

## الملتقى الوطني الحضوري الأول حول:

### الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة.

محور المداخلات: الترقية العقارية والتنمية المستدامة.

موضوع المداخلات: الترقية العقارية كأداة للتعيم والتنمية المستدامة دراسة تحليلية.

د. تومي فاروق (أستاذ مؤقت) جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

[Fa.toumi@univ-skikda.dz](mailto:Fa.toumi@univ-skikda.dz)

الملخص:

الملخص.

تولي الجزائر أهمية كبيرة للسكن، حيث يأتي قطاع السكن على رأس الأولويات الوطنية، وقد ظلت الدولة تحتكر ميدان البناء والسكن لسنوات عديدة، ومع تصاعد أزمة السكن عملت الدولة على تطوير أداة الإنجاز الوطنية من خلال استغلال وتطوير القدرات المالية والخبرات الفنية التي يتوافر عليها القطاع الخاص، بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في ميدان الترقية العقارية، سعيا منها لتحقيق توازن بين التنمية العمرانية السريعة ومتطلبات الاستدامة البيئية والاجتماعية، فبرزت الترقية العقارية كأداة قانونية واقتصادية محورية في تنفيذ سياسة السكن والتعمير للدولة، نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، حيث حدد القواعد المطبقة على مهنة المرقى العقاري وشروط ممارسة نشاط الترقية العقارية، ومن خلال ذلك يهدف المشرع الجزائري إلى تأطير نشاط الترقية العقارية تنظيمياً ومهنيًا للحد من المضاربات وضمان الجودة، غير أنّ هذا الإطار لم يدمج فعلياً مفهوم التنمية المستدامة في بعده البيئي والاجتماعي، فالمرقى العقاري ما يزال يُنظر إليه كفاعل اقتصادي يسعى للربح أكثر منه كشريك في تحقيق التوازن بين التعمير والتنمية.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل دور الترقية العقارية كآلية قانونية وعمرانية لتحقيق التعمير المستدام في الجزائر، مع تقييم مدى توافقها مع أبعاد التنمية المستدامة.

## **Abstract :**

Algeria places high priority on the housing sector, which has long been dominated by State-led construction. Faced with a persistent housing crisis, the State opened the field to private real estate development in order to strengthen national production capacity and balance rapid urban growth with environmental and social sustainability requirements. Real estate development thus became a central legal and economic tool in implementing housing and urban policies, regulated by Law No. 11-04 of 17 February 2011.

However, despite efforts to professionalize and regulate the sector, the current legal framework has not fully integrated the environmental and social dimensions of sustainable development, and the real estate developer remains viewed primarily as a profit-oriented actor.

This study examines the role of real estate development as a mechanism for promoting sustainable urban development in Algeria and evaluates its alignment with the key dimensions of sustainable development.

## **مقدمة:**

يشهد العالم اليوم تحولا مفاهيمياً نحو إدماج مبادئ التنمية المستدامة في مختلف القطاعات، وعلى رأسها قطاع التعمير، فلم يعد الهدف العمراني يقتصر على تشييد المباني أو توسعة النسيج الحضري، بل أصبح يتجاوز ذلك إلى خلق مدن خضراء أكثر جودة، وأقل استهلاكاً للموارد، وأكثر عدلاً اجتماعياً، وتحقق الاستدامة البيئية والاقتصادية.

تعد الترقية العقارية في الجزائر من أهم الأدوات القانونية والاقتصادية في السياسة العمرانية للدولة، إذ تجمع بين الاستثمار العقاري والتنمية الحضرية، وقد أصبحت الترقية العقارية اليوم أحد محاور التنمية المستدامة، لما لها من تأثير على البيئة والاقتصاد، حيث ازداد الاهتمام بقطاع التعمير بعد التحولات الاقتصادية والاجتماعية الكبرى، وما رافقها من تبني سياسة عمرانية جديدة تركز على ترشيد استغلال الموارد وتطوير مرافق السكن والبنية التحتية وفق مقاربات

حديثه، وقد أدى ذلك إلى تزايد الترقية العقارية دور المرقى العقاري كمساهم فعّال في مجال التعمير وتوجيه النمو العمراني، وتحقيق التوازنات الإسكانية والاقتصادية والاجتماعية.

من خلال ما سبق نطرح الاشكالية التالية:

**إلى أي مدى تمكنت الترقية العقارية في الجزائر من أن تكون أداة فعّالة لتحقيق التنمية المستدامة في مجال التعمير؟**

وللإجابة على هذه الاشكالية قمت بتقسيمها إلى محورين:

المحور الأول تناولت فيه الإطار المفاهيمي، أما المحور الثاني فتناولت فيه الترقية العقارية كوسيلة لتحقيق التنمية المستدامة.

**أولاً: الإطار المفاهيمي.**

### **1- تعريف الترقية العقارية:**

المشرع الجزائري عهد بشأن الترقية العقارية على تحديد مفهومها عبر كل التشريعات الصادرة بشأنها، فنجده يعرفها المادة 02 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية،<sup>1</sup> على أنها: "بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة قانونية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أرض خاصة أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد."

هذا التعريف جاء متماشيا والتوجهات السياسية والإيديولوجية- الاشتراكية - المعتمدة آنذاك، ولذلك اتسم بنزعة اجتماعية بحتة قائمة على حل مشكلة السكن مهملا الجانب الربحي والاقتصادي للترقية العقارية.

ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المنظم لنشاط الترقية العقارية،<sup>2</sup> أين حاول المشرع من خلال المادة 02 منه وضع تعريف للترقية العقارية والتي نصت على أنه: "يشتمل النشاط

<sup>1</sup> القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04-03-1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 ينظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة...".

الملاحظ على هذا التعريف أنه جاء بمصطلح **النشاط العقاري بدل الترقية العقارية**، فالمصطلح الأول واسع المعنى حيث يشمل جميع المعاملات الواردة على العقار، ما فيها الترقية العقارية.

وأما القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية،<sup>3</sup> نجده يشير في المادة 03 منه بأن الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، ثم بين في المادة 14 من القانون مضمون هذا النشاط.

### 1-1- أهداف الترقية العقارية.

تنص المادة 14 من القانون رقم 04-11، على أنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو تلبية حاجات خاصة..."، بيّن لنا هذا النص أهداف إنجاز المشاريع العقارية والذي يكون من أجل: البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

### أ- البيع.

البيع طبقا لنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، ويعد البيع من أهم التصرفات القانونية عموما، وأكثرها ورودا على الأملاك العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية بالنظر إلى الضمانات التي يوفرها لطرفيه.<sup>4</sup>

كما يعد البيع أهم غرض لنشاط الترقية العقارية وأبرز عقودها، حيث نظمته المشرع في القانون 04-11 وأفرد له فصلا كاملا جاء بعنوان: **بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان**، وأهم ما جاء فيه تبني المشرع أشكالا جديدة لعقد البيع وهي: عقد الحفظ، عقد البيع على التصاميم، عقد البيع بالإيجار.

<sup>3</sup> القانون 04-11 مؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

## ب- الإيجار.

وفقا لنص المادة 14 من القانون رقم 11-04، فإن المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية يمكن أن تكون موضوعا للإيجار، سواء كانت محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو تجاري. وبالرجوع إلى نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري نجدها عرفت عقد الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

بالرجوع إلى القانون رقم 11-04 نجد أنه لم ينظم عقد الإيجار ضمن أحكامه، رغم أن المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى، أفرد لعقد الإيجار فصلا كاملا لعلاقة المؤجر بالمستأجر، وصدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 94-69 الذي نظم التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجرا وكذا التزامات المستأجر، وشجع المتعاملين في اترقية العقارية على دخول سوق الإيجار بإلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني.<sup>5</sup>

غير أن المتعاملون في اترقية العقارية الخواص لا يقبلون على الإيجار، لأن في نظرهم عملية الانجاز مكلفة وإذا كانت من أجل الإيجار فهي غير مربحة على المدى القريب.

## ج- تلبية الحاجات الخاصة.

المقصود بالحاجات الخاصة التي نص عليها القانون رقم 11-04 هي الحاجات الخاصة بالمرقي العقاري، فصاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحفظ بالمشروع الذي أنجزه أو كان موضوعا لإحدى العمليات التي أشار إليها نصت عليها المادة 03 في فقرتها 09 لنفسه.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 17.

<sup>6</sup> محمد بن عامر، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020-2021، ص 53.

