

مداخلة بعنوان:

ضرورة الموازنة بين الضبط القانوني والفعالية الاقتصادية لنظام الترقية العقارية في الجزائر وتجسيد متطلبات التنمية المستدامة في ظل تحديات أزمة السكن"

الدكتور: يوسف ماجري أستاذ محاضر أ

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سوق أهراس

ملخص:

نظام الترقية العقارية في الجزائر يلعب دوراً محورياً في مواجهة أزمة السكن، إذ يرفع سعر العرض ويُحفز الاستثمار العقاري، لكنه يعاني من قصور في التشريع وشفافية التمويل. تضمن النظام تطورات إيجابية في الشراكات بين القطاعين العام والخاص، مع تحديات مستمرة في توزيع المشاريع وفق حاجات السكان وضرورة دمج معايير التنمية المستدامة بيئياً واجتماعياً.

تتطلب الفعالية الاقتصادية للترقية العقارية تمويلاً مرناً وسياسات حضرية مستدامة تراعي التوازن بين التكامل الاجتماعي والحفاظ على الموارد. يُنصح بتحديث الإطار القانوني بشكل مستمر، وتعزيز آليات الرقابة والشفافية مع تشجيع المشاركة المجتمعية، لضمان استدامة التنمية وتحقيق العدالة في الوصول للسكن الملائم.

كلمات مفتاحية: الترقية العقارية، أزمة السكن، التنمية المستدامة، التمويل العقاري، الإدارة الحضرية

## المقدمة

في ظل تزايد الحاجة إلى السكن وتنامي معدلات النمو الحضري في الجزائر، بات موضوع الترقية العقارية يحتل مكانة مركزية في السياسات الوطنية الهادفة إلى معالجة أزمة السكن وتحقيق العدالة الاجتماعية. وتأخذ أهمية نظام الترقية العقارية بعدها من كونه وسيلة فعالة لتنظيم النشاط العقاري وجلب الاستثمارات، لكنه في المقابل يظل في حاجة إلى ضبط قانوني دقيق لضمان حقوق جميع الأطراف والحد من التجاوزات التي قد تضر بالمجتمع وتحول دون تحقيق الأهداف المنشودة.

لقد كان لتطور منظومة الترقية العقارية أثر ملحوظ في تحديث قطاع الإسكان وتحقيق مكاسب اقتصادية واجتماعية معتبرة، خاصة مع فتح المجال أمام القطاع الخاص وتفعيل المنافسة الحرة في تنفيذ المشاريع السكنية. غير أن توسيع دور المرقى العقاري يحمل تبعات تتطلب موازنة دقيقة بين حرية المبادرة الاقتصادية والالتزام بقواعد الحوكمة الرشيدة، وهو ما يقود لمراجعة دائمة للتشريع وتحديث الآليات التنظيمية بما يتناسب مع التحولات الاقتصادية والمتطلبات المستجدة داخل السوق العقارية الجزائرية.

من جهة أخرى، تفرض تحديات التنمية المستدامة ضرورة أن يكون نظام الترقية العقارية متوائماً مع الأبعاد البيئية والاجتماعية، من خلال إدماج معايير الاستدامة والعدالة المجالية في الاعتبار لدى صياغة القوانين وتوجيه السياسات. إن تحقيق الفعالية الاقتصادية لا يكفي وحده لتحقيق الأهداف الوطنية، بل ينبغي أن يُقترن بضبط قانوني يراعي التزامات الجزائر الدولية ومتطلبات الحفاظ على البيئة، لتصير السياسة العقارية رافداً للنمو المتوازن والحماية الاجتماعية للأجيال الحالية والمستقبلية.

### المبحث الأول: الضبط القانوني لنظام الترقية العقارية

يمثل الضبط القانوني لنظام الترقية العقارية في الجزائر حجر الأساس لتنظيم وتطوير قطاع الإسكان، خاصة بعد صدور قانون 04-11 الذي وضع معايير واضحة لممارسة النشاط وحدد شروط اعتماد المرقى العقاري (قانون رقم 04-11، 2011). فقد جاء هذا القانون تلبية للحاجة الملحة لضبط سوق العقار وحماية حقوق المستثمرين والمستفيدين من السكنات، عبر إلزام المرقين العقاريين باحترام المعايير التقنية والإدارية وتطبيق أنظمة دقيقة في مجال التعاقد والإنجاز (دالي، 2023).

أسهمت هذه الإجراءات القانونية في تعزيز الثقة بالسوق العقارية، من خلال فرض رقابة صارمة وخلق آليات شفافة لعقود البيع، سواء بالتصاميم أو عقود حفظ الحق، مع فرض عقوبات إدارية وجنائية رادعة ضد المخالفين (لوناسي، 2014). كما وسعت الإصلاحات التشريعية مجالات تدخل المرقى العقاري لتشمل التهيئة والترميم والتطوير الحضري، وألزمت المرