط ارتباطا وثيقا بالتنمية العمرانية المستدامة، التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين النمو السكاني والعمراني وبين التنمية الاقتصادية والاجتماعية مع ترشيد استعمال الموارد الطبيعية.

انطلاقا من أن البيئة الطبيعية لا يمكن المحافظة عليها إلا من خلال بيئة عمرانية مستدامة، عملت أغلب الدول على تجسيد الاستدامة أثناء التخطيط لمدها، وتكييف البيئة العمرانية مع البيئة الطبيعية.

عرف النمو الحضري في الجزائر وتيرة متسارعة، نتج عنها انعكاسات سلبية على حياة السكان وهيكلتها مدنها، واتسمت الظاهرة الحضرية في الجزائر بنمو مدنها عشوائيا من جهة وتزايد عدد سكانها من جهة أخرى، وعدم التناسب بين الوترتين، مما جعل المشرع يدرك خطورة الوضع واعتمد عدة طرق من أجل الحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي الذي ميز معظم المدن الجزائرية، وذلك بسن القوانين بدءا بالقانون 01 رقم 20- المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ومن ثم القانون 02-08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة، والقانون 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.

إن تكريس الاستدامة كمفهوم جديد في تخطيط المدن، أصبح ضرورة ملحة للحفاظ على البيئة الطبيعية واستدامة الموارد، وحل مشاكل المدن القائمة وتحسين الإطار المعيشي للسكان. من التخطيط لنمو حضري مستدام وتوازن بيئي عمراني، إن البحث في مدى مطابقة الأهداف النظرية التي حددتها المنظومة القانونية التي تنظم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وإنشاء المدن وتعميرها مع واقع تجسيدها ميدانيا، يدفعنا إلى البحث في الإشكالية: هل تمكن المنظومة القانونية الحالية من توفير البيئة المناسبة للوصول إلى مدن مستدامة؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ودراسة النقاط التالية:

#### أولا/تعريف المدينة:

تعتبر الظاهرة الحضارية قديمة جدا. ومن المعلوم أن ولادة المدن صاحبت تطور الحضارات القديمة، فالمدينة كمجتمع بشري كانت موجودة منذ القدم، ولكن تعريفها لم يكن سهلا وبسيطا. (بوجمعة خلف الله، 2016، تخطيط المدن ونظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 27)<sup>(1)</sup>.

#### أ. التعريف الإصطلاحي:

1. ترى بوجو غارنييه أن المدينة هي بمثابة "عناصر لمنظومة عمرانية تنشأ عبر حقب تاريخية، دائمة التغيير بتطور الإنتاج، وإعادة الإنتاج والتوزيع، وشبكات الاتصال"، فالمدينة، هي تعبير عن مجموعة من المعايير الوصفية (منزل، مجال، هيكل، مشهد وأنشطة) التي تميزها عن غيرها، من التوطنات البشرية الأخرى. (فوزي بودقة، 2015، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر- تحديات وبدائل-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 12)<sup>(2)</sup>.

2 — وهناك من عرفها على أنها وحدة جغرافية مساحية يعيش فيها عدد كبير من السكان، تتشابه مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية وتنتشر فيها تأثيرات الحياة الحضرية المدنية، ويعمل أهلها في الصناعة والتجارة والوظائف السياسية والاجتماعية، فهي ليست

وحدة اجتماعية أو حيزا مكانيا فقط، لكنها وحدة منتجة لثقافة ذات علاقات اجتماعية وقواعد وأعراف وقيم خاصة ونموذج تنظيم وتطوير متميز. (صبرينة معاوية، التطوير الحضري والتنمية المستدامة في المدن الصحراوية، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 85)<sup>(3)</sup>.

**ب — التعريف الكمي للمدينة:** تعني كلمة "مدينة" عند علماء الإحصاء تجمعا سكانيا يضم على الأقل (2000) نسمة. وهذا التعريف معتمد خاصة في فرنسا وألمانيا. ويختلف هذا الرقم من دولة إلى أخرى.

وقد بينت الأمم المتحدة في منشوراتها المختلفة أن هناك حوالي (200) عتبة في العالم لتحديد المدينة كميا. ففي كندا إذا اجتمع (1000) نسمة، فهم يشكلون مدينة حسب المعيار المعتمد. ولكن في الولايات المتحدة يرتفع هذا المعيار إلى (2500) نسمة ثم يتضاعف مرات (10000) نسمة في إسبانيا. وعلى هذا الأساس نرى أن هذا التعريف غير شامل وغير كامل، وهو مرتبط بثقافة ومعايير المجتمع الحضري. (بوجمعة خلف الله، مرجع سابق، ص 29).<sup>(4)</sup>

ويمكن تعريف المدينة بعدة طرق منها — رسمية حسب السكان، جغرافية أو اقتصادية — حيث تتسم جميع التعريفات بسمة رئيسية مشتركة في كون المدينة مكانا لتركز السكان والنشاطات الاقتصادية — السكن، العمل، النقل وغيرها. (عادل عبد الغني، سهام صديق خروفة، 2008، الاقتصاد الحضري "نظرية وسياسية"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ص 34).<sup>(5)</sup>

بالرغم من كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم لم يعطوا تعريفا واضحا لها، ذلك أن ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى، لأنها عرفت باختصاصات متعددة حسب وجهة نظر كل عالم، فمنهم من فسّر المدن في ضوء ثنائيات تقابل بين المجتمع الريفي والحضري، ومنهم من فسرها في ضوء العوامل الإيكولوجية، ومنهم من تناولها في ضوء القيم الثقافية. (باية بوزغاية، توسع المجال

الحضري ومشروعات التنمية المستدامة" مدينة بسكرة نموذجا"، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص (39)<sup>(6)</sup>.

### ج. التعريف القانوني:

1- طبقا للقانون 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة(القانون رقم 20-01 المؤرخ في 2001/12/12، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر، عدد 71)<sup>(7)</sup>، حيث صنف المشرع المدينة من خلال هذا القانون إلى الحاضرة الكبرى والمساحة الحضرية والمدينة الكبيرة والمدينة المتوسطة والمدينة الصغيرة والتجمع الحضري والحي.

- الحاضرة الكبرى: التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل 300.000 نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية.
- المساحة الحضرية: الإقليم الذي يجب أخذه بعين الاعتبار بهدف التحكم في تنمية حاضرة كبرى وتنظيمها.

- المدينة الكبيرة: وهي تجمع حضري يشمل على الأقل 100.00 نسمة.

الملاحظ على هذا القانون، أنه اقتصر على تقديم تعريفات لبعض أصناف المدن التي كانت موضوع مجموعة من المخططات التوجيهية المتعلقة بتهيئة الإقليم، مثل، الحواضر الكبرى، أي أن التطرق لهذه الأصناف لم يأت في إطار وضع مفهوم للمدينة بل في إطار تحديد المصطلحات المستعملة في هذا القانون.(آمال حاج جاب الله، 2014، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص 24)<sup>(8)</sup>.

### 2. طبقا للقانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

عرف القانون رقم 06-06 (القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، عدد 15)<sup>(9)</sup>، المدينة على أنها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.

لأن المدينة زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني، تصنف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي والجهوي والوطني والدولي، وعلى وجه الخصوص تراثها التاريخي والثقافي والمعماري".

أما المادة 04 من القانون نصت على أنه: "زيادة على الحاضرة الكبرى والمساحة الحضرية والمدينة الكبيرة والمدينة الجديدة والمنطقة الحضرية الحساسة، المحددة طبقا للتشريع المعمول به، يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- المدينة المتوسطة: تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50000) إلى مائة ألف (100.00) نسمة.

- المدينة الصغير: تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20000) إلى خمسين ألف (50000) نسمة.

- التجمع الحضري: فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة آلاف (5000) نسمة.

ما يلاحظ على تعريف القانون رقم 06-06 للمدينة أنه أخذ بالمعيارين الإحصائي والوظيفي معا، فاعتبر المدينة في المادة 03 منه تجمعا حضريا ذو حجم سكاني معين وهو ما حددته المادة 04 من نفس القانون يتوفر على الوظائف الحيوية للمدينة.

#### ثانيا/بواد ظهور مصطلح المدن المستدامة:

بدأ البحث والتفكير في المدن المستدامة في ثمانينيات القرن العشرين، لكن تعبير الاستدامة استخدم فيما جرى من حوارات عالمية ونقاشات في تسعينياته (كيت هولي، تحويل المدن من أجل الاستدامة – حقائق وأرقام، scidev.net/mena/cities)<sup>(10)</sup>، حيث تم عقد العديد من المؤتمرات أهمها مؤتمر الأمم المتحدة المتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة سنة 1992 الذي انعقد ريو دي جانيرو بالبرازيل حيث تم دعوة المدن للمشاركة في الأجندة 21 غير أنه لم يتم التطرق إلى الإشكالية الحضرية بصفة مباشرة، بل تم مناقشته قبل انعقاد هذا المؤتمر

بناء على طلب من المجموعة G4+ التي تضم أربعة جمعيات دولية كبرى خاصة بالمدينة وهي: الإتحاد العالمي للجماعات المحلية والفيدرالية العالمية للمدن المتحدة وقمة المدن الكبرى في العالم وميتروبولي بالإضافة إلى بعض الجمعيات الجهوية. وقد أسفر عن هذا المؤتمر وثيقة الالتزام سميت بوثيقة التزام Curitiba والتي أوصت بإعداد الأجندة المحلية وبالاعتماد على مبدأ الاستشارة المفتوحة إلى أبعد حد ممكن، بالإضافة إلى دعم التعاونيات اللامركزية بين المدن، حيث أصبحت المدن بعد ذلك الشغل الشاغل للأجندة 21. (فؤاد بن غضبان، 2014، المدان المستدامة والمشروع الحضري، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، ص 148) (11).

وتطور خطاب الاستدامة، بدأت تصاغ تعريفات " المدن المستدامة" وخصائصها (كيت هولي، مرجع سابق) (12)، ثم تم إطلاق أكبر حملة أوروبية للمدن المستدامة من خلال أول مؤتمر للمدن المستدامة الذي كان بالمدينة الدانمركية AALBORG سنة 1994، حيث التزمت 80 مدينة مشاركة بترقية التنمية المستدامة من خلال المصادقة على الميثاق الأوروبي للمدن المستدامة وسمي بميثاق AALBORG. (فؤاد بن غضبان، مرجع سابق، ص 149) (12).

وقد تمحورت أفكار كل المشاركين حول البعد الاجتماعي لسياسات التنمية المستدامة، والبعد النظامي البيئي لهذه التنمية كما تمت الإشارة لأول مرة من خلال هذا المؤتمر إلى فكرة التخطيط العمراني المستدام، وقد جاء هذا الميثاق بجملة من المبادئ، من أهم المبادئ التي جاء بها، مسؤولية المدن في تهقر البيئة العامة، وفي ترقية التنمية المستدامة. (فؤاد بن غضبان، مرجع سابق، ص 150) (13).

وفي أواخر التسعينيات، اقترح ديفيد ساتيرتويث، وهو خبير بارز في هذا المجال، خصائص المدينة الناجحة، ذلك أن أية مدينة ينبغي أن تكفل حياة صحية وبيئات للعمل وتوفر بنية تحتية للخدمات الأساسية مثل المياه النظيفة والصرف الصحي وإدارة النفايات،

وتماشيا مع المبادئ الأساسية للتنمية المستدامة، يجب أن تكون أية مدينة في حالة توازن مع النظم البيئية. (كيت هولي، مرجع سابق) (14).

### ثالثا/تعريف المدن المستدامة:

تعدد المصطلحات التي تعبر عن استدامة المدن، كالمدينة الخضراء والمدينة الصديقة للبيئة والمدينة الذكية والمدينة الإيكولوجية، وقد ظهرت عدة تعريفات للمدينة المستدامة أهمها:

أ. تعريفها: ظهرت عدة تعريفات مختلفة للمدن المستدامة:

1- المدينة المستدامة هي مستوطنة بشرية نابضة بالحياة، وأرض للفرص الكثيرة، تتناغم مع البيئة الطبيعية لتوفير حياة كريمة لجميع المواطنين، وتتميز المدينة المستدامة بأنها مدمجة، متجانسة ومتكاملة، وهي نظيفة، تستخدم مواردها بكفاءة، ومتجذرة في الطبيعة وتفاعلية، كما أنها تهض على العمل الإيجابي وتوفير المعيشة الكريمة والأجر المناسب، وتحكمها سياسات مبنية على الاحتياجات الإنسانية، ويكون ذلك كله من دون التفريط بقدرة أجيال المستقبل على تحقيق المكاسب ذاتها. (مدن مستدامة للمستقبل، مجلة البيئة والتنمية، الكويت، عدد 241، أبريل 2018) (15).

2- كما يمكن تعريف المدينة المستدامة بأنها المدينة التي تحترم مبادئ التنمية المستدامة والعمران البيئي، وتعمل من أجل تسهيل أساليب العمل والتنقل، ومن أجل تفعيل استهلاك الطاقات المتجددة، وهي في غالب الأحيان عبارة عن تجمع من الأحياء البيئية التي تهدف إلى تقليص بصمتها البيئية، أما عن طريقة الحكم فيها فترتكز أساسا على الأجندة 21 المحلية الخاصة بها، والتي تعتمد على ديمقراطية المشاركة. (فؤاد غضبان، مرجع سابق، ص 153) (16).

3- تعرف المدينة المستدامة أيضا بأنها: مدينة خطط لها مع الأخذ بعين الاعتبار الأثر البيئي وهي التي يقطنها أناس غايتهم تقليل المدخلات المطلوبة من الطاقة والمياه والمواد

الغذائية والنفايات الناتجة من الحرارة وتلوث الهواء والمياه من دون أن يترك هذا عبئا على الأجيال المقبلة.

إن فكرة المدن المستدامة تتلخص في ان المدن تحتاج إلى تلبية الأهداف الثقافية والسياسية والبيئية والاجتماعية إلى جانب تلك الاقتصادية والفيزيائية، فهي تنظيم ديناميكي معقد ومتجاوب مع المتغيرات.(نورالدين قالحيل، حوكمة المدن والتنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018، ص 164).<sup>(17)</sup>.

### ب. التعريف القانوني:

من الناحية القانونية لا نجد تعريفات للمدينة المستدامة وإنما أشير إليها من خلال القوانين: القانون 01-20 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الذي عرف المدينة الجديدة على أنها كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز:

القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة حيث نص على ضرورة الربط بين سياسة المدينة والتنمية المستدامة. ويتم ذلك من خلال عدة مجالات: مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري والمجال الحضري والثقافي والمجال الاجتماعي ومجال التسيير والمجال المؤسسي.

وقد جاء هذا القانون بعدة أهداف ومبادئ توضح السياسة العمرانية الجديدة التي تنتهجها الجزائر للسير نحو إنشاء مدن مبنية وفق أسس التنمية المستدامة.

### ج. خصائص المدن المستدامة:

يعتبر مفهوم المدن المستدامة مفهوما غامضا مثل مفهوم التنمية المستدامة، لأنه يرتكز حول مفاهيم ومصطلحات متناقضة تخضع للمتغيرات الاقتصادية أساسا، ومنه

فإن مصطلح المدن المستدامة هو مصطلح سياسي أكثر منه علمي، حيث نجد أن(فؤاد غضبان، مرجع سابق، ص 154)<sup>(18)</sup>:

● المدينة المستدامة هي مدينة مكتفية ذاتيا، حيث أن التطور المكتفي ذاتيا هو التطور الذي يقوي القدرة على التلبية المحلية للاحتياجات الأساسية

● مدينة نشطة اقتصاديا

● مدينة تتولى نفقات التنمية المستدامة : فهي تعمل على التخفيف من بصمتها البيئية وعلى ترميم الإرث الطبيعي

● مدينة متجانسة: وهي المدينة التي تضمن التجانس الاجتماعي، الاقتصادي، البيئي والمجالي و مختلف النشاطات الحضرية وإنعاش التركيبة الحضرية بهدف تصحيح الاختلالات المجالية.

رابعا/مبادئ المدن المستدامة: تعتمد المدن المستدامة على مبادئ عديدة حتى يمكن اعتبارها كذلك تتمثل أهمها فيما يلي:

أ. الطاقة المتجددة: تركز العديد من المدن بشكل أساسي على الاستدامة والطاقة المتجددة(المؤتمر الإسلامي السابع لوزراء البيئة، مشروع وثيقة توجيهية بشأن المدن الخضراء ودورها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، 25-26 أكتوبر 2016، المغرب، ص 26)<sup>(19)</sup>، حيث تعد مصادر الطاقة المتجددة أحد أهم البدائل الصديقة للبيئة والتي يمكن الاعتماد عليها بديلا عن الطاقة التقليدية غير المتجددة لتقليل الأضرار التي تتعرض لها البيئة، وذلك بالاستعمال الأمثل لهذه المصادر من أجل تقليص انبعاثات غاز الدفيئة، وتحقيق بنايات وتجهيزات بنسبة صفر من الكربون(فؤاد غضبان، مرجع سابق، ص 160)<sup>(20)</sup>.

ب — النفايات : ينتج العالم سنويا كمية هائلة من النفايات تقدر ب 2.12 مليار طن، وحسب الأمم المتحدة يعتبر تدبير مياه الصرف أحد قطاعات الاقتصاد الأخضر،

فيما يعتبر تدبير إعادة تدوير النفايات أمراً في غاية الأهمية بسبب تأثير النفايات السليبي على البيئة وعلى حياة الإنسان (المؤتمر الإسلامي السابع لوزراء البيئة، ص 26) <sup>(21)</sup>، وذلك بالاعتماد على مبدأ هام وهو التقليل من كمية النفايات في المصدر، والاستخدام المستدام والفعال للنفايات لتقليل استهلاك الموارد الطبيعية.

ج - المياه: وذلك من أجل الوصول إلى مدينة تتمتع بنوعية المياه العالية ومغلقة من حيث إدارة المياه في المناطق الحضرية، بالإضافة إلى الحد من ترشيد استهلاك المياه، من خلال إيجاد وتطوير استخدامات أكثر كفاءة للموارد المتاحة وذلك لضمان جودة المياه الصالحة للشرب، وتعزيز الموارد المائية من خلال أساليب (جمع مياه المطار- استخدام مياه الصرف الصحي وإعادة تدويرها- محطات تحلية المياه التي تعتمد على الطاقة الشمسية- أنظمة الترشيح للمياه الرمادية وتدوير المياه السوداء) بالإضافة إلى تطبيق التقنيات والتكنولوجيا. (نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء المتغيرات البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/>) <sup>(22)</sup>.

د - المناطق المفتوحة الخضراء: تعد المناطق الخضراء والحدائق والمتنزهات العامة من أساسيات تخطيط المدن الحديثة عند إنشائها لخلق بيئة عامة لقضاء أوقات الراحة والترفيه للسكان ومرافق الدولة الأخرى (هيفاء جواد الشيخ حسن، أسس ومعايير تخطيط المناطق الخضراء داخل المدن، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد 38 2014) <sup>(23)</sup>.

حيث يجب أن يركز التصميم على أن تكون مدينة داخل حديقة وليس حديقة داخل مدينة، وذلك بدمج المناظر الطبيعية والحدائق الحضرية وأسطح المباني الخضراء لتحقيق أقصى درجة من التنوع البيولوجي وذلك لضمان التبريد في المناطق الحضرية، كما تحتاج المدينة الصديقة للبيئة إلى زيادة المتنزهات العامة والحدائق الترفيهية وزيادة المسطحات الخضراء مع التركيز القوي على التنوع البيولوجي المحلي والحياة البرية وإعادة تأهيل الغابات وحمايتها من الخصائص الإقليمية وهي مكونات أساسية لتحقيق مدينة

صحية. نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء المتغيرات البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/> (24).

و- النقل المستدام: تعتبر وسائل النقل كمحور رئيسي للمدن المستدامة، حيث تحاول تقليل الاعتماد على المدينة واستخدام الغازات المسببة للاحتباس الحراري عن طريق استخدام التخطيط الحضري الصديق للبيئة، والمركبات ذات التأثير البيئي المنخفض، والقرب السكني لإنشاء مركز حضري يتمتع بمسؤولية بيئية أكبر وعدالة اجتماعية. (المدينة المستدامة، مقال منشور على الموقع: <https://www.hisour.com/ar/sustainable-city-40452/>) (25).

النقل المستدام (أو وسائل النقل الخضراء) هو مفهوم يشير إلى أي وسيلة نقل ذات تأثير منخفض على البيئة، ويشمل النقل غير الميكانيكي والمشبي ركوب الدراجات والمركبات الخضراء، وبناء أو حماية أنظمة النقل في المناطق الحضرية وحفظ المساحة وتعزيز أنماط الحياة الصحية.

إن نظم النقل المستدام تقدم مساهمة إيجابية للاستدامة البيئية الاجتماعية والاقتصادية والمجتمعات المحلية التي تخدمها. (نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء المتغيرات البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/>) (26).

#### خاتمة:

نخلص في الأخير إلى أن تحقيق التنمية العمرانية لا يكون إلا بتخطيط حضري مستدام لمدن أكثر استدامة وأمان، ذلك أن المدن خاصة الكبيرة منها تستهلك كميات كبيرة من الموارد الطبيعية في سبيل تنفيذ خططها التنموية عن طريق تزايد استهلاك الموارد والطاقة والماء وإنتاج كميات كبيرة من النفايات التي تسبب في تلوث الهواء والمياه والتربة، ومن أجل توجيه هذا الاستهلاك المفرط وتعزيز إدارة متكاملة لاستهلاك الموارد والحفاظ على البيئة عن طريق تطوير المدن وفق المعايير العالمية للمدن الخضراء والمستدامة،

فإنشاء مدن وفق معايير التنمية المستدامة وربط التنمية الحضرية بالتنمية المستدامة، أصبح أولوية رئيسية.

من هذا المنطلق اتجهت العديد من الدول إلى التوجه نحو جعل مدنها مستدامة، وهو ما جعل هذا المصطلح حديثا نسبيا وغامضا في نفس الوقت لارتباطه بمصطلح التنمية المستدامة، ومن ذلك ظهرت عدة تعريفات عديدة للمدن، كالمدين الخضراء والمدن الإيكولوجية والمدن الصديقة للبيئة والمدن المستدامة، والمدينة الخضراء تتطابق إلى حد ما مع المدينة المستدامة، ولكنها لا تحمل بالضرورة نفس المعنى.

وإن اختلف أغلب الفقهاء في تعريف المدينة المستدامة إلا أنها تتفق في أن المدن المستدامة هي التي تكون محورا أو نقطة التقاء لمختلف أشكال التنمية، سواء أكانت، اقتصادية، اجتماعية، أم ثقافية. ويمكن أن تصنف المدينة باعتبارها مستدامة عندما تكون صالحة اقتصاديا واجتماعيا وبيئيا وماليا مع توفرها على إدارة رشيدة وحكيمة.

وتوصلنا إلى أن أغلب التشريعات وإن تبنت فكرة المدن المستدامة إلا أنها لم تعطها حقا من الجانب التشريعي وإنما اقتصر الاهتمام على إيجاد استراتيجيات للانتقال من المدينة بوضعها الحالي والارتقاء بها إلى مدن مستدامة.

الهوامش:

- (1) بوجمعة خلف الله، 2016، تخطيط المدن ونظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 27.
- (2) فوزي بودقة، 2015، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر- تحديات وبدائل-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 12.
- (3) صبرينة معاوية، التطوير الحضري والتنمية المستدامة في المدن الصحراوية، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 85.
- (4) بوجمعة خلف الله، مرجع سابق، ص 29
- (5) عادل عبد الغني، سهام صديق خروفة، 2008، الاقتصاد الحضري " نظرية وسياسية"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ص 34.

- (6) باية بوزغاية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة "مدينة بسكرة نموذجاً"، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، ص 39
- (7) القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر، عدد 71.
- (8) آمال حاج جاب الله، 2014، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص 24
- (9) القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/2/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، عدد 15
- (10) كيت هولي، تحويل المدن من أجل الاستدامة – حقائق وأرقام، [scidev.net/mena/cities](http://scidev.net/mena/cities)
- (11) كيت هولي، مرجع سابق
- (12) (فؤاد بن غضبان، مرجع سابق، ص 149)
- (13) .كيت هولي، مرجع سابق.
- (14) كيت هولي، مرجع سابق.
- (15) مدن مستدامة للمستقبل، مجلة البيئة والتنمية، الكويت، عدد 241، أبريل 2018،
- (16) فؤاد غضبان، مرجع سابق، ص 153
- (17) نورالدين قالقيل، حوكمة المدن والتنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018، ص 164
- (18) فؤاد غضبان، مرجع سابق، ص 154
- (19) المؤتمر الإسلامي السابع لوزراء البيئة، مشروع وثيقة توجيهية بشأن المدن الخضراء ودورها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، 25-26 أكتوبر 2016، المغرب، ص 26.
- (20) فؤاد غضبان، مرجع سابق، ص 160.
- (21) المؤتمر الإسلامي السابع لوزراء البيئة، ص 26.
- (22) نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء المتغيرات البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/>
- (23) هيفاء جواد الشيخ حسن، أسس ومعايير تخطيط المناطق الخضراء داخل المدن، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد 38 2014.
- (24) نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء المتغيرات البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/>

(25) المدينة المستدامة، مقال منشور على الموقع: <https://www.hisour.com/ar/sustainable-city/>

/40452

(26) نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء المتغيرات

البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/>

## قائمة المراجع:

### 1. المؤلفات:

- آمال حاج جاب الله، 2014، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر.

— بوجمعة خلف الله، 2016، تخطيط المدن ونظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

- فوزي بودقة، 2015، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر- تحديات وبدائل-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

— فؤاد بن غضبان، 2014، المدن المستدامة والمشروع الحضري - نحو تخطيط استراتيجي مستدام-، دار صفاء للطباعة والنشر، عمان الأردن.

— عادل عبد الغني، سهام صديق خروفة، 2008، الاقتصاد الحضري " نظرية وسياسية"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.

### 2. الأطروحات والرسائل الجامعية:

— صبرينة معاوية، التطوير الحضري والتنمية المستدامة في المدن الصحراوية، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.

.باية بوزغاية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة "مدينة بسكرة

نموذجاً"، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.

— نورالدين قالقيل، حوكمة المدن والتنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم

السياسية، جامعة باتنة 1، 2018.

## 3. المقالات:

— كيت هولبي، تحويل المدن من أجل الاستدامة – حقائق وأرقام،  
scidev.net/mena/cities

— مدن مستدامة للمستقبل، مجلة البيئة والتنمية، الكويت، عدد 241، أبريل  
2018،

المؤتمر الإسلامي السابع لوزراء البيئة، مشروع وثيقة توجيهية بشأن المدن الخضراء  
ودورها في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، 25-26 أكتوبر 2016، المغرب، ص 26.

— نحو منهج التحول للمدينة الخضراء كأحد متطلبات التنمية المستدامة في ضوء  
المتغيرات البيئية، مقال منشور على <https://docplayer.ae/>

— هيفاء جواد الشيخ حسن، أسس ومعايير تخطيط المناطق الخضراء داخل المدن،  
مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، العدد 38 2014.

المدينة المستدامة، مقال منشور على الموقع:  
<https://www.hisour.com/ar/sustainable-city-40452/>

## 4. النصوص القانونية:

— القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته  
المستدامة، ج.ر، عدد 71.

— القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/2/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

ج.ر، عدد 15

تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار  
إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي

من إعداد

طالب دكتوراه محمد بوخريص

طالب دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2

## تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي

من إعداد

طالب دكتوراه محمد بوخريص

طالب دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2

الملخص :

إن أهم مكونات العقار السياحي حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له تكمن في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ولكي تكون كذلك لا بد على السلطات تسخير كل الجهود من أجل إستثمارها، ولن يتأتى ذلك إلا من خلال تهيئة سياحية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والعمل على كونها خيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي ليصبح أداة لتحقيق التنمية السياحية، خاصة وما تزخر به الجزائر وهي البلد القارة وما أنعمه الله عليها من خيرات تغنينا عن النفط ومرتقي من السياحة التقليدية إلى صناعة السياحة بتهيئة الأوعية العقارية وفق المعايير الدولية، لكسب العملة الصعبة وجلب المستثمرين وتوفير لهم المناخ الاستثماري المناسب لتحقيق تنمية مستدامة للمدن.

الكلمات المفتاحية: التهيئة السياحية، مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية،

التنمية المستدامة، التنمية السياحية.

### Summary :

The most important components of tourism real estate as stipulated in the legal and regulatory texts governing it lie in the areas of tourism expansion and tourist sites, and in order to be so the authorities must harness all efforts to invest, and this will only be achieved through the preparation of tourist areas of tourism expansion and tourist sites And to be a strategic choice for the sustainable development of tourism real estate to become a tool for the development of tourism, especially the richness of Algeria, the continent country and blessed by the riches of the oil and we upgrade from traditional tourism to the tourism industry by

creating containers Real estate in accordance with international standards, to earn hard currency and bring investors and provide them with the right investment climate to achieve sustainable development of cities.

**Keywords:** Tourism development , tourism expansion areas , tourist sites , sustainable development , tourism development

### مقدمة :

العقار السياحي باعتباره من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار وحسن استغلاله وإدارته تعتبر من بين أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد وهو المحروقات، ولن يتأتى ذلك إلا من حيث تحديد أحكام جيدة تدير العقار السياحي، وتجعله قابلا للاستثمار، وتتجلى خطوات ذلك من خلال عمليات التهيئة للعقار السياحي ومن أبرزه مناطق التوسع والمواقع السياحية التي تعتبر أهم فضاءات مخصصة ويتم تهيئتها للاستثمار.

حيث تعد مناطق التوسع والمواقع السياحية عبر كل أرجاء الوطن معنية بالاستثمار السياحي، الأمر الذي يستوجب تهيئتها وتنظيمها، ويتم ذلك طبقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية. حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق، على المدى القصير وال المدى المتوسط وال المدى الطويل في إطار التنمية

ولقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم طرق إدارة العقار السياحي ولن يتأتى ذلك إلا بعد تهيئة العقار السياحي، ومن أهمها مناطق التوسع والمواقع السياحية ، ومنه تنور الإشكالية : إلى أي مدى يمكن إعتبار تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا الورقة البحثية الى محورين :

**المحور الأول:** المقصود بتهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

المحور الثاني: التهيئة السياحية كأداة لتحقيق التنمية السياحية

المحور الأول: المقصود بتهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

سنتطرق إلى تعريفات التهيئة السياحية ومناطق التوسع والمواقع السياحية

### أولا: تعريف التهيئة السياحية ومناطق التوسع والمواقع السياحية

كي تكون ومناطق التوسع والمواقع السياحية خيار إستراتيجي من أجل تحقيق

تنمية مستدامة للعقار السياحي لا بد من تهيئتها لتكون قابلة ومحفزة وجاذبة للمستثمرين

**1- تعريف التهيئة السياحية:** التهيئة (Aménagement) لغة أي هيا الشيء بمعنى

أعدّه ، واصطلاحا هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى تنظيم السكان والبنائات والتجهيزات ، وهو عمل يخضع لإدارة الإدارة العامة وتكون على مستويات مختلفة من الإقليم (عباس،

2014-2015، صفحة 19)(01)

عرفت المادة 6/03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية

المستدامة للسياحة بأن " التهيئة السياحية: مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية

لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية ، تتجسد في الدراسات التي

تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها. "

(القانون رقم 01-03، 2003، صفحة 05) (02) ، حيث تتم عملية التهيئة والإنجاز للمشاريع

السياحية طبقاً لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، حيث يعتبر هذا الأخير

أحد مكونات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، حيث يعتبر هذا الأخير أحد مكونات المخطط

الوطني لتهيئة الإقليم (Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Envi، 2008،

صفحة 03) (03) ، وهذا لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية.

فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح

بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية

السياحة بعملية التهيئة السياحية وفقا لما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 01/03

المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة " تنشأ هيئة عمومية تسمى " الوكالة الوطنية لتنمية

السياحة " تسند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية، تتولى في هذا الإطار

على وجه الخصوص اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، يحدد تنظيم هذه الهيئة وكيفية سيرها عن طريق التنظيم " (القانون رقم 01-03، مرجع سابق، صفحة 07) (04). حيث تتمثل هذه الهيئة المشار إليها في المادة 20 أعلاه من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال واستقطاب استثمارات سياحية، وإن الإمكانات الطبيعية والبشرية والتاريخية التي تزخر بها أي نطاق جاذب للزوار لا يكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته كالفنادق والمطاعم ومراكز التسلية والترفيه... الخ، فالهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي، وحيث أن الهيئة تقع على عاتق الدولة فإن المادة 04 و07 من القانون 01/03 المذكور أعلاه تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها (عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، 2019، صفحة 261) (05).

وتختلف توجهات التهيئة السياحية داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات، وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي: الأول عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز فيه نشاط سياحي، والثاني يتعلق بالمناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية، والثالث عندما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيئ لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية. (رزاز، 2009، الصفحات 12-13) (06).

2- تعريف مناطق التوسع السياحي : أول ما أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية كان ذلك بموجب الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 الملغى السالف الذكر كانت تسمى المناطق والأماكن السياحية وجاء بمقتضى نص المادة 1/01 منه على أنه: " من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي ، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها." (الامر رقم 62/66، 1966، صفحة 326) ( الملغى) (07) ، ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 السالف الذكر، و يعرف مناطق التوسع السياحي في المادة 01 منه على أنها: " يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية ، وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي." ( المرسوم رقم 75/66، 1966، صفحة 335) ( الملغى) (08) ، ثم عدل المرسوم رقم 75/66 السالف الذكر بالمرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981 (المرسوم رقم 298-81، 1981، صفحة 1520) (09) حيث أعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين ، بعد أن كان وزير التربية في المرسوم رقم 75/66 في المادة 02 هو المخول له بتحديد هذه المناطق بعد استطلاع رأي وزير الإسكان والتعمير حسب المعايير المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم 75/66 المذكور أعلاه.

ثم صدر المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي (المرسوم رقم 232-88، 1988، صفحة 1658) (10) ، بحيث يُعد مرجعية في تحديد دقيق لهذه المناطق وحددت منطقة التوسع السياحي كمحيط بكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية، وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29/04/2010 (المرسوم التنفيذي رقم 10-131، 2010، صفحة 05) (11) عشرة (10) مناطق توسع ومواقع سياحية على مستوى 14 ولاية ، إلا أن هذه الأحكام القانونية قد

أفرزت وضعية معقدة للعقار السياحي ترتب عنها اختلالات خطيرة نجم عنها ما يلي : شغل عشوائي لمناطق التوسع السياحي ، تدهور المواقع السياحية ، تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية ، مضاربة في الصفقات العقارية بقطع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي (عرض الاسباب لمشروع قانون رقم 03-03، 2002، صفحة 08) (12).