وأبرز أشكال الترقية العقارية التي تهدف إلى تلبية الحاجات الخاصة هي التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 76-92 المتضمن التعاون العقاري،<sup>7</sup> هذا الأخير تم إلغائه بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04، دون أن يصدر نص آخر ينظم نشاط الترقية الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة في شكل تعاوني.

## 1-2- أنواع الترقية العقارية.

تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بأنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"، فنشاط الترقية العقارية قد يباشرها شخص طبيعي أو شخص معنوي، هذا الأخير يعد مجموعة من الأشخاص أو الأموال التي تسعى إلى بلوغ هدف معين ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية، والأشخاص المعنوية قد تكون أشخاص معنوية عامة أو أشخاص معنوية خاصة، ومما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الفرنسي يأخذ صنف ثالث هو المتعامل الشبه عمومي.<sup>8</sup>

### أ- الترقية العقارية العمومية.

الترقية العقارية العمومية هي ذلك النوع من الترقية التي يبادر به ويتولى العناية الرئيسية بشؤونه أشخاص معنويين عموميين، ويعد هذا النوع هو الغالب في الجزائر نظراً لاحتكار الدولة من خلال مؤسساتها، لاسيما دواوين الترقية كالتسيير العقاري مؤسسات ترقية السكن العائلي، لنشاط الترقية إلى غاية صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، الذي يفتح المجال أمام الأشخاص المعنوية الخاصة غير التجارية لمباشرة النشاط بعد استيفاء مجموعة من الشروط القانونية.<sup>9</sup>

### ب- الترقية العقارية الخاصة.

في هذا النوع من الترقية العقارية، تعود المبادرة والأخذ بزمام الأمور إلى أشخاص القانون الخاص، الذين يباشرون نشاط الترقية لحسابهم الخاص سواء كانوا في شكل فردي أو في شكل شركات خاصة.

<sup>7</sup> الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23-10-1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12 لسنة 1977.

<sup>8</sup> محمد بن عامر، مرجع سابق، ص 58.

<sup>9</sup> المواد رقم 07 و 27 من القانون رقم 86-07، القانون السابق.

## 2- تعريف التعمير.

التعمير مفهوم حديث مازال الفقه لم يتفق على تحديد مفهوم موحد له، فعرفه جانب من الفقه بأن: " التعمير هو كل ما يمكن القيام به بجعل المدن تستجيب للحاجيات التي يتطلبها السكان أو الذين يترددون عليها،" أي بمعنى أن أهمية تنظيم المدينة عمرانيا لا يقتصر على سكان المدينة فحسب، بل إن مجال الأهمية يتوسع ويمتد ليشمل كل سكان المدينة وزوارها على حد السواء.<sup>10</sup>

كما عرف أيضا بأنه: "التعمير هو تنظيم المدينة في إطار وحدة إقليمية، مهما كانت مساحته، بحيث يتم ترميمها وزيادة قيمتها، عن طريق إقامة التجهيزات الملائمة لها، والاستخدام العقلاني للأرض والموارد الطبيعية، وهذا لتلبية المتطلبات العامة لسكانها."<sup>11</sup> تناول المشرع الجزائري التعمير في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،<sup>12</sup> فنصت المادة الأولى بأن هذا القانون: " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و لتكوين و تحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"، ما يلاحظ على هذا التعريف أنه تعريف موضوعي يتناول الهدف من القانون.

وعليه التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تندرج في هذا الإطار، و هو يركز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديموغرافي والسوسولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى على الأساس الاقتصادي، لارتباط النشاطات الاقتصادية بالنمو الديموغرافي.

<sup>10</sup> كمال تكواشت، التعمير من حيث المفهوم، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة خنشلة، 2023، ص ص 470-480.

<sup>11</sup> فاطمة الزهراء عوماري، عبد القادر قيتاوي، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018، ص ص 15-47.

<sup>12</sup> القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52.

كما يشير إلى العملية التي تهدف إلى تنظيم استعمال الأرض وتوزيع البنى والفضاءات العمرانية، تجسيدا لسياسة عمرانية شاملة، وعليه فإن التقاطع بين الترقية العقارية والتعمير ينبع من المشاريع العقارية حين تنفذ وفق الشروط المحددة، لتصبح آلية لتحقيق مخططات التهيئة العمرانية.