كما أكدت مجموعة عمل وزارية مشتركة كلفت بمتابعة تطبيق القوانين المتعلقة بالقطاع السياحي أن تدابير حماية مناطق التوسع السياحي ومراقبة العمليات العقارية بداخلها، خاصة فيما يتعلق بالبناءات وممارسة حق الشفعة، كل هذه التدابير لم تطبق على أرض الواقع مما أدى إلى التحويل شبه كلي لمناطق التوسع السياحي لوجهات أخرى (مصطفاوي، 2014، صفحة 154) (13). وقد أُلح وزير السياحة على الأهمية القصوى التي تكتسبها عملية ضبط إستراتيجية وطنية واضحة في ميدان السياحة وكذلك ترقية الاستثمار والشراكة والاستغلال الأمثل للعقار السياحي ، وقد صادق المجلس الشعبي الوطني على مشروع التوسع والمواقع السياحية مع تسجيل 31 تعديلا على نص المشروع ، وقد تركزت التعديلات حول العقار السياحي الذي يعرقل الاستثمار السياحي عبر مختلف مناطق الوطن مقترحين إلغاء أو تعديل بعض المواد الواردة في المشروع كتلك المتعلقة بالعقوبات ومخطط الهيئة السياحية وآليات المراقبة لاسيما الخاصة بتحويل الأملاك العقارية والاستثمار، وقد أكد أعضاء المجلس أن مشروع القانون هذا من شأنه تحديد المواقع السياحية وحمايتها من الخطر العمراني ومن المناطق الصناعية للقضاء على الفوضى والحفاظ على الملكية الخاصة مع منح الأولوية في الاستثمار لصاحب الملكية (عبوي، 2008، الصفحات 249-250) (14).

أصدر المشرع القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف حسب المادة الأولى منه إلى : الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة ، إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لهيئة الإقليم ، حماية المقومات الطبيعية للسياحة ، المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية ، إنشاء

عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز ، وفي نفس السياق جاء القانون رقم 01/03 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 03/03 (القانون رقم 03-03، 2003، صفحة 15) (15) يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخين في 2003/02/17 في نص المادة 3/03 والمادة 2/02 على التوالي بتعريف لمناطق التوسع السياحي بأنها: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية "

الأماكن السياحية حيث عرفتها المادة 04 من 3- المواقع السياحية : كانت تسمى المرسوم رقم 75/66 المذكور أعلاه المؤرخ في 1966/04/04 على أنه " يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية ، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب ، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية ، أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه ندرته واستثمار من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، بحيث يجب صيانتها ، والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان. " ، حيث أن هذه المادة لم يشملها التعديل الذي جاء به المرسوم رقم 298/81 السالف الذكر ، والى غاية سنة 2003 وبصدور القانون رقم 01/03 والقانون رقم 03/03 السالفين الذكر في نص المادة 4/03 والمادة 3/02 على التوالي فقد عرفا الموقع السياحي " الموقع السياحي: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ، أو بما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان". وما يلاحظ على هذا التعريف أنه بقي محافظاً على نفس الوصف المذكور بالمادة 04 من المرسوم رقم 75/66 واستبدل كلمة الأماكن بالموقع .

#### ثانياً : مشتملات مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

من أبرز مكونات العقار السياحي الموجه للاستثمار المواقع والمواقع السياحية لما لها من مشتملات تؤهلها لجلب المستثمرين وخلق مناصب شغل.

1- مكونات مناطق التوسع السياحي : استنادا لنص المادة 2/02 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه بأن مناطق التوسع السياحي هي في الأصل عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تُدر مداخيل معتبرة ، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها ، أو أقطاب السياحة للامتياز أو شواطئ أو مياه حموية (بن سديرة، 2016، صفحة 134)(16) ، وهو ما نوضحه على النحو الآتي:

أ - المؤسسات الفندقية : ويقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 3/04 من القانون رقم 01/99 (القانون رقم 01-99، 1999، صفحة 04) (17) المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، وتطبيقا لإحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 158/19 (المرسوم التنفيذي رقم 158-19، 2019، صفحة 04) (18) المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها ، حيث جاء في الفصل الأول من هذا المرسوم والمعنون بتعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 02 الفقرة الأولى منه "يقصد بمؤسسة فندقية، في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم. وتوفر لهم أساساً خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها"، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط وإنما لها مفهوم واسع، بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المذكور أعلاه في مادته 03 على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي: الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية، الموتيلات أو نزل الطريق، المخيمات السياحية.

ب - الشواطئ : بالرجوع إلى نص المادة 2/08 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري ، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي ، والشاطئ حسب المادة 2/03 في مفهوم القانون رقم 02/03 (القانون رقم 02-03، 2003، صفحة 09) (19) المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، عرفته على أنه: " الشاطئ : شريط إقليمي

للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات، بغرض استغلالها السياحي".

ج- الساحل : لم يعرف المشرع الجزائري الساحل بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولاً تحديد نطاقه (هنوني، 2010-2011، صفحة 09) (20) ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم 29/90 (القانون رقم 90-29، 1990، صفحة 1657) (21) المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها " يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل:

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي،

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلومترات،

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه،

- كامل "المناطق الرطبة" وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر، بمجرد ما يكون

جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه".

يتضح ذلك أيضا في المادة 07 من القانون رقم 02/02 (القانون رقم 02-02، 2002، صفحة 26) (22) المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، حيث ذكر مشتملات الساحل بنص المادة 07 منه بأنه: " يشمل الساحل، في مفهوم هذا القانون، جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800) متر)، على طول البحر، ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل

ساحلي،

- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (3 كلم) ابتداء من أعلى

نقطة تصل إليها مياه البحر،

- كامل الأجمات الغابية،

- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية،

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى

نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه ،

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية ، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا .

كما تضيف المادة 2/08 من القانون رقم 02/02 السالف الذكر، أن الساحل " وهو

يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين ، تدعى المنطقة الشاطئية ،

وتضم:

- الشاطئ الطبيعي ،

- الجزر والجزيرات،

- المياه البحرية الداخلية،

- سطح البحر الإقليمي وباطنه ."

يتضح من خلال النص القانوني أن الساحل الجزائري يضم منطقة برية وأخرى

بحرية وكلاهما يبدو غير محدد بدقة ، لأنه بفعل التضاريس فإن نقطة الالتقاء L'interface

المياه البحرية والأرض اليابسة ليست في نفس المستوى (هنوني، مرجع سابق، صفحة 10)

(23).

ومما سبق يقصد بالساحل ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره

عدة كيلومترات والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية ، بالإضافة إلى أنه وسط

ديناميكي تحديده وتميئته وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها

والتحكم في مسارها (بن سديرة، مرجع سابق ، صفحة 136) (24).

د- المياه الحموية : نظم المشرع الجزائري المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم

التنفيذي رقم 69/07 (المرسوم التنفيذي رقم 07-69، 2007، صفحة 08) (25) المؤرخ في

2007/02/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، حين

عرفت المادة 02 منه بأنها: " المياه الحموية هي مياه مجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر

محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية".

ويدخل في ذلك أيضا بمثابة مياه حموية ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه "تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها، أن تكون لها خاصيات علاجية، بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم".

كما يندرج في هذا الإطار استعمال المياه الحموية بواسطة إحدى المؤسسات المشار إليهما في المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه : المؤسسات الحموية ، مؤسسات المعالجة بمياه البحر

هـ - الأقطاب السياحية للامتياز: الأقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، مجهز بتجهيزات الإقامة، الترفيه والأنشطة السياحية وذلك كله في إطار تعاون مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية وتستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق وتتمتع بالاستقلالية الكافية حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي. (بن سديرة، مرجع سابق ، صفحة 137) (26).

حيث تعتبر الأقطاب السياحية للامتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية، بشكل يساعد على تشييد إقامات سهلة الوصول و البلوغ و ذات نوعية، وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات، المعارف والحرف والإمكانيات المادية والمالية ، ولهذا الغرض يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في الحركة الثانية إلى تشييد 07 أقطاب سياحية للامتياز ( شمال شرق، شمال وسط ، شمال غرب، جنوب شرق الواحات، جنوب غرب، الجنوب الكبير الطاسيلي، الجنوب الكبير أهقار) ، كما عملت السلطات الجزائرية إلى تبني مخطط النوعية في الحركة الثالثة من المخطط التوجيهي كتهيئة السياحية الذي يركز على التكوين وتعليم الامتياز وإدراج تكنولوجيات الإعلام والاتصال وتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص. (عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات 2025/2000) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025(أطروحة دكتوراه) ، 2012-2013، صفحة 308) (27).

كما أن الأقطاب السياحية متعددة الأبعاد والأهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر، أي وجهة سياحية مستدامة تنافسية، ومبدعة وأصلية ونوعية، وقد تم تصميم هذا المسعى المنهجي الذي أسفر عنه سبعة أقطاب سياحية للامتياز، بحيث يكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، وذلك كله كاستجابة لطلبات الزبائن (سعيدان ومساتي، 2012-2013، صفحة 30) (28)، وهذا ما تم تجسيده في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008 (المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإق، 2008، صفحة 01)(29)..

## 2- مكونات المواقع السياحية

كما أشرنا سلفا أن المادة 3/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية عرفت المواقع السياحية، ومن خلال ما ورد في القانون رقم 04/98 (القانون رقم 04-98، 1998، صفحة 04) (30) المتعلق بحماية التراث الثقافي، نجد أن المواقع السياحية تشمل في العادة على الأماكن والآثار التاريخية العقارية (بن سديرة، مرجع سابق، صفحة 138) (31)، حيث يعد تراثا ثقافيا للأمم حسب المادة 1/02 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه: جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

حيث يبرز من جراء استقراء المادة 08 من القانون 04/98 المذكور أعلاه، والنصوص الواردة في الفصل الأول المعنون بتصنيف الممتلكات الثقافية العقارية من الباب الثاني من هذا القانون والفصل الثالث المعنون بالقطاعات المحفوظة من نفس الباب، نجد أن الأماكن والآثار التاريخية العقارية تصنف إلى عدة أصناف نذكرها على النحو الآتي:

أ - المعالم التاريخية: حسب ما جاء بالمادة 1/17 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه، "تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية".

كما أضافت الفقرة الثانية من المادة 17 إلى ذكر بعض المعالم كالمنجزات المعمارية الكبرى والمباني الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، وكذا هياكل عصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية إلى غير ذلك...

ب - المواقع الأثرية : حسب المادة 28 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه فإن المواقع الأثرية هي " تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة ، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الاثنولوجية أو الانثروبولوجية ، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية".

- المحميات الأثرية : حسب ما جاء في المادة 32 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه ، حيث " تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب ، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثارا وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة".

- الحظائر الثقافية : حسب نص المادة 38 من القانون رقم 04/98 ، فإن الحظائر الثقافية " تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي".

ج- القطاعات المحفوظة : حسب ما جاء في المادة 41 من القانون رقم 04/98 " تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي ، بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية ، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها".

### المحور الثاني: التهيئة السياحية كأداة لتحقيق التنمية السياحية

تتحقق التهيئة السياحية من خلال تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية من

إعداد دراسات وصدور مرسوم

أولاً- المقصود بالتنمية السياحية المستدامة: سنتطرق إلى تعريف التنمية

السياحية ثم التنمية المستدامة

**1- تعريف التنمية السياحية :** هي الارتقاء والتوسع بالخدمات السياحية واحتياجاتها ، وتتطلب التنمية السياحية تدخل التخطيط السياحي باعتباره أسلوباً علمياً يستهدف تحقيق أكبر معدل ممكن من النمو السياحي بأقل تكلفة ممكنة وفي أقرب وقت مستطاع. (عليوة، 2017-2018، صفحة 07) (32).

ويُقصد بالتنمية السياحية كذلك بأنها محاولة النهوض بالقطاع السياحي عن طريق تحديد الأهداف العامة التي يمكن أن تؤدي إلى ازدهار الصناعة السياحية ، وهي أحد أساليب التنمية الاقتصادية التي تتخذ التخطيط أساساً لنجاحها ، وتقوم التنمية السياحية على عدد من العوامل أهمها : تطوير السياحة وظهور أنماط سياحية جديدة وضرورة مسايرة التقدم والتطور البيئي ، اهتمام دول أوروبا بالتنمية بعد الحرب من خلال مشروع مارشال الأمريكي والتركيز على النشاط السياحي كوسيلة لإزالة آثار هذه الحرب والانتجاه نحو الانفتاح ، اقتناع كثير من الدول التي تملك مقومات الجذب السياحي بأن السياحة هي الوسيلة الملائمة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، ظهور المشكلات البيئية والاقتصادية والاجتماعية بشكل يهدد النشاط السياحي ، اتساع رقعة السوق السياحي العالمي وزيادة توقع السائحين من الخدمات السياحية. (شرفاوي، 2014-2015، صفحة 22) (33).

**2- تعريف التنمية المستدامة :** عرف برنامج الأمم المتحدة للتنمية والبيئة التنمية المستدامة بأنها : تنمية تسمح بتلبية احتياجات ومتطلبات الأجيال الحاضرة دون الإخلال بقدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها (Anne france، 2012، صفحة 18) (34).

ثانياً : إجراءات تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية

من أجل عملية التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، لابد من إعداد دراسات للتهيئة السياحية ثم إدراج هذه المنطق عن طريق مرسوم تنفيذي.

**1- إعداد دراسات التهيئة السياحية :** يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية قصد الحماية والمحافظة على الطابع السياحي لها ويرتكز

تحديد منطقة التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية (مصطفاوي، مرجع سابق، صفحة 159) (35).

إن الهدف من تحديد تصنيف وحماية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية هو إعطائها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية من خلال وضع استراتيجيات وبرامج تنموية في هذا المجال، وحتى يتسنى الحفاظ على هذه المناطق وحمايتها فقد تم تعيينها وتحديدتها بأسمائها، هذا التحديد يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية، وقد نصت المادة 10 من القانون 03/03 على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة . (مشتي، 2010، صفحة 98) (36).

وبالرجوع إلى المادة 08 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية، هل هي وزارة السياحة أم المديرية التابعة للولاية ، إلا أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، نجده ينص في المادة 1/04 منه " تتكلف الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية ". (المرسوم التنفيذي رقم 70-98، 1998، صفحة 30) (37).

كما تنص المادة 01 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المذكور أعلاه، على أن: " الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية، ويجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية والحفاظ عليها ". (دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70-98، 1998، صفحة 35) (38).

وطبقا للمادة 02 من دفتر الشروط المذكور أعلاه، المحدد لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن هذه الأخيرة تكلف في إطار أعمالها على الخصوص بما يلي: تساعد إدارة السياحة في قصور وإعداد سياسة التنمية السياحية ،

تعمل على احترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية وتنظيمها العمراني من أجل حماية وتطوير هذه المواقع ، تمارس حق الشفعة و/أو نزع الملكية ، تعد وتضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية ، تنشئ وتسير وتقوم بتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية ، تضع دفتر شروط خاصة بكل منطقة أو موقع مع تحديد حقوق التزامات المتدخلين ، تقوم بتهيئة الأراضي الموافقة عليها للاستثمار السياحي ، تحدد وتقييم مناطق جديدة للتوسع السياحي.

ثم ترسل نتائج هذه الدراسات إلى وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة الذي يعد تقريراً بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي . (مصطفاوي، مرجع سابق، صفحة 160) (39).

## 2- صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع والمواقع السياحية: بناء على

تقرير وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، يصدر مرسوم تنفيذي لتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية ، وكان أول مرسوم حدد هذه المناطق هو المرسوم رقم 232/88 (المرسوم رقم 232-88، مرجع سابق، صفحة 1658) (40) المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والذي يعد مرجع دقيق لهذه المناطق وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على الإقليم الوطني ثم عدل هذا المرسوم عدة مرات إلى أن وصلت إلى 225 منطقة توسع ومواقع سياحية وكان آخر تعديل لهذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/16 (المرسوم التنفيذي رقم 01-16، 2016، صفحة 15) (41) المؤرخ في 03/01/2016.

ويتم اختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية على أساس عدة معايير منها (مصطفاوي، مرجع سابق، صفحة 162) (42) : الطلب الاستثماري في المناطق المعنية ، وجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار ، المتاحات السياحية والطبيعية والثقافية التي تمتاز بها هذه المناطق ، ميولات السوق الداخلية والخارجية ، وإن التحديد لكل منطقة توسع سياحي وموقع سياحي باسمها ومساحتها وموقعها، يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة

السياحية (مشتي، مرجع سابق، صفحة 98)(43) ، وقد نصت المادة 10 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية، وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة الآتية : شغل استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال التلوث و تدهور الموارد الطبيعية والثقافية، إشراك المواطنين في الحماية والمساحات السياحية، منع ممارسة كل نشاط غير متلائم مع النشاط السياحي.

### الخاتمة :

العقار السياحي يشمل على جميع أشكال الملكية بحيث يمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأمالك الوطنية العمومية أو تابع للأمالك الوطنية الخاصة أو تابع للأمالك العقارية التابعة للخواص (الأفراد) ، ومنه ملكيته متعددة الطبيعة القانونية ، وهو ما جاءت به المادة 20 من القانون رقم 03/03 ، وعليه فالأمالك الوطنية العمومية إما أن تكون طبيعية أو اصطناعية وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف ولا للتقادم لا للحجز ، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تضم أيضا مناطق التوسع والمواقع السياحية التي عرفتها المادة 02/03 من القانون 30/90 كونها أملاك غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وتؤدي وظيفة امتلاكية ومالية ، أما أملاك الخواص (الأفراد) هي الأملاك المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون محلاً لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العامة ، كما أن موارد العقار السياحي تكمن في مناطق التوسع السياحي والتي تشيد عليها مؤسسات ومنشآت سياحية كالفنادق وغيرها أو الشواطئ أو ساحل أو أقطاب سياحية ، كما نجد المواقع السياحية والمناطق المحمية من موارد العقار السياحي لمالها من الدور المهم في تكوين العقار السياحي.

ومنه تعد مناطق التوسع والمواقع السياحية عبر كل أرجاء الوطن معنية بالاستثمار السياحي، الأمر الذي يستوجب تهيئتها وتنظيمها، ويتم ذلك طبقا لمواصفات مخطط التهيئة

السياحية ، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر.

### التوصيات:

- الإسراع في تهيئة أكبر عدد ممكن من مناطق التوسع والمواقع السياحية من أجل تحقيق تنمية مستدامة.

- لا بد على السلطات تسخير كل الجهود من أجل إستثمار مناطق التوسع والمواقع السياحية .

- توفير للمستثمرين المناخ الاستثماري المناسب لتحقيق تنمية مستدامة للمدن.

### الهوامش:

(01) - راضية عباس ، النظام القانوني للهيئة والتعمير بالجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، تخصص القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2015/2014 ، ص 19.

(02) - المادة 6/03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/12/17 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 ، ص 05.

(03) - Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 2 le plan, stratégique, les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires, janvier 2008, p 03.

(04) - المادة 20 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 07.

(05) - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي ، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 11، جانفي 2019 ، ص 261.

(06) - محمد عبد الصمد رزاز ، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية ، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية ، بدار الثقافة محمد بوضياف ، برج بوعريبرج ، يوم 2009/12/21 ، ص ص 12-13.

(07) - المادة 1/01 من الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08، ص 326. الملغى.

- (08) - المادة 01 من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 08/04/1966، ص 335. الملغى.
- (09) - المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981 يعدل ويتمم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 و المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/11/1981، ص 1520.
- (10) - المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 51، المؤرخة في 14/12/1988 المعدل والمتمم، ص 1658.
- (11) - المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29/04/2010 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج ر العدد 30، المؤرخة في 05/05/2010، ص 05.
- (12) - عرض الأسباب لمشروع قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 16/12/2002، ج ر للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى 28 المؤرخة في 13/01/2003، ص 08.
- (13) - عايدة مصطفىاوي ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة علي لونيبي، البليدة 2، الجزائر، العدد 06 ، 2014 ، ص 154.
- (14) - زيد سلمان عبوي ، السياحة في الوطن العربي (دراسة لأهم المواقع السياحية العربية) ، الطبعة الأولى ، دار اليازة للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، 2008 ، ص ص 249 ، 250.
- (15) - المادة 2/02 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003، ص 15.
- (16) - جلول بن سديرة ، العقار السياحي في الجزائر ؛ مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشيري بتسمسيلت ، الجزائر ، العدد 01 ، 2016 ، ص 134.
- (17) - المادة 3/04 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر العدد 02 المؤرخة في 10/01/1999 ، ص 04.
- (18) - المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 30/04/2019 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها ، ج ر العدد 33، المؤرخة في 19/05/2019، ص 04.
- (19) - المادة 02/03 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003، ص 09.

- (20) - نصر الدين هنوني ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2010/2011، ص 09.
- (21) - المادة 44 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990 ص 1657.
- (22) - المادة 07 و 08/2 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر العدد 10 المؤرخة في 12/02/2002، ص 26.
- (23) - نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص 10.
- (24) - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 136.
- (25) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم، ج ر العدد 13، المؤرخة في 21/02/2007، ص 08.
- (26) - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 137.
- (27) - عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانات والمعوقات (2000/2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للهيئة السياحية SDAT2025، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2012/2013، ص 308.
- (28) - رابع سعيدان وخالد مساني، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة ، السنة الجامعية 2012/2013، ص 30.
- (29) - المخطط التوجيهي للهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز، الكتاب الثالث، 2008 ص 01..
- (30) - المادة 02 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 17/06/1998 ص 04.
- (31) - جلول بن سديرة ، مرجع سابق ، ص 138.
- (32) - مسعود عليوة ، التنمية السياحية في مناطق التوسع السياحي في إطار المشروع الحضري ( دراسة حالة منطقة التوسع السياحي عدوان علي بجيجل ) ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، الجزائر ، السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 07.

(33) - عائشة شرفاوي ، السياحة الجزائرية بين متطلبات الاقتصاد الوطني والمتغيرات الاقتصادية الدولية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في علوم التسيير ، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، السنة الجامعية 2014/2015 ، ص 22.

(34)- Anne France Didier, Les Principes du Développement Durable ,site web : [https://www.ente-aix.fr/download.php?id\\_document=149](https://www.ente-aix.fr/download.php?id_document=149) , version 1- mai 2012, p 18 , consulté 30/11/2019.

(35) - عايدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص 159.

(36) - آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة جانفي 2010 ، ص 98.

(37) - المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 1998/02/21، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11، المؤرخة في 1998/03/01، ص 30.

(38) - المادة 01 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11، المؤرخة في 1998/03/01، ص 35.

(39) - عايدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص 160.

(40) - المرسوم رقم 232/88، مرجع سابق، ص 1658.

(41) - المرسوم التنفيذي رقم 01-16 المؤرخ في 2016/01/03 يعدل الملحق بالمرسوم رقم 232-88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 01، المؤرخة في 2016/01/06، ص 15.

(42) - عايدة مصطفىاوي، مرجع سابق ، ص 162.

(43) - آمال مشتي، مرجع سابق، ص 98.

## المراجع

### الكتب:

- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز، الكتاب الثالث، 2008 .

- زيد سلمان عبوي ، السياحة في الوطن العربي (دراسة لأهم المواقع السياحية العربية ) ، الطبعة الأولى ، دار الراية للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، 2008 .

#### الأطاريح والمذكرات:

#### الأطاريح:

- راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، تخصص القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2014/2015 .

- عائشة شرفاوي ، السياحة الجزائرية بين متطلبات الاقتصاد الوطني والمتغيرات الاقتصادية الدولية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في علوم التسيير ، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، السنة الجامعية 2014/2015 .

- عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000/2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025. أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلم التجاري، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2012/2013 .

- نصر الدين هنوني ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2010/2011.

#### مذكرات الماجستير:

- آمال مشتي، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة جانفي 2010 .

#### مذكرات الماستر:

- رابع سعيدان وخالد مساني، النظام القانوني والمؤسستي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة ، السنة الجامعية 2012/2013 .

- مسعود عليوة ، التنمية السياحية في مناطق التوسع السياحي في إطار المشروع الحضري (دراسة حالة منطقة التوسع السياحي عدوان علي بجيجل ) ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، الجزائر ، السنة الجامعية 2017/2018 .

#### المقالات

- جلول بن سديرة ، العقار السياحي في الجزائر : مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوتشرسي بتسمسيلت ، الجزائر ، العدد 01 ، 2016 .

- عايدة مصطفاوي ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة علي لونيبي، البليدة 2، الجزائر، العدد 06 ، 2014 .

- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي ، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 11، جانفي 2019 .

#### الأيام الدراسية :

- محمد عبد الصمد رزاز ، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية ، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية ، بدار الثقافة محمد بوضياف ، برج بوعريش ، يوم 2009/12/21 .

#### النصوص القانونية والتنظيمية :

##### النصوص القانونية :

- الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08. الملغى.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02 .

- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 1998/06/17 .

- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر العدد 02 المؤرخة في 1999/01/10 .

- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر العدد 10 المؤرخة في 2002/02/12 .

- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/12/17 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .

- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/04/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر. العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19 .

- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19 .

#### النصوص التنظيمية :

- المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08. الملغى.

- المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 1981/10/31 يعدل ويتمم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 و المتضمن تطبيق الأمر رقم 62 /66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق و الأماكن

السياحية ، ج ر العدد 44، المؤرخة في 1981/11/03 .

- المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 51، المؤرخة في 14/12/1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21/02/1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11، المؤرخة في 01/03/1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم، ج ر العدد 13، المؤرخة في 21/02/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29/04/2010 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج ر العدد 30، المؤرخة في 05/05/2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-16 المؤرخ في 03/01/2016 يعدل الملحق بالمرسوم رقم 232-88 المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 01، المؤرخة في 06/01/2016.
- المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 30/04/2019 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر العدد 33، المؤرخة في 19/05/2019.
- عرض الأسباب لمشروع قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 16/12/2002، ج ر للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى 28 المؤرخة في 13/01/2003.
- دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11، المؤرخة في 01/03/1998.

### المراجع الالكترونية

- Anne France Didier, Les Principes du Développement Durable ,site web : [https://www.ente-aix.fr/download.php?id\\_document=149](https://www.ente-aix.fr/download.php?id_document=149) , version 1- mai 2012, p 18 , consulté 30/11/2019.

### المراجع باللغة الأجنبية :

- Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 2 le plan, stratégique, les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires, janvier 2008.

## العقل التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة كألية محفزة للاستثمار في الجزائر

من إعداد

الدكتور (ة) بوشربي مريم

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة خنشلة

الدكتور (ة) يهوني زهية

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

## العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر

الدكتورة بوشربي مريم

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة

و

الدكتورة مهنوني زهية

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02

### الملخص :

إن الاستثمار يشكل أحد أهم المتغيرات المؤثرة في الدولة و نموها ، خصوصا و أن المشكلة الاقتصادية التي تواجه أغلبية الدول و منها الجزائر اساسها انخفاض حجم الاستثمارات بها ، لهذا فان نجاح هذه الدول في تحقيق التنمية الشاملة يتوقف على مدى قدرتها على زيادة مسار النمو الذاتي ، لذلك نجد الجزائر التي يعد فيها الاستثمار احد المحاور الاساسية في الاستراتيجية المنتهجة من اجل إنعاش الاقتصاد قد حاولت إيجاد بدائل لقطاع المحروقات خصوصا من خلال محاولة توفير المواقع العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية خصوصا من أجل تلبية احتياجات المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية .

تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدول ، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما للدولة من ثروات و أراضي ووسائل مادية بإمكانها أن تحفز بها رجال الأعمال سواء كانوا محليين أو أجنب .

حيث لعبت الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا العقار الاقتصادي المملوك للدولة المحور الأساسي لهذه السياسة خاصة و ان الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تشكل الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .

لذا فإن هناك عدة اشكاليات التي نود طرحها ضمن هذه الورقة البحثية هي : ما مدى اعتبار العقار التابع للأملاك الوطنية التابعة للدولة آلية محفزة للاستثمار في الجزائر ؟ و هل حقق هذا النوع من العقارات مردودية مهمة للدولة تخوله أن يرتقي لهذه المكانة ؟

#### Abstract:

Investment is one of the most important variables affecting the country and its growth, especially since the economic problem facing the majority of countries, including Algeria, is based on a decrease in the volume of investments in it, so the success of these countries in achieving comprehensive development depends on the extent of their ability to increase the path of self-growth, so we find Algeria, where investment is one of the main axes in the strategy adopted in order to revive the economy. It has tried to find alternatives to the hydrocarbon sector, especially by trying to provide real estate sites to receive industrial activities, especially in order to meet the needs of public and private economic customers in order to embody their investment projects.

National property is the basis of all the economic policies of countries, and is a means of supporting investment in its various fields with the wealth, land and material means that can motivate businessmen, whether domestic or foreign.

The state's own national property, especially the state-owned economic property, played the main focus of this policy, especially since the land belonging to the state's private property, which is directed to the completion of investment projects, constitutes the main base for receiving investment projects.

Therefore, there are several problems that we would like to present in this paper: to what extent does the state's national property property be considered a catalyst for investment in Algeria? Has this type of property achieved an important friendly return for the state to raise this status?

### مقدمة :

تحتل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية كبرى في التشريع الجزائري ، فهي تهدف إلى تحقيق منفعة مالية و تمليكيه وفقا لنص المادة 02/03 من القانون 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المعدل و المتمم المتعلق بالأملاك الوطنية ، وقد خصها المشرع الجزائري بنظام قانوني يميزها عن غيرها خصوصا الأملاك الوطنية العمومية . حيث تتمتع الدولة شأنها في ذلك شأن الخواص بحق الملكية على رصيدها العقاري الذي يكون ما يسمى بالملك الخاص للدولة (عمر الأزمي الإدريسي، 2011 ، عقود الملك الخاص للدولة : الطبيعة القانوني و الاختصاص القضائي ، منشورات مجلة الحقوق، العدد 01،المغرب ، ص 57) <sup>(1)</sup> و الذي تتولى تسييره و الإشراف عليه مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي ، و المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية على المستوى المركزي ( عبد العظيم سلطاني، 2010 ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص 57)<sup>(2)</sup>

فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات و الأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل و إن هذه الأملاك تخضع أصلا حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص و ليس إلى أحكام القانون العام مثل ما هو عليه الحال في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام . (يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، ماجستير ، غير مشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2005 ، ص 50.)<sup>(3)</sup>

تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدولة ، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما للدولة من ثروات و اراضي ووسائل مادية بإمكانها ان تحفز بها رجال الاعمال سواء كانوا محليين او أجانب .

حيث لعبت الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا العقار الاقتصادي المملوك للدولة المحور الاساسي لهذه السياسة خاصة و ان الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تشكل الوعاء الاساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .

لذا فان هناك عدة اشكاليات نود طرحها ضمن هذه الورقة البحثية هي : ما مدى اعتبار العقار التابع للأملاك الوطنية التابعة للدولة آلية محفزة للاستثمار في الجزائر ؟ و هل حقق هذا النوع من العقارات مرد ودية مهمة للدولة تخوله أن يرتقي لهذه المكانة ؟  
للإجابة على الاشكالية قسمنا الورقة البحثية الى محورين :

المحور الأول : لمحة عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

المحور 2: النظام القانوني لاستغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة .

المحور الأول : لمحة عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية :

سوف نحاول في هذا المحور التعرف على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، ثم نعرض للتعرف على العقارات التابعة للدولة التي تمثل محور المشاريع الاستثمارية .

### 1. تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:

لقد اختلفت التعاريف الفقهية للأملاك الخاصة للدولة ، حيث عرفها الدكتور السنهوري على أنها الأموال المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية الأخرى و هي

غير مخصصة للمنفعة العامة ، و يكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة .  
( عبد الرزاق احمد السنهوري، 2011، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الجزء 08، نهضة مصر، ص154)<sup>(4)</sup>

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأموال الوطنية لم نجد تعريفا للأموال الوطنية الخاصة مثلما ورد تعريف للأموال الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90 المعدل و المتمم ، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الخاصة (احمد جبوري، النظام القانوني للامتياز في مجال الاملاك الوطنية العقارية ، دراسة وفقا لآخر التعديلات، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2016 ، ص 195)<sup>(5)</sup> ، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

حيث تتمثل أهمية هذه الأموال بأنها تنمي موارد الدولة ، و تعمل على تزويدها بما تنجيه من عوائد و غلات و ثمار (عبد العظيم سلطاني ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 137)<sup>(6)</sup> ، و يكون لها الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا وهو ما سوف نفصل فيه في المحور الثاني من هذه الورقة البحثية .

## 2. مكونات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة جميع الأملاك المنقولة و العقارية و القيم المنقولة و الحقوق الأخرى التابعة للدولة ، فالعقارات و المنقولات تكون مخصصة للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية و لكن غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، وهي تتضمن ما يلي :

- جميع الأراضي الفضاء غير المخصصة.
- البنايات غير المصنفة في الأملاك العمومية التي ملكتها الدولة و خصصتها لمرافق عمومية و هيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني : ( الثكنات ، و الهياكل القاعدية الأخرى ) .
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية و مكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طرق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و حطام السفن و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة العمومية نهائيا
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة
- الحقوق و القيم المنقولة و السندات.
- الأمتعة المنقولة ، و العتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة و إدارتها و مصالحها و المنشآت العمومية ذات الطابع الإداري.

### 3. العقارات التابعة للدولة التي تمثل محور المشاريع الاستثمارية :

سوف نحاول تحديد العقارات التابعة للدولة و التي يمكن أن تكون محلا للمشاريع الاستثمارية .

#### 1.3 العقار الفلاحي التابع للدولة :

صنف المشرع الجزائري من خلال القانون 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم الأراضي الفلاحية و الاراضي ذات الوجهة الفلاحية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها ، حيث تعد هذه الأخيرة من الأولويات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال ، كونه الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، فكلما أحسن تنظيمه و استغلاله ، كلما ساهم في تحقيق الأمن

الغذائي . (حكيمة كحيل، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 09) (7)

ينطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية التعريف الوارد في نص الماد 04 من قانون التوجيه العقاري ، فهي كل أرض نتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله ، فقط ما يميزها أنها تابعة للأمالك الخاصة للدولة (زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية ، دكتوراه ، منشورة ، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، 2019، ص 11) (8)، حيث اعتبرت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية الاراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة كما سبق بيانه .

وعليه يمكن تعريف الملكية الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة على أنها مجموعة الاملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي التي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية ، و تهدف إلى تحقيق منافع مالية و تمليكية إلى جانب تحقيق المنفعة العامة .

وهي غير قابلة للتقادم و لا للحجز و يتصرف فيها بمختلف التصرفات القانونية في الإطار و الحدود التي رسمها القانون (ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، دكتوراه ل م د ، منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2017، ص 50) (9)

### 2.3 العقار الصناعي :

نظرا للطلب المتزايد على العقار الصناعي و إعراض بعض المستثمرين عن المناطق الصناعية للوضعية التي تشهدها ، خصصت الدولة جزءا معتبرا من الأراضي التابعة لأملكها الخاصة لاستقبال المشاريع لا سيما الصناعية منها عن طريق قوانين المالية المتعاقبة (سميرليل ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، ماجستير ، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2012، ص 31) (10).

تتضمن حافطة العقار الصناعي التابع للدولة ما يلي :

- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .
- الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

- منطقة النشاطات الصناعية التي تعتبر أوعية عقارية ملك للدولة مخصصة لاستثمارات الدولة ، وهي محددة مسبقا بأدوات التهيئة و التعمير (عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر ص 38)<sup>(11)</sup>

### المحور الثاني : النظام القانوني لاستغلال العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة

إن العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة سواء كان عقارا فلاحيا أو صناعيا اختلفت طرق استغلال على مر الزمن ، إلى أن استقر التشريع على اعتماد صيغة الامتياز كاختيار وحيد لاستغلال هذا النوع من العقارات و هو ما سوف نتطرق له في هذا المحور .

#### 1. النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي :

حاولت السلطات العمومية عادة الاستقلال مباشرة النهوض بالقطاع الفلاحي من خلال تأطيره بأسلوبي التسيير الذاتي و الثورة الزراعية في الفلاحة ذلك في الفترة الممتدة بين 1962-1986 ثم كانت الحاجة إلى سياسة إعادة الهيكلة الاقتصادية مع الشروع في بعث قوانين موازية للاستصلاح الفلاحي من أجل توسعة مساحة العقار الفلاحي العمومي . (عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، بيت الأفكار ، الجزائر ، ص 10).<sup>(12)</sup>

إن للدولة ملكية فلاحية خاصة تشبه ملكية الخواص، بحيث يمكن لها ان تتصرف فيها من اجل تسييرها كأى صاحب ملكية عادي، على أن تسييرها يتميز بطابع خاص يتمثل في كون الادارة هي المسيرة و المراقبة وفقا للقانون ، كما هو الحال بالنسبة لتسيير الملكية الفلاحية في اطار القانون 19/87 المتضمن حق الانتفاع الدائم على الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملغى بموجب القانون 03/10 الذي يهدف الى التحول من فكرة الانتفاع الدائم الى فكرة عقد الامتياز المؤقت (ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة ، مرجع سابق ، ص 50)<sup>(13)</sup> .

بصدور القانون 16/08 المؤرخ في: 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي تبني المشرع الجزائري نمط استغلال جديد غير النمط الذي كان معروفا سابقا بحق الانتفاع

الدائم، حيث عبرت عنه المادة 17 من القانون بقولها : « يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص» وهو ما تجسد فعلا بالقانون 03/10 .

و قد شكل نمط الامتياز الذي حددته المادة 17 السالفة الذكر أبرز الوسائل القانونية التي عول المشرع عليها كتقنية إدارية عقدية مرنة تبرم بين الفلاح المستثمر و الادارة المانحة لهذه الاراضي الفلاحية تحت مراقبة مباشرة للدولة عبر آليات الرقابة الادارية ، لا سيما الديوان الوطني للاراضي الفلاحية و باقي المؤسسات الرقابية الاخرى . (عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، مرجع سابق ، ص 88)<sup>(14)</sup>

إن موضوع عقد الامتياز الفلاحي يخص مجال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والأمالك السطحية المتصلة بها، والتي كانت خاضعة لقانون 19/87، كما نص المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 على أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملحقة بالمؤسسات العمومية تخضع لنظام الامتياز (القانون 06/11 جريدة رسمية عدد 02 صادرة بتاريخ 12/01/2011 )<sup>(15)</sup>

و عليه فان مجال الامتياز بالنسبة للعقار الفلاحي هو :

### 1. الأراضي التي كانت خاضعة لقانون 19/87 :

تنحصر هذه الأراضي في الأراضي التابعة للدولة وأراضي البلديات وأراضي العرش التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي ، الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية ولم تسترجع ، بالإضافة إلى الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة و التي هي الأخرى لم يتم استرجاعها من طرق أصحابها ، بالإضافة إلى الأراضي التي لا وراث لها أو لا مالك لها .

### 2. الأراضي الفلاحية الملحقة بالمؤسسات العمومية:

حيث صدر المرسوم التنفيذي 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 تطبيقا لأحكام المادة 19 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، حدد هذا المرسوم كيفية استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات والمؤسسات ، هذا النوع من الأراضي استثناه المشرع صراحة في المادة 04 من القانون 19/87 ، وقد فصل المرسوم عند تطرقه لكيفيات استغلال هذه الأراضي بين نظامين للاستغلال حسب نوع المؤسسة العمومية الملحقه لها، فإذا كانت الأراضي ووسائل الاستغلال ملحقة بمؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعلمي وتكنولوجي وتقني يكون استغلالها عن طريق التخصيص وهذا وفقا لنص المادة 03 من المرسوم بنصها: «توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني عن طريق التخصيص طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما».

أما الأراضي الملحقه بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية يكون عن طريق الامتياز فقد نصت المادة 04 من المرسوم 06/11 المؤرخ في : 2011/01/10 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقه بالهيئات و المؤسسات العمومية على أنه: « توضع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحقه بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو بالمؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان طابعها، وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقرة السابقة مقابل إتاوة تحدد بموجب قانون المالية».

على هذه المؤسسات العمومية إيداع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وذلك وفقا لشروط خاصة بالملف و اجراءات معينة .

### ج. منح الامتياز عن طريق الترشح (الأراضي المتوفرة):

لا يقتصر منح الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقط على تحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 19/87 إلى حق امتياز، بل يمكن الحصول

على هذا الامتياز عن طريق الترشح. (طيب قبيلي، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال الاستغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، مجلد 8، عدد 02، 2013، ص 56)<sup>(16)</sup>

إذ تمنح إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح الذي يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك عملا بالمادة 17 من قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا المادة 01/25 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في: 2010/12/23 والذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة. (المرسوم التنفيذي رقم : 326 /10 صادر جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ: 2010/12/29)<sup>(17)</sup>

فقد نصت المادة 17 من القانون 03/10 على أنه: « تمنح إدارة الأملاك الوطنية بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا على الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت بعد ترخيص من الوالي عن طريق إعلان الترشح مع احترام المادة 15 أعلاه، وتعطى الأولوية إلى:

\* المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين في المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين.

\* المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من أجل توسيع مستثمراتهم.

\* الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها.

\* تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.»

فبعد الانتهاء من عملية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز تبقى هناك أراضي وأملاك سطحية لم تمنح عقود امتيازها، فإذا كان المشرع قد أحال إلى التنظيم كل ما يخص منح امتياز الأراضي والأملاك المتوفرة، فإن المرسوم التنفيذي الذي تضمن تطبيق

الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لم يأت بجديد إلا ما جاء به قانون 03/10 والذي أحال صلاحية منح الامتياز على الأراضي المتوفرة والشروط المتبعة في ذلك إلى صدور قرارات من الوزير المكلف بالفلاحة تتضمن إعلان الترشيح وكذا معايير اختيار المترشحين. (زويبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014-2015، ص 62) (18)

صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ووزارة الداخلية والجمعيات المحلية المؤرخ في / 2011/02/23 تحت رقم: 108 يتضمن انشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات، ويهدف تدعيم وتشجيع تطوير النشاط الفلاحي نص المنشور الوزاري المشترك والسالف الذكر ضمن فقرته الأخيرة (نقطة 05) على منح تحفييزات مالية اتجاه المستفيدين من المستثمرات الفلاحية المنشأة لاسيما فيما يتعلق بتسديد الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي المعنية.

وقد حدد هذا الاخير ثلاث وضعيات لطلب الامتياز وهي :

1- اذا كانت القطعة لا تتجاوز 10 هكتارات يتم ايداع الطلب أمام اللجنة التي يرأسها رئيس الدائرة التي تتكفل بتقييم الطلبات و دراسة المشاريع المقدمة و ترتيبها حسب قابليتها للحياة الاقتصادية . (حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 60) (19)

2- الاراضي التي تتجاوز مساحتها 10 هكتارات يتم تقديم الطلب أمام اللجنة التي يرأسها الوالي وهي مكلفة بانتقاء المترشحين .

3- حالة المحيطات التي تتجاوز فيها المساحة العتبات المحددة في الوضعية الثانية المشار اليها اعلاه، في هذه الحالة يرأس اللجنة الوالي و تخضع الملفات لرأي وزير الفلاحة و التنمية الريفية .

وبالفعل صدر القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 الذي يحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك

السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة . (القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في: 2013/09/15)<sup>(20)</sup>

## 2. النظام القانوني استغلال العقار الصناعي :

لقد تزايد الاهتمام بشكل كبير بموضوع استغلال العقار الصناعي ووضعت بشأن ذلك قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله حتى اهتدت الدولة إلى نوع وآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي نظام الامتياز وذلك بعد أن ثبت أن عقد التنازل أصبح وسيلة غير مجدية وكان سببا في استنزاف العقار (كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم والاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03، 2012، ص 289)<sup>(21)</sup>

غير أن المضاربة في هذه العقارات جعلت السلطات العمومية تفكر في وضع حد لهذه الممارسات والحيلولة دون الاضرار بالتنمية الشاملة من خلال تقريرها للجوء إلى نظام الامتياز. (مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه ، منشورة ، جامعة بسكرة ، الجزائر كلية الحقوق، 2011-2012، ص 41)<sup>(22)</sup>

ولقد جاء عقد الامتياز لحماية الخزينة العامة من التلاعبات التي كانت تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة على حساب المصلحة العامة. (مخلوف بوجدة، 2009 ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، ص 59)<sup>(23)</sup>

لقد تقرر بموجب الأمر 04/08 والنصوص التنظيمية اللاحقة له ويتعلق الأمر بالمرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 أن تكون القطع الأرضية المتوفرة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون سنة ويمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بمنح الامتياز بالتراضي .

## 1.2 الامتياز عن طريق المزاد العلني :

لقد كرس الأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي 152/09 قاعدة تدخل وزراء مختلف القطاعات أو الوالي للترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، وعليه يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو المحدود بقرار من :

- الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من العميقة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل مناطق التوسع السياحي.

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وباقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عندما يتعلل الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم اسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.

- الوزير المكلف بهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة.

- الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

## 2.2 الامتياز عن طريق التراضي :

سمح المشرع الجزائري استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي بموجب المادة 06 من الأمر 04/08 في حالات محددة على سبيل الحصر حددتها المادة 07 من نفس الأمر، كما اشترط الأمر أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار والحالات التي يمكن فيها منح الامتياز بالتراضي هي :

\* المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية ، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني .  
\* المساهمة في تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي .

\* المشاريع المساهمة في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

ويتوزع ترخيص منح الامتياز حسب صيغته ، حيث يمنح الامتياز بالتراضي مهما كانت طبيعة العقار من مجلس الوزراء باقتراح المجلس الوطني للاستثمار. (سمية حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه ، منشورة ، جامعة قسنطينة ، الجزائر، 2014-2015، ص 263)<sup>(24)</sup>

### 3.2 الامتياز وفقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 :

نظرا للإجراءات الطويلة والمكلفة الناتجة عن المزاد العلني إضافة إلى أن الهدف والعبء من المزاد العلني يكمن في الحصول على أعلى عطاء ، الأمر الذي يترتب عليه إقصاء بعض المشاريع المهمة إذا عجز أصحابها عن تقديم هذه العطاءات ، عدل المشرع منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وعدل الأمر 04/08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (قانون المالية التكميلي لسنة 2011، القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 صادر بالجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ: 20 يوليو 2011 )<sup>(25)</sup> والذي أبقى على صيغة التراضي كطريق وحيد لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة. (مريم بوشربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2018، ص 296).<sup>(26)</sup>

حيث نصت المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04/08 على أنه: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو

الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها..."

أما المادة 05 من الأمر 04/08 والتي عدلت كذلك بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 فقد نصت على أنه:

" يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي."

### 4.3 الامتياز وفقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2015:

تم تعديل نص المادة 05 من الامر 04/08 بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23) (27) : و ذلك كما يلي : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

\* بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأماكن

الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

\* بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

\* بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

وعلى هذا الأساس فإنه يتم الامتياز بترخيص بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير المكلف بالصناعة والاستثمار المختص إقليميا بعد الغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

تجدر الإشارة إلى أن أحكام الأمر 04/08 وكذا المرسومين المتخذين تطبيقا له غير المعنية بالتعديلات الواردة ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تبقى سارية المفعول ويتعين الأخذ بها .

خاتمة : توصلنا في الأخير الى جملة من الاقتراحات نوردها فيما يلي:

✓ الحرص على متابعة تكوين المستثمرين الفلاحيين وفقا للمستجدات التكنولوجية في المجال الفلاحي.

✓ تكثيف حملات الارشاد الفلاحي من خلال مختلف وسائل الاعلام.

✓ متابعة المشاريع من طرف خبراء في المجال الفلاحي.

✓ عصنة الفلاحة و مواكبة التكنولوجية الحديثة التي تزيد من مردودية و انتاج

الاراضي الفلاحية.

✓ إعادة استرجاع و تفعيل العقار الصناعي عند انقضاء مدة الامتياز.

✓ تنصيب لجان ميدانية لمتابعة ومراقبة آجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية ،

وتحرير محضر بكل المخالفات ، و العمل على تفعيل المتابعة القضائية.

كل ذلك بهدف تحقيق التنمية المطلوبة من خلال تفعيل دور كل من العقار الفلاحي والصناعي التابع للدولة عن طريق تسهيل حصول المستثمرين الجادين على العقار من جهة وتكثيف الرقابة حول مدى تنفيذ المستثمرين لمشاريعهم ، كل ذلك تحقيقا للمنفعة العامة

#### الهوامش :

1. عمر الأزمي الادريسي، 2011 ، عقود المملك الخاص للدولة : الطبيعة القانوني و الاختصاص القضائي ، منشورات مجلة الحقوق، العدد 01،المغرب ، ص57 .
2. عبد العظيم سلطاني، 2010 ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ص57
3. يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، ماجستير ، غير مشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2005 ، ص 50.
4. عبد الرزاق احمد السهوري، 2011، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال ، الجزء 08، نهضة مصر، ص 154 .
5. احمد جبوري، النظام القانوني للامتياز في مجال الاملاك الوطنية العقارية ، دراسة وفقا لآخر التعديلات، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، 2016، ص 195.
6. عبد العظيم سلطاني ، تسيير و ادارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 137.
7. حكيمة كحيل، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 09.
8. زهية يهوني، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية ، دكتوراه ، منشورة ، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، 2019 ، ص 11.
9. ايمان شعابنة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، دكتوراه ل م د ، منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2017، ص 50.
10. سميرليل ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، ماجستير ، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2012، ص 31.
11. عبد العزيز محودي ، 2019، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الأفكار ، الجزائر ص 38.

12. عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، بيت الافكار ، الجزائر ، ص 10
13. ايمان شعبانة، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، مرجع سابق ، ص 50.
14. عبد العزيز محمودي، 2019، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، مرجع سابق ، ص 88
15. القانون 06/11 جريدة رسمية عدد 02 صادرة بتاريخ 2011/01/12.
16. طيب قبايلي، 2013، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال الاستغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، مجلد 8، عدد 02، 2013، ص 56.
17. المرسوم التنفيذي رقم : 10/326 صادر جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ: 2010/12/29.
18. زوبر بريك، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2014-2015، ص 62.
19. حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق ، ص 60 ،
20. القرار الوزاري رقم 1344 المؤرخ في 2012/11/11 جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في: 2013/09/15.
21. كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم ق والاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03، 2012، ص 289 .
22. مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه ، منشورة ، جامعة بسكرة ، الجزائر كلية الحقوق، 2011-2012، ص 41.
23. مخلوف بوجدره، 2009 ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، ص 59.
24. سمية حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه ، منشورة ، جامعة قسنطينة ، الجزائر، 2014-2015، ص 263 .
25. قانون المالية التكميلي لسنة 2011، القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 صادر بالجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ: 20 يوليو 2011.

26. مريم بوشربي، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، دكتوراه، غير منشورة ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، 2018، ص296.

27. الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23.

### قائمة المراجع :

#### الكتب :

- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر، 2009.

- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03/10 ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر 2013.

- سلطاني عبد العظيم ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية ، في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010

- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال ، الجزء 08، الطبعة الثالثة الجديدة ، نهضة مصر ، 2011 ، مصر .

- عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز ، بيت الأفكار ، الجزائر ، 2019 .

- عبد العزيز محمودي ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، 2019.

#### 2 - الرسائل الجامعية :

#### الدكتوراه:

- بوشربي مريم ، التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، 2018.

- احمد جبوري ، النظام القانوني للامتياز في مجال الاملاك الوطنية العقارية ، دراسة وفقا لآخر التعديلات ، دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، 2015-2016
- بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، 2011-2012.
- خوادجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2014-2015.
- زهية بهوني ، حق الشفعة في الأراضي الفلاحية ، دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2019.
- شعابنة ايمان ، الاستثمار في العقار الفلاحي التابع للاملاك الخاصة للدولة ، دكتوراه ل م د ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، 2017.

#### الماجستير:

- بريك زوبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 01 ، كلية الحقوق، 2014-2015.
- بليل سمير ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02، 2012.
- حفصي يوسف ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، جانفي 2005.

#### 3.المقالات العلمية :

- شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم ق والاقتصادية و السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03.
- عمر الازمي الادريسي ، عقود الملك الخاص للدولة : الطبيعة القانونية و الاختصاص القضائي ، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة فقه المنازعات الادارية ، العدد 01 ، المغرب .
- قبايلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في مجال الاستغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، مجلد 8، عدد 02، 2013.

4.النصوص القانونية :

- الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23.
- القانون 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل و المتمم المتعلق بالأموال الوطنية ، ج ر عدد 52.
- قانون المالية التكميلي لسنة 2011، القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 صادر بالجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ: 20 يوليو 2011.

ديناميكية الاستثمار الاجنبي المباشر  
للتنمية المستدامة للمدن الجزائرية

من اعداد:

سمرود عبد القادر

طالب دكتوراه

جامعة البليدة

## ديناميكية الاستثمار الاجنبي المباشر للتنمية المستدامة للمدن الجزائرية

سمرود عبد القادر

طالب دكتوراه

جامعة البليدة

## الملخص :

يعتبر الاستثمار عموما والاستثمار الاجنبي بصفة خاصة المحرك الاساسي للتنمية المحلية ، و بفضلله تتمكن الدولة الجزائرية على مستوى 48 ولاية من الاستفادة من خبرات ومؤهلات اليد العاملة الاجنبية النشيطة ، وبتأطير عمل المستثمر الاجني وتحسين مناخ الاستثمار له يساعدها في العمل على توفير التنمية الاقتصادية للمدن الجزائرية ، وكذلك تفعيل استدامتها ، ورغم تنوع الاستثمار لكن يبقى للاستثمار الأجنبي المباشر تميز على الاستثمارات الأجنبية الأخرى لما يدره من عملة صعبة للدولة محل الاستثمار ، وكذلك ما يجلبه من ملكية صناعية لتلك الدولة ، بالإضافة الى المعارف والخبرات التي يكتسبها العمال المحليين الذين ينشطون في تلك الشركات المستقطبة للاستثمارات الأجنبية المباشرة .

. الكلمات المفتاحية : الاستثمار الاجنبي ، العقار الصناعي ، الشراكة ، التنمية

المستدامة ، الجزائر

## Résumé:

L'investissement en général et l'investissement étranger en particulier sont le principal moteur du développement local, grâce à quoi l'État algérien dans 48 États peut tirer parti de l'expertise et des qualifications d'une main-d'œuvre étrangère active, et en encadrant le travail de l'investisseur étranger et en améliorant le climat de l'investissement, car il contribue au développement

économique des villes algériennes; Activer leur durabilité. Malgré la diversification des investissements, les investissements directs étrangers restent cependant distingués des autres investissements étrangers en raison de la monnaie forte qu'ils génèrent pour le pays dans lequel l'investissement a lieu, ainsi que de la propriété industrielle qu'ils apportent à ce pays, en plus des connaissances et de l'expérience que les travailleurs locaux acquièrent dans les entreprises attirant les investissements directs étrangers.

**Mots-clés:** investissement étranger, immobilier industriel, partenariat, développement durable, Algérie

#### المقدمة :

تلعب الاستثمارات الأجنبية المباشرة دورا هاما في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية بفضل زيادة القدرات الانتاجية للبلدان المضيفة ورفع معدل النمو الاقتصادي وزيادة التكامل بين القطاعات مما يحقق تنمية متواصلة ومتنامية ، وهو ما جعل من الاستثمارات الأجنبية المباشرة محور اهتمام اغلب الحكومات وخاصة الدول النامية التي تسعى الى استقطاب اكبر عدد ممكن من المستثمرين الاجانب وتوطينهم ، وذلك من خلال سن تشريعات تمنح حوافز مغرية للمستثمرين ومحاولة ازالة العوقات التي تحول دون تدفقها<sup>(1)</sup> حمداني محمد ، بولنوار البشير ، واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة واحداث التنمية الاقتصادية في الدول العربية ، بحث على موقع الانترنت الاتي :

- [http://www.uni-djelfa.dz/revues/dirassat/index\\_htm\\_files](http://www.uni-djelfa.dz/revues/dirassat/index_htm_files) (1).

ونجد الدولة الجزائرية رغم اتساعها في حجم قارة واكتسابها للكفاءات في مختلف المجالات ولكن نظرا لسوء التسيير من جهة وهجرة الادمغة من جهة اخرى وجدت نفسها امام عجز في تحقيق التنمية المستدامة للمدن ، فكان لزاما منها ان تلجأ الى المستثمر الاجنبي لكونه يمتلك معظم براءات الاختراع التي هي بحوزة الشركات المتعددة الجنسيات .

وكل ذلك يعتمد على تهيئة البيئة الاستثمارية المواتية الفاعلة والتي تقنع المستثمرين على القدوم الى الساحة الاستثمارية والافسوف تستمر الصعوبات والمشاكل وعدم القدرة على رفع مؤشرات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولاسيما ان العالم المتعولم اليوم اصبح ساحة واحدة للتنافس على جذب الاستثمارات، يفوز بها من يؤمن ويكسب ثقة المستثمرين، ( حسن كريم حمزة ،2014، مناخ الاستثمار في العراق ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ، العراق) (2) .

ولهذا تظهر لنا الاشكالية التالية :

ما الدور الذي يؤديه المستثمر الاجنبي المباشر للاقتصاد الجزائري وكيف يمكن توفير مناخ الاستثمار له ؟

وللاجابة على هاته الاشكالية لقد اثرنا تناولها من خلال مطلبين :

المطلب الاول: جوانب اهمية الاستثمار الاجنبي في تحقيق التنمية المستدامة للجزائر

المطلب الثاني: عوامل تحقق مناخ الاستثمار للمستثمر الاجنبي

المطلب الاول : جوانب اهمية الاستثمار الاجنبي في تحقيق التنمية المستدامة

للجزائر

ويتمثل الاستثمار الأجنبي المباشر في قيام شخص أو منظمة من بلد معين باستثمار أمواله في بلد آخر ، سواء عن طريق الملكية الكاملة للمشروع أو الملكية الجزئية ، و بهدف تحقيق عائد،( عبد الكريم بعداش ، 2008/2007 الاستثمار الاجنبي المباشر واثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996 – 2005 ، اطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ،الجزائر ، ص (48) (3) .

و للمستثمر الاجنبي المباشر دور فعال في تحقيق التنمية المستدامة للجزائر وذلك اذا وجد الظروف الملائمة التي تساعد في القيام بالنشاطات الصناعية الممكنة والمتفق عليها

من خلال الاتفاقيات المبرمة بين الدولة المضيفة (الجزائر) والدولة الأجنبية التي تريد مزاوله النشاط .

### الفرع الاول : محددات الاستثمار الأجنبي المباشر

وأن قرار الاستثمار في دولة معينة ينطوي على عدة محددات من حيث مدى تحقيقها أو عدم تحقيقها لأهداف وطموحات وظروف الشركات الأجنبية المستثمرة فقد تعمل هذه المحددات على التأثير على قرار الشركات الأجنبية بعدم الاستثمار في دولة معينة أو قد ينحصر تأثيرها في تخفيض حجم الاستثمار في تلك الدول.

ومن أهم محددات الاستثمار الأجنبي ما يلي (جينا جوزيف بيتيا لاقو ، 2010، اثر المناخ الاستثماري في جذب المستثمرين الاجانب في السودان ، بحث تكميلي مقدم الى جامعة الخرطوم لنيل درجة ماجيستر العلوم في التخطيط الانمائي ، ص(17)(4).

1- تكلفة عناصر الإنتاج من عمالة ومواد وأجور ونقل، فكلما كانت هذه التكاليف في دولة معينة أقل عن عناصرها من الدول كلما شجعت الشركات الأجنبية على الاستثمار في تلك الدولة.

2- الاستقرار السياسي، إذ كلما كان المناخ السياسي للدولة أكثر استقرارًا كلما كان ذلك في صالح الشركات المستثمرة في تلك الدولة.

3- حجم السوق في الدولة المراد الاستثمار فيها، فالسوق الصغير قد لا يشجع على الاستثمار إلا إذ كان قريبًا من المواد الخام أو من أسواق أخرى كبيرة.

4- المناخ الاقتصادي للاستثمار من حيث وجود أو عدم وجود قيود مراقبة العملة وسهولة أو صعوبة الإجراءات الحكومية وقوانين الاستيراد والتصدير وكذلك السماح أو عدم السماح للأجنبي بالتملك .

5- النظام الضريبي وحجم وشكل الإعفاءات الجمركية التي قد تمنح للاستثمارات الأجنبية لجذبها.

6- وجود منافسة قوية للمشروعات المراد اقامتها في الدول المستثمر فيها.

7- مدى توفير الموارد البشرية وعناصر الإدارة في الدول المراد الاستثمار فيها، إلا أنه في حالة عدم توفير الإدارة في تلك الدول فإن الشركات الأجنبية قد تلجأ إلى توظيف خبراء إداريين من الخارج.

### الفرع الثاني : دور الاستثمار الاجنبي المباشر المتوقع

تظهر اهمية الاستثمار الأجنبي المباشر المتوقعة على الاقتصاد الجزائري في ثلاث حالات ترتبط بالتمويل التنموي وفي تخفيف حدة البطالة وتشغيل الطاقات الإنتاجية المحلية وفي تحسين وضع ميزان المدفوعات بشقيه التجاري والرأسمالي ( خزامى عبد العزيز الجندي ، 2010 ، الاستثمار في الجمهورية العربية السورية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية ، المجلد 26 ، العدد الثاني ، ص 64 ) (5)

### اولا : مساهمة الاستثمار الاجنبي المباشر في التنمية

يساهم الاستثمار الاجنبي المباشر في دفع عجلة التنمية من خلال المساهمة في تمويل الاستثمار التنموي وكذلك في المساهمة في الانتاج والتشغيل و سد عجز ميزان المدفوعات .

1- المساهمة في تمويل الاستثمار التنموي :يسهم الاستثمار الأجنبي المباشر في سد فجوة الموارد المحلية المالية والبشرية، أي يسهم مالياً في سد الفجوة بين الموارد المحلية المطلوبة وحجم الموارد المحلية الفعلية .

02- المساهمة في الإنتاج والتشغيل :إن خبرة المستثمر الأجنبي في النشاط الاقتصادي ومعرفته بمجال الإدارة والإنتاج والتسويق ستجعل المستثمر أكثر قدرة على تنفيذ المشروعات، ومن ثم أكثر قدرة على إيجاد فرص للشغل ، وتجدر الإشارة إلى أن

الاعتماد على مستلزمات ومتطلبات الإنتاج المحلية من الممكن أن يزيد من الإيرادات المتوقعة، أم الاعتماد على مدخلات الإنتاج المستوردة فسيؤدي إلى تخفيض المساهمة في الاقتصاد الوطني ومن ثم تكون زيادة عوائد الإنتاج ليست بذات أهمية.

3- المساهمة في سد عجز ميزان المدفوعات: إن زيادة تدفق رؤوس الأموال وزيادة رأس المال المادي سوف ينعكس بصورة إيجابية على الحساب الرأسمالي في ميزان المدفوعات من جراء بيع

الشركات سوف ينعكس بصورة إيجابية على الحساب الرأسمالي في ميزان المدفوعات من جراء بيع الشركات الأجنبية العملات للحصول على العملة الوطنية لتمويل مدفوعاتها المحلية، ومن الممكن أن يزداد الأثر الإيجابي على ميزان المدفوعات أيضاً في حال توجهت تلك الاستثمارات إلى القطاعات الإنتاجية التي تنتج سلعاً محل السلع المستوردة لسد جزء من حاجة السوق الوطنية، أو سلعاً بهدف التصدير وتوسيع السوق الخارجي وتلبية احتياجات ومتطلبات أسواق الشركاء التجاريين بهدف زيادة الإيرادات التصديرية وتحسين الميزان التجاري.

ثانياً: وأن الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول المضيفة يساعد في تحقيق الآتي:

- الاستغلال والاستفادة من الموارد المادية والبشرية المحلية المتاحة والمتوفرة لدى هذه الدول؛ المساهمة في خلق علاقات اقتصادية بين قطاعات الإنتاج والخدمات داخل الدولة المعنية، مما يسهل في تحقيق التكامل الاقتصادي؛  
خلق أسواق جديدة للتصدير وبالتالي خلق وتنمية علاقات اقتصادية بدول أخرى أجنبية؛ (خزامى عبد العزيز الجندي، المرجع السابق، ص 84) (6).

- تقليل الواردات؛

- يترتب على المنافع السابقة تحسين ميزان المدفوعات للدول المضيفة؛

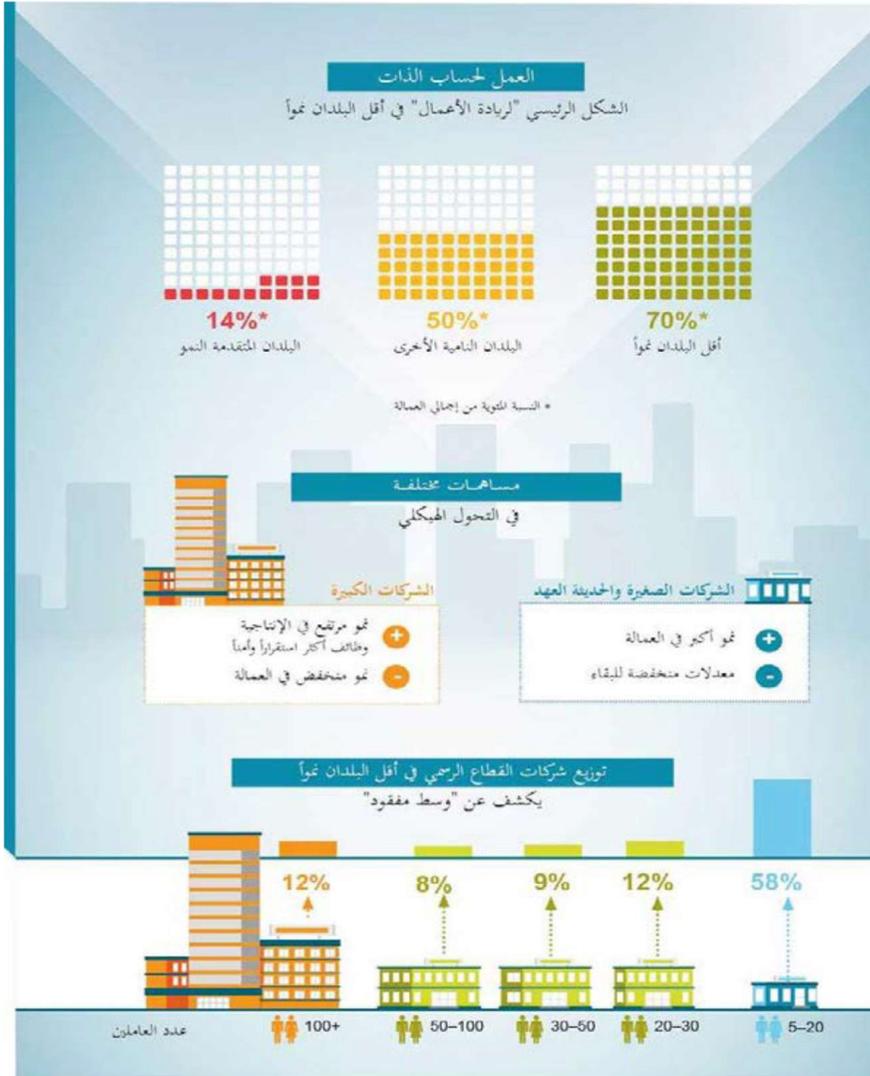
## الفرع الثالث : تأثيرالاستثمار الاجنبي المباشر الايجابي على ريادة الاعمال و التحول الهيكلي والنمو

لقد قطع المجتمع الدولي على نفسه التزاماً بالسعي إلى تحقيق التنمية المستدامة من خلال الاستثمار الاجنبي المباشر ، وكرّس هذا الالتزام في خطة التنمية المستدامة لعام 2030 وفي الوقت الراهن، تسعى جهات فاعلة عديدة على وضع الاستراتيجيات والسياسات الضرورية لانتهاج هذا السبيل، بما في ذلك السلطات الوطنية والمنظمات الدولية والمنظمات غير الحكومية والقطاع الخاص، وتجاهد أقل البلدان نمواً من أجل الانطلاق في مسار نحو تحقيق التنمية المستدامة تلتمس خلاله تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي كرستها وترجمتها خطة التنمية المستدامة لعام 2030 ، وبلوغ أهداف التنمية الواردة في برنامج 2020 برنامج العمل لأقل البلدان نمواً للعقد عمل اسطنبول المعتمد في عام 2011 في مؤتمر الأمم المتحدة الرابع المعني بأقل البلدان نمواً، وسعيًا إلى فهم وتفسير معنى هذا التوجه الاستراتيجي، والأسباب التي تجعله يقتضي إمكانية التحول الهيكلي وريادة الأعمال بالنسبة للدول المتخلفة ومنها الجزائر، ( مؤتمر الامم المتحدة للتجارة والتنمية ، الاونكتاد ، 2018، اقل البلدان نموا، تقرير ، ص 03 ) (7) .

وكذلك يوسع الاستثمار الاجنبي المباشر نشاط ريادة الأعمال وعلى وجه الخصوص الابتكار اصبح يشكل ويسهم بشكل حيوي في التحول الهيكلي عبر عدة طرق.فهو أولاً، آلية مهمة لتحويل الموارد الإنتاجية من الأنشطة لاقصادية من استثمارات لبراءات اختراع و نماذج صناعية وعلامات تجارية مشهورة ذات القيمة المضافة والإنتاجية المنخفضة، إلى الأنشطة الاقتصادية ذات القيمة المضافة والإنتاجية المرتفعة، سواء في قطاعات الزراعة أو الصناعة الخدمات، وبذلك يمكن أن يتاح لنشاط ريادة الأعمال الابتكاري تقديم إسهام مباشر في التحول الهيكلي ، ويتسنى لهذا النشاط أن يكون وسيلة لتطبيق تكنولوجيات جديدة ذات أداء أفضل و/أو نشرها، وفي كلتا الحالتين، تكون النتيجة على الأرجح هي تحقيق تحسينات في براءات الاختراع وبالتالي تتوفر جودة ونوعية في الإنتاجية ، ( مؤتمر الامم المتحدة للتجارة والتنمية ، الاونكتاد ، المرجع السابق ، ص 13 ) (8) .