### 3- تعريف التنمية المستدامة:

لقد أصبح مفهوم التنمية المستدامة منذ سنة 1992 هدفا لكل دول العالم، وظهر استعمال هذا المفهوم في أحكام الاتفاقيات الدولية، وقد اعتبره غالبية الفقه مجرد قيمة أخلاقية لم ترقى لدرجة شغل حيز قانوني محض حيث انكر جل الفقهاء اكتساب مفهوم التنمية المستدامة للقيمة المعيارية والقيمة القانونية الملزمة في حين نظر البعض على أنه مبدأ قانوني قابل للتنفيذ في مواجهة الإدارة والأفراد وقابل للإثارة أمام القضاء.

عرفها بعض الفقه بأنها " تلبية احتياجات أجيال الحاضر من استخدام الموارد الطبيعية والحصول على الخدمات الصحية والتعليمية وفرص العمل ومحاربة الفقر والبطالة وتحقيق الرفاه الاقتصادي، ولأخذ بعين الاعتبار احتياجات الأجيال القادمة من هذه الموارد والاحتياجات"، وهذت يعني أن يترك الجيل الحالي للأجيال المقبلة رصيذا من الموارد مماثلا للرصيد الذي ورثه أو أفضل، وأن التنمية المستدامة تعني تنمية اقتصادية قادرة على تغيير طرق الإنتاج والاستهلاك.<sup>13</sup>

وعرفها المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون رقم 03-10 المتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة بأنها: " مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية".<sup>14</sup>

<sup>13</sup> صافية زيد المال، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانن الدولي، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت في 27-02-2013، ص 24.

<sup>14</sup> القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، ج ر عدد 43.

لقد شرعت الجزائر في ادراج مفهوم التنمية المستدامة ضمن سياساتها ومواثيقها وتشريعاتها، بحيث أصبح متداولاً ضمن برامج وقوانين قطاعات عدة تتعدى القطاع صاحب الاختصاص رسمياً ألا وهو وزارة البيئة وهيئة الإقليم.<sup>15</sup>

وأما التقرير الصادر عن معهد الموارد العالمية،<sup>16</sup> العديد من التعاريف وقسمها إلى أربعة مجموعات اقتصادية، بيئية، اجتماعية، وتكنولوجية:<sup>17</sup>

- اقتصادياً: تعني التنمية المستدامة بالنسبة للدول المتقدمة إجراء خفض في استهلاك الطاقة والموارد، أما بالنسبة للدول النامية فهي تعني توظيف الموارد من أجل رفع مستوى المعيشة والحد من الفقر.
- اجتماعياً: تعني من أجل استقرار النمو السكاني ورفع مستوى الخدمات الصحية والتعليمية خاصة في الريف.
- بيئياً: تعني حماية الموارد الطبيعية والاستخدام الأمثل للأراضي الزراعية والموارد المائية.
- تكنولوجياً: يعني نقل المجتمع إلى عصر الصناعات النظيفة التي تستخدم تكنولوجيا منظمة للبيئة وتنتج الحد الأدنى من الغازات الملوثة الحابسة للحرارة والضارة بالأوزون.

ثانياً: الترقية العقارية كوسيلة لتحقيق التنمية المستدامة.

1- تبني مبادئ التنمية المستدامة في مجال التعمير.

1-1- إدماج البعد البيئي في مشاريع الترقية العقارية.

ضرورة إدماج البيئة في سياسات التنمية المستدامة، هذا المبدأ نص عليه المبدأ الرابع من إعلان ريو، حيث جاء فيه " من أجل تحقيق تنمية مستدامة، يجب أن تكون حماية البيئة جزءاً لا يتجزأ من عملية التنمية، ولا يمكن النظر فيها بمعزل عنها"،<sup>18</sup> فبعد أن كانت التنمية تعني

<sup>15</sup> طه طيار، التقييم البيئي الاستراتيجي خطوة نحو التنمية المستدامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 1، 2008، الجزائر، ص 60.

<sup>16</sup> معهد الموارد العالمية (WRI)، هو منظمة بحثية عالمية غير ربحية تأسست في سنة 1982.

<sup>17</sup> صافية زيد المال، مرجع سابق، ص ص 23-24.