وبإيجاز، ومن منطلق الدور الجوهرى لنشاط ريادة الأعمال فى إحداث التحول الهيكلى، تصبح ريادة الأعمال التحويلية على النحو الذى ستعرف به لاحقاً أساسية وجوهرية فى تحقيق التنمية المستدامة، وبلوغ أهداف التنمية المستدامة فى أقل البلدان نمواً الجزائر 'نموذجاً' وتسلم خطة التنمية المستدامة لعام 2030 بالدور الذى تؤديه مختلف أنواع الهيئات والمنظمات التى يحتمل أن تنهض بمهام فى مجال ريادة الأعمال، فى السعى إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة على النحو التالى: "ونعترف بدور القطاع الخاص، على تنوع مؤسساته الممتدة من المؤسسات المتناهية الصغر إلى الشركات الصغيرة والمتوسطة إلى الشركات المتعددة الجنسيات، مروراً بالتعاونيات، وبدور منظمات المجتمع المدني والمنظمات الخيرية فى تنفيذ الخطة الجديدة<sup>10</sup> الامم المتحدة للتجارة والتنمية، الاونكتاد، المرجع السابق، ص (14) (9)، وهذا ما يبرزه الجدول رقم 01.

## المخطط رقم 01: يوضح تطور ريادة الأعمال في الدول النامية



المصدر: الاونكتاد

فنستنتج منه ان للاستثمار الاجنبي يعمل على تمكين الدول النامية بالعمل الذاتي في المستقبل من خلال الخبرات التي تكتسبها من الاحتكاك بالدول المتقدمة .

### المطلب الثاني : عوامل تحقق وتوفير مناخ الاستثمار للمستثمر الاجنبي المباشر

أطلقت المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات (ضمان)، تقريرها السنوي الـ 34 لمناخ الاستثمار في الدول العربية لعام 2019، والذي كشف عن استمرار تراجع تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر الواردة إلى الدول العربية بنسبة طفيفة بلغت 0.34% لتبلغ 31.2 مليار دولار عام 2018، مقارنة مع 31.3 مليار دولار عام 2017، وذلك بالتزامن مع تراجع جاذبية مجموعة الدول العربية في مؤشر ضمان لجاذبية الاستثمار لعام 2019 مقارنة بمؤشر العام السابق وكذلك تراجع

ترتيبها إلى المرتبة الخامسة على مستوى العالم من بين 7 مجموعات جغرافية ، (

الموقع الإلكتروني الاتي : [http://dhaman.net/ar/research-studies/investment-climate-report-\(10\)](http://dhaman.net/ar/research-studies/investment-climate-report-(10))

وهناك عدة عوامل تعمل على تحسين جو مناخ الاعمال للمستثمر الاجنبي وتوفير له الظروف المناسبة التي تهيئ له البيئة الداخلية والخارجية داخل البلد المضيف وبالتالي يباشر مهامه في احسن الظروف ، وقبل تحديد هاته العوامل نبين مفهوم مناخ الاستثمار .

### الفرع الاول : تعريف مناخ الاستثمار

يعرف مناخ الاستثمار بأنه مجموعة من السياسات والمؤسسات الاقتصادية والسياسية التي تؤثر على ثقة المستثمر وتقنعه بتوجيه استثماراته الى الدولة دون الأخرى ، ( جينا جوزيف بيتيالاكو ، المرجع السابق ، ص 54) (11) . ومن أهم مقومات الاستثمار وجذبه سواء للقطاع الخاص الوطني أو الأجنبي توفر مناخ جاذب تمثل التشريعات والأطر الإداري جزءاً منه حيث أن عناصر المناخ لا بد لها من الانسجام والتناسق وفي هذا الصدد فإن مكونات المناخ تشمل ما يلي :

- الإطار السياسي.

- الإطار البنوي

- الإطار الاقتصادي.

- الإطار التشريعي.

الفرع الثاني : مقومات تحسين مناخ عمل المستثمر الاجنبي المباشر

هناك عدة عوامل تعمل على تحسين المناخ وتساعدة على تجسيد المشاريع على ارض الواقع وبرزها اتفاقيات التعاون الدولي وكذلك وفرة مناطق النشاط الصناعي والامن ..... الخ .

اولا : دور الشراكة الاورومتوسطية في ترقية الاستثمار الاجنبي المباشر

وسيسمح اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي بفتح السوق الجزائرية على السوق العالمية خاصة بفضل المنطقة الحرة التي تعتبر الهدف النهائي من هذا الاتفاق في آفاق 2010، وقد صادقت عليه 14 دولة أوروبية من أصل 15 المعنية بما فيها البلدان العشرة المنظمة مؤخرا للاتحاد غير معنية

بالمصادقة ولم تبق سوى هولندا ، وأول خطوة هي إعادة تأهيل المؤسسات المتواجدة وجعلها قادرة على مواجهة المؤسسات الأجنبية، وستمس العملية 900 مؤسسة وأن كانت 360 مؤسسة منها انتهت من العملية وقد خصصت 10 ملايين أورو لهذه العملية ، ( حمودة محبوب، 2007، بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، جامعة الجزائر، -جامعة ورقلة، مجلة الباحث - عدد ، 05، ص 107 ) (12).

لكن واقع الدول الاجنبية المستثمرة في الجزائر عكس تماما مجرى هذه الاستراتيجية فحسب الاحصائيات الممثلة في الجدول 01 نجد ان قطر وتركيا فقط من يساعدان في توفير

اليد العاملة للجزائر ، اما الدول الاخرى وخاصة فرنسا نجدها قامت بعدة مشاريع ما يقارب 15 مشروع ولكن تغطية اليد العاملة قليل جدا .

الجدول رقم 01 : يوضح أهم الدول المستثمرة في الجزائر ما بين جانفي 2011

وديسمبر 2015

الدولة	عدد المشاريع	التكلفة (مليون دولار)	عدد الوظائف	عدد الشركات
اسبانيا	7	2.232.1	2.880	3
قطر	2	2.150.0	3.089	2
تركيا	2	1.737.3	3.342	2
لوكسمبورغ	1	837.3	342	1
المملكة المتحدة	7	408.7	2.659	6
فرنسا	15	376.6	1.631	13
جنوب افريقيا	1	350.0	638	1
سويسرا	3	286.2	561	3
ألمانيا	6	175.8	1.360	6
ميانمار	1	159.8	342	1
أخرى	42	664.1	3.858	39
الإجمالي	87	9.378	20.702	77

المصدر: نشمة ياسين، ، مدى نجاعة التشريع الجبائي الجزائري في استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، أطروحة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، تلمسان ، 2018، ص154 .

ونجد المشاريع الاستثمارية الجديدة المجسدة لعام 2017 في جزائر قليلة مقارنة بدول أخرى مثل المغرب ومصر والامارات وهذا راجع لعدة اعتبارات اهمها سوء التسيير والتفاوض مع المستثمرين الاجانب وهذا ما يعبر عنه الجدول 02 :

الجدول رقم 02 : المشاريع الاستثمارية الاجنبية المباشرة الجديدة الواردة الى

الدول العربية لعام 2018

المشاريع الاستثمارية الأجنبية المباشرة الجديدة الواردة إلى الدول العربية لعام 2018				
الدولة المستقبلة	عدد المشاريع	التكلفة بالمليون دولار	عدد الوظائف	عدد الشركات
سلطنة عمان	57	19,635	10,897	44
السعودية	103	15,537	10,679	92
الإمارات	378	14,130	29,322	353
مصر	91	12,453	32,273	73
الجزائر	18	9,259	10,349	17
المغرب	71	4,485	15,351	66
العراق	11	2,851	1,673	8
البحرين	27	1,426	3,502	25
ليبيا	2	1,023	1,703	2
تونس	19	554	9,657	18
دولة قطر	42	534	3,571	39
الأردن	13	387	1,233	12
الكويت	28	341	2,467	26
جيبوتي	1	220	131	1
الصومال	3	170	448	3
سوريا	2	155	369	2
لبنان	6	147	185	6
فلسطين	2	128	358	2
السودان	2	25	43	2
الإجمالي	876	83,458	134,211	701

المصدر : المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات ، مناخ

الاستثمار في الدول العربية مؤشر لجاذبية الاستثمار، تقرير، ص 17 .

ونلاحظ كذلك ان مساهمة الاستثمار الاجنبي المباشر في توفير السيولة الجزائرية قليل جدا مقارنة بالاستثمارات المحلية بمعنى لا يوفر لهم الدعم الكافي وهذا ما نلمسه من خلال الاحصاء الوارد في الجدول 03 :

الجدول رقم 03 : عوائد رؤوس الاموال من الاستثمارات

مصدر رؤوس الأموال	عدد المشاريع	%	القيمة المالية بالبيون دينار	%
استثمار خاص	62520	97.99	7290151	56.95
استثمار عام	1177	1.84	4319545	33.74
استثمار مختلط	107	0.17	1191137	9.31
استثمارات أجنبية	822	1	2216699	17
المجموع	63804	100	12800834	100

المصدر: ابو بكر بوسالم، بوفنش وسيلة، التوجه نحو القطاع الخاص كخيار استراتيجي لتمويل التنمية المستدامة، مجلة شماء للاقتصاد والتجارة، عدد خاص، مجلد رقم 02، افريل 2018، افريل 2018، ص 242.

استنادا الى بيانات اسواق الاستثمار الاجنبي المباشر، والتي اعدتها الفاينشال تايمز كاحدى قواعد بيانات الاكثر شمولا لتغطية مجمع المشاريع الاستثمارية الاجنبية المباشرة الجديدة في جميع انحاء العالم وفي كل القطاعات انطلاقا من عام 2003، (13- المؤسسة

العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات ، مناخ الاستثمار في الدول العربية مؤشر لجاذبية الاستثمار ، تقرير ، ص 17 ) (13).

وعليه يمكن استخلاص مايلي :

- شهد عام 2018 قيام 103 شركات عربية بإنشاء 173 مشروعا جديدا في المنطقة خارج حدود دولها ، وقدرت التكلفة الاستثمارية لتلك المشاريع بنحو 26.4 مليار دولار حيث وفرت 32196 فرصة عمل جديدة .

- حسب الدول المستقبلية لتدفقات الاستثمارات العربية البينية خلال عام 2018 ، تصدرت سلطنة عمان قائمة الدول العربية باستحواذها على 58.4% من اجمالي الاستثمارات تلتها مصر بحصة 16.3/ ثم السعودية بنسبة 10.9%

- حسب الدول المصدرة لتدفقات الاستثمارات العربية البينية خلال عام 2018 تصدرت الامارات بحصة بلغت 73% من الاجمالي تلتها الكويت بحصة 10.2/ ثم السعودية 10% .

يعد قطاع العقارات الاهم في استقطابه للمشاريع العربية البينية لعام 2018 حيث حظى باستثمارات بلغت قيمتها 16.9 مليار دولار وبحصة تبلغ نحو 63.9% من اجمالي تكلفة المشاريع تلاه قطاع الفحم والنفط والغاز بقيمة 3.3 مليارات دولار وبحصة 12.6% ثم قطاع الغذاء والتبغ بقيمة 2.5 مليار دولار وبحصة 9.3% ثم قطاع الطاقة البديلة في المرتبة الرابعة بقيمة 591 مليون دولار .

ثانيا : وفرة مناطق النشاط الصناعي جوهر اتمام الصفقة الاستثمارية الاجنبية

المباشرة

مناطق النشاط الصناعي هي الفضاءات الصناعية التي يتم إنجازها من قبل الجماعات المحلية ، البلديات والولايات ، تبدو الثغرات جليا في عدم وضوح هذه المساحات التي تبقى بعيدة عن المواصفات وأدنى المقاييس الخاصة بقنوات المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والكهرباء والطرق، والأهم من ذلك تحويل مساحات عديدة لصالح مشاريع

إنجاز سكنات وعقارات تجارية، وقد عرفت مناطق عديدة تأخرا كبيرا لاسيما تلك التي أقامت البلديات قبل صدور القانون الخاص بالتوجيهات العقارية، ويكمن التأخر في عملية نقل هذه المناطق للوكالات العقارية المؤهلة على الرغم من دفع المستحقات من قبل المستثمرين ( بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل، المرجع السابق، ص 1 ) (14).

وفي الجانب الفني دائما وتحديدا بالنسبة لمسح الأراضي، فإن السلطات المحلية لا تتوافر على هيئة مسح الأراضي المتوفرة على مستوى الولاية، وباستثناء الأراضي التابعة للخواص فإن الأراضي الأخرى تبقى طبيعتها وملكيته مجهولة، وغالبا ما تمنح لمقاولين ومستثمرين بدون سندات إثبات، الأمر الذي يؤدي إلى نزاعات بظهور المالكين الحقيقيين بعد منح الأراضي من طرف السلطات المحلية، ذلك أن إجراءات الإستثمار غالبا ما تص طدم بإشكالية التموقع، ( محمد حجري، 2012، اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الإستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات العدد، 16، ص 327، <http://elwahat.univ-ghardaia.dz> ) (15).

ومع الكم الهائل من القوانين والتشريعات إلا أنّ ذلك لم يؤد إلى ما كان مرجوا منه، حيث يظل مشكل العقار عاملا في عدم استقرار المستثمرين، وعلى سبيل المثال طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار إستغلال العقار الهيئة المكلفة بالعقار ولجنة التنشيط المحلي لترقية الإستثمار على مستوى الشباك الوحيد قد يطول أحيانا لمدة سنة، ( محمد حجري، المرجع السابق، ص 326 ) (16).

ولكن رغم ذلك تجد بمقتضى الأمر الرئاسي 01/03 المؤرخ في 20/08/2000، جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI، لتحل محل الوكالة الوطنية لدعم ومتابعة الإستثمار APSI كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بخدمة المستثمرين الوطنيين والأجانب، إذ تعتبر الأداة الأساسية للتعريف بفرص الإستثمار القائمة، واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية، وترتبط إداريا بصفة مباشرة برئاسة الحكومة، ومهمتها تسهيل الإستثمار وتبسيط الإجراءات اتجاه المستثمرين والتعريف بفرص

الاستثمار في الجزائر، ( بن حمودة محبوب ، بن قانة اسماعيل، المرجع السابق ، ص 107 )  
(17).

الفرع الثالث : العوامل الشرطية و الدافعة و الحاكمة للاستثمارات الأجنبية  
من خلال نظرية الموقع الجديدة

ان نظريات الاستثمار الأجنبي المباشر تنوعت و تطورت عبر الزمن، نتناول أكثرها شيوعا و تداولا في الأدب الاقتصادي بصفة مختصرة، مركزا على العناصر الأساسية لكل نظرية، متجنبنا التفاصيل الدقيقة التي يمكن الرجوع إليها في المصادر الأصلية لها و المخصصة لهذا الشأن، ( الكريم بعداش ، المرجع السابق ، ص 82 ) (18) .

و يمكن تصنيف هذه النظريات إلى ثلاث مجموعات هي:

-النظريات القائمة على هيكل السوق،

-النظريات القائمة على المنظمة المؤسسة و الحماية،

-النظريات التجميعية أو التركيبية.

ولقد قام كل من Simmonds و Robock بتقديم نظرية الموقع الجديدة حيث  
عرض النظرية :

وقاما باضافة عددا من المحددات التي تؤثر على الاستثمار الأجنبي المباشر، و تم  
تقسيم هذه المحددات إلى ثلاث مجموعات كما هو موضح في الجدول 03 :

- العوامل الشرطية

- العوامل الدافعة

- العوامل الحاكمة

## الجدول رقم 03: العوامل الشرطية و الدافعة و الحاكمة للاستثمارات الأجنبية

العوامل الشرطية	أمثلة
أ – خصائص المنتج/السلعة	نوع السلعة ، استخدامات السلعة، درجة حداثة/جدة السلعة، متطلبات الإنتاج للسلعة ( الفنية و المالية و البشرية ) خصائص العملية الإنتاجية ... الخ.
ب – الخصائص المميزة للدولة المضيفة	طلب السوق المحلي، نمط توزيع الدخل و مدى توافر الموارد البشرية و الطبيعية، مدى التقدم الحضاري، خصائص البيئة الاقتصادية ... الخ.
ج – العلاقات الدولية للدولة المضيفة مع الدول الأخرى.	نظم النقل و الاتصالات بين الدول المضيفة و الدول الأخرى، الاتفاقيات الاقتصادية و السياسية التي تؤثر على حركة أو انتقال رؤوس الأموال، و المعلومات، و البضائع، و الأفراد، التجارة الدولية ... الخ.
العوامل الدافعة	أمثلة .
أ – الخصائص المميزة للشركة	. مدى توافر الموارد المالية و البشرية و الفنية أو التكنولوجية و حجم الشركة
ب – المركز التنافسي	المقدرة النسبية للشركة على المنافسة و مواجهة التهديدات والأخطار التجارية ... الخ
العوامل الحاكمة	أمثلة

أ – الخصائص المميزة للدولة المضيفة	القوانين و اللوائح الإدارية، و نظم الإدارة و التعيين و سياسات الاستثمار، و الحوافز الخاصة بالاستثمارات الأجنبية ... الخ
ب – الخصائص المميزة للدولة الأم	القوانين و اللوائح و السياسات الخاصة بتشجيع تصدير رؤوس الأموال والاستثمارات الأجنبية، المنافسة، ارتفاع تكاليف الإنتاج
ج – العوامل الدولية	الاتفاقيات المبرمة بين الدول المضيفة و الدولة الأم، و المبادئ و المواثيق الدولية المرتبطة بالاستثمارات الأجنبية بصفة عامة...

المصدر- عبد الكريم بعداش ، الاستثمار الاجنبي المباشر واثاره على الاقتصاد  
الجزائري خلال الفترة 1996 – 2005 ، اطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية  
وعلوم التسيير، الجزائر، ص 95 .

#### خاتمة:

لقد توصلت الى انه للاستثمار الاجنبي المباشر اهمية بالغة في تحقيق التنمية  
المستدامة للجزائر لكونها دولة نامية وتبحث الى الخروج من هاته الدائرة التي اثقلت كاهلها  
من خلال النقص في كامل المجالات ، ويتم تجسيد ذلك من خلال تجسيد نظرية الموقع  
الجديدة التي جاء بها مجموعة من الخبراء الاقتصاديين بالإضافة الى مراجعة النظام  
الضريبي و اعادة النظر في إجراءات اعادة التصنيع من خلال :

وضع نظام عملي لتسيير المناطق الصناعية العاملة ( منتدى رؤساء المؤسسات ،  
2015، من أجل انبعاث الاقتصاد الجزائري ، ، مساهمة من منتدى رؤساء المؤسسات ،  
(ص14) (19) .

- تعاني المناطق الصناعية الحالية من شبه إهمال، فهي لا تقدم أيًا من الخدمات المنتظرة منها لأسباب عديدة، ورغم العديد من المحاولات التي بادرت بها السلطات العمومية قصد إحيائها، لاتزال في الواقع العملي، مهملة و تفتقد إلى الوسائل الحقيقية ( القانونية و المالية)، التي تسهل التسيير اليومي للمؤسسات الموجودة بها، و لا حتى لتكون قاعدة سياسية فعالة للتوسع الصناعي.

- يطرح تسيير المناطق الصناعية العديد من المشاكل و النقائص الحادة، يذكر منها:

➤ عدم وضوح حدود المناطق الصناعية. ففي تتعرض باستمرار للاجتياح من طرف البناء الفوضوي و التجارة غير الرسمية، مع تحويل القطع والوعاءات إلى نشاطات لا علاقة لها بالصناعة.

➤ انتشار سلوكات المضاربة من قبل متعاملين ترقوين يتعاملون بطريقة فضة. -عدم توقّر هياكل تسيير المصالح المشتركة الأساسية: الماء، الكهرباء، الطرق، شبكات الصرف و التطهير، الإنارة، الأمن.. إلخ. و غالبا ما تكون الخدمات المقدمة في هذه المجالات معيبة.

- عدم القدرة على مواجهة مشاكل بيئية مثل تلك المترتبة عن الرمي العشوائي للفضلات أو الوسائل الصناعية.

أخذا بعين الاعتبار لهذه الوضعية، يوصي منتدى رؤساء المؤسسات باعتماد فكرة التسيير

المشترك للمناطق الصناعية، بمنح القطاع الخاص إمكانية التدخل في إطار الشراكة بين القطاعين العام و الخاص، مما سيضع حدًا، و ينهي نقص فعالية التسيير الحالي. و بما أن شركات تسيير المناطق الصناعية هي شركات بالأسهم، فإن فتح رأسمال تلك الشركات للقطاع الخاص الوطني ستكون فرصة سانحة لبناء شراكة قوية بين القطاعين لفائدة الاقتصاد الوطني.

و لقد ارتايت ان اوصي بهذه التوصيات :

### التوصيات :

- البحث عن مصادر لتمويل الاستثمارات وتلبية احتياجات الاستثمار عن طريق الجهاز المصرفي المحلي
- العمل على حسن التفاوض من خلال تدريب الميسيرين والخبراء الجزائريين حتى يتمكنوا من اقناع الدول الاجنبية البارزة في التصنيع من التموقع في الجزائر .
- وضع بنود تخدم المصلحة الجزائرية اكثر عند تجسيد المشروع الاستثماري .
- اصلاح سوق العمل وتنظيمه للاستفادة من الإمكانيات البشرية المتاحة وامتصاص البطالة بحيث يتم توفير فرص عمل بالقطاع الخاص وجذب الداخلين إلى سوق العمل بعيداً عن مؤسسات القطاع العام .
- تطوير العمل المؤسسي والتنظيمي للاستثمار بهدف وضع رؤية موحدة لسياسة الاستثمار وخلق تناسق بين العقلية الإدارية الحالية وتوجهات اقتصاد السوق.
- القيام بوضع سياسة دائمة محددة الأهداف و انتقائية في مجال الاستثمار الخارجي بالجزائر، و ذلك بعد تقييم الحاجيات في مجال الاستثمارات الخارجية الضرورية في كل واحد من قطاعات النشاط الاقتصادية الكبرى ، ولا يمكن النظر إلى المستثمرين الأجانب بنظرة واحدة من قطاع نشاط لآخر ذلك أن الحاجة تختلف فيما إلى رؤوس الأموال و التكنولوجيا و البراعة والتنظيم، كما أن الحساسية و الطابع الاستراتيجي يختلفان كذلك تبعاً لما إذا تعلّق الأمر بقطاعات مثل البنوك و بعض الخدمات المالية، و الاتصالات السلكية واللاسلكية، إلخ ..أو بقطاعات مثل الصناعة أو التحويل الميكانيكي و المعدني مثلاً. و حسب الحالة، فإن السياسة الواجب اعتمادها انتقائية بالضرورة .
- واعمالاً على تعزيز الأمن العقاري، وتحصين الملكية العقارية، والرفع من قيمتها الاقتصادية والائتمانية، فإنه يتعين العمل على مضاعفة الجهود، من أجل الرفع من وتيرة التحفيز العقاري، في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني، كما ينبغي استثمار

التكنولوجيا الرقمية، التي يشهدها عالم اليوم، في مجال ضبط البنية العقارية، وتأمين استقرارها وتداولها .

### المراجع :

- 01- المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات ، مناخ الاستثمار في الدول العربية مؤشر لجاذبية الاستثمار ، تقرير .
- 02- مؤتمر الامم المتحدة للتجارة والتنمية ، الاونكتاد ، اقل البلدان نموا ، تقرير ، 2018 ، بحث
- 03- منشور على الانترنت ، تاريخ الاطلاع 26/11/2019 الموقع الالكتروني الاتي :  
<http://dhaman.net/ar/research-studies/investment-climate-report->
- 04- جينا جوزيف بيتيا لاقو ، اثر المناخ الاستثماري في جذب المستثمرين الاجانب في السودان ، بحث تكميلي مقدم الى جامعة الخرطوم لنيل درجة ماجستير العلوم في التخطيط الانمائي .
- 05- حسن كريم حمزة ، مناخ الاستثمار في العراق ، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ، العراق ، العدد الثالث والعشرون ، 2014 .
- 06- بعداش عبد الكريم ، الاستثمار الاجنبي المباشر واثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996 – 2005 ، اطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، الجزائر ، 2007، 2008 .
- 07- خزامي عبد العزيز الجندي ، الاستثمار في الجمهورية العربية السورية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية ، المجلد 26 ، العدد الثاني ، 2010 ، ص 643-06- نشمة ياسين ، مدى نجاعة التشريع الجبائي الجزائري في استقطاب الاستثمار الاجنبي المباشر، أطروحة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، تلمسان ، 2018
- 08- حمداني محمد ، بولنوار البشير ، واقع الاستثمارات الاجنبية المباشرة واحداث التنمية الاقتصادية في الدول العربية ، بحث K تاريخ الاطلاع 25/11/2019 ، موقع الانترنت الاتي :  
[http://www.univ-djelfa.dz/revues/dirassat/index\\_htm\\_files-](http://www.univ-djelfa.dz/revues/dirassat/index_htm_files-)
- 09- بن حمودة محبوب، بن فانة اسماعيل ، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي ، جامعة الجزائر ، -جامعة ورقلة، مجلة الباحث – عدد ، 2007/05
- 10 - محمد حجاري ، اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها علي الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات العدد ، 16 ، 2012 .
- 11- منتدى رؤساء المؤسسات ، من أجل انبعاث الاقتصاد الجزائري | مساهمة من منتدى رؤساء المؤسسات | جوان 2015 .

# الامتياز الصناعي كآلية لتشجيع و ترقية الاستثمار

من إعداد

الدكتور (ة) : أمال بن بريح

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة - 2.

## الامتياز الصناعي كآلية لتشجيع وترقية الاستثمار

من إعداد الدكتور(ة) أمال بن بريح  
أستاذة محاضرة قسم (أ)  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة البليدة - 2.

ملخص:

لقد بات واضحا دوليا بعد انتهاج سياسات اقتصادية كثيرة و متنوعة، أنه لا يمكن لأي دولة أن تدير القطاع العام لوحدها ، و لهذا ينبغي إفساح المجال للقطاع الخاص ليساهم في بناء الحركة التنموية و الدفع بها إلى الأمام.

هذا و لقد اتخذت مساهمة القطاع الخاص أشكالا كثيرة في العملية التنموية، و إخراج الدولة من أزمته الاقتصادية خاصة بعد اعتناقها للنظام الليبرالي. و لعل أهم هذه المساهمات كانت من خلال عقد الامتياز الصناعي، و الذي تبنته الدولة كآلية حديثة من أجل تشجيع الاستثمار و ترقيته.

### Summary:

It has become internationally clear that, following the adoption of many and varied economic policies, no country can run the public sector alone. Therefore, the private sector should be allowed to contribute to building the development movement and pushing it forward.

The contribution of the private sector has taken many forms in the development process, and the removal of the state from its economic crisis, especially after embracing the liberal system. Perhaps the most important of these contributions was through the industrial concession contract, which was

adopted by the state as a modern mechanism to encourage and promote investment.

#### مقدمة:

بعد التطور الذي عرفته وظائف الدولة عموما ، و في مجال إدارة المرافق العامة خصوصا، بحيث كرس المشرع الجزائري آليات كثيرة للتعاون و الشراكة بين القطاع العام و القطاع الخاص ، وهو الأمر الذي أكدته العديد من التشريعات و التنظيمات .

فالمشرع منح للإدارة وسيلتين من أجل القيام بمهامها، تتمثل الأولى في القرارات الإدارية التي تصدر من الإرادة المنفردة للدولة ، و المتسمة بطابع الالتزام و الإجبار ، بينما تتمثل الوسيلة الثانية في العقود الإدارية، و التي تتجلى في الاتفاقيات التي تبرم بين الإدارة كسلطة قائمة على تحقيق المصلحة العامة ، و بين الأفراد الطبيعية أو المعنوية الخاصة ، وهذا من أجل إنجاز عمل معين و تسييره ليحقق المنفعة العامة ، على أن يتضمن الاتفاق أهم الشروط و القواعد لتنفيذ العمل المطلوب ، و تبيان أهم حقوق و التزامات الأطراف المتعاقدة أثناء تنفيذ العقد.

ولعل من أبرز هذه العقود نجد عقد الامتياز الذي ينتمي لفئة عقود إدارة المرافق العامة و الذي له عدة تسميات من بينها " عقد الالتزام الذي أوجده المشرع المصري " و عقد تفويض مرفق عام " الذي سماه به المشرع الفرنسي.

و مهما اختلفت تسميات هذا العقد إلا أن أهميته وسط العقود الإدارية تبقى متميزة. خاصة عقد الامتياز في العقار الصناعي ، و هذا راجع إلى أنه يعتبر من أهم العقود التي تحاول الدولة استغلالهما من أجل ترقية الاستثمار و تنمية الاقتصاد في البلاد.

من هذا المنطلق تكون إشكالية هذه المداخلة تتمثل في الآتي:

ما المقصود بعقد الامتياز الصناعي، وما هي آلية استغلال من أجل تشجيع وترقية

الاستثمار؟.

الإجابة على هذه الإشكالية ستكون من خلال التطرق لمحولة إعطاء مفهوم لعقد الامتياز في العقار الصناعي، و تبين دوره في تشجيع و ترقية الاستثمار ، و ذلك كما يلي:

المحور الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في العقار الصناعي

المحور الثاني: دور عقد الامتياز الصناعي في ترقية الاستثمار

### المحور الأول: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في العقار الصناعي

إن دراسة عقد الامتياز كعقد من العقود الإدارية التي تنصب على استغلال المرفق العام يتطلب منا التطرق إلى عدة نقاط أساسية التي تسمح بإعطاء صورة واضحة وشاملة عن هذا العقد من حيث تعريفه وتبيان خصائصه.

#### أولا: تعريف عقد الامتياز

هناك العديد من التعاريف الفقهية لعقد الامتياز ، سأحاول اختبار الأوضح و الأشمل منها ، كما ورد تعريفه في نصوص قانونية و تنظيمية . سنذكرها كما يلي :

#### (1) التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

يعرف الأستاذ " أحمد محيو " عقد الامتياز على أنه:

( اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدي ، فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام، لأن هدفه تسيير مرفق عام ، إن دراسته تدخل ضمن نظرية نطاق العقود ودراسة المرافق العامة ، وباعتباره أسلوبا للتسيير أين يتولى شخص يسمي صاحب الامتياز أعباء المرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق) (أحمد محيو ، 2009، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة ، الجزائر ، ص 440). (1).

وجاء في تعريف الدكتور " ناصر لباد" لعقد الامتياز على أنه:

( عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا \_ فردا\_ أو شخص معنويا من القانون العمومي \_بلدية مثلا\_ أو من القانون الخاص \_شركة مثلا\_ يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة المرفق مستخدما عماله وأمواله ، ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي

يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد ، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق). (ناصر لباد، 2006، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، ص 212). (2).

يمكن التوصل من خلال ما سبق إلى أن عقد الامتياز كالاتي هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله ، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز.

## (2) التعريف التشريعي لعقد الامتياز:

لقد عرفت المادة 64 / 1 مكرر من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم و المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية كما يلي :

( يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة (صاحبة الامتياز ) بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى (صاحب الامتياز)، حق إستغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح لامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز ) .

بعدها عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المذكور، و عليه فإن عقد الامتياز ، وبعد التعديل جاء في المادة 64 مكرر في الفقرة الرابعة منها على مايلي : ( في حالة استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية يحصل صاحب الامتياز من أجل تغطية الاستثمار والتسيير وكسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة وفق تعريفات أو أسعار قصوى يجب أن تبين في ملحق دفتر شروط منح الامتياز).

كما عرف عقد الامتياز في قانون المياه رقم 17/83 في مادته 21 على أنه :

(يقصد بالامتياز في مفهوم هذا القانون عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية).

#### ثانيا: آثار عقد الامتياز الصناعي بالنسبة لصاحب الامتياز

بعد قرار الجهات المخولة لها منح عقد الامتياز تضمن الإدارة للمستثمر حقوقا يتمتع بها إلى جانب واجبات يلتزم بها، و فيما يلي سنكتفي بالتطرق لحقوق و واجبات المستثمر على أساس أن هذا الأخير ما تهم دراسته في هذه المداخلة ، فهو المعني بتشجيعه على الاستثمار باستعمال عقد الامتياز الصناعي.

#### (1) حقوق المستفيد صاحب الامتياز

يخول الامتياز لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء حسب نص المادة 11 من الأمر 04\_08 المعدل والمتمم ، كما يسمح له زيادة عن ذلك أن يحصل على رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري ، الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها ، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط ، ليتعارض مع أحكام القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري (الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم ) (3) التي

تشرط في الراهن صاحب الرهن أن يكون مالكا للعقار محل الرهن المرهون وأهلا للتصرف فيه .

غير أن القانون قد أنصف صاحب الامتياز باعتباره حقا عينيا أصليا متمثلا في حق الانتفاع فيمكن رهن هذا الحق في الحدود المدة المخولة له في عقد الامتياز .

كما يمنح هذا الحق للمستفيد صاحب الامتياز إمكانية أن تدرج ملكية البنايات المنجزة من طرفه باسمه وذلك بمبادرة منه باللجوء إلى توثيق ملكية المباني بناء على المعاينة السابقة للمشروع وشهادة المطابقة.

## (2) التزامات للمستفيد صاحب الامتياز

يلتزم صاحب الامتياز بجملة من الالتزامات قد حددها الأمر 08-04 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 09-152 نذكر منها:

\_ احترام دفتر الشروط المرفق بالامتياز المقدم من طرف مصالح أملاك الدولة.  
 \_ احترام قواعد التهيئة والتعمير لإنجاز نفس المشروع الاستثماري المصرح به سابقا.  
 على أن يمنع صاحب الامتياز تحت طائلة البطلان التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع .

\_ يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98\_04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998.

### المحور الثاني : دور عقد الامتياز الصناعي في ترقية الاستثمار

لقد ظهر في القطع الصناعي وبصفة واضحة أن المشروع فتح الاستثمار عن طريق العديد من المؤسسات الوطنية والأجنبية المتواجدة في السوق الوطنية، والمستغلة للأوعية العقارية العديدة المنوحة في إطار المناطق الصناعية، ومناطق النشاط لصالح المستثمرين الوطنيين والأجانب.

هذا الأمر تطلب نوع من التنظيم القانوني الذي تم تكريسه عن حق الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار في شكل عقد امتياز بين الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، أو بين الدولة والمستثمر، رغبة منه في تحسين البيئة التشريعية والتنظيمية وفي خلق مناخ استثماري محفز، يضمن حقوق المستثمر الأجنبي ويدفعه إلى القيام بالاستثمار والعمل إلى جانب القطاع الخاص الوطني على تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني.

#### أولا : الحماية التشريعية

كلما كانت الضمانات متوفرة وكانت قوانين الاستثمار مستقرة ومكملة لبعضها البعض، كلما عرف مجال الاستثمار إقبالا للمستثمرين الأجانب وزيادة في نسبة درجة تدفق رؤوس الأموال في السوق الوطنية والاستثمارات الأجنبية عامة، إضافة إلى إعطاء ضمانات للمستثمر ضد أي تصرف تسعفي من طرف السلطات العمومية تصدره في حقه وإرساء معيار موضوعي للتغير في النظام القانوني خاصة وأن فكرة دولة القانون تتطلب إطارا قانونيا مستقرا يعزز ثقة المستثمرين.

إن المستثمر الأجنبي قبل أن يستثمر يولي أهمية بالغة للنظام القانوني الذي يحكم استثماره، لهذا وجب أن يكون قانون الاستثمار مستقرا في البلد المضيف لاستثماره حيث يجب أن يتماشى هذا القانون مع رغبات ومصالح المستثمر.