<sup>18</sup> إعلان ريو ديجانيرو 1992 (vol. I 1992/Rev.1/CONF.151/26/ar/A/docs.un.org)

زيادة الدخل الوطني وقائمة على أسس لا تحترم الأنظمة الإيكولوجية ومستنزفة للموارد الطبيعية المتجددة وغير المتجددة أصبحت اليوم تعني إدراج الانشغالات البيئية في العمليات التنموية لتفادي تبذير الموارد وضمان وفرتها على المدى الطويل.<sup>19</sup>

وفي سياق التحول العالمي نحو بناء مدن منخفضة الكربون، ويطلق عليها بالمدينة المستديمة أو المدينة الخضراء،<sup>20</sup> وهي إحدى الركائز الجديدة للتنمية المستدامة، فالمشاريع العقارية لم تعد تقاس فقط من حيث الجدوى الاقتصادية أو الجمالية، بل من حيث قدرتها على تقليص البصمة الكربونية، ترشيد الطاقة، والحفاظ على التنوع البيولوجي.

ففي الجزائر، يفرض القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ضرورة إخضاع المشاريع الكبرى لدراسة التأثير على البيئة. حيث نصت المادة 15 منه على أنه: " تخضع، مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير على البيئة أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة، التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا (...)."

غير أنّ هذا المبدأ لم يُفعل بوضوح في مجال الترقية العقارية، إذ لا يُشترط في معظم الحالات تقديم دراسة بيئية مفصلة كشرط للترخيص، رغم ارتباط المشاريع بتهيئة المجال الحضري مباشرة.

ومقارنة مع فرنسا، نجد أن التشريعات الحديثة كالمرسوم RE2020<sup>21</sup> فرضت على المطورين العقاريين الالتزام بمقاييس صارمة للنجاعة الطاقوية واستخدام مواد بناء منخفضة الانبعاثات، ما

---

<sup>19</sup> Abdellatif BENACHENHOU, "Défis Savoirs, Décisions dans le contexte du

développement durable", Revue tiers monde sur l'environnement et le développement, Tome 33, N° 130, France, 1992, p 381.

<sup>20</sup> آسيا ليفة، أثر أدوات التهيئة والتعمير على التنمية المستدامة، قانون التسوية العقارية رقم 08-15، مجلة

القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، جامعة مستغانم، 2022، ص ص 172-189.

<sup>21</sup> RE2020 هو اللائحة الجديدة للطاقة والبيئة لجميع مشاريع البناء الجديدة. وقد أطلقت الحكومة الفرنسية بمساعدة الجهات المعنية في القطاع، مشروعًا رائدًا لدمج استهلاك الطاقة وانبعاثات الكربون في اللوائح، بما في ذلك تلك المتعلقة بمرحلة تشييد المباني.

جعل الترقية العقارية أداة تنفيذية لخطة "الحي الإيكولوجي (ÉcoQuartier)"<sup>22</sup> التي تدمج التهيئة، البيئة، والطاقة ضمن رؤية واحدة.<sup>23</sup>

وعليه فإذا كان التنمية المستدامة في بعدها البيئي تهدف إلى الحفاظ على قاعدة الموارد الطبيعية للأجيال القادمة، وحماية التنوع البيولوجي. فتطبيقها في مجال التعمير يقتضي ترشيد استهلاك الأراضي ومكافحة التوسع العمراني على مناطق الخضراء، اعتماد معايير البناء الأخضر (العزل الحراري، الطاقة الشمسية، تدوير المياه)، تحسين إدارة النفايات الصلبة والسائلة، توفير المساحات الخضراء لتحسين جودة الهواء والمناخ المحلي.

## 1-2- البعد الاجتماعي والتنمية الحضرية المتوازنة.

لا تكتمل التنمية المستدامة دون تحقيق العدالة الاجتماعية في المجال العمراني، أي أن تلبي مشاريع الترقية العقارية حاجات مختلف الفئات دون تمييز.

من هذا المنطلق، يُعدّ إدماج "السكن الاجتماعي" أو "السكن الميسر" داخل المشاريع الخاصة أحد مؤشرات الاستدامة الاجتماعية.

ففي الجزائر، رغم أن القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية ينصّ على أن تساهم الترقية العقارية في تنفيذ السياسة الوطنية للسكن والعمران، غير أنه لا يفرض على المرقّيين العقاريين التخصيص الإجباري لنسبة من الوحدات للفئات محدودة الدخل.