بهذا نجد أن المشروع يتبنى دائما مبدأ عدم تغيير نظام أحكام القانون المعمول به أو مبدأ استقرار التشريع عند إبرام عقد الامتياز الصناعي.(سليمان محمد الطماوي، 1991،

الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر ، ص 124 ) (4).

ويقصد بهذا تعهد الدولة بعدم تغيير الإطار التشريعي الذي يحكم الاستثمارات والذي يتم في ظله إبرام عقود الاستثمار، لان التغييرات الفجائية والمتكررة في التشريع الخاص بالاستثمار غالبا ما يحدث مخاوف لدى المستثمرين وتطيل عليهم فرص تحقيق الربح.

لذلك تعتبر مسألة استقرار التشريعات كتعهد من طرف الدولة المضيفة بتثبيت النظام القانوني الذي يحكم المشروع الاستثماري الأجنبي ، وهذا التعهد يقتضي أن لا يلحق هذا الأخير أي تعديل تشريعي لاحق يمكن أن يرد على النصوص القانونية المنظمة للاستثمار الأجنبي في الدولة المضيفة .

وتجسيدا لهذا المبدأ نجد المادة 22 من الأمر 09-16 تنص على : ( لا تسري المراجعات والإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في هذا الأمر إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة )

( المادة 22 من القانون 09.16 ، المؤرخ في 3 غشت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر 2016 ، العدد 46 ) (5)

كما يترسخ مبدأ استقرار وثبات أحكام التشريع المعمول به أكثر بضمان ملكية المستثمر للعقار الصناعي وضمان المساواة بين المستثمر الأجنبي والوطني ، بحيث تعد ملكية الاستثمار شيئا مقدسا عند المستثمر ويوليه أهمية كبيرة عند اتخاذ لقرار الإثمار بحيث أن اتجاهه للاستثمار في بلد معين قد يتوقف على مدى الضمانات والحماية التي يقدمها هذا البلد للملكية ، وأن أي إخلال بها قد يجعله يعرض عن الاستثمار مهما توفرت .

ولهذا نجد أن المشرع قد استعمل عدة مصطلحات قانونية منها مصطلح " نزع الملكية" ومصطلح "الاستيلاء" وذلك بالرجوع إلى النص المادة 23 من القانون 16\_09 المذكور سابقا.

وفي هذا ضمن له تعويضا عادلا ومنصفا ، والتي تنص على : (زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف).

ويعتبر هذا نوعا من أنواع التعدي على الملكية لكن في إطار منظم ، وكعقوبة إدارية وقضائية بالرغم من ذلك فإن المشرع جعل عليها تعويضا عادلا ومنصفا .

كما جاء في نص المادة 21 من القانون 16\_09 المذكور سابقا على أنه : (مع مراعاة أحكام الاتفاقية الثنائية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية يتلقى الأشخاص المعنويون والطبيعيون الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم).

أين تضمنت هذه المادة تشبيها للمستثمر الأجنبي بالمستثمر الوطني عند ممارسات النشاطات الاستثمارية تحت عامل مبدأ المساواة أمام القانون والتنظيمات المحلية ( القرارات الإدارية ) كما يخضع المستثمر الأجنبي لنفس الإجراءات الإدارية التي يحظى بها المستثمر الوطني لاستثماره أو في منحه للاستثمارات .

كما له نفس الوسائل القانونية التي يحوزها الوطني في المسألة الطعن حول القرارات الإدارية التي تمس استثماره ، والاستفادة من نفس الحماية المقررة للوطنيين ولأموالهم ، كما أنه يستفيد من المساواة أمام القضاء الوطني الذي يطبق على مسألة الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في ظل منح الامتياز أو الرخصة .

## ثانيا : تحفيزات قوانين المالية

لقد عرفت القوانين المالية في السنوات الماضية استحداث وتعديل مجموعة من المواد التطبيقية تتعلق بالاستثمار بصفة عامة ، و تنظيم عقد الامتياز و كفاءات وشروط منحه بصفة خاصة ، وهذا ابتداء من الإعفاءات التي تخص الإتاوات الإيجازية وحقوق صاحب الإمتياز. والقيام بتنظيمات تخص عقد الامتياز الصناعي .

إذ جاء الأمر 08-04 المعدل والمتمم للأمر 06-11 الملغى والمحدث لتغييرات جوهرية سواء من الجوانب المالية لعقد الامتياز أو الجانب القانوني الخاص بإنجاز الاستثمار .

وعلى غرار محاولات المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات إجرائية فيما يخص إعفاء العقود الإدارية المتضمنة عقد الامتياز الصناعي ، يظهر من خلال نص المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015 بنصها على ما يلي :

( تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم ، من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري من مبالغ الأملاك الوطنية بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار) .

علاوة عن تخفيضات في الإثارة الإيجارية بعد انقضاء كل فترة إحدى عشرة سنة 11 تقوم مديرية أملاك الدولة بتحديد قيمة الإتاوة طبقا لنص المادة 15 من القانون 11\_11 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 المعدلة لنص المادة 09 من الأمر 04\_08 المعدل والمتمم التي جاءت كالتالي :

\_ 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة (1) إلى ثلاث(3) سنوات .

\_90% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات .

\_ الدينار الرمزي للمتر مربع خلال فترة (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا .

\_ الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبرى. (المادة 15 من القانون 11.11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011). (6).

### ثالثا : الحماية التنظيمية :

بعد أن كانت وكالة الاستثمارات ودعمها ومتابعتها ( APSI) المنشئة بموجب المادة السابعة (07) من المرسوم التشريعي 93\_12 المؤرخ في أكتوبر 1993 الوكالة المسيرة والمنظمة في بداية التسعينيات .

انتقلت هذه الأخيرة في إطار الأمر 03-01 المعدل والمتمم إلى ما يعرف بـ "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" مواكبة لهذه التحولات.

فتعد لوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هيئة عمومية ذات طابع إداري متمتعة بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية، أنشئت بموجب المادة السادسة (06) من الأمر 03-01 المعدل والمتمم ، وهو ما أكدت عليه المادة 26 من القانون 09-16 المتضمن ترقية الاستثمار المحددة لمهام وسير الوكالة ، والمرسوم التنفيذي رقم 100-17 ، والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها .

فما جاءت هذه الوكالة إلا لتكون نقطة جذب للاستثمار الأجنبي للتسهيل بتنفيذ المشاريع الاستثمارية، خاصة، أن مهامها في مجال الاستثمار الصناعي تتمثل في :

- مهمة الإعلام: وذلك من خلال إنشاء مصلحة الإعلام الموضوعة تحت تصرف المستثمرين، لجمع المعلومات المتعلقة بميدان الاستثمار.

- مهمة المساهمة في تسيير العقار الصناعي : وذلك بالقيام بجميع أعمال الأعمال بالنسبة للأوعية العقارية .

- مهمة تسيير الامتيازات : تكون عن طريق تحديد المشاريع ذات الأولوية بالنسبة للاقتصاد الوطني والتحقق من أهلية المستثمرين والمشاريع للاستفادة من الامتيازات المطلوبة .

- مهمة المتابعة: تكون عن طريق الاستعلام حول مدى تقدم المشاريع واحترام المستثمرين لالتزامها.

- مهمة المساعدة: وتكون بمرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع فيها ما بعد الإنجاز.

- تسجيل الاستثمارات: لمتابعة وتقديم المشاريع وإعداد إحصائيات الإنجاز وتحليلها.

التسهيل : وتكون بالتعاون مع الإدارات المعنية وذلك بوضع الترتيبات المثالية للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع و تساهم بذلك في تجسيد مناخ الاستثمار في كل جوانبه .

ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار ، ويكون ذلك عبر الإقليم الوطني وفي الخارج.

تسيير المزايا: ويكون ذلك طبقا لأحكام المواد 26 من القانون رقم 09\_16 لسنة 2016 والمذكور أعلاه والمتعلقة بحافظة المشاريع المصرح بها.

وفضلا عن هذه الصلاحيات هو استحداث الشباك الوحيد ضمن الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار قصد الحد من مظاهر البيروقراطية والتسهيل

للمستثمر من خلال تخفيف الإجراءات الإدارية بوضع ممثلين عن الإدارات المتدخلة مباشرة في المسائل المتعلقة بالاستثمار أو محل المشروع الاستثماري .

#### خاتمة:

لقد انتهج المشرع الجزائري الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي كآلية قانونية حديثة في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية ، و محاولة إعادة بعث العقار الصناعي لتمكنه من إقامة صناعة وطنية قادرة على تنوع الصادرات ، و إخراج الاقتصاد الوطني من أزمتته و تبعيته لمجال المحروقات، من اجل الوصول إلى تشجيع الاستثمار الوطني و الأجنبي ، و ترقيتهما.

و لهذا نجد أن الإصلاحات التي جاء بها المشرع الجزائري كان الهدف منها جذب و تشجيع الاستثمارات في كل المجالات ، واستكمالاً لإنجاح هذا الإطار المحدد للنظام القانوني للاستثمار ، تم إصدار مجموعة من الأوامر و المراسيم التنفيذية المنظمة لكيفية منح الامتيازات على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، انطلاقاً من الأمر 11.06 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، و الملغى بالأمر 08-04 المعدل و المتمم، و الذي يحدد بدوره شروط و كيفية إنجاز مشاريع استثمارية تجسيدا و تطبيقاً للمبادئ المنصوص عليها في قوانين متصلة بالاستثمار و ضمان ثبات النظام القانوني المنظم له ، كل هذا من أجل محاولة تشجيع الاستثمار قصد ترقية و الاقتصاد الوطني و ازدهاره.

#### الهوامش:

- (1) أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية (الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2009) ص 440.
- (2) ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري(الجزائر، منشورات لباد ، الطبعة الأولى ، 2006) ص212.
- (3) الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم.

- 4) سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة (مصر، مطبعة جامعة عين شمس ، 1991) ص124.
- 5) المادة 22 من القانون 09.16 ، المؤرخ في 3 غشت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر 2016 ، العدد 46.
- 6) المادة 15 من القانون 11.11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

### قائمة المراجع:

#### أولا : القوانين

- القانون 09.16 ، المؤرخ في 3 غشت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر 2016 ، العدد 46.
- القانون 11.11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم.

#### ثانيا : الكتب

- أحمد محيو : محاضرات في المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة ، الجزائر، 2009.
- ناصر لباد : الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد ، الطبعة الأولى ، 2006، الجزائر .
- سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس ، مصر 1991.

# إرهاصات التنظيم المجالي التنموي للفضاءات الساحلية

من إعداد

طالب (ة) دكتوراه نعيبي إيمان

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

طالب (ة) دكتوراه حرقاس زكرياء

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

## إرهاصات التنظيم المجالي التنموي للفضاءات الساحلية

من إعداد طلبة الدكتوراه - نعيبي إيمان

و

- حرقاس زكرياء

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

### ملخص:

أضحت مسألة حماية البيئة الساحلية وتثمينها ضرورة قصوى تفرض نفسها على السلطة، خاصة وأن الجزائر تربع على ثروة ساحلية بارزة في الحوض المتوسط، يمكن أن تجعلها مركز جذب للاستثمارات الوطنية والدولية وآلية فعالة تدعم الاقتصاد الوطني.

إن مسألة تنظيم الفضاءات الساحلية تشهد عدة إشكالات، بداية من التعمير الفوضوي المتسارع الذي تسبب في خلق ضغط شديد على الشريط الساحلي وتضخم المدن الساحلية الكبرى، إلى استنزاف المكتسبات الطبيعية وتدهورها، لذلك اعتمد المشرع توفير منظومة قانونية كبيرة تخص منطقة الساحل وكيفية شغل الأراضي التي تدخل ضمن نطاقها من أجل التصدي لهذا التوسع العمراني على حساب العقار الساحلي الذي أصبح يشكل تهديدا مباشرا، حيث لا يمكن لقانون التعمير أن يتجاهل ضرورة حماية المناطق الساحلية والمناطق ذات القيمة الإيكولوجيا في سبيل تحقيق التنمية المستدامة للإقليم.

الكلمات المفتاحية: المناطق الساحلية، التخطيط العمراني، تهيئة الإقليم، تنمية

المدن.

**Résumé :**

La valorisation et la protection de l'environnement côtier sont devenues une nécessité absolue, d'autant plus que l'Algérie est dotée d'une richesse littorale importante en Méditerranée, ce qui peut en faire un centre d'attraction pour les investissements nationaux et internationaux et un mécanisme efficace de soutien à l'économie nationale.

Cependant, l'organisation des régions côtières connaît plusieurs problèmes depuis l'apparition des constructions chaotiques ce qui a créé une pression sévère sur le littoral et l'agrandissement des principales villes côtières jusqu'à l'épuisement et la dégradation des gains naturels. Par conséquent, le législateur a adopté un vaste système juridique concernant la région du littoral et la manière d'occuper ces terres afin de faire face à cette expansion urbaine aux dépend des espaces côtiers, qui est devenue une menace directe.

Considérant que la loi d'urbanisme ne peut ignorer la nécessité de protéger le littoral principalement avec ces propriétés écologique très précieuses et utiles pour le développement territorial durable.

**Mots-clés :** zones côtières, urbanisme, développement territorial, développement urbain.

**مقدمة:**

إنّ الموقع الاستراتيجي للسّاحل وما يحتويه من قدرات خاصّة يجعل منه الخيار الأفضل والمرغوب للتّركيز العمراني والاقتصادي برّاً وبحراً، فهو فضاء فلاحي، صناعي وسياحي، أي بمعنى آخر فضاء للتنمية بكل معاييرها، ما جعله على غرار غيره من فضاءات الإقليم الوطني خاضعا لرهانات وضغوطات متناقضة، فالساحل الجزائري ورغم أهميته، إلا أنه يعاني العديد من المشاكل والإهمال التي تحد من وظيفته الاقتصادية

والسياحية الترفيهية، وهو ما خلف آثار سلبية على هذا الأخير، وجعه منطقة حساسة لآبد من إقرار آليات لحمايتها وتثمينها.

إن استجابة المشرع الجزائري لهذا المطلب تدريجية، وذلك من خلال سن تشريعات ذات الصلة بتهيئة الإقليم، ليحظى الساحل سنة 2002 باهتمام أكبر من طرف الدولة الجزائرية، من خلال سن قانون متعلق بحماية الساحل وتثمينه، أشارت معظم هذه القوانين إلى ضرورة رصد التدخل بسرعة لوضع حماية قانونية للبيئة البحرية من التلوث، لمواكبة مختلف التشريعات التي أصدرتها الدول المتقدمة في هذا المجال، إلى جانب التوسع العمراني العشوائي على حساب السواحل وما له من آثار سلبية وخيمة عليها، والاعتداءات المتكررة عليها من طرف المواطنين من خلال إنجاز بنايات فوضوية لا تستجيب للمقاييس المعمول بها في ميدان البناء والتعمير، وصرف المياه القذرة نحو السواحل والنتيجة عن هذه البنايات الفوضوية، فالتشريع العمراني بكل أنواعه هو العامل المفضّل لحماية الفضاء الساحلي، لأنّه يأخذ المسائل البيئية بشكل جدّي وصارم، وباستقراء القوانين المتعلقة بالتعمير نجدها تأخذ مسألة حماية الساحل ومراعاة خصوصيته ضمن أحكامها المختلفة.

انطلاقا مما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية: فيما تكمن إشكالات التنظيم العقاري الاعتباطي للمناطق الساحلية؟ ولدراسة هذا الموضوع نقسمه إلى مبحثين: المبحث الأول مخصص لـ التنظيم المجالي العشوائي للمناطق الساحلية: إقليم غير مكيف ومراصد التنمية، أما المبحث الثاني خصصناه لانعكاسات برامج التنمية الساحلية على البيئة العمرانية: نسيج عمراني هش.

**المبحث الأول: التنظيم المجالي العشوائي للمناطق الساحلية: إقليم غير مكيف**

**ومراصد التنمية**

إن التنظيم المجالي الساحلي في إطار صياغة جديّة ومتكاملة للسياسة العقارية عبر كامل المدى الجغرافي للإقليم، تتسم بالعشوائية في ترتيب المدن، وانعدام الطابع الجمالي لها، حيث الحشو اللاعقلاني للفضاء الساحلي بالمناطق العمرانية، سواءً توسعة المدن

القديمة بالتدخلات الجديدة، أو بتحويل وجهة الأراضي الفلاحية للساحل ودمجها ضمن القوام العقاري للأراضي الحضرية، في ظل السياسة العقارية غير الرشيدة في إدارة الأراضي الساحلية (المطلب الأول)، مع وجود بيئة ساحلية مشوهة غير قادرة على تحمل المشاريع التنموية الكبرى (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: السياسة العقارية غير الرشيدة في إدارة الأراضي الساحلية

إن المشاهد العام لتنظيم المجال الساحلي، يرى حجم التناقض الحاصل في ظل سياسة إقليمية متضاربة وغير تنموية، خاصة في مجال الصياغة المنظمة والترتيب الكيفي المتناسق والمنسجم للمدن، لاسيما توجيه سياسة المدينة الجديدة وتوطين مشاريعها على مجالات ساحلية، تعاني الهشاشة والاكتماظ، دون مراعاة جدية لتخفيف الضغط على الساحل بتوسيع دائرة التعمير في الهضاب العليا والجنوب الجزائري، مما خلق عدة مشاكل أبرزها إشكالية قصور السياسة التوجيهية للمدينة: مدن تنموية غير بيئية (الفرع الأول) بالتوازي وإشكالية شغل واستهلاك العقارات الفلاحية و تغير وجهتها إلى مناطق عمرانية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: قصور السياسة التوجيهية للمدينة: مدن تنموية غير بيئية

لقد تم إنشاء المدن الجديدة لضرورة اقتصادية واجتماعية وكذلك لخلق توازن في توزيع السكان، ثم أن العوامل السياسية غالبا ما تكون السبب الرئيسي في وجود المدن الجديدة، فمن أهم مميزات المدينة الجديدة أنها وجدت لتلبية الحاجيات الاقتصادية والاجتماعية، فهي حقل للتجارب في الميدان التكنولوجي والتقنيات الجديدة في البناء، خاصة استهلاك الطاقة، ومجال النقل والاتصالات عموما. تُعد سياسة المدن الجديدة الأداة للتنظيم وتوجيه وترشيد التوسع العمراني، كما تشكل ركيزة لإعادة التقويم للضغط العمراني حول المدن الكبرى ولامركزية النشاطات والسكن انطلاقا من الشمال وهي مؤسسات بامتياز في التنظيم والبحث الهندسي والتوازن الوظيفي لإطار الحياة كما هي

وسيلة ناجعة للتخفيف من التلاشي الاجتماعي واستقبال فائض سكان المدن الكبيرة(Conseil National Economique et Social,1995, p5)<sup>(1)</sup>.

إن سياسة المدن الجديدة في الجزائر لم تحترم الإعتبارات الأساسية في ذلك، فمدينتي سيدي عبد الله وبوعينان أقيمتا في شمال البلاد وبقيتا مرتبطتين مع الجزائر العاصمة، الأمر الذي لم يخدم قضية الإختناق بل يزيد من حدته، فما تقدمه المدينة الجديدة بوغزول تهدره المدينتان سيدي عبد الله وبوعينان، عند التقييم الخاص والمعمق لسياسة المدن الجديدة في بلادنا يمكن القول أن تلك السياسة إرادة مركزية بحتة غير محدودة التوقيت ولا وجود لمساهمة المجتمع المدني في نطاقها، كما أن المظهر الاجتماعي الثقافي والتاريخي مغيب فيها، يضاف إلى ذلك كله أن مشروع المدن الجديدة يشهد إهمالا وعدم الحزم والعزم في تنفيذه، فهو من قبيل السياسات المتردد فيها(نصر الدين هونوي، 2016، ص 314)<sup>(2)</sup>.

كما أن المنطقة التلية بشمال البلاد تتوفر عموما على قدرات اقتصادية هامة مما تسبب في النزوح من الجنوب إلى الشمال، إذ يشير الواقع المعاش إلى التمرکز الفادح للسكان بالمناطق الساحلية محدثا خللا في التوازن على كل المستويات، إذ نتج عنه تطور ونمو للمدن الساحلية الكبرى التي وسعت من مسار التعمير الساحلي، هذه المدن التي تواجه مشاكل خاصة وكثيرة في تسييرها، فكانت النتيجة تزايد الضغوطات على الساحل والمناطق الشاطئية، مما يتطلب التدخل من أجل إقامة التوازن، ذلك أن هذا التعمير الطولي للساحل الذي نتج عنه استهلاك الفضاء العقاري الساحلي والذي أدى إلى تناقص الفضاءات الطبيعية بالساحل (نصر الدين هونوي، مرجع نفسه، ص 317)<sup>(3)</sup>.

الفرع الثاني: شغل واستهلاك العقارات الفلاحية وتغير وجهتها إلى مناطق

عمرانية

يعتبر قانون التوجيه العقاري أول قانون يحمي الأراضي الفلاحية، بحيث صدر إثر سياسة الانفتاح وبداية التوجيه الاقتصادي الحر (دغيش أحمد، 2014، ص 91)<sup>(4)</sup>، وحاول

المشروع بموجبه أن يجد حلولاً لحماية الأراضي الفلاحية من التآكل والزحف العمراني عليها، ومن جهة أخرى إنتاج تكوين الأراضي المخصصة للتعمير والبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة، وفي ضل هذا الوضع الخطير نص المشروع في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري (قانون رقم 25/90، يتضمن التوجيه العقاري، 1995، ج ر العدد 55)<sup>(5)</sup> على أنه " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى الأراضي القابلة للتعمير، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتماً.

بالرجوع إلى المادة 21 من نفس القانون تنص على أنه " الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"، وبالتالي يتضح من نص المادة أن المشروع أحال تخصيص الأراضي القابلة للتعمير والبناء إلى أدوات التهيئة والتعمير، ويقصد بأدوات التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والتي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير 29/90 (قانون رقم 29-90، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم 2004، ج ر العدد 51)<sup>(6)</sup>، أي أن قانون التوجيه العقاري أحال تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية لقانون التهيئة والتعمير (سعدان شطبية، 2018، ص 824)<sup>(7)</sup>.

نظراً لأهمية الأراضي الفلاحية جعل المشروع تحويل وجهتها إلا بموجب مرسوم يصدر من مجلس الوزراء وهو ما نصت عليه المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي بقولها " دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة النصوص عليها في المادة 36 من القانون 29/90 المؤرخ في 07 نوفمبر 1990، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء."

المطلب الثاني: بيئة ساحلية مشوهة غير قادرة على تحمل المشاريع التنموية

### الكبرى

تمثل البيئة الساحلية بطابعها الإيكولوجي الفذ أهم ثروة مجالية عبر كامل التراب الوطني، فهي منطقة جذب كبير للأنشطة والاستقرار الحضري، وبالتالي أضحت مجالاً

حيويًا من حيث الخدمات التي تقدمها والموارد الطبيعية التي تنتجها، وهذا الطلب المتزايد على مداها الجغرافي جعل منها بيئة شديدة العطوية والحساسية كمناطق بارزة وذات الخصوصية، بالنظر إلى تآكل النطاق الجغرافي للساحل واستغلاله في مشاريع البناء، وعلى حساب الحماية النوعية للبيئة كأصل، فرزت إشكالية نسبية الجودة البيئية غير مؤهلة لمنافسة البنايات الذكية (الفرع الأول) وإشكالية عدم نجاعة قانون مطابقة البنايات وتمام انجازها (الفرع الثاني)، والذي يعد معضلة سياسية لا حل لها أمام تفاق أزمة السكن ورداءة البناءات المشوهة للمنظر الجمالي العام.

### الفرع الأول: جودة بيئية نسبية لا تنافس البنايات الذكية

أقر القانون التوجيهي للمدينة ضمن سياسة المدينة إلى توجيه وترخيص كل التدخلات من أجل حماية البيئة، والمحافظة على البيئة الطبيعية والنظافة والصحة العمومية، ولهذا يمكن إدراج الانشغالات المتعلقة بتلوث المواقع ضمن الرؤية الجديدة لتسيير المدن من أجل القضاء عليها أو الحد منها (وناس يحي وآخرون، 2014، ص 29)<sup>(8)</sup>، إلا أن هذا القانون والذي يمثل أول خطوة نحوم تطبيق سياسة المدينة والاستدامة العمرانية، لم يرفق بعد بمراسيم تنفيذية لتطبيقه (فؤاد بن غضبان، 2015، ص 381)<sup>(9)</sup>، كما أخضع المشرع دراسة التأثير على البيئة بحيث شمل كل مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت والمصانع والأعمال الفنية وكذا برامج البناء التي تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على البيئة، ثم أحال على التنظيم كفاءات تطبيقها (سعيدات علي، 2015، ص 71)<sup>(10)</sup>، وبالنظر إلى مشكلة إنعدام الجودة البيئية بنقص تطوير الأداء البيئي داخل النسيج الحضري نتيجة عدم تكامل التخطيط الموجه لتنمية المدن وترقيتها، وذلك راجع إلى مايلي:

### أولاً. قصور الأداء البيئي في مجال التخطيط العمراني للمدن:

تظهر عدم فعالية تخطيط المدن بالنظر إلى السياسة الجديدة التي تبنتها الجزائر في مجال التعمير منذ اعترافها الصريح بضرورة تفعيل مبدأ التنمية المستدامة في قوانينها لما له من أهمية في تحقيق الأداء البيئي والاقتصادي، وتوجيه العمران نحو الاستدامة إذا ما

خطط بالطريقة التي تتوافق ومبادئ التنمية الشاملة، إلا أن المتتبع لمشاريع البناء كسياسة تنموية حضرية يلاحظ أن المدن الجديدة ما هي إلا بناء تقليدي بواجهة جديدة، بإدخال المنظومة البيئية بشكل واضح من خلال المساحات الخضراء التي تحقق نوعاً من التوازن الحضري وتعطي الإطار الجمالي للمدن، غير أن هذه النظرة المحدودة لا تنتج مباني مستدامة ولا تطور من الأداء البيئي العمراني، طالما لا توجد أبنية خضراء صديقة للبيئة، والتي تستخدم الوسائل البيئية المستدامة كالتغذية الطاقوية للمباني بالطاقات المتجددة، الإدارة المتكاملة والمستدامة للنفايات الحضرية، ونظام المعلومات الجغرافية للمدن، والتحكم في سلوكيات المجتمع الجديد داخل حيز المدن الجديدة بالتوعية والتثقيف في كيفية الاندماج والحفاظ على البيئة الحضرية وتنميتها وفقاً للسياسة الوطنية لبيئة الإقليم، مع حتمية التوجه إلى إنتاج بناء ذكي بامتياز (زكرياء حرقاس، 2019، ص 21)<sup>(11)</sup>.

#### ثانياً. غياب الوعي البيئي التضامني:

إن التربية البيئية والتحسيس بحجم المخاطر البيئية يعتبران من أدوات حماية البيئة الحضرية، بل لربما هما الأهم نظراً لدورهما في تحفيز الأفراد ليعيروا سلوكياتهم السلبية إتجاه البيئة، خاصة أن الفرد هو المتسبب الأول في الضرر البيئي، بكونه منتجاً للنفايات المنزلية وما شابهها، فتحقيق الجودة البيئية مرتبط أساساً بنوعية البيئة وأداءها داخل نسيج حيزها الحضري الذي يلعب دوراً كبيراً في تكوين نظام إيكولوجي مندمج مع البنايات الجديدة ونشاطات الأفراد (بلعياضي أمينة، 2017، ص 357)<sup>(12)</sup>.

#### ثالثاً. قوانين متساهلة وغير رادعة:

للحد من آثار التلوث عمدت السلطات العامة إلى توقيع الجزاء المالي، كألية لتنفيذ السياسات الوطنية الهادفة إلى تصحيح النقائص، عن طريق وضع تسعيرة، أو رسم، أو ضريبة للتلوث، حيث تلعب الجباية البيئية الخضراء دوراً في تحقيق نظام عام عمراني يحترم البيئة الحضرية ويستغلها على النحو الذي يحقق إستدامتها ولا يمس بسلامتها الإيكولوجية (ربحاني أمينة، 2016، ص 248)<sup>(13)</sup>، فالضرر البيئي الناتج عن الأنشطة العمرانية

والتي يكون فيها الفرد المنتج الوحيد للنفايات الحضرية والمتسبب في الاخلال بتوازنها وتشويه المدن.

### الفرع الثاني: عدم نجاعة قانون مطابقة البناءات و اتمام إنجازها

تساهم القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات في حماية البيئة الساحلية، فهي التي تصفي الجانب الجمالي وتخلق تجانس في النسيج العمراني نظرا لما لها من أثر على جمال المدينة والمحافظة على التراث الحضري، كما لها دور كذلك في حماية البيئة الساحلية والمحافظة عليها بحيث أنه يمنع منح الرخص التي تشمل تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها خاصة إذا كانت المشاريع المراد إنجازها على حساب المساحات الخضراء والشواطئ الساحلية والغابات، كما تهدف هذه القواعد إلى تسوية وضعية أصحاب البناءات غير المطابقة للقانون أو الذين لا يملكون رخص بناء وشهادات مطابقة وخاصة أصحاب البناءات والمشاريع المنجزة على حساب الساحل والمناطق المحمية فيه والمناطق الخضراء والغابات (دريسي عبد الله، 2017، ص 03)<sup>(14)</sup>.

كما أنه ولإضفاء حماية لهذه المناطق، نص المشرع الجزائري وفي نص المادة 29 من القانون 03-03 على إلزامية إخضاع البناءات، وكذا استغلال الأراضي القابلة للبناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية (المادة 29 من القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11)<sup>(15)</sup>، المشار إليه بالمرسوم التنفيذي رقم 86-07 المؤرخ في 11 مارس سنة 2007، والذي هو عبارة عن مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع (المرسوم التنفيذي رقم 86-07، (المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17)<sup>(16)</sup>.

المبحث الثاني: انعكاسات برامج التنمية الساحلية على البيئة العمرانية: نسيج

عمراني هش

يؤدي عامل الاستهلاك المفرط للعقارات الساحلية المجالية، وتوجيهها في إطار السياسة العامة في مشاريع عمرانية جديدة، تعطي قيمة و/أو أولوية للبناء وعلى حساب الأرض الفلاحية المنتجة، في ظل تصاعد النداء النخبوي حول حجم ضرر هذا التصرف اللامعقول بالتوازن البيئي وكذا التنمية الفلاحية، حيث إعطاء حل غير مدروس لأزمة السكن بتحويل العقار الفلاحي إلى عقار عمراني، وتغيير قوامه وأساسه الطبيعي، أمام غياب وفراغ قانوني للمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل: الحلقة المفقودة لتعزيز ضوابط الحماية (المطلب الأول) والذي يعد أداة لحماية الأراضي الساحلية من كل أشكال التهديد والتبديد، مع ظهور اختلال إقليمي غير متكامل في التصور والموازنة، كإشكالية السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم: تخطيط جهوي مؤقت (المطلب الثاني).

المطلب الأول: غياب المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل: الحلقة المفقودة لتعزيز

ضوابط الحماية

يعد المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل أداة مجالية، مكيفة حسب خصوصية كل جهة من إقليم الساحل، في إطار تصور جهوي متكامل ومندمج من حيث الحماية، والتمين الرشيد للأراضي الساحلية حسب طابعها وخصوصيتها البيولوجية وبيئتها الإيكولوجية، وقد سبب هذا التأخر في اعداده والمصادقة عليه، كمخطط يوازي في تنظيمه وتوجهه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مما خلق إشكالية كبرى في حماية الساحل من العمق البحري (الفرع الأول) وإشكالية متوازية أخرى ممثلة في حماية الساحل من العمق البري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: معوقات حماية الساحل من العمق البحري: اقتصاد أزرق غير

مستهلك بيئياً

يعد القانون 90-30 أول خطوة تشريعية لتنظيم مجال السياحة في الجزائر (القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52)<sup>(17)</sup>، إذ اعتبر شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي وباطنه، المياه البحرية الداخلية.. إلخ، من ضمن الأملاك الوطنية العمومية التي لا يجوز التصرف فيها أو تملكها، ووضع لها أجهزة رقابة تتولى الاستعمال الحسن لهذه الأملاك.

كما لم تكن توقع على الجزائر أي التزامات تتعلق بحماية الساحل في إطار اتفاقية برشلونة قبل تعديلها سنة 1995، ذلك أن هذه الاتفاقية في بدايتها لم تكن تدرج المناطق الساحلية في نطاق حماية البيئة المقررة لمكافحة التلوث في منطقة البحر الأبيض المتوسط، غير أن التطورات التي حدثت على المستوى الدولي، في بداية تسعينات القرن الماضي، خاصة بعد عقد مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة والتنمية "قمة الأرض" بربو دي جنيرو سنة 1992، برزت أهمية الانتقال إلى المرحلة الثانية من خطة العمل من أجل المتوسط التي تهدف إلى الإدارة المستدامة للموارد الطبيعية والبحرية والبرية (أحمد بطاطاش، 2017، ص02)<sup>(18)</sup>، ودمج البيئة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية وفي تهيئة الإقليم، وإلى حماية البيئة البحرية والمناطق الساحلية من خلال منع التلوث والحد منه.

الفرع الثاني: معوقات حماية الساحل من العمق البري: رهان تنموي صعب

البرمجة

نلاحظ في الواقع مناطق ساحلية منها ما هي فارغة، ومنها ما هي مكدسة، كما أنه في بعض الأوقات يكون شبه خالي وفي أوقات أخرى يكثُر عليه التوافد إلى حد الاختناق، لذلك يجب النظر إلى تهيئة الساحل ضمن مقاربة إجمالية، لأن تهيئة الساحل، كما هو متفق عليه، متسعة من حيث مجال تطبيقها بداية من داخل البلاد إلى أقرب نقطة من الشاطئ، فلا تشمل المناطق الساحلية وحدها، بل تذهب إلى المناطق العميقة في البر وذلك ما يعتبر

مبدأ التهيئة في العمق L'aménagement en profondeur والذي يمكن اعتباره أهم مبدأ لتهيئة الساحل، حيث يجب أن يظل هذا المبدأ قائما ويعلو من حيث الدرجة على باقي مبادئ تهيئة الساحل، فعلى التشريع والقضاء أن يجتهدا في تكريسهما بما يخدم الحماية الراشدة للساحل، لأنه من السبل الناجعة والأكيدة لإزالة التسخيل La délittoralisation أو التخفيف من حدته والذي يتطلب بدوره مقاربة تنظيم استراتيجية للإقليم قد تمتد إلى المناطق الداخلية على بعد أكثر من عشرين (20) كلم ابتداء من شاطئ البحر، حيث جاء في قانون حماية الساحل أنه يجب على الدولة والجماعات الإقليمية، في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير المعنية أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري تشجع وتعمل على تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة وذلك ما يتطلب تطبيق مبدأ التهيئة في العمق بامتياز (نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص 324)<sup>(19)</sup>.