بينما نجد بعض الدول كفرنسا أصدرت القانون ( Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)<sup>24</sup> يلزم في المادة 55 منه البلديات بأن تضمّ ما لا يقل عن 20 إلى 25٪

<sup>22</sup> تشجع مبادرة الحي البيئي (ÉcoQuartier) في فرنسا على ابتكار أساليب جديدة لتصميم وبناء وإدارة المدن بشكل مستدام، وهو مشروع تنموي يدمج تحديات ومبادئ المدن والأقاليم المستدامة.

<sup>23</sup> [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide\\_re2020\\_version\\_janvier\\_2024.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_re2020_version_janvier_2024.pdf). تاريخ الزيارة 2025-11-07

<sup>24</sup> Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

من السكن الاجتماعي داخل النسيج العمراني، مع فرض جزاءات مالية على البلديات المخالفة، حيث يهدف هذا القانون إلى المزيد من التضامن، وتشجيع التنمية المستدامة.<sup>25</sup>

إن تحقيق تحقيق العدالة الاجتماعية وتوزيع عادل للثروات والخدمات، ومكافحة الفقر والإقصاء هو أحد أهداف التنمية المستدام في بعدها الاجتماعي، وتحقيقها في مجال التعمير يقتضي ضمان تمكين جميع الفئات الاجتماعية من السكن اللائق والخدمات الأساسية (تعليم، صحة، نقل)، إضافة إلى تصميم أحياء شاملة ومتكاملة تخدم ذوي الاحتياجات الخاصة، وتشجيع مشاركة المواطنين في تصميم المشاريع.

إضافة إلى ما سبق عرضه في البعد البيئي والبعد الاجتماعي، فإن نشاط الترقية العقارية في الجزائر منظم بموجب القانون رقم 04-11 كما سبق ذكره، حيث حدد هذا القانون القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فحدد شروط ممارسة النشاط، ووضع القواعد الأساسية لمهنة المرقي العقاري، فاشتراط على وجوب حصول المرقي العقاري على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، مع ضمان الكفاءة المالية والتقنية، وغيرها من الضوابط التي نص عليها القانون.<sup>26</sup>

من جهة أخرى، ينص قانون التعمير والتهيئة العمرانية مثل قانون 90-29 على أن المخططات العمرانية (مثل مخطط التهيئة، مخطط التعمير) تشكل الخطة التنظيمية الرئيسية لاستعمال الأرض. وعليه، فإن كل مشروع ترقية عقارية يُفترض أن يكون منسجماً مع هذه المخططات، وهو ما نصت عليه المادة 05 من القانون رقم 04-11 على أنه: " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون. لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً "

ومن خلال عرض وتحليل الإطار القانوني للنشاط الترقية العقارية، يتبين أنه لم يتضمن بوضوح عناصر إلزامية تربط منح الترخيص لممارسة هذا النشاط بمبادئ الاستدامة البيئية أو

<sup>25</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/l'article-55-loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru> . تاريخ الزيارة 2025-11-07.

<sup>26</sup> انظر المواد رقم 04 ، 17 إلى 23 من القانون رقم 04-11، القانون السابق.

الاجتماعية، فلا نجد نصاً يلزم المرقى العقاري بإرسال تقرير متابعة بيئية أو تحقيق نسبة معينة من المساحات الخضراء أو الكفاءة الطاقوية كشرط من شروط الترخيص أو التسجيل.

وعليه، يمكن القول إن نظام الترقية العقارية في الجزائر يتوجه نحو الوظيفة العمرانية، لكنه يفتقر إلى رؤية مكافئة للاستدامة المتكاملة في صيغة قانونية واضحة.

## 2- التحديات القانونية لتحقيق التنمية المستدامة في مجال التعمير.

### 2-1- قصور النصوص القانونية الحالية.

رغم الإشارات المتفرقة إلى البعد الاجتماعي والبيئي في التشريعات الجزائرية، إلا أن القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية لا يتضمن أحكاماً ملزمة تُدخل معايير الاستدامة ضمن شروط ممارسة المهنة أو الترخيص بالمشاريع.

فلا توجد آلية قانونية تربط الترخيص بالمردودية البيئية، أو توجب تقديم تقارير استدامة دورية، أو تمنح امتيازات للمرقين الملتزمين بالمعايير الخضراء.

كما أن النظام الرقابي يعتمد على المتابعة الإدارية الكلاسيكية دون الاستعانة بآليات القياس الكمي للأثر البيئي أو الاجتماعي، ما يضعف إمكانية التقييم الموضوعي للمشاريع.

### 2-1- ضعف التنسيق المؤسسي والحوكمة المتكاملة.

حيث تتوزع المسؤولية في مجال التعمير بين عدة قطاعات (السكن، البيئة، الطاقة، الجماعات المحلية)، دون وجود هيئة تنسيقية وطنية تضمن انسجام السياسات العمرانية مع أهداف الاستدامة.

وبخلاف ذلك، تعتمد فرنسا مثلاً على هيئات مثل " Agence de la Transition Écologique (ADEME)"، التي تضع أدلة تقنية وتمنح تصنيفات بيئية للمشاريع العقارية.<sup>27</sup>

بينما في الجزائر ما تزال مثل هذه المقاربات محدودة، رغم أهميتها في توجيه السوق العقارية نحو معايير أكثر استدامة.

<sup>27</sup> <https://www.ademe.fr/>. تاريخ الزيارة 07-11-2025.

## 2-3- غياب الحوافز الاقتصادية لمشاريع التعمير المستدام.

ويعد أحد أهم أسباب ضعف إدماج مبادئ التنمية المستدامة في مشاريع الترقية العقارية هو غياب الحوافز المالية والضريبية، إذ لا توجد إعفاءات أو تسهيلات تُمنح للمشاريع التي تلتزم بالمعايير البيئية والاجتماعية.<sup>28</sup>

ففي فرنسا مثلاً، يمنح القانون امتيازات ضريبية للمشاريع الحاصلة على تصنيف (BBC) (Bâtiment Basse Consommation) أو Haute Qualité (HQE) (Environnementale)، وهو ما شجّع المرقّيين العقاريين على إدماج حلول بيئية واقتصادية في التصميم والتنفيذ.<sup>29</sup>

## 2-4- غياب الوعي المهني

إضافة إلى الإشكالات القانونية، يبقى غياب الثقافة البيئية لدى كثير من المرقّيين العقاريين والمهندسين من العقبات الكبرى. فالتنمية المستدامة تتطلب تحولاً في التفكير المهني، من منطق الربح الفوري إلى منطق الاستثمار طويل الأمد الذي يُراعي الجودة البيئية والاجتماعية.

## الخاتمة.

لقد أثبتت الدراسة أن الترقية العقارية لم تعد نشاطاً اقتصادياً أو استثمارياً بحتاً، بل تحولت في التشريعات الحديثة إلى آليات استراتيجية لتنفيذ السياسات العمرانية وتحقيق التنمية المستدامة، فهي تمثل نقطة التقاء بين البعد الاقتصادي (الاستثمار والتشغيل)، والبعد الاجتماعي (توفير السكن وتحسين نوعية الحياة)، والبعد البيئي (الحفاظ على الموارد وجودة المجال الحضري).

كما اتضح من خلال هذه الدراسة أن الإطار القانوني للترقية العقارية والذي تضمنه القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، يظهر أن النصوص الحالية لا تزال تفتقر إلى الرؤية

<sup>28</sup> طارق عزيز عزازي، نوال جديلي، ضوابط التعمير المستدام في التشريع الجزائري وتفعيل دورها لحماية البيئة، مجلة هيروودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 04، ديسمبر 2023، الجزائر، ص ص 449-475.

<sup>29</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/labels-batiment-basse-consommation-renovation> \_تاريخ الزيارة 2025-11-07.

المتكاملة، فالقانون ركز على تنظيم نشاط الترقية العقارية من ناحية جوانبه الإدارية والمهنية، دون أن يجعل من التنمية المستدامة مبدأً موجهاً للترخيص أو التنفيذ أو الرقابة.

وبالمقارنة مع التجارب الدولية الرائدة مثل فرنسا التي ربطت الترخيص بمؤشرات الأداء الطاقوي ( RE 2020 ) ووضعت تصنيفات بيئية إلزامية، يتبين أن الجزائر ما تزال في مرحلة أولى من بلورة الإطار المؤسسي والاقتصادي للترقية العقارية المستدامة.