#### المطلب الثاني: إشكالية السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم: تخطيط جهوي مؤقلم

تمثل السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم منذ بروزها وتماشها مع مبدأ التنمية المستدامة، خطوة مهمة لإعادة صياغة جادة وراشدة للمجال الفضائي وترتيبه التنموي المحض، خاصة تقدير التنظيم الجهوي الذي سيخلق إقليمًا متوازنًا في تصريف التنمية واقتسام الموارد بصورة منصفة، ذات تلاحم جهوي متين، غير أن أسلوب التهيئة الإقليمية عبر كامل قضاء التراب الوطني أبرز شللاً تنموياً غير متكامل، الصور الاستشرافية التي تبنتها الجزائر عبر أدواتها المجالية، مما أنتج مشكلتين بارزتين، متمثلتين في حشو مشاريع التنمية في الإقليم الساحلي: عقبة أمام تحقيق التوازن الإقليمي المتكامل (الفرع الأول) توطين المناطق الصناعية في الفضاءات الساحلية: مشاريع تهدد بإيكولوجية الساحل (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: حشومشاريع التنمية في الإقليم الساحلي: عقبة أمام تحقيق التوازن الإقليمي المتكامل

لقد اعتبر قانون حماية الساحل وتثمينه 02-02 منطقة الساحل من المناطق المحمية، حيث يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية وتجب حمايته واستعماله وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية (المادتين 05،09 من قانون رقم 02-02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر العدد 10)<sup>(20)</sup>، لذلك نظم المشرع الشروط العامة للبناء فوق إقليم الساحل كلا من القانونين 29-90 و02-02.

### أولا. شروط البناء وفقا للقانون 29-90:

تخضع شروط البناء فوق إقليم الساحل لأحكام المادة 45 من قانون التهيئة والتعمير 29-90، وهي أربعة شروط:

أ. يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات المطلوبة لذلك، وتقاس مساحة البناء بأكثر من 100 متر ابتداء من الشاطئ (تقاس أفقيا من نقطة أعلى المياه) إلا إذا كانت البناية أو النشاط يتطلب ذلك كالميناء أو مؤسسات إصلاح البواخر.

ب. يجب أن يبرز التوسع العمراني بالساحل قيمة المواقع والمناطق المميزة للتراث الوطني الطبيعي للساحل.

ج. حماية المساحات الخاصة بالتوازنات البيولوجية.

د. حماية واحترام أحكام مخطط شغل الأراضي.

### ثانيا: شروط البناء وفقا لقانون 02-02:

نص قانون حماية الساحل وتثمينه 02-02 على شروط شغل الأراضي الساحلية ضمن المواد من 09 إلى 16 منه تحت عنوان "أحكام عامة تتعلق بالساحل"، أما فيما يتعلق بالمناطق الشاطئية فقد تضمن نفس القانون في المواد من 17 إلى 23 أحكاما خاصة بهذه

المناطق جاء لتطبيقها المرسوم التنفيذي رقم 07-206 والقانون رقم 02-02، وبالنسبة للأحكام العامة المتعلقة بالساحل والتي تحدد شروط وحدود البناء بهذه المنطقة ونوع النشاطات التي يمكن إقامتها، فقد شدد القانون 02-02 عليها وقام بضبطها ضمانا لحماية منطقة الساحل وتثمينها. تتمثل أهم هذه القواعد فيما يلي:

أ. تمنع الأنشطة السياحية لا سيما الاستحمامية والرياضية منها على مستوى المناطق المحمية والمواقع الإيكولوجية الحساسة.

ب. يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 03 كيلومترات من الشريط الساحلي.

ج. يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 05 كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي.

د. تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل وتستثنى من ذلك الأنشطة الصناعية والمرفئية ذات الأهمية الوطنية.

هـ. تنجز شبكات الطرق ومسالك المركبات ضمن ضوابط خاصة أهمها أن تكون ضمن حدود شريط عرضه 800 متر فقط، ويمنع إنجاز هذه المسالك على الكثبان الساحلية والأجزاء العليا من شواطئ الاستحمام... الخ.

### ثالثا: شروط البناء المقررة ضمن المرسوم التنفيذي 07-206

أقر المشرع بضرورة وضع ضوابط البناء على الساحل في إطار شروط التعمير والبناء في المناطق الساحلية، وتطبيقا لأحكام قانون الساحل رقم 02-02، صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المحدد لشروط وكيفيات البناء على الشريط الساحلي، الذي يهدف حسب المادة الأولى منه إلى وضع شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية، المرخص بها على شريط ساحلي يمتد على مسافة 3 كلم، وشروط شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة أو القريبة للشواطئ، التي تساهم في الحفاظ على

حركتها وتوازن الرسوبات بها وكذلك الكثبان والأشرطة الرملية المتاخمة للأجزاء العليا من الشواطئ، التي لا تصل إليها مياه البحر، كما يحدّد كفاءات توسيع المنطقة موضوع منع البناء إلى مسافة 300 متر، وكذا الشروط التي يرخص بموجبها للأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر.

**الفرع الثاني: توطين المناطق الصناعية في الفضاءات الساحلية: مشاريع تهدد**

**بايكولوجية الساحل**

لا شك أن الساحل مكان للاستثمارات الكبرى عبر كل بقاع العالم بما يتمتع به من قدرات اقتصادية استثنائية للثمين. ويمثل الساحل ميزات متجددة، هو وسط نادر، ضيق وهش غالبا ما يكون مشغولا بكثرة، أين توجد نشاطات اقتصادية خصوصية التي تتنازع على فضاء مرغوب فيه، وعند انعدام سياسة تهيئة الإقليم المناسبة والكفؤة، فإن ذات الساحل يتم الإستحواذ عليه من طرف من هو أقوى. ونظرا للظروف المواتية في شمال البلاد، فإن أغلب النشاطات الصناعية الوطنية متواجدة بالمنطقة الساحلية، إذ حسب نتائج الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2002 تبين أنه من بين 83.102 وحدة بالبلاد، 51.691 مثبتة بالساحل، (الجزائر وضواحيها، البلدية، تيبازة وبومرداس تضم وحدها 37,5 % من المؤسسات الجزائرية (Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement، p.98،<sup>(21)</sup>).

**خاتمة:**

إن إشكالية تنظيم المجال الساحلي ما تزال قائمة، ولن يتم معالجتها بتغليب مشاريع البناء وحل أزمة السكن المتزايد حدة، على حساب الترتيب الهيكلي للإقليم الساحلي، الذي بات يشتكي من عدة تناقضات وانتهكات للبيئة والموارد الطبيعية، خاصة فيما يتعلق بشغل مجاله بصورة اعتباطية، وغير مكيفة مع أساسيات وضوابط التنمية المستدامة للساحل في الحماية النوعية والتممين الرشيد.

ومن خلال الدراسة أعلاه، توصلنا إلى النتائج والتوصيات نُجمها في:

## أولاً. النتائج:

1. السياسة العقارية في الساحل الجزائري ما تزال غير ملائمة للتطورات الراهنة، وكذا التحديات التي تشرف عليها الجزائر في مجال التهيئة الإقليمية المستدامة.
2. إن اشكالية انعدام الجودة البيئية للساحل سببه الرئيسي البناء العشوائي الذي أثر على الهيكل العام الجمالي للمدن الساحلية، يوازيه في ذلك عدم نجاعة القانون المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها.
3. تمثل مشكلة حماية وثمان الساحل من أبرز العقبات التنموية التي تحد دون تحقيق نظام سياسي متوازن عبر كامل قضاء التراب الوطني، وذلك راجع إلى تضارب القوانين، واعتماد على مشاريع تنموية لا تحمي الساحل بل تهدد بأوساطه الطبيعية وتكويناته المادية.
4. تشكل سياسة تهيئة الإقليم أحدث استراتيجية سعت من أجل تحقيق ركائزها الدولة عبر مراحل متواترة، غير أنها لم تنجح لحد الساعة بسبب تأخر إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل، والذي يوافق ويوازي نفس التوجه الاستراتيجي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث حصرت التنمية الشاملة في إقليم الساحل دون الأقاليم الأخرى، ووطنت المناطق الصناعية بشكل رهيب على مجاله المحدود.

## ثانياً. التوصيات:

1. نوصي بضرورة تعديل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، ليواكبوا المتغيرات الجديدة خاصة المتصلة بجدوى تشييد البناءات الذكية.
2. حتمية تعديل القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، وإعادة النظر في ترتيب الهيكل العام لأراضيه، بالتوافق والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

3. يجب الاسراع في برمجة المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل كأداة مجالية تحمي الساحل وتعيد صياغة وترتيب فضاءاته ومناطقه بصورة مستديمة.
4. ضرورة نقل مشاريع التنمية الصناعية إلى الهضاب العليا والجنوب، من أجل تسهيل إدراج التوسع العمراني عبر هذين المجالين المهملين في السياسة الوطنية التنموية.
5. الالتزام الجاد بجعل البناء في الساحل فيما يخص مشاريع المدن الجديدة ونقلها للجبال بصورة استثنائية، مع تفعيلها في الهضاب العليا والجنوب كأصل لتحقيق التوازن والانصاف الاقليمي.
6. وضع اجراءات صارمة وغير متساهلة، تحد من انتشار للبناءات الفوضوية أو تلك التي تشوه المظهر الجمالي للمدن الساحلية والبيئة العمرانية بشكل عام.

#### الهوامش:

- 1 - Conseil National Economique et Social, «Rapport général sur:les - villes nouvelles», 1995,p.5.
- 2- نصر الدين هنوني، الحماية الرّاشدة للسّاحل في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2016، ص 314.
- 3- نصر الدين هنوني، مرجع نفسه، ص 317.
- 4- دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة البحوث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، سبتمبر 2014، ص 91.
- 5- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخة في 18 /11/1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55.
- 6 - قانون رقم 29-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05-04 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.
- 7 - سعدان شطبية، إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 13، جويلية 2018، ص 824.
- 8- وناس يحي وآخرون، المعالجة القانونية للمواقع الملوثة في التشريع الجزائري، دار الكتاب العربي، ط1، الجزائر، 2014، ص 29.

- 9- فؤاد بن غضبان، المدن الجديدة دوافع وممارسات، دار الرضوان للنشر والتوزيع، ط 1، عمان، 2015، ص381.
- 10- سعيدات علي، أسس ومبادئ قانون البيئة، دط، موفم للنشر، الجزائر، 2015، ص71.
- أ1- زكرياء حرقاس، دور المدن الجديدة في الحد من التعمير بالمراكز الساحلية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 02، 2019، ص 21.
- 12- بلعياضي آمنة، البيئة الحضرية في الجزائر واقعا وإجراءات حمايتها، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 28 سبتمبر 2017 السنة 9، ص 357.
- 13- ریحاني أمينة، الحماية الإدارية للبيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2015-2016، ص248.
- 14- دريسي عبد الله، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الوطني حول: حماية الساحل في التشريع الجزائري، يوم 28 نوفمبر 2017، جامعة، ص 03.
- 15 - المادة 29 من القانون 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير سنة 2003
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر عام 1428 الموافق لـ 11 مارس سنة 2007 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس سنة 2007.
- 17- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.
- 18- أحمد بطاطاش، التزامات الجزائر في مجال حماية الساحل في إطار اتفاقية حماية البيئة البحرية والمنطقة الساحلية للبحر المتوسط، الملتقى الوطني حول: حماية الساحل في التشريع الجزائري، يوم 28 نوفمبر 2017، مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية، ص02.
- 19- نصر الدين هونوي، مرجع سابق، ص 324.
- 20- المادتين 09،05 من قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر العدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.
- 21 - Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, «Rapport sur l'état et l'avenir de l'environnement», précité, p.98.

## آثر عملية المسح العقلي على دور العقل في الاستملا

من إعداد

الدكتورة قرنان فضيلة

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة امحمد بوقرة بومرداس

## آثار عملية المسح العقاري على دور العقار في الاستثمار والتنمية.

من إعداد الدكتور(ة)قرنان فضيلة

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة ..امحمد بوقرة بومرداس

### الملخص :

عرفت الجزائر في الآونة الأخيرة تحولا تنمويا سريعا مسّ مختلف الميادين إذ تم اعتماد الاستثمار كمحور أساسي في الإستراتيجية التنموية و بعث الإنعاش الاقتصادي، مما استدعى وضع الإطار الرامي إلى تجسيد حق الملكية العقارية ، وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية قصد الحصول على التمويل من المؤسسات المالية ، و تحقيق هذا الهدف تبنت غالبية الدول نظام السجل العقاري في إطار عملية الشهر العقاري لكن إعداد هذه السجلات يتطلب القيام بإحصاء كل العقارات الموجودة في الدولة وهو ما يعرف بعملية المسح العقاري ، وهي العملية التي لم تنتهي رغم مرور أكثر من أربعين سنة، ورغم حصول الجزائر على دعم مالي خارجي في التسعينات للتسريع من وتيرتها ، وازداد الأمر تعقيدا بدخول الجزائر مرحلة اقتصاد السوق المرتبط بالاستثمارات التي تقتضي وجود عقار مدعم بسندات، وقد انعكس هذا التأخر بشكل واضح على اقتصاد البلاد، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية العالمية الصعبة بسبب تهاوي أسعار النفط ، مما جعل القطاع العقاري في حالة عجز للقيام بدوره في جعل العقار موردا للدولة خارج قطاع المحروقات .

لذلك يتعين تسليط الضوء على واقع العقار في الجزائر من خلال الوقوف على الآثار السلبية التي نتجت عن المسح بسبب الاختلالات التي رافقت هذه العملية وشكّلت عائقا أمام تفعيل دور العقار في التنمية.

### RESUME:

L'Algérie a récemment connu une transformation rapide du développement qui a touché différents domaines, l'investissement ayant été adopté comme axe

principal de la stratégie de développement et de la relance de la reprise économique , ce qui a nécessité la mise en place d'un cadre visant à concrétiser le droit de propriété immobilière afin d'obtenir un financement auprès des institutions financières. Pour atteindre cet objectif, la plupart des pays ont adopté le système d'enregistrement immobilier. C est a dire que tous les biens immobiliers du pays soient cadastrer, ce qui est connu sous le nom du cadastre foncier, un processus qui n'a pas pris fin malgré plus de quarante ans, et malgré le soutien financier extérieur dans les années 1990 pour accélérer son rythme. L'affaire a été encore compliquée par l'entrée de l'Algérie dans la phase d'économie de marché associée à des investissements qui nécessitent l'existence d'un bien cadastrer. Ce retard s'est clairement reflété dans l'économie du pays, en particulier les conditions économiques mondiales difficiles dues à la chute des prix du pétrole, qui a rendu le secteur immobilier dans une situation d'incapacité à jouer son rôle de rendre l'immobilier une ressource pour l'État en dehors du secteur des hydrocarbures Par conséquent, nous devons aborder la réalité de l'immobilier en Algérie en examinant les effets négatifs qui ont résulté du cadastre en raison des déséquilibres qui ont accompagné ce processus et qui ont fait obstacle à l'activation du rôle de l'immobilier dans le développement.

إن المسح العقاري يعد من المفاهيم الحديثة التي عرفتها الجزائر إذ تم الشروع في تطبيقه في نهاية السبعينات من خلال إعداد منظومة قانونية تُنظم الجانب الإجرائي والهيكلية للمسح و التي يقوم عليها الائتمان العقاري ، لكن لم تحقق هذه العملية الأهداف التي سُطرت من أجلها ، إذ لم تنتهي أشغال المسح بعد في كامل التراب الوطني و حتى في المناطق التي تم مسحها ظهرت إشكالات عدة استدعت مسح العديد من المناطق للمرة الثانية ، مما كلف الدولة أموالا باهضة و خلق فوضى عقارية عطّلت من دور العقار في الدفع بعجلة التنمية .

لذلك وجب تسليط الضوء على أهم العوائق التي عرفها المسح و التي أنتجت إشكالات انعكست سلبا على وظيفة العقار في التنمية ، من خلال تبني الإشكالية التالية :

ماهي أهم العراقيل التي عرفتھا عملية المسح وكانت السبب في ظهور إشكالات انعكست سلبا على دور العقار في الاستثمار و التنمية ؟

وعليه وقصد الإجابة على هذه الإشكالية يتعين تقسيم موضوع الدراسة إلى قسمين.

أولا : أهم العراقيل التي واجهتها المسح العقاري .

ثانيا : الإشكالات الناتجة عن عملية المسح العقاري .

### المبحث الأول : أهم العراقيل التي واجهتها عملية المسح العقاري :

يعد المسح بمثابة السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها (مراحي، 2009)، فهو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة (قرنان، 2019).

ومن هذا المنطلق فإن للمسح دور بالغ في الوصول إلى توفير الإستقرار العقاري باعتباره أهم آلية للتطهير العقاري

لكن ورغم أهمية هذه العملية إلا أنها اصطدمت بمعوقات عديدة حالت دون تقدمها يمكن حصرها في النقاط الآتية :

#### **المطلب الأول : عدم فعالية الإعلام والإشهار الخاص بعملية المسح :**

لقد تبني المشرع الجزائري آليات عديدة للإشهار يتعين التطرق إليها للوقوف على مواطن الخلل.

وتتمثل طرق الإشهار فيما يلي:

#### -النشر في الجريدة الرسمية:

هي جريدة مخصصة لنشر التشريعات بمختلف أنواعها، حتى تصبح سارية المفعول طبقا للمادة 4 من القانون المدني الجزائري، يتم إعدادها على مستوى الأمانة العامة للمحكمة، وإعداد نسخة منها باللغة الفرنسية، والقيام بتصحيحها سواء من الجانب اللغوي أو القانوني، وتوحيد المصطلحات القانونية، ويتم النشر بمعدل عددين كل أسبوع، يتولى طبعا وتوزيعها المطبعة الرسمية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضع لوصاية الوزير الأول الأمين العام للحكومة (www.jordpi.dz).

وهي تلعب دورا أساسيا في نفاذ القوانين، ذلك أن نشر القوانين بداخلها يترتب عليه بد آجال نفاذها خاصة بالنسبة لسكان العاصمة أين تسري الآجال بعد مرور 24 ساعة من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، وذلك في إطار تطبيق مبدأ الأثر الفوري للقوانين وتوقف العمل بالقوانين المخالفة طبقا للمادة الرابعة من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني(ج ر العدد 78).

و يعتبر النشر في الجريدة الرسمية من بين الوسائل التي استعملها المشرع لتحقيق هدف الإعلام إلى كافة المعنيين بالعملية ، إذ يصدر الوالي طبقا للمادة 2 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام( ج ر العدد 30 ) قرار يبين فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .

إلا أن النشر بالجريدة الرسمية لا يحقق إلا نتائج نسبية جدا لأنه أصبح وسيلة شكلية وقانونية أكثر منها إعلامية لعدة أسباب:

- أن نسبة كبيرة من المواطنين تجهل القراءة والكتابة وتجهل حتى بوجود جريدة رسمية وقيمة ما يكتب فيها.

- الجريدة الرسمية محدودة الانتشار رغم أنها وسيلة نشر إدارية وقانونية، حيث أن متبعيها هم فئات معنية بالإدارات والشركات ومكاتب الأعمال ورجال القانون، أما الفئات الأخرى فلا تطلع عليها إلا بصفة عرضية.

- الهدف من النشر في الجريدة الرسمية هو إعطاء الصبغة القانونية لكل ما نُشر بها وإلزام الأفراد بذلك، وبالأجال والمواعيد، فلا يتمكن العامة من الإطلاع عليها وهم يجهلون مكان صدورها وكيفية الحصول عليها (خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دسنة النشر).

#### -التعليق لدى الجهات الإدارية:

طبقا للمادة 3 من المرسوم 62/76 فإنه إعلام الجمهور بهذه العمليات يكون عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح، ويلعب المدير الولائي للمسح دورا مهما في إنجاح هذه العملية. ويعد التعليق على مستوى هذه المصالح غير كاف أيضا نظرا لأن هذه الأماكن لا يرتادها كل المواطنين إلا من كانت له حاجة بها، وبعضهم حتى وإن ارتادها فإنه لا يعطي أهمية للإعلانات المعلقة في لوحات النشر.

#### -النشر في الجرائد اليومية الوطنية:

حسب المادة 02 من المرسوم 62/76 فإن من وسائل النشر أيضا استعمال الجرائد اليومية، لكن انتشرت في الأعوام الماضية الجرائد المحلية، وهي تلعب دورا كبيرا في الترويج لكل الأمور المهمة الخاصة بالمنطقة، كما أنها ذات مقروئية أكبر، ومن ثم ينبغي توسيع النشر في مختلف الجرائد بكل أنواعها حتى المحلية والجهوية منها وليست الوطنية فقط.

المناداة بالأسواق: نصّت التعليمات رقم 16 (التعليمات رقم 16، 1998) على وسيلة مهمة من وسائل الإشهار ألا وهي المناداة بالأسواق لكن المشرع لم يحدد الآليات الكفيلة

بتطبيقها من خلال تحديد الجهة المكلفة بذلك لأن هذه الوسيلة ستحقق نتائج فعالة في عملية الإشهار، باعتبار أن الأسواق تعد تجمعا يوميا أو أسبوعيا مهما لسكان المنطقة، خاصة في المناطق النائية، كانت القيادات سابقا في دولة المغرب تلجأ إلى التبريح العلني بالأسواق عن كل الأشياء التي يراد تبليغها إلى السكان ومن جملتها، عمليات التحفيظ والتحديد حيث يقوم شخص يدعى البراح بالناداة جهرا وسط الأسواق، ويعلن للجمهور الأخبار التي تهمتهم والتي تريد السلطة تبليغها إليهم وقد كانت هذه الطريقة ذات فعالية كبيرة في نشر الأخبار بالسرعة والدقة المطلوبة، خاصة وأن المنادي ينتمي إلى نفس الوسط مما يسهل على الجمهور فهمه، لأنه غالبا ما ستعمل العبارات المفهومة وباللغة المتعارفة لدى الجميع (خيري، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب مرجع سابق).

استدعاء المعنيين: يعد الاستدعاء الشخصي للمعنيين من الوسائل الفعالة في الإشهار، باعتبار أن كل الوسائل السابقة تعد نتائجها نسبية.

يتولى رؤس البلدية استدعاء الأشخاص المعنيين سواء كانوا مالكين، أو أصحاب حقوق عينة برسائل شخصية يؤكد فيها على الحضور الإجباري لسير العملية بانتظام.

ويتم التعرف على المالكين وعناوينهم بفضل المجهودات التي تسبق عملية التحقيق العقاري والتي يقوم بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة المدير الولائي للمسح.

وتنصّب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية التي يمكن الإستعانة بها في التعرف على المالكين وحدود ملكيتهم من خلال الاتصال بمفتشية أملاك الدولة والمحافضة العقارية التي تتوفر على قائمة بالمالك الذين لهم حقوق مشهورة في إطار نظام الشهر الشخصي وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصلحة الضرائب (Instruction complémentaire a l'instruction n°16, fixant les modalités techniques relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux, 1998).

وفي هذا الصدد يتم موافاة المعنيين بإشعارات شخصية تتضمن رسالة من نوع "T3" قصد استدعاء الشخص المعني للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإطلاع على المعالم الخفية، مع الإشارة إلى الحدود الغير المُعلّمة بالاتفاق مع الجيران بواسطة أوتاد، مع التأكيد في الإستدعاء على الحضور الشخصي للمعني، أو بواسطة ممثل موكل قانونا لحضور العمليات التي ستعقد في الميدان.

وتحرص جل التشريعات على نجاح عملية الإشهار، لأن المقصود منها هو إعلام المواطنين وكل فرد بعمليات المسح حتى يتسنى لهم الاعتراض في الوقت المناسب، ورغم هذا الحرص على تكرار عمليات الإشهار التي تمتد إلى جميع الوسائل المتاحة، فمن الممكن جدا غياب المالك المحتمل، فيبقى الملف المسحي خاليا من كل تصريح وبيان، مما يفتح المجال أمام الغير سواء بحسن أو سوء نية إلى الاستيلاء على ملك الغير.

لذلك كان من اللازم أن تعطى هذه الإشهارات الأهمية القصوى لأن هدف المشرع من إقرارها هو حماية المستحقين و أصحاب الحقوق الشرعية (كحلون، 2010).

ذلك أن غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث استدعاءات، وعند مرور فرقة المسح وبعد استنفاد كل الطرق للحضور، يتم تسجيل العقار مباشرة في حساب المجهول نسبة إلى توفر عنصر الغياب الفعلي.

وقد نتج عن هذه الوضعية وجود عدد كبير لحالات العقارات المسجلة في حساب المجهول (قرنان، 2019)

بل أن الواقع أثبت أن 3/1 الأملاك العقارية لم يتم تحديد طبيعتها القانونية بسبب تعذر معرفة أصحابها، لكن الإحتمال الثاني ناتج عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، مما يعني أن فرقة المسح لم تتحلّى بالجدية في مهامها، والمتمثلة قبل كل شيء في الانتقال الفوري إلى الميدان، في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز قد اتبعت بالصرامة اللازمة (التعليمة رقم

2421 ، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يتوفر أصحابها على عقود مشهرة ، (2003).

**المطلب الثاني : النظام القانوني للهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري :**

**الفرع الأول : التعريف بعملية التحقيق العقاري :**

إن عملية المسح هي عملية جد معقدة حيث تشمل الخطوة الأولى الأعمال التحضيرية لتليها الأعمال الميدانية التي تضم عملية التحديد والتحقيق العقاري.

فالتحديد: هو عملية فنية بحتة هدفها التعريف بمكونات العقاري المادية أي إبراز حدوده في الميدان من خلال وضع العلامات الظاهرة، ويتعين أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي استنادا لنص المادة 4 من المرسوم 62/76 المعدل و المتمم ، ونظرا للطابع التقني لهذه العملية فإنها لا تطرح أي إشكالات باعتبار إن هناك هيئة تقنية تتولى القيام بها .

أما التحقيق العقاري: فهو يعد عملية قانونية بحتة ، وأصبح يرتب آثارا قانونية هامة خاصة بعد تبني نظام التحقيق الموحد من خلال تعديل المرسوم 63/76 بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ( ج ر 34 ) الذي ألغى تماما التحقيق المزدوج ، بحيث أصبح المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، بل أكثر من ذلك فإن الترقيم العقاري يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم الخاص بوثائق المسح ، وهو ما يعني أن تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم يتم على أساس وثائق مسح الأراضي، ويُعفى تماما من مهمة التحقيق والفحص التي أوكلت إليه سابقا، وبذلك فإن التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم بعد أن كان له مجرد طابع وصفي فيما يخص الحقوق.

وهو ما يعني أن ما ورد في الوثائق المساحية من طرف الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري هو أساس إعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري .

لكن السؤال المطروح هنا هل هذه الهيئة تتمتع بالكفاءة التي تؤهلها لهذه المهمة .

الفرع الثاني : السلبيات المسجلة بخصوص النظام القانوني للهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

### 1- النقص الفادح في النصوص القانونية:

إن إعطاء الطابع الحاسم للتحقيق العقاري هو أمر في غاية الأهمية إذ يُعفى المحافظ العقاري تماما من إعادة النظر في الوثائق المساحية ويقوم بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري استنادا للمادة من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج 92) .

ورغم هذا الطابع الحاسم الذي أعطاه المشرع لنتائج التحقيق العقاري فإنه وبالمقابل لم يتكفل بتنظيم هذه الهيئة بشكل مُحكم، والأكثر من ذلك أنه لا يوجد أي نص قانوني يضبط المسألة باستثناء التعليمات رقم 16 التي اقتصر على ذكر الهيئة دون بيان تفاصيل أخرى، وكذا التعليمات الخاصة بالتحقيق العقاري (التعليمات رقم 3587 تتضمن مهام المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة في مجال التحقيق العقاري، 1999)

وعليه فلا يعقل أن يترك هذا المجال دون التدخل بنصوص قانونية واضحة، فبالرجوع إلى العديد من التشريعات المقارنة نجدها قد اهتمت بهذه المسألة، إذ أصدرت تشريعات عديدة بخصوص هذه الهيئة وقد خضعت للتعديل في كل مرة حسب الصعوبات التي تثار ميدانيا.

فالمشرع اللبناني: نظم الهيئة المكلفة بالتحديد بنصوص قانونية عدة أهمها:

- المادة الأولى من القرار رقم 186 المؤرخ في 25 آذار 1926.

القرار رقم 44 المؤرخ في 20 نيسان 1932.

المرسوم الإشتراعي رقم 150 المؤرخ في 16/09/1983.

وقد كانت هذه النصوص القانوني في كل مرة تدخل تعديلات على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري ليستقر العمل بالمرسوم الأخير الذي أوكل هذه المهمة الى القضاة المنفردين (عبد الله، 2010).

أما المشرع المغربي: فقد اهتم هو أيضا بهذه الهيئة رغم أن المسح هو في الأصل اختياري وذلك من خلال النصوص التالية:

القرار الوزاري الصادر في 4 جوان 1915 لاسيما المادة 6-7 منه.

ظهير 29 دجنبر 1953 المحدد لصلاحيات المحافظ العام.

المنشور الصادر بتاريخ 16/ 12/ 1976 تحت رقم 273.

المادة الأولى من القانون الصادر بتاريخ 21/ 11/ 1994 (خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د سنة النشر).

2- عدم وضوح المؤهلات الواجب توافرها في العون المحقق:

إن التعليمات رقم 16 وباعتبارها النص القانوني الوحيد الذي نظم هذه الهيئة اكتفى بالإشارة إلى الجهة التي ينتمي إليها العون المحقق دون ذكر أي تفاصيل أخرى.

وبالتالي فإنه لا يمكن الوقوف على أية مؤهلات يجب توافرها في العون المحقق وهو ما يعد نقصا فادحا في التشريع يتعين الإنتباه إليه خاصة وأن المشرع قد أكد على الطابع الحاسم لنتائج التحقيق العقاري من خلال المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المعدلة ولا يتصور البقاء الوضع على حاله لاسيما أن العون المحقق يتعامل في الميدان مع وثائق قانونية يتعين عليه دراستها، كما أنه مطالب بمعرفة مختلف النصوص القانونية التشريعية منها

والتنظيمية التي صدرت في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية القيام بمهامهم لأن الإحاطة بذلك تمكنه من معرفة السندات المخالفة للقانون كالعقود والاتفاقيات المبرمة منذ 1962 في الجزائر، كما تُعد من قبيل المعاملات الممنوعة والملغاة كل عمليات البيع والإيجار للأموال العقارية والزراعية التي وقعت على أملاك الشاغرة (التعليمية رقم 16، 1998)

وخلاصة القول أن إهمال مسألة النظام القانوني للمحقق العقاري ينبغي التنبيه لها ، لا سيما و أن العديد من التشريعات المقارنة قد أوكلت مهمة التحقيق العقاري إلى هيئة تتوفر فيها المؤهلات القانونية المطلوبة فالمشرع السوري قد جعل من القاضي العقاري مشرفا ومراقبا لعملية التحقيق العقاري واشترط في هذا القاضي العقاري مواصفات تختلف عن القضاة الآخرين، إذ يجب أن يكون ممن أمضوا خمس سنوات في المصالح العقارية، ويحملون إجازة في الحقوق أو ينجحون في مسابقة تجريبها الدوائر العقارية لحملة الحقوق، ويتمنون لفترة ثلاثة أشهر في الدوائر العقارية والمحاكم (البيك، 1981).

بينما جعل المشرع اللبناني مهمة الإشراف على أعمال التحديد والتحرير الإيجاري تقع على عاتق القاضي العقاري، الذي يعين بمرسوم من رئيس الدولة ويعاونه في ذلك مساحون وفريق عمل إداري، ويمكن تعيين قضاة عقاريين منفردين إضافيين، يكلفون إما بأن يقوموا مقام القضاة العقاريين المنفردين الأصليين عندما يتعذر على هؤلاء ممارسة وظائفهم، وإما أن يتولوا بناء على طلب أمين السجل العقاري تفسير القرارات الصادرة عن القضاة العقاريين المنفردين (زيادة، 1994).

وحتى الدول التي أسندت مهمة التحقيق إلى هيئة إدارية كالجزائر، فإنها بينت النظام القانوني لهذه الهيئة والمؤهلات المطلوبة فيه، كما فعل المشرع المغربي الذي أوكل هذه المهمة إلى محافظ عقاري يعين بمرسوم من وزير الفلاحة، ويقف على رأس مصلحة المحافظة العقارية، ويمارس مهامه تحت سلطة المحافظ العام، كما أنه ملزم قبل مباشرته لوظيفته بأداء اليمين القانونية، و الأكثر من ذلك أنه ملزم بتقديم كفالة تكون كضمانة للتعويضات

التي يمكن أن تقع على عاتقه نتيجة الأخطاء التي قد يرتكبها، وقد تم مؤخرا الإستغناء عن هذه و أصبحت مسؤوليته شخصية إدارية (محمد خيري، مرجع سابق).

### 3- عدم ملاءمة طبيعة هذه الهيئة مع التحقيق العقاري:

في غياب أي نص قانوني يحكم هذه الهيئة يشكل مضبوط فإن كل من مصلحة أملاك الدولة والمحافظة العقارية قد أصبحت تعهد بمهمة التحقيق العقاري إلى أي عون دون إعطاء أهمية إلى مؤهلاته، وفي حالات كثيرة تم الوقوف عليها ميدانيا فإن كلا الهيئتين قد تنازلت تماما عن هذه المهمة وأوكلتها بالكامل إلى مصلحة المسح التي تقوم هي الأخرى بتكليف أي عون من مصالحها بهذه المهمة.

وإن كان سبب ذلك يعود بشكل كبير إلى الفراغ القانوني فيما يخص تنظيم هذه الهيئة فإنه يعود أيضا إلى سوء اختيار أعضائها، ذلك أن كل من مصلحة أملاك الدولة وكذا المحافظة العقارية قد أوكلتا لها المشرع مهام عديدة كل مصلحة في اختصاصها فلا يُعقل أن يثقل كاهلها مرة أخرى بمهمة التحقيق العقاري التي ينبغي أن توكل لهيئة مستقلة عن كلاهما حتى تتفرغ لمهمتها بشكل أفضل.

### 4- غياب الجدية اللازمة لدى هيئة التحقيق:

لقد سبقت الإشارة أن التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، إذ يعنى المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عن الإجراء الأول بالسجل العقاري، ويقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي، من ثم فإن الأعوان المحققين لا ينبغي أن يفلت منهم أن تحقيقاتهم ترتب كامل آثارها القانونية (التعليمية رقم 16 ، مرجع سابق).

فبعد أن كان التحقيق العقاري يقتصر دوره على وصف وضعية العقارات، بالإضافة إلى إثقال كاهل المحافظ العقاري بمهام أخرى، تم إلغاء العمل بالتحقيق المزدوج، وإقرار طبيعة خاصة للتحقيق العقاري وهو ما يعرف بالتحقيق الموحد، الذي يقوم فيه المحافظ

العقاري بترقيم العقارات المسوحة بمجرد استلام وثائق مسح الأراضي ، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد سلك نفس النهج الذي اتبعته مختلف التشريعات المقارنة التي أعطت لوثائق المسح القوة الثبوتية المطلقة بعد انتهاء آجال الاعتراض، كما تقوم هيئة السجل العقاري بالاعتماد عليها مباشرة في إعداد السجل العيني.

وحتى تكون الوثائق المساحية متمتعة بالفعالية اللازمة، لابد على هيئة التحقيق أن تبذل الجهد الكافي خلال عملية التحقيق من خلال الالتزام بمهامها المنوطة بها قانونا والتي تبدأ قبل الشروع في عملية التحقيق وذلك بالإطلاع على كل الوثائق الضرورية التي ستفيدها مستقبلا في عملها، لذلك فإن السير الجيد للتحقيق يقتضي ما يلي:

- جمع المعلومات : من أجل تحديد الطبيعة القانونية الخاصة بالأمالك بكل سهولة وكذا إدارة مسار التحقيق بشكل أفضل .

- مباشرة التحقيق: فالمحققين مطالبين بالبحث الدقيق في المستندات ، و في حالة غياب السندات فإن المعاينة تتم في هذه الحالة عن طريق التحريات .

لكن ومع كل هذا الحرص الذي اشترطه القانون على المحققين العقاريين فإن الواقع يناقض تماما كل هذه النصوص القانونية، إذ تم الوقوف ميدانيا على نقطة خطيرة وهي أن المحققين العقاريين في بعض المناطق لا يمكن الجزم بأن هذا الأمر يحدث في كل المناطق لا يغادرون مكاتهم إطلاقا وينتظرون حضور المواطنين الذين وفي حالة غيابهم يتم قيد عقاراتهم في حساب المجهول.

إن هذا الأمر كفيل بأن يضرب عملية المسح في مقتل باعتبار أن نتائج التحقيق العقاري سوف تصبح عقيمة ولا فائدة منها، إذ سيتقدم أصحاب هذه العقارات آجلا أم عاجلا للطعن في هذه النتائج لتبقى وثائق المسح معلقة ودون قيمة قانونية.

ولقد لاحظت السلطات الرسمية هذه المسألة إذ وجهت مذكرة شديدة الالتهج إلى السادة المفتشين الجهويين لأمالك الدولة والحفظ العقاري تؤكد فيها أن عدد العقارات

الواقعة في المناطق المسوَّحة المدرجة في حساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر، إذ كشفت هذه الوضعية أن نحو 3/1 الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح إما بغياب التحديد أو غياب الطبيعة القانون وذلك بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، كما نتج عند ذلك عدد كبير من الشكاوي لمواطنين يطالبون بصفة مشروعة بتقييم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري (التعليمية رقم 2421، مرجع سابق).

#### 5- الآثار السلبية الناتجة عن عمل هذه الهيئة:

لقد وقع المشرع في تناقض كبير عندما أعطى الطابع الحاسم لنتائج لتحقيق العقاري دون الاهتمام بكفاءة ومؤهلات هذه الهيئة وهو ما نتج عنه آثار خطيرة جدا لعل أهمها هو العقارات المرقمة في حساب المجهول التي تعد أهم إشكال نتج عن التحقيق العقاري وشكّل عقبة كبيرة أمام تجسيد نتائج الشهر العيني نظرا للكم الهائل للعقارات التي رُقمت في حساب المجهول دون تسليم دفاتر عقارية، والأخطر من ذلك هو ظهور أصحابها ولجؤهم إلى القضاء مما أثقل كاهل القضاء بكم كبير من القضايا بخصوص هذا النوع من العقارات بالإضافة إلى إهدار حقوق أصحابها الذين تفوتهم آجال الطعن مما يؤدي إلى تقييد عقاراتهم باسم الدولة.

نتيجة لهذه الوضعية التي بدأت ملامحها في بداية الألفية الحالية، فقد تم توجيه تعليمية شديدة اللهجة إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري تُنهمهم إلى أن عدد العقارات الواقعة في المناطق المسوَّحة المسجلة في حساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر (التعليمية 2421 مرجع سابق)، كما أكدت التعليمية الموالية لهذه التعليمية على أن السبب في هذه الوضعية هو عدم تحلي فرقة المسح بالجديّة اللازمة واللجوء التعسفي لفكرة المجهول (التعليمية رقم 4618 ، 2004).

## المبحث الثاني : الإشكالات الناتجة عن عملية المسح العقاري :

## المطلب الأول : العقارات مجهولة المالك :

لقد انتشرت العقارات مجهولة المالك بشكل لافت في الآونة الأخيرة وامتد الأمر أيضا إلى العقارات المبنية وشمل حتى تلك الموجودة في المناطق الحضرية، إذ تم إدراج عدد مهول منها ضمن العقارات مجهولة المالك وهو ما تبينه الإحصاءات التي تنشرها مصالح الحفظ العقاري عن تقدم أشغال المسح عبر مواقعها على الانترنت، مما يثير التساؤل عن طبيعة العقارات التي يجهل مالكيها، خاصة وأن المشرع لم يتدخل بأي نص قانوني لضبط مفهومها.

لقد أدى افتقار الساحة العقارية للنصوص القانونية وكذا سُح النزاعات المتخصصة بشأن العقارات مجهولة المالك إلى صعوبة ضبط مفهومها، ومرد ذلك الفراغ القانوني الذي تشهده الساحة العقارية في هذه المسألة، نظرا لأن المشرع لم يتنبأ مسبقا بوجود هذه الظاهرة لحدثة تجربة الجزائر في المجال العقاري بدليل عدم وجود أي نص قانوني خصّ التعامل مع العقارات مجهولة المالك، لكن وبعد ظهورها واستفحالها اضطر المشرع إلى التدخل لمعالجتها عن طريق المذكرات فقط التي عرفت تذبذبا في التطبيق من مصلحة لأخرى، ليقوم وفي مرحلة متأخرة بالتدخل بموجب قوانين لاسيما قوانين المالية.

وفي ظل هذا الفراغ القانوني يتعين إبراز الكثير من المفاهيم التي تثير اللبس أمام المحقق العقاري والباحث القانوني وتجعله مشوش الفكر في ضبط مفهوم العقارات مجهولة المالك، وهو الأمر الذي لن يتأتى إلا باستبعاد الكثير من المفاهيم الأخرى والوصول إلى ضبط حقيقي لمفهوم الأراضي مجهول المالك

الذي اختلط عليه الأمر بين العقارات الغائب صاحبيها والمجهول صاحبيها، والتركات والأموال الشاغرة.

## 1-الأمالك الشاغرة:

تعد الأمالك الشاغرة من المفاهيم التي تختلط مع الأراضي مجهولة المالك، باعتبار أنهما يشتركان في كون صاحبهما غير معروف لكن الإختلاف بينهما واضح. وعليه فإن الأمالك الشاغرة لا يمكن أن ندرجها مع الأراضي مجهولة المالك لعدة أسباب:

- فهي تضم المنقولات والعقارات معا.

- أنها ارتبطت بفترة زمنية محددة تزامنت مع استقلال الجزائر وطرد المعمر الذي ترك وراءه مجموعة كبيرة من الأمالك الشاغرة المغتصبة سابقا.

وبعد زوال هذه الوضعية وأيلولة كل الأموال الشاغرة إلى الدولة تم إلغاء المرسوم 88/63 نظرا لانتفاء الظروف التي جاء لأجلها و ذلك بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 يتضمن إلغاء المرسوم 88/63 ( ج ر العدد 49) وعله يتعين عدم الخلط بين الأمالك الشاغرة والأراضي مجهولة المالك.

## 2-التركات الشاغرة :

كثيرا ما يختلط مفهوم التركات الشاغرة مع الأراضي مجهولة المالك نظرا لاشتراكهما في غياب المالك، وكذا خضوعهما لنفس المعاملة بموجب المرسوم السابق رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأمالك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ( ج ر العدد 60).

لكن الأمر اختلف تماما بصدد المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة ( ج ر، العدد 69) الذي ألغى المرسوم رقم 454/91، وجاء بإجراءات جديدة في طريقة التعامل مع التركات الشاغرة، كما خصّص للعقارات مجهولة المالك إجراءات مختلفة في التسوية.

كما قضى هذا المرسوم على الخلط الذي كان موجودا بين مفهوم العقارات مجهولة المالك و التركات الشاغرة بسبب خضوعهما لنفس الإجراءات في التعامل، ذلك أنه خصّ العقارات مجهولة المالك بهيئة خاصة تتولى متابعتها تتمثل في مديرية أملاك الدولة بدل وزير المالية كما أن إجراءات التسوية مختلفة عما كانت عليه في السابق كم وضحت المادة 180 من المرسوم 427/12.

مما يعني أن التركات الشاغرة مختلفة تماما عن العقارات مجهولة المالك.

### 3-العقارات التي غاب أصحابها أثناء التحقيق العقاري :

وهي العقارات التي يحوز أصحابها سندات تثبت صفتهم على العقار، وهي متواجدة لدى مختلف الهيئات سواء المصالح الجبائية أو المحافظة العقارية، لكنهم تخلفوا عن الحضور لعملية التحقيق العقاري، إما لعدم إعلامهم أو لوجودهم خارج الوطن.

لكن وبالرغم من ذلك فإن مصير هذه العقارات تم إلحاقه بمصير العقارات المجهولة المالك، حيث أن التعليمات المكملة للتعليمات رقم 16 المؤرخة في ماي 1998 إلا أن الضبط الحقيقي لمصطلح العقارات مجهولة المالك يستدعي استبعاد العقارات الغائب أصحابها عن التحقيق باعتبار أن شرط الجهالة غير متوفر في هذه العقارات لأن صاحبها معروف بوثائق تثبت هويته موجودة لدى المصالح المختصة.

وكحوصلة لكل ما سبق ذكره وقصد الوصول إلى ضبط حقيقي لمفهوم العقارات مجهولة المالك يمكن القول أن المحققين العقاريين يصادفون أربعة أنواع من العقارات:

-أملاك شاغرة تتعقل بالعقارات التي خلفها المستعمر بعد طرده.

-عقارات يعرف أصحابها لكنهم توفوا دون أن يتركوا ورثة.

-عقارات يعرف أصحابها لكنهم تخلفوا عن الحضور

-عقارات يجهل أصحابها تقع في مناطق غير ممسوحة

بناء على كل ما سبق توضيحه يمكن الخروج بالتعريف التالي للعقارات مجهولة

المالك :

هي تلك العقارات التي أسفرت التحقيقات الميدانية مع الجيران ومن له معرفة بالمنطقة في إطار عملية التحقيق العقاري المنجز خلال أشغال مسح الأراضي، عن عدم تحديد مالكيها، أو حائزها، وإدراجها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طبقا للقانون 11/17 المؤرخ في 27 /12/ 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ( ج ر، العدد 76 ).

#### 4-أثر العقارات المجهولة المالك على المنظومة العقارية :

إنّ التسرع في إدراج العقار ضمن خانة المجهول وخاصة في المناطق الحضرية تسبب في تعطيل عملية المسح من خلال التأخر في تأسيس بنك المعلومات الذي يعتمد على السجل العقاري، نظراً لاضطرار المحافظ العقاري إلى المطالبة بإعادة عملية التحقيق العقاري بعد ظهور المالك الذي قُيد عقاره في حساب المجهول، ومن ثم المطالبة بإعادة ضبط الوثائق المساحية، مما يؤخر تقدم عملية المسح العقاري و التطهير العقاري ككل والذي بدونه لا وجود للاستثمارات التي يزيد في تعطيلها مطالبة صاحب العقار المجهول بعقاره الذي يكون قد منح لقطاع الاستثمارات.

ولعلّ ما زاد من خطورة ظاهرة العقارات المرقمة في حساب المجهول، هو آثارها السلبية على الشهر العقاري، وبالأخص مبادئ الشهر العيني التي أصبح من الصعب تجسيدها في ظل وجود هذا النوع من العقارات.

ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد بل انعكس على قطاع العدالة الذي عرف كم هائل من القضايا بخصوص هذا النوع من العقارات وشكل عبئا كبيرا على القضاة ، كما كان سببا في تأخر تسليم الدفاتر العقارية بسبب إعادة ضبط هوية المالك الحقيقي ، وهو ما يجعل

المنظومة العقارية عاجزة عن مواكبة التحولات الاقتصادية والمساهمة في التنمية المستدامة و تحقيق المشاريع الإستثمارية .

**المطلب الثاني : أهم الحلول للقضاء على السلبيات المميزة لعملية المسح :**

هناك عدة يمكن طرحها سواء تعلق الأمر بتفعيل عملية الإشهار لانطلاق أعمال المسح وكذا تفعيل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري لتفادي كل السلبيات التي نتجت عن المسح .

**أولا : الحلول المقترحة لتفعيل عملية الإشهار :**

إن استقراء النصوص القانونية بما فيها المذكرات بين أن الدولة الجزائرية سَطَّرت كل الخطوط العريضة حتى يعطي التحقيق العقاري نتائج فعالة من خلال مساهمة المالكين في نجاح التحقيق، وهذا الأمر الذي لن يتم إلا إذا تم استدعائهم بالشكل الصحيح، لذلك فإن هناك عدة نقاط يجب الانتباه إليها.

- ضرورة دعم وسائل الإعلام السابقة بأخرى حديثة:

لقد شهد العالم قفزة نوعية في مجال الاتصال تستدعي من الدولة الجزائرية مواكبتها واستغلالها في مجال التحقيق العقاري، ذلك أن الإعلان في القنوات التلفزيونية أصبح يحقق نتائج فعالة خاصة مع ظهور القنوات التلفزيونية الخاصة والتي تحضى بنسبة أكبر في المشاهدة، بالإضافة إلى المحطات الإذاعية الجهوية حيث أصبح لكل ولاية إذاعتها الخاصة التي تتكفل بكل انشغالاتها، ومن ثم فإن الإعلان في هذه الوسائل سيحقق نتائج مبهرة خاصة إذا صاحبها شروحات من طرف المختصين في شكل لقاءات تبرمج على مستوى التلفزة والإذاعة توضح أهمية تطهير العقار.

و قد اعتمد المشرع التونسي طريق الإشهار عن طريق الإذاعة وذلك قبل بدء

العمليات بشهرين (كحلون، القضاء العقاري، طرق الفصل في النزاعات العقارية، 2013)

-تفعيل دور المساجد :

يعد المسجد من أهم الدعائم التي قام عليها المجتمع الإسلامي، وركبا أساسيا في بناء المجتمع على أسس قوية وراسخة لذلك كان أول خطوة قام بها رسول الله صلى الله عليه وسلم عندما وصل المدينة هو بناء مسجد قباء الذي يعد أول مسجد في الإسلام وذلك إيدانا بظهور الدولة الإسلامية، وقد أخذ هذا المسجد دوره في تنظيم المجتمع لأهميته الوظيفية والمركزية في المجتمع.

ولم يكن المسجد مكان للعبادة فحسب بل كان مركز نشاط لكل ظروف الحياة الاجتماعية واستمر في ذلك حتى في عهد الخلفاء الراشدين رضي الله عنهم ومن سلك سبيلهم ومن ولاة الأمور في الدولة الأموية والعباسية.

وفي عصرنا الحالي فإن الدولة توظف الخطب المسجدية في توعية المجتمع نظرا لدور الخطباء والأئمة في تحقيق المصلحة العامة للأفراد، إذ يعد المسجد قلب المجتمع المسلم وشريان حياته الاجتماعية، لذلك لا بد من التفطن لدوره المنشود وأن نعيد للمسجد رسالته السامية كما كان في صدر الإسلام (محمد، 2013).

ولا يمكن الإستهانة بدور المسجد في دعم التحقيق العقاري، ذلك أنه توجد الكثير من المناطق النائية التي لا يتوفر فيها الهياكل الإدارية ولا وسائل الاتصال الحديثة، وهنا يحل المسجد محل كل هذه الوسائل (قرنان ، مرجع سابق) .

لقد أخذ المشرع المصري بهذه الفكرة حينما نصّ على ضرورة تبليغ قرار وزير العدل الخاص بتعيين الأقسام المساحية إلى المصالح والوزارات والمؤسسات العامة، و إلى أئمة المساجد ليبلغوا إلى الجماهير (السنهوري، 1986).

-امتداد الإعلام إلى خارج الوطن :

وذلك قصد إعلام الجالية الجزائرية في الخارج من خلال إتباع أسلوب الإعلان في القنصليات والسفارات الجزائرية المعتمدة في الخارج حتى يتسنى إعلامهم بالشروع في عمليات المسح التي قد تمس جزءا من أراضي المغتربين، ومن ثم يمكنهم الحضور أو توكيل من ينوب عنهم قانونا، وبذلك يمكن تفادي ظهور العديد من العقارات الغائب أصحابها لأن مصيرها يكون الإدراج مع العقارات المجهولة المالك.

إن إعطاء الأهمية اللازمة للإعلام من شأنها الإسراع في تطهير الملكية العقارية بسبب عدم الاضطرار إلى إعادة الوثائق المساحية في كل مرة يظهر فيها صاحب العقار المجهول المالك، ذلك أن مسألة العقار وآليات الحصول عليه وتسوية ملكيته من أهم المشاكل المطروح على الساحة الاقتصادية، فهناك 50% من العقار الصناعي في وضع غير قانوني، وتفتقر حتى المناطق العقارية الكبرى مثل العاصمة لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية بسبب عدم تسوية أمر ملكيتها (محبوب، 2007)، مما يؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني.

### ثانيا: الحلول المقترحة لتفعيل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

يرتبط نظام الشهر العيني ارتباطا وثيقا بعملية المسح نظرا للإعتماد على نتائجها في إعداد الدفتر العقاري لذلك فإن المسح لا يمكنه أن يحقق النتائج المرجوة منه إلا من خلال تحقيق عقاري فعال تُنجزه هيئة ذات كفاءة.

#### 1-الاهتمام بالجانب القانوني في تنظيم هذه الهيئة:

1-أ) النص على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري بموجب قانون ولا ينبغي ترك ذلك

للتعليمات

1-ب) لا يقتصر الأمر على مجرد النص على هذه الهيئة، بل يجب توضيح شروط

الإلتحاق بالمنصب الخاص بالتحقيق العقاري

1-ج) إخضاع الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري إلى التكوين المستمر حتى تكون على اطلاع بالمستجدات القانونية والتقنية .

2- تفعيل دور القضاء في التحقيق العقاري.

#### خاتمة :

إن أكبر إشكال نتج عن عملية التحقيق العقاري وعرقل تقدم أعمال المسح تمثل في العقارات مجهولة المالك التي لا تزال آثارها لحد الساعة ، من خلال الملفات العديدة المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري وحتى أروقة العدالة .

لقد اشتركت عوامل عديدة في ظهور هذا النوع من العقارات ، بدءاً بالفراغ القانوني الذي ميّز الساحة العقارية في التعامل مع هذا النوع من العقارات ، وهو ما فتح المجال أمام التعليمات لسد هذا الفراغ والتي كانت في العديد من المرات متناقضة مع النصوص القانونية مما شكّل خرقاً لقاعدة توازي الأشكال ، مما جعل المشرع يتدخل بنصوص قانونية ولو في فترة متأخرة بعد حوالي أربعين سنة من إصدار أول تشريع خاص بالمسح في الجزائر .

كما أن طريقة الإشهار المتبعة في المسح ميّزتها نقائص عديدة أدت إلى غياب أصحاب الحقوق عن عملية التحقيق العقاري ومن ثم تقييد عقاراتهم في حساب المجهول ، مما ينبغي معه تفعيل عملية الإشهار من خلال دعمها بوسائل حديثة ، وكذا امتداد هذا الإعلام إلى خارج الوطن ليشمل مواطني الدولة هناك من أصحاب العقارات التي سيضملمها التحقيق العقاري لتفادي غيابهم عن هذه العملية.

ولم يقتصر الأمر على هذه العوامل فحسب ، بل أن الهيئة المكلفة بعملية التحقيق العقاري ساهمت بشكل كبير في ظهور هذا النوع من العقارات بسبب عدم تحليها بالجدية اللازمة في أداء مهامها ، وافتقار أعضائها للمؤهلات و الكفاءات العلمية المطلوبة في هذا العمل الدقيق مما انعكس سلباً على نجاعة عملية التحقيق العقاري و أدى إل تقييد عدد كبير من العقارات في حساب المجهول .

وعليه يمكن القول أن الوصول لتطهير حقيقي للملكية العقارية ، لا يكفي فيه وجود نصوص قانونية لتسوية هذا النوع من العقارات بعد قيدها في حساب المجهول ، بل ينبغي وضع النصوص القانونية التي توضح طريقة التعامل مع هذا النوع من العقارات خلال عملية التحقيق العقاري في الميدان قبل قيدها في هذا الحساب .

وبالانتباه إلى كل هذه الأمور فإن الاستقرار و الأمان سيسود حتما في القطاع العقاري ومن ثم فإنه يمكن جعل العقار عامل أساسي في دعم قطاع الاستثمار.

### المراجع :

#### 1 الكتب :

أسعد دياب القاضي، طارق زيادة. (1994). *أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري*. (ط 2، المحرر) لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس.

عبد الرزاق السنهوري. (1986). *الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية* (المجلد الجزء التاسع). لبنان: دار إحياء التراث العربي.

- علي كحلون. (2010). *القانون العقاري الخاص*.. تونس: منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص.

- علي كحلون. (2013). *القضاء العقاري، طرق الفصل في النزاعات العقارية*. تونس،: منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص.

ريم مراحي. (2009). *دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري*. الجزائر: منشورات بغدادادي.

محمد خيرى. (د سنة النشر). *حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب*. المغرب: دار المعرفة للنشر.

محمد عدنان البيك. (1981). شرح نظام السجل العقاري، أعمال التحديد والتحرير، القضاء العقاري الدائم. دمشق: مديرية السجل العقاري بحلب.

هدى عبد الله. (2010). دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري (الإصدار الطبعة 1). بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

## 2- أطروحات الدكتوراة :

فضيلة قرنان. (2019). التحقيق العقاري في مسح الأراضي (رسالة دكتوراه). 282. كلية الحقوق البليدة، الجزائر: غير منشورة.

## 3- المقالات :

بن قانة اسماعيل ، بن حمودة محبوب. (2007). أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي. مجلة الباحث كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير .

حمدان رمضان محمد. (2013). دور المسجد في تحقيق الإندماج السياسي في المجتمع العراقي المعاصر . مجلة كلية العلوم الإسلامية العراق ، المجلد السابع (العدد 13).

## 4- التعليمات :

التعليمية رقم 16. (24 ماي، 1998). تتعلق بعمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري . الجزائر: وزارة المالية.

التعليمية رقم 2421 ، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يتوفر أصحابها على عقود مشهرة . (03 ماي، 2003). الجزائر: وزارة المالية.

التعليمية رقم 3587 تتضمن مهام المحققين العقاريين التابعين لأملك الدولة في مجال التحقيق العقاري. (17، 07، 1999). الجزائر: وزارة المالية.

التعليمية رقم 4618 . (09، 04، 2004). الجزائر: وزارة المالية.

Instruction complémentaire a l'instruction n°16 , fixant les modalités techniques relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux . (1998). alger: ministere des finances.

.(بلا تاريخ). [www.jordpi.dz](http://www.jordpi.dz)

إشكالات توفير الأوعية العقارية  
داخل المدن والتوسع العمراني  
على حساب الأراضي الفلاحية

من إعداد

الدكتور (ة): مسكر سهام

أستاذة محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

و

الدكتور (ة): شايب باشا كريمة

أستاذة محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

## إشكالات توفير الأوعية العقارية داخل المدن والتوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية

من إعداد الدكتور (ة) : مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02

والدكتور (ة): شايب باشا كريمة

أستاذة محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02

### الملخص:

تتمتع الجزائر بوفرة العقار لاتساع مساحتها الإجمالية ، لكن تعاني من التوزيع غير العادل بين مناطق الشمال و الجنوب و بين المدن و الريف و الهضاب العليا، و بالرغم من سياستها في التخطيط و توجيه الاستثمار نحو انجاز مدن جديدة في هذه المناطق و التحفيزات الممنوحة لتخفيف من الضغط المتزايد ، لا يزال الطلب متزايد و عجز الدولة واضح في تغطية هذا الطلب و تحقيق التوازن الجغرافي و تطوير بعض المدن بتوفير المرافق الضرورية و الخدمات الازمة لتحسين معيشة المواطن . و جلبه للعيش فيها ولأزلنا إلى يومنا نعانى من سكنات فوضوية مشوهة للمدينة.

Algeria enjoys an abundance of real estate due to the expansion of its total area, but suffers from an unfair distribution between the regions of the north and the south and between cities and the countryside and the high plateaux, and despite its policy in planning and directing investment towards the achievement of new cities in these areas and the incentives granted to reduce pressure Increasing demand is still increasing and the state's deficit is clear in covering this demand and achieving geographical balance and developing some cities by providing the necessary facilities and services needed to improve the citizen's life. And bringing him to live in it and we still suffer from today to the chaotic distorted housing .Algeria of the city

## مقدمة

تبحث الدولة على حلول سريعة لتوفير الأوعية العقارية ، فتلجأ إلى التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة وتغير وجهتها الفلاحية إلى مناطق قابلة للتعمير في مخططات التهيئة و التعمير ، وهذا الحل قد يخفف الضغط على أزمة السكن لكن يفتح باب عدم الاكتفاء الغذائي.

أيضا المستثمر يعاني من اشكالية الاستفادة العقار داخل المدن بأحسن الأثمان لتجسيد مشاريعه الاستثمارية، سواء فيما يخص انجاز السكنات أو المحلات التجارية و المهنية من خلال عقود الامتياز القابلة لتحويل إلى تنازل، بما يوفر مناخ الاستثمار بسب عدم وجود نصوص قانونية ثابتة من خلال التعديلات القانونية التي تعرفها قوانين المالية و تعليمات مديرية أملاك الدولة التي أصبحت لها صلاحية تعديل النصوص القانونية أو وقف تطبيقها دون احترام مبدأ تدرج القوانين ، أو لعدم وضوح الذمة العقارية للدولة ، و لعراقيل إدارية تحول دون منح عقد الامتياز و السماح للمستثمر بالانطلاق في مشروعه، أو استغلال العقار في غير ما خصص له في غياب رقابة و حرمان مستثمر آخر من الاستفادة، الأمر الذي رتب منازعات عملية و قضائية و إشكالات قانونية.

و من خلال هذه الدراسة نحاول طرح أهم الاشكالات المترتبة على توفير الأوعية العقارية المجسدة لمخططات الدولة داخل المدن و الوقوف على أسباب الفوضى العقارية و محاولة ايجاد حلول قانونية تساعد على الخروج من الازمة.

فما هي اهم الاشكالات التي تعترض توفير الأوعية العقارية داخل المدن دون السماح بالتوسع العمراني على حساب الاراضي الفلاحية بما يحقق التنمية للمدن و يلي احتياجات المواطن؟

- للإجابة على هذه الاشكالية انتهجنا المنهج الوصفي التحليلي لمعالجة الجوانب القانونية للموضوع من خلال ثلاث محاور نتطرق في المحور الأول لأسباب الأزمة العقارية في الجزائر و فشل المخططات التنموية و في المحور الثاني لمخططات التعمير و

التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، و المحور الثالث للإشكالات التي تعترض المستثمر في الحصول على أوعية عقارية داخل المدن بأثمان معقولة.

### المحور الأول :

#### أسباب الأزمة العقارية في الجزائر وفشل المخططات التنموية

ارتبط توفير الأوعية العقارية داخل المدن بإشكالية توفير سكنات للمواطنين داخل المدن بالنظر لأزمة السكن و تزايد الطلب ثم لتوفير الحاجيات و المرافق الضرورية لتطوير المدن، و عليه اختلفت استراتيجيات توفير الأوعية العقارية المخصصة للسكن في الجزائر بحسب النظام الاقتصادي.

#### أولا- المخططات التنموية قبل الاصلاحات

بعد الاستقلال لم يكن السكن الشغل الشاغل لسلطات المختصة على اعتبار أن السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين تغطي طلبات الحصول على السكن، غير أن الواقع كان خلاف ذلك إذ يجب انجاز أكثر من 75000 سكن في المدن و 35000 سكن في الأرياف (1) (le logement un déficit ; OPU.Aleger ; p62, Rachid hamidou, 1982)، هنا كان يكمن أول خطأ في السياسة السكنية التي ساعدت على تفاقم الأزمة، فكانت الانطلاقة غير صائبة لعدم إعطاء قطاع السكن الأولوية في مخططات التنموية.

و من خلال المخطط الثلاثي 1967-1969 اهتمت السلطات المختصة بإنجاز سكنات التي هي طور الإنجاز قدرها 38000 سكن، إما في شكل سكنات ذات الكراء المتوسط HLM أو هياكل السكنات les carcasses، و انجاز سكنات لفائدة للمجاهدين و ذوي الحقوق للشهداء، و فيما يخص السكن الريفي فكانت انجازاته متواضعة بلغت في نهاية سنة 1969 فقط 16877 سكن بتكلفة قدرت ب 125 مليون د ج و لم تعطى الأولوية لتحقيق التوازن الاقليمي. (عيسي دراجي، منية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير بجامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09-10-2012، ص 08.)<sup>(2)</sup>

و اعتبر السكن ثاني أولويات ضمن المخطط الرباعي الاول حيث خصصت 1200 مليون دينار لتنمية السكن الحضري، و 320 مليون لتنمية السكن الريفي (محمد بالقاسم

حسين بهلول،، سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 299.(3) ، و بلغت عدد السكنات المنجزة في الفترة بين 1970-1973 بالنسبة للسكنات الحضرية 18.000 أما السكنات الريفية 24.000 (وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40)(4) .

أما المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 فقد شهد زيادة طفيفة في معدل الانجاز الفعلي عن الإنجاز التقديري للسكن بنسبة 7. % ، حيث بلغ عدد السكنات الحضرية المنجزة خلال هذا المخطط 45.000 و السكنات الريفية 75.000 (5) Rachid Hamidou, op) (cit,1988;p42).

غير أن عجز الدولة زاد من خلال المخطط الخماسي الأول والثاني 1980 - 1989 بسبب الأوضاع الاقتصادية والسياسية الصعبة بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية و انخفاض أسعار البترول و ارتفاع مواد البناء (محمد بالقاسم حسين بهلول، المرجع السابق، ص 137)(6) ، ومن هنا أوكل لصندوق التوفير والاحتياط مهام جديدة تمثلت في مسح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو غير المدخرين، وتمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط (عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة الثانية لسنة 2007، édition régende، ص 100)(7).

غير أن هذا الصندوق كان يغطي فقط 5 % من مجموع الطلب على السكن من طرف المواطنين.

كما اهتمت بتنظيم المدن القديمة و توسيعها و تطوير الحياة في المناطق الريفية و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات و خلق مدن جديدة في الهضاب العليا و الصحراء، و الجديد في هذه المرحلة أنها بدأت تعطي أهمية للسكن الترقوي و فتحت المجال للتعاونيات العقارية في انجاز السكنات.

### ثانيا-المخططات التنموية بعد الإصلاحات

حتى مع تبني نظام اقتصاد السوق وفتح المجال للمستثمر الخاص بقي العجز مطروحا بسبب الأوضاع السياسية والأمنية والهجرة الريفية (عبد الحميد ديلي، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة

والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 15، 18<sup>(8)</sup>، والنمو الديموغرافي والكوارث الطبيعية (لجنة التقويم بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي من خلال مشروع تكريس حلول الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسداسي الأول لسنة 2003، ص 68<sup>(9)</sup>)، الأمر الذي زاد في صعوبة تمويل إنجاز السكنات، وساعد على انتشار البنائات الفوضوية لضعف القدرة الشرائية (عبد الحميد ديلي، دراسة لواقع الأحياء القصديرية، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عيد مليلة الجزائر، ص 04<sup>(10)</sup>).

مما جعل الدولة تطلب قروض من الصندوق النقد الدولي وبعد مراجعة منظومة تمويل للسكن وإخضاعها لقواعد المتاجرة في السوق المفتوحة، بحيث يكون على طالب السكن أن يوفر المبلغ المالي الكافي لاقتناء مسكن (عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مقال منشور في الدورية الدولية للدراسات، جامعة الشلف، الجزائر لسنة 2011، ص 09<sup>(11)</sup>).

ثم اتجهت سياسة الدولة منذ سنة 1995 إلى التفريق بين السكنات الاجتماعية التي تمول من ميزانية الدولة المخصصة لفئات ذوي الدخل الضعيف أو المعدوم، والسكنات الترقية تمول بالطرق التجارية مع تسهيل الحصول على القروض العقارية ليصبح منتوجا بنكيا يمكن تسويقه ويتخذ أحد الشكلين:

- قروض تمنح لفائدة المؤسسات التي تمول إنجاز البنائات، ويكون قابل لإعادة تمويل من البنوك التجارية بالطرق الكلاسيكية.

- قروض الممنوحة للأفراد في إطار تمويل شراء أو بناء مسكن خاص (عمران محمد،

المرجع السابق، ص 07<sup>(12)</sup>).

ثم اتجهت سياسة الدولة إلى دعم الإنعاش الاقتصادي خلال فترة 2001-2004 من خلال زيادة الانفاق الحكومي للاستثمار وتنشيط الطلب الكلي و دعم النشاطات المنتجة للقيمة المضافة وتحسين الاطار المعيشي للسكان.

ودعم بالبرنامج التكميلي لدعم النمو للفترة الممتدة بين 2005-2009 التي شهدت تحسن في الوضعية المالية للجزائر بعد الارتفاع سعر النفط، و هنا سجلت الجزائر تقدما في تلبية الطلب على السكن، و أعطت الأولوية للسكنات الاجتماعية التساهمية حيث تم

برمجة 215000 وحدة سكنية خلال الفترة 2005-2009 (- [www.premier-ministre.gov.dz](http://www.premier-ministre.gov.dz))

البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009 زيارة الموقع 2019/10/01 على الساعة 10.00، ص 20) (13).

وعليه تخلت الدولة في المخطط الخماسي 2010-2014 عن سياسة تمويل كل برامج السكنات وأصبحت بدل ذلك تدعم قطاع السكن بتحفيظات مالية وتشجيع عمليات إنجاز سكنات ترقية للتخفيف من الطلب المتزايد على صيغة السكنات الاجتماعية المدعمة، و تغيرت النظرة من طابع اجتماعي إلى إعطائه الطابع الاقتصادي، مع تحسين الظروف الاجتماعية للمواطن و القضاء على الفوارق الجهوية في مجال التنمية (www.mae.dz/photos/gov/programme.htm تاريخ الزيارة 2019/10/01 الساعة 10.00) (14).

كما نوعت في صيغة السكنات الترقية لتقسمها حسب دخل الفرد إلى سكنات ترقية مدعمة (LPA)، وسكنات ترقية عمومية (LPP) وسكنات ترقية (LP)، وفتحت المجال الاستثمار الخاص للاستفادة من مواردهم المالية الخاصة، ووسعت من تدخل المؤسسات المالية الممولة للمشاريع الاستثمارية وفقا لمبدأ وفقا لمبدأ التخصيص المصرفي(عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 27) (15).

و شهد قطاع السكن في 2014 قفزة حقيقية في إنجاز السكنات بصيغها المختلفة، و البرنامج الخماسي 2015-2019 أعطى الأولوية لقطاع السكن بحسب توجهات رئيس الجمهورية بهدف إنجاز 6.1 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ .

نستخلص أن السبب الرئيسي ليس في توفير الأوعية العقارية داخل المدن فقط بل في سوء تسيير للمحافظة العقارية وفق مخططات التنمية و عدم اعطاء أولوية في البداية لتوفير العروض السكنية و الاهتمام بعدالة توزيعها على المساحة الجغرافية في الجزائر مع توفير كل المتطلبات المواطن حتى لا يهجرها ، إضافة لتأخر صدور النصوص القانونية المنظمة للعقار التي عرفت نور مع بداية التسعينات خاصة قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير(القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 1990/04/18 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/04 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة

في 15/08/2004)<sup>(16)</sup>، غير أن الظروف الأمنية ساهمت في عدم القدرة على تطبيق المخططات التنموية على أرض الواقع و تصويب سياسة الدولة السابقة، و عدم منح الحرية للمبادرة الخاصة من البداية و فتح السوق العقارية.