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى عدة نتائج أهمها.

- قصور الإطار القانوني المنظم للترقية العقارية في إدراج مفاهيم التنمية المستدامة كالتنمية المندمجة، العدالة الإجتماعية والمجالية، والكفاءة الطاقوية.

2- ضعف التنسيق المؤسسي بين قطاعات السكن، البيئة، والطاقة، مما يحدّ من الفاعلية الميدانية.

3- غياب منظومة تحفيز مالي وضريبي تشجع المرقّين العقاريين على تبني المعايير البيئية والاجتماعية.

4- افتقار منظومة الرقابة إلى مؤشرات كمية ونوعية لتقييم الأداء المستدام للمشاريع العقارية.

5- هيمنة الطابع التجاري الربحي على النشاط العقاري، ما يقلل من بعده التنموي والاجتماعي. كما انبثق عن هذه الدراسة عدة توصيات أهمها.

- تعديل القانون رقم 11-04 بإضافة فصل خاص بالترقية العقارية المستدامة، يتضمن التزامات بيئية واجتماعية محددة.

2- إدماج دراسة الأثر البيئي والاجتماعي ضمن ملف طلب الترخيص الإلزامي لكل مشروع ترقية عقارية.

3- إنشاء هيئة وطنية للترقية العقارية المستدامة لتنسيق الجهود بين الوزارات المعنية ومراقبة المشاريع الكبرى.

4- اعتماد نظام تحفيز ضريبي ومالي يكافئ المرقيين الذين يحققون مستويات أداء بيئي عالية (كفاءة الطاقة، إعادة التدوير، المساحات الخضراء).

5- تطوير نظام مؤشرات الأداء العقاري المستدام كأداة تقييم وطنية تُرفق مع كل مشروع، مع تصنيفات (A، B، C، D).

6- تشجيع التعليم والتكوين المهني في مجالات البناء الأخضر والتخطيط المستدام داخل الجامعات ومعاهد التهيئة العمران.

7- تفعيل الشراكات الدولية للاستفادة من التجارب الناجحة في التمويل الأخضر ونقل التكنولوجيا العمرانية المستدامة.

## المصادر والمراجع.

### 1- المصادر.

- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78.
- الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23-10-1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12 لسنة 1977.
- القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04-03-1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10.
- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52.
- القانون 11-04 مؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.
- القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، ج ر عدد 43.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 ينظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 17.
- 24 Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

## 2- المراجع.

### الرسائل الجامعية.

- صافية زيد المال، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانن الدولي، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت في 27-02-2013.
- محمد بن عامر، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020-2021.

### المقالات .

- آسيا ليفة، أثر أدوات التهيئة والتعمير على التنمية المستدامة، قانون التسوية العقارية رقم 08-15، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، جامعة مستغانم، 2022، ص ص 172-189.
- طارق عزيز عزازي، نوال جديلي، ضوابط التعمير المستدام في التشريع الجزائري وتفعيل دورها لحماية البيئة، مجلة هيروودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 04، ديسمبر 2023، الجزائر، ص ص 449-475.
- طه طيار، التقييم البيئي الاستراتيجي خطوة نحو التنمية المستدامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 1، 2008، الجزائر، ص 60.
- فاطمة الزهراء عوماري، عبد القادر قيتاوي، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018، ص ص 15-47.
- كمال تكواشت، التعمير من حيث المفهوم، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة خنشلة، 2023، ص ص 470-480.
- Abdellatif BENACHENHOU, "Défis Savoirs, Décisions dans le contexte du développement durable", Revue tiers monde sur l'environnement et le développement, Tome 33, N° 130, France, 1992, p 381.

### 3- مواقع الانترنت.

- إعلان ريو دي جانيرو 1992 <https://docs.un.org/ar/A/CONF.151/26/Rev.1>
- [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide\\_re2020\\_vers\\_ion\\_janvier\\_2024.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_re2020_vers_ion_janvier_2024.pdf).2025-11-07 تاريخ الزيارة
- <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/larticle-55-loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru> .2025-11-07 تاريخ الزيارة
- <https://www.ademe.fr/>.2025-11-07 تاريخ الزيارة
- <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/labels-batiment-basse-consommation-renovation> .2025-11-07 تاريخ الزيارة