**المحور الثاني: مخططات التعمير والتوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية**  
في ظل أزمة توفير السكن و تزايد الطلب داخل المدن ، و انتشار البناءات الفوضوية و السكنات القصديرية المشوهة للمدن ، اتجهت سياسة الدولة لتشجيع عملية البناء خارج مناطق التي تعرف الاكتظاظ من خلال دعم السكنات الريفية و السكن في الجنوب و مناطق الهضاب العليا و خلق مدن جديدة في المناطق المعزولة ، غير أن هذا التوسع العمراني في الغالب كان على حساب تغير وجهة الأراضي الفلاحية.

#### اولا- تحديد المناطق القابلة للتعمير في مخطط التهيئة و التعمير

اعتمد المشرع كل من مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في القانون رقم 90-29 كأداة للتخطيط المجالي و العمراني و التسيير الحضري و التي يعتمد عليها في تحديد حقوق البناء و في منح عقود التعمير بما يضمن حسن تنفيذ لهذه المخططات. و أزم المشرع كل بلدية بضرورة تنظيم مجالها بموجب مخططات التعمير، التي تتمثل في مخطط التهيئة و الإقليم و مخطط شغل الأراضي و منع كل صاحب ملكية خاصة بالبناء في ملكيته على نحو يتناقض مع هذه المخططات، و لا يمكن لأي مشروع عقاري أن ينجح في مجال البناء و التعمير خارج عن هذه التنظيمات (مصطفاوي عابدة ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه قسم القانون الخاص كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البليدة 02 ، ص 51)<sup>(17)</sup>.

و يحدد مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التوجيهات العامة الأساسية للتهيئة و التعمير و آفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوف يطبق فيها(نص المادة 04 من القانون رقم 90-29).<sup>(18)</sup> ، على ضوء مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير و المخطط الوطني و الجهوي للتهيئة العمرانية و تهيئة الإقليم و مخططات التوجيهية للمدينة.

بالإضافة إلى ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يبين التخصص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع(نص المادة 18 من نفس القانون) (19)، ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها(سماعين شامة، سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر 2004، ص 173) (20).

كما يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية وتطويرها وتحديد المشاريع ذات المصلحة العامة، والمناطق التي يمكن تعميمها (-أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني لمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، 2014، ص 125) (21) وتقسيم هذه المناطق وتحديد طبيعة شغل الأراضي التي يسمح بها في كل منطقة أو قطاع.

#### ثانيا- التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية

القطاعات المعمرة هي المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال البناء ما عملا بنص المادة 20 من القانون رقم 90-29، يعمل المخطط التوجيهي على تهيئة هذه المناطق وتعميرها وإدخال تعديلات في خصائص القطاع وإعادة البناء أو تصنيف تدابير الحماية للمناطق.

أما القطاعات المبرمجة للتعمير، تشمل القطاعات المخصصة للتعمير أو المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما نستشفه من نص المادة 21 من القانون رقم 90-29، وهنا يمكن أن يسمح بتحويل أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير حسب مستوى التجهيز، و هنا تظهر خطورة التوسع العمراني على حساب الأراضي الخصبة و الخصبة جدا.

وقطاع التعمير المستقبلي وتشمل في مفهوم نص المادة 22 من نفس القانون الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة بحسب الأجال، المنصوص عليها في المخطط، ومؤقتا فهي خاضعة لانعدام حق البناء عليها إلى أن يرفع خلال

هذه الأجال، باستثناء البناءات المخصصة للمصلحة الوطنية أو المرخص بها من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس البلدية.

أما القطاعات غير قابلة للتعمير التي نصت عليها المادة 23 من نفس القانون وهي أراضي غير قابلة للبناء عليها، باستثناء بعض الحالات المحددة التي تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، وهي مجالات تخصيص في حالات استعمال مثل الأراضي الفلاحية والسياحية والغابية... الخ، وبهذا الصدد صدرت تعليمة رئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/08/1995 التي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية والتعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13/07/1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والغابي (مصطفاوي عابدة، المرجع السابق، ص 60) (22).

غير أن الواقع يعكس تحول العديد من الأراضي الفلاحية ذات تربة خصبة إلى مدن معمارية و تفويت فرصة زراعتها بما يحقق الاكتفاء الغذائي، و هي من الحلول السهلة التي تلجأ لها الدولة لتخفيف من الطلب المتزايد على السكن و المرافق الضرورية لتطوير المدن بما يلبي حاجيات المواطن .

و غزو الاسمنت الاراضي الفلاحية غير مرتبط فقط بسياسة الدولة ، فالمواطن يتعدى على الأراضي الفلاحية و يجزؤها و تكتتب عقود ملكية رسمية و مشهورة بالرغم من عدم قابليتها للتجزئة و تباع و تبنى عليها السكنات بما يخالف القانون في ظل انعدام الرقابة .

### المحور الثالث: الاشكالات التي تعترض المستثمر في الحصول على أوعية عقارية

#### داخل المدن بأثمان معقولة

كان المرقى العقاري في السابق يقتني الأوعية العقارية بأثمان منخفضة من احتياطات البلدية في ظل تطبيق أحكام الأمر رقم 74-26 (الملغى) (23) الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلدية، ج ر العدد 19 ص 291 الملغى بموجب المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 الصادرة في 18/12/1990، ص 1560).  
ثم أسندت المهام إلى الوكالة المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين التي تعدلت تسميتها كما سبق التطرق إليه إلى الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وقد تم

إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية تتكون من أعضاء كلهم تابعون للوزارات، وتقوم هذه اللجنة بإبداء رأيها فيما يخص منح الأراضي المخصصة للبناء بناء على قرار من الوزير الداخلية وليس الوالي استنادا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 (المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 09/11/2003).<sup>(24)</sup>، إلا أن المشرع باعتماد هذه الوكالة كمرقي عقاري فقد أنهى وظيفتها في تسيير و تنظيم العقار الحضري و هذا سيخلق اشكال فيمن سيسيرها و في توفير أوعية عقارية لفائدة المستثمرين.

وبموجب نص المادة 89 من القانون رقم 90-30 أجاز المشرع التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية الملغى تخصيصها (المادة 89 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 01/09/2008 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخ في 03/08/2008).<sup>(25)</sup>، وتسيير المصالح والهيئات العمومية بالشروط والأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 والذي بموجبه سمح المشرع للمرقين العقاريين العموميين أو الخواص باقتناء أوعية عقارية حسب القيمة التجارية لها من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة (تنص المادة 18 من الدستور المؤرخ في 23/02/1989 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/12/2008 المتضمن تعديل الدستور، ج ر العدد 63 المؤرخ في 16/11/2008، و المادة 02 من القانون رقم 90-30)<sup>(26)</sup>.

ثم عوضت فكرة إدراج الشرط الفاسخ بفكرة منح حق الامتياز لتحويل من فكرة نقل الملكية إلى إعطاء الحق في انجاز المشروع ولا يمنح المستثمر سوى حق الانتفاع ويمنعه من كل تصرف ناقل للملكية ما لم يثبتوا انجازهم للبناء استنادا لشهادة المطابقة (وزارة المالية، المديرية العامة للأمالك الوطنية، التعليم رقم 00801 المؤرخة في 29/01/2012).<sup>(27)</sup>، وهذا لتفادي النتائج السلبية التي لوحظت من جراء تمليك الأراضي التابعة للدولة والبلدية لصالح المرقين العقاريين والمستثمرين، ولا يتم التنازل لهم عن حق الملكية إلا بعد انجازهم للمشاريع المقررة (وزارة المالية، المديرية العامة للأمالك الوطنية مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المذكرة رقم 04001 المؤرخة في 16/08/1995، ص ص 2-3)<sup>(28)</sup>.

ثم اعتمدت الدولة عقد الامتياز دون تحوله إلى تنازل بموجب الأمر رقم 04-08، ونقصد بالامتياز العقد الذي من خلاله تقوم الدولة بمنح حق الانتفاع لمدة محددة على قطعة أرض ملك للدولة متوفرة لصالح المرقى العقاري أو المستثمر من أجل أن تكون وعاء للبناء أو لاستثمار اقتصادي محدد، وتستند لفكرة الانتفاع واستغلال العقار دون امتلاك ملكية الرقبة وإلى فكرة الإيجار لمدة أدناه ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة (المادة 04 من الأمر رقم 04-08)<sup>(29)</sup>، بهدف المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة. ويمنح عقد الامتياز بموجب عقد إداري تعده أملاك الدولة مرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز (المادة 10 من الأمر رقم 04-08)<sup>(30)</sup>، ويخضع لشهر العقاري طبقاً لنص المادة 14 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر العدد 92 الصادرة في 11/18/1975)<sup>(31)</sup> باعتبار أن عقد الامتياز من العقود المنشأة لحق عيني.

غير أنه بموجب المادة 02 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/08/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج ر العدد 49 المؤرخة في 2008/09/03)<sup>(32)</sup>، فإنها استثنت من تطبيق أحكام الامتياز القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة لتطبيق عليها أحكام التنازل، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي في صيغة السكن الترقوي غير المدعم تطبق عليها صيغة الامتياز (وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم الوزارية رقم 07875 المؤرخة في 2009/06/30 ص 01، وهذا ما أكدته التعليم الوزارية رقم 08677 المؤرخة في 2009/08/12 من نفس المرجع والتي تقضي بأن التنازل تستفيد منه الترقية العقارية، ص 1-3)<sup>(33)</sup>، ولكن تعدلت هذه المادة بنص المادة 61 من القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لتستثنى في الفقرتين الأخيرتين من مجال تطبيق عقد الامتياز القطع الأرضية المستفيدة من إعانة الدولة، والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل للتنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانوناً بموجب شهادة المطابقة، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي

التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (ج ر العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015)<sup>(34)</sup>.

وبرأينا أن استثناء الترقية العقارية المدعمة أو غير المدعمة من تطبيق أحكام عقد الامتياز هي نتيجة محتمة على عدم إمكانية تطبيق أحكام هذا العقد عليها، وهي سبب رفض مديرية أملاك الدولة منح عقود الامتياز في مجال الترقية العقارية غير المدعمة، بالرغم من سماح القانون بذلك والذي لم يكن مستثني بموجب نص المادة 02 من الأمر رقم 04-08، كونه يثير صعوبة وإشكالات قانونية في حالة تطبيقه لاسيما في انتقال الملكية للمقتني بعد الإنجاز دون انتقال ملكية الوعاء العقاري، ونقصد هنا ملكية الرقبة التي تبقى لمديرية أملاك الدولة، ولا تنتقل إلى المرقى العقاري أو إلى مقتني هذا السكن فيما بعد لتخلي عن نظام الامتياز القابل للتنازل، والاكتفاء بنقل حق الانتفاع يتناقض مع نص المادة 30 من القانون رقم 04-11 التي تشترط ملكية الوعاء العقاري محل الانجاز (المادة 30 من القانون رقم 04-11)<sup>(35)</sup>. و عليه هذا النظام لا يمكن أن نتصور تطبيقه في مجال الترقية العقارية المدعمة أو غير المدعمة، كون المرقى العقاري يهدف إلى شراء الوعاء العقاري بأقل تكلفة وتهيئته وانجاز بنايات ذات طابع سكني ومهني وحرفي وتجاري وإعادة نقل ملكيتها لفائدة مقتني هذه المحلات وفقا لصيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو البيع بعد الانجاز بهدف تحقيق الربح على اعتبار أن المرقى العقاري يعد تاجرا .

ولهذا تظل صيغة التنازل برأينا هي الأنسب في هذه الحالة، غير أن المشرع اقتصرها على السكنات المدعمة، كونها مخصصة لذوي الدخل المحدود أو المتوسط، الذي لا يتجاوز ست مرات الحد الأدنى للأجر ومساعدتهم ماليا في الحصول على سكن بأقل تكلفة ممكنة. غير أن الترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة .

تستند هذه الفكرة إلى تحرير عقد الامتياز لفائدة المرقى العقاري قصد انجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري تحت شرط فاسخ يتحقق في حالة تغيير في وجهة القطعة الأرضية أو استعمالها جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط

أو تأجيرها من الباطن أو التنازل عنها (القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 الصادرة في 2014/12/31)<sup>(36)</sup>.

كما يجب انجاز هذا المشروع في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية، وفور الانجاز الفعلي للمشروع خلال الأجل المحدد في عقد الامتياز مطابقا لدفتر الشروط (ج ر العدد 58 الصادرة في 2015/11/04، ص09)<sup>(37)</sup> المثبت بموجب شهادة المطابقة وبعد موافقة اللجنة التقنية الولائية، يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المرقى العقاري.

وبالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز القابلة للتحويل إلى تنازل هي التي يجب أن تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة غير مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير حتى يمكن انجاز فيها المشروع واستخراج عقود التعمير المطلوبة، ولا يستفيد من قرار منحها سوى المرقى العقاري المعتمد والذي يقدم ملفه مرفقا بالوثائق المطلوبة إلى اللجنة التقنية المختصة (المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281)<sup>(38)</sup>، وبعد دراسة ملفه يرخص له بالامتياز بشرط التزامه بدفتر الشروط المرفق بهذا القرار المحرر طبقا لما هو محدد قانونا (المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281)<sup>(39)</sup>، وتكرس عملية الحيازة وبدأ الانتفاع على القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز بموجب محضر يعده المدير الولائي للأمالك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز عملا بالمادة 20 من دفتر الشروط.

يترتب على منح الامتياز التزام المرقى العقاري بدفع إتاوة إيجارية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة في أجل أقصاه 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة (المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري).<sup>(40)</sup> زائد دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة وتحمل الارتفاقات والأعباء المترتبة على الوعاء العقاري محل الامتياز (المواد 05-07-08 من نفس دفتر الشروط)<sup>(41)</sup>، وتنفيذ التزاماته طبقا لدفتر الشروط المحدد قانونا.

كما يخول عقد الامتياز للمرقي العقاري بغرض تسهيل طرق التمويل بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز قابل لتحويل إلى تنازل وكذا البناءات المقرر إنشاؤها على الوعاء العقاري محل منح الامتياز، وحق استخراج عقود التعمير اللازمة لمشروعه بما فيها رخصة البناء(نقترح تعديل نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 بأن يخول الإمتياز الحق في استخراج عقود التعمير وليس فقط لرخصة البناء.)<sup>(42)</sup>.

ويفسخ عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل في أي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من مديرية أملاك الدولة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بدون جدوى ليفسخ العقد قضائيا، وإذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة القاهرة فإنه يترتب على الفسخ تعويضا من أجل زائد القيمة المحتملة التي أضافها المستفيد من عقد الامتياز من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وكانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم وموافقة للبرنامج المقرر ولرخصة البناء، وتحدد مصالح أملاك الدولة زائد القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع منح الامتياز دون تجاوز هذا المبلغ قيمة الموارد وسعر اليد العاملة المستعملة عملا بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 والمادة 10 الفقرة الثالثة من دفتر الشروط.

وتدفع الدولة التعويض نفسه مع اقتطاع نسبة 10٪ على سبيل التعويض في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في نص المادة 21 من دفتر الشروط، غير أنها لا تلتزم بأي تعويض في حالة انجاز بنايات غير مطابقة للمقرر و/أو لرخصة البناء سواء احترم أجال الإنجاز أولم يحترمها، ويتحمل نتائج الهدم وإعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية، كما تحول الامتيازات والرهنون التي يحتتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته على التعويض الناجم عن الفسخ عملا بنص المادة 10 من دفتر الشروط.

أما إذا احترم المرقي العقاري التزاماته وطلب تحويل العقد إلى تنازل خلال أجل سنتين من انتهاء الأجل المحدد لإنهاء الإنجاز، فإن طلبه يدرس من قبل اللجنة التقنية المختصة في أجل لا يتعدى شهرا واحدا من تاريخ استلامه عملا بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، ليتم التحويل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة

عند منح الامتياز مع خصم مجموع الأتاوى التي تم دفعها بعنوان منح الامتياز (المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق، ص 09).<sup>(43)</sup>، أما إذا لم يحترم أجال انجاز المشروع أو أجال تقديم طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل فإنه ملزم بدفع القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون خصم، وإذا لم يقدم طلب التحويل فيعتبر مخل بالتزاماته تحت طائلة متابعتة قضائيا من طرف مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا عن وزير المالية.

وبعد تحويل العقد لتنازل لا يمكن للمرقي العقاري القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة التي تشهد على تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل والشهر المسبق لعقد الملكية النهائي للقطعة الأرضية. وبهذا يستطيع نقل ملكيته لفائدة المقتنين دون إشكال يذكر فيما كان يرتبه عقد الامتياز، وبما يسمح لمدرية أملاك الدولة بمراقبة إتمام المشروع وفقا للغرض الذي ابرم من أجله عقد الامتياز قابل لتحويل إلى عقد التنازل.

وفي حالة البيع على التصاميم فإن الأمر يختلف لأن العقد يبرم قبل إتمام الإنجاز، فلا يمكن للمرقي العقاري إعداد وتسليم محاضر الحيازة قبل انجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل، التي يتم تكريسها قانونا بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا عملا بنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، لتحول حق الملكية تلقائيا لفائدة الملاك مشتركين فور شهر عقد التحويل إلى تنازل بالمحافظة العقارية بقوة القانون، دون حاجة لتحرير عقد تنازل لفائدتهم بما يخالف القواعد العامة حيث الملكية حق الانتفاع وكل الأجزاء المنجزة تنتقل من شهر عقد البيع على التصاميم لفائدة المقتني وتنتقل بأثر رجعي ملكية الأجزاء المنجزة وملكية الرقبة للوعاء العقاري كاملة أو على الشيوخ لفائدة جماعة المالكين في حالة بيع بناية جماعية، ولهذا يشترط الموثق محرر عقد البيع على التصاميم العقد الإداري المتضمن تحويل عقد الامتياز إلى تنازل بهدف استكمال إجراءات عملية البيع على التصاميم بتحرير محضر الحيازة (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/11/14 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر العدد 58 المؤرخة في 2015/11/04).<sup>(44)</sup>

غير أنه في حالة عدم احترام المرقى العقاري عند تنفيذ مشروعه المرتبط بعقد البيع على التصاميم لالتزاماته المحددة في دفتر الشروط لعقد الامتياز، فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بصفته ضامن لتنفيذ التزامات المرقى العقاري ولإتمام الإنجاز يمكن له أن يحل محل المرقى العقاري المتخلف عن تنفيذ التزامه قصد مواصلة إتمام المشروع، بهدف تحوّل الامتياز لتنازل وانتقال الملكية لفائدة المالك بموجب هذا العقد عملاً بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-182، ونحن نرى ضرورة أن يكون تدخل الصندوق إلزامي في هذه الحالة بصفته ضامن لتنفيذ التزامات المرقى العقاري عملاً بنص المادة 54 من القانون رقم 11-04 لاسيما وأن له طابع تعاوني فله أن يتم الإنجاز في حدود المبالغ المدفوعة من قبل المقتني وبمبالغ الاشتراك الذي يدفعها المرقين العقاريين، ولا يكون تدخله جوازي أو اختياري للصندوق حتى نحافظ على الضمانات الخاصة الممنوحة لمقتني هذا العقار خاصة بعد وضع الأساسات أين يكون ضمان إتمام الإنجاز بتدخل الصندوق إلزامي.

أما السكنات المدعمة تستفيد من التحفيزات من خلال تسهيل الدفع بالتقسيط عند التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة عملاً بنص المادة 59 من القانون رقم 11-16 (المادة 59 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر العدد 72 الصادرة في 29/12/2011).<sup>(45)</sup>، ونحن نرى ضرورة تعميمها على كل عملية انجاز سكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية بهدف تشجيع المرقى العقاري لإنجاز هذه السكنات.

فهو ملزم بالدفع الإجمالي ل 10٪ من سعر التنازل بعد تطبيق التخفيض، وذلك قبل إعداد عقد الملكية ويجب إدراج في العقد خانة "سعر التنازل" والإشارة إلى أن الدفع الكلي يجب أن يحصل قبل تسليم السكنات المنجزة إلى المستفيد، مع منح تأجيل لدفع الرصيد المتبقي لمدة سنة تحسب ابتداء من تاريخ دفع الحصة الأولية التي تمثل 10٪ من سعر التنازل، أما المبلغ المتبقي (90٪ من سعر التنازل) سيكون محل دفع بالتقسيط يمتد لمدة عامين يبدأ سريانه من تاريخ انتهاء مدة التأجيل، ولذلك يكون المرقى العقاري ملزم بدفع المبلغ المتبقي على خمسة أقساط، الأولى بعد انتهاء مدة تأجيل 12 شهر من تاريخ دفع الحصة الأولية، أما الأقساط الأخرى فتدفع لكل فترة ستة أشهر، وإذا بادر المرقى العقاري في البداية بالدفع بالتقسيط ثم أظهر بعد ذلك وفي أي وقت ما الرغبة في الدفع الكلي للرصيد المتبقي،

فإن مديرية أملاك الدولة ملزمة بإنهاء حالة الدفع بالتقسيط، وقبول الدفع لما تبقى من السعر وتسليم المرقى إبراء الدفع يمثل رفع اليد (وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، تعليمية وزارية رقم 04647 المؤرخ في 2013/05/12 موضوع التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجبة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع الاجتماعي الدفع بالتقسيط بناء على التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26 ص 06-05).<sup>(46)</sup>

واستنادا لنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 فإنها حددت نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجبة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة حسب موقعها الجغرافي كما يلي:

- ولاية الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة 80٪.

- البلدية التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95٪.

- الولايات الأخرى 90٪. (المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المتضمن لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 2011/09/14).<sup>(47)</sup>

ولا تطبق هذه التخفيضات على المحلات ذات الطابع غير السكني (المهني، التجاري، الحرفي) (وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/2013، ص 14).<sup>(48)</sup>

وحسب وجهة نظرنا أن كل من قطاع السكن بحاجة إلى المساواة في الدعم والتحفيزات الممنوحة من قبل الدولة ففي كل صيغة من طرق اقتناء السكن الترقوي يدفع المقتني ثمن مقابل امتلاك هذا السكن، غير أن نسبة الدعم تختلف حسب مدخول المستفيد ونوع السكن، وكل عملية انجاز السكنات هي بحاجة لإعطائها الأولوية والامتيازات بهدف تشجيع عملية الاستثمار في هذا القطاع بشكل متساوي.

ومن هنا يلاقي المرقى العقاري إشكال في الحصول على العقار بأثمان معقولة من سوق العقارات بسبب عدم استقرار النصوص القانونية وعدم وضوحها لاسيما عقد الامتياز بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وبالنسبة للعقارات الأخرى بسبب المضاربة وعدم تنظيم السوق بما يحزر العروض العقارية التي تشهد ارتفاع لاعلاني في ثمنها لاسيما مع

زيادة الطلب عليها، ويعاني أيضا من العراقيل الإدارية والبيروقراطية في إتمام إجراءات نقل الملكية (قرار رقم 192317 المؤرخ في 10/04/2000 مجلس الدولة، الغرفة الثانية غير منشور مقتبس من: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة جديدة ومزينة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر، ص 47)<sup>(49)</sup>، والتماطل في تسوية النزاعات القضائية المرتبطة بتسوية ملكية الوعاء العقاري وتعمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية والتدخل الفعلي في تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية وإعداد دفتر الشروط والتحصيل المنتظم للأتاوى المستحقة ومتابعة إنجاز الاستثمار والمستثمرين المحليين والعمل على تحرير عقود منح الامتياز بسرعة فيما يتعلق بإجراءات تسجيله وإشهاره قصد تسليمه في أقرب الآجال بهدف تسهيل اجراءات الاستفادة من هذا العقار.

#### الخاتمة :

عرف توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار داخل المدن و لإنشاء مدن جديدة تذبذب نتيجة سوء تسيير للمحافظة العقارية منذ البداية و عدم اعطاء الأولوية للسكن في مخططات التعمير و فتح المجال للمستثمر الخاص و تماطل في اصدار النصوص القانونية المنظمة و الفوضى العقارية التي زادت حدتها في العشوية السوداء، و بالنظر لاتساع مساحة الجزائر صعب تنظيم التوزيع العادل و العقلاني للأوعية العقارية بين المستثمرين بما يتوافق مع مخططات و سياسة الدولة، و عدم تطهير الملكية العقارية و تطبيق النصوص القانونية على ارض الواقع.

في مواجهة هذه التحديات قدمت الدولة حلول و مخططات لإعادة الاستقرار العقاري و التوازن الاقليمي و لتخفيف من الطلب المتزايد على السكن لكن للأسف سمحت بتغير من طبيعة الأراضي الفلاحية الخصبة و جعلها مناطق قابلة للتعمير في مخططات التعمير و تسوية البناءات غير المطابقة على حساب ذلك. و عدم تفعيل العقوبات على المتعدين على الاوعية العقارية الفلاحية.

كما انتهى المشرع الجزائري إلى حل قانوني بتوزيع الاملاك الوطنية الخاصة بتطبيق عقد الامتياز و عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل ليقصر التنازل فقط على السكنات الاجتماعية، لكن تبقى هناك ضرورة لرقابة مدى احترام تخصيص المشاريع وعدم خروجها عن الغرض الممنوح لأجله الوعاء العقاري، من خلال الأحكام عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل بالنسبة لكل مشاريع المتضمنة نشاطات الترقية العقارية بما فيها الترقية العقارية غير المدعمة التي كانت محرومة من الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة لأمالك الدولة لفترة مما عرقل التخطيط لإنجاز السكنات الترقية التجارية داخل المدن و توفير المرافق الضرورية فيها.

و بناء على ما سبق نقترح:

- توفير مناخ استثماري مناسب لتحقيق التنمية المستدامة للمدن و توزيع نشاطاتها حسب احتياجات السكانية.
- القضاء على سوء تسيير للمحافظة العقارية و مراقبة منح عقود الامتياز بالتراضي و احترام دفتر الشروط مع تطبيق العقوبات الصارمة في حالة المخالفة.
- الحد من تحويل الاراضي الزراعية الخصبة على مناطق قابلة للتعمير و التحكم العقلاني في التوسع العمراني.
- تفعيل عملية نقل مشاريع انجاز السكنات في المناطق الجبلية و الريفية و الهضاب العليا و الجنوب مع توفير المتطلبات و مناصب العمل و بعض الامتيازات لتحفيز المواطن على تغير وجهة نظره لهذه المناطق من خلال الاتجاه لسياسة تنمية محفزة.
- القضاء على البنائيات الفوضوية و تعويضها ببناءات صديقة للبيئة.

## الهوامش:

1- Rachid hamidou,1982، le logement un déficit ;OPU.Aleger ;p62.

2 - عيسى دراجي ،منية خليفة ، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و افاق ،كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير بجامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09-10-2012 ، ص 08.

- <sup>3</sup> - محمد بالقاسم حسين بهلول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 299.
- <sup>4</sup> - وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.
- <sup>5</sup> - Rachid Hamidou, op cit, 1988 ;p42
- <sup>6</sup> - محمد بالقاسم حسين بهلول، المرجع السابق، ص 137.
- <sup>7</sup> - عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة الثانية لسنة 2007، édition régende، ص 100.
- <sup>8</sup> - عبد الحميد ديلبي، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص 15، 18.
- <sup>9</sup> - لجنة التقويم بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي من خلال مشروع تكريس حلول الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسداسي الأول لسنة 2003، ص 68.
- <sup>10</sup> - عبد الحميد ديلبي، دراسة لواقع الأحياء القصديرية، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، ص 04.
- <sup>11</sup> - عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مقال منشور في الدورية الدولية للدراسات، جامعة الشلف، الجزائر لسنة 2011، ص 09.
- <sup>12</sup> - عمران محمد، المرجع السابق، ص 07.
- <sup>13</sup> - البرنامج التكميلي لدعم النمو [www.premier-ministre.gov.dz](http://www.premier-ministre.gov.dz) تاريخ زيارة الموقع 2019/10/01 - 20
- <sup>14</sup> - [www.mae.dz/photos/gov/programme.htm](http://www.mae.dz/photos/gov/programme.htm) تاريخ زيارة الموقع 2019/10/01 على الساعة 10.00
- <sup>15</sup> - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 27.
- <sup>16</sup> - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية العدد 49
- المؤرخة في 18/11/1990، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18/04/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004
- <sup>17</sup> - مصطفىاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه قسم القانون الخاص كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البليدة 02، ص 51.
- <sup>18</sup> - نص المادة 04 من القانون رقم 90-29.
- <sup>19</sup> - نص المادة 18 من نفس القانون.

- <sup>20</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر 2004، ص 173.
- <sup>21</sup> - أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني لمدينة الكبرى في الجزائر، دار بليقيس، 2014، ص 125.
- <sup>22</sup> - مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص 60.
- <sup>23</sup> - الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، ج ر العدد 19 ص 291 الملغى بموجب المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 الصادرة في 18/12/1990، ص 1560.
- <sup>24</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 09/11/2003.
- <sup>25</sup> - المادة 89 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجديدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 01/09/2008 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخ في 03/08/2008.
- <sup>26</sup> - تنص المادة 18 من الدستور المؤرخ في 23/02/1989 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/12/2008 المتضمن تعديل الدستور، ج ر العدد 63 المؤرخ في 16/11/2008، و المادة 02 من القانون رقم 90-30.
- <sup>27</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 00801 المؤرخة في 29/01/2012.
- <sup>28</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المذكرة رقم 04001 المؤرخة في 16/08/1995، ص ص 2-3.
- <sup>29</sup> - المادة 04 من الأمر رقم 04-08.
- <sup>30</sup> - المادة 10 من الأمر رقم 04-08.
- <sup>31</sup> - ج ر العدد 92 الصادرة في 18/11/1975.
- <sup>32</sup> - ج ر العدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.
- <sup>33</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم الوزارية رقم 07875 المؤرخة في 30/06/2009 ص 01، وهذا ما أكدته التعليم الوزارية رقم 08677 المؤرخة في 12/08/2009 من نفس المرجع والتي تقضي بأن التنازل تستفيد منه الترقية العقارية، ص ص 1-3.
- <sup>34</sup> - ج ر العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015.
- <sup>35</sup> - المادة 30 من القانون رقم 04-11.
- <sup>36</sup> - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 الصادرة في 31/12/2014

- <sup>37</sup>–الجريدة الرسمية العدد 58 الصادرة في 04/11/2015، ص09.
- <sup>38</sup>–المادتين 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- <sup>39</sup>–المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- <sup>40</sup>–المادة 17 من دفتر الشروط لنموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- <sup>41</sup>–المواد 05-07-08 من دفتر الشروط.
- <sup>42</sup>–نقترح تعديل نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 بأن يخول الامتياز الحق في استخراج عقود التعمير وليس فقط لرخصة البناء.
- <sup>43</sup>–المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي المرجع السابق، ص 09.
- <sup>44</sup>–المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 14/11/2015 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015.
- <sup>45</sup>–المادة 59 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر العدد 72 الصادرة في 29/12/2011.
- <sup>46</sup>–وزارة المالية، المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية تميمين الأمالك التابعة للدولة، تعليمة وزارية رقم 04647 المؤرخ في 12/05/2013 موضوع التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع الاجتماعي الدفع بالتقسيط بناء على التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26/01/2012 ص 05-06.
- <sup>47</sup>–المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المتضمن لشروط وكفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 14/09/2011.
- <sup>48</sup>–وزارة المالية، المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية تميمين الأمالك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 12/05/2013، ص 14.
- <sup>49</sup>–قرار رقم 192317 المؤرخ في 10/04/2000 مجلس الدولة، الغرفة الثانية غير منشور مقتبس من: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة جديدة ومزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر، ص 47.

## قائمة المراجع

## الكتب:

- Rachid hamidou,1982. le logement un déficit ;OPU.Aleger ;p62.
- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني لمدين الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، 2014.
- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة الجزائر 2004
- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، طبعة الثانية لسنة 2007، édition régende.
- عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر.
- عبد الحميد ديلمي، دراسة لواقع الأحياء القصديرية، بدون رقم طبعة لسنة 2007، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، ص 04.
- عمران محمد، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مقال منشور في الدورية الدولية للدراسات، جامعة الشلف، الجزائر لسنة 2011، ص 09.
- عيسى دراجي، منية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع و آفاق، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير بجامعة يحي فارس بالمدينة، يومي 09-10-ماي 2012 .
- محمد بالقاسم حسين بهلول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر.

## النصوص القانونية:

- الدستور المؤرخ في 23/02/1989 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/12/2008 المتضمن تعديل الدستور، ج ر العدد 63 المؤرخ في 16/11/2008، و المادة 02 من القانون رقم 90-30.
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، ج ر العدد 19 ص 291 الملغى بموجب المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 الصادرة في 18/12/1990.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18/04/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.

-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم بموجب -القانون رقم 08-14 المؤرخ في 01/09/2008 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخ في 03/08/2008.

-القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 الصادرة في 31/12/2014

-القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر العدد 72 الصادرة في 29/12/2011.

– المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية لتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 09/11/2003.

-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 14/11/2015 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر العدد 58 المؤرخة في 04/11/2015.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المتضمن لشروط وكفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر العدد 51 الصادرة في 14/09/2011.

#### الرسائل الجامعية:

- مصطفىاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه قسم القانون الخاص كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البليدة 02.

#### التعليمات الادارية:

-وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمات رقم 00801 المؤرخة في 29/01/2012.

–وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المذكرة رقم 04001 المؤرخة في 16/08/1995، ص ص 2-3.

-وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمات الوزارية رقم 07875 المؤرخة في 30/06/2009 ص 01، وهذا ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 08677 المؤرخة في 12/08/2009 من نفس المرجع والتي تقضي بأن التنازل تستفيد منه الترقية العقارية.

–وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، تعليمات وزارية رقم 04647 المؤرخ في 12/05/2013 موضوع التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجهة

لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع الاجتماعي الدفع بالتقسيط بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26/01/2012 ص 05-06.

–وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية ترمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 12/05/2013، ص 14.

#### اجتهادات قضائية

– قرار رقم 192317 المؤرخ في 10/04/2000 مجلس الدولة، الغرفة الثانية غير منشور مقتبس من: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة جديدة ومزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، دار هومة، الجزائر، ص 47. التقارير:

- وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.  
- لجنة التقويم بالمجلس الاقتصادي والاجتماعي من خلال مشروع تكريس حلول الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسداسي الأول لسنة 2003، ص 68.

#### مصادر من مواقع الانترنت:

البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009 [www.premier-ministre.gov.dz](http://www.premier-ministre.gov.dz) تاريخ زيارة الموقع 01/10/2019 -  
2009، ص 20

[www.mae.dz/photos/gov/programme.htm](http://www.mae.dz/photos/gov/programme.htm) تاريخ زيارة الموقع 01/10/2019 على الساعة 10.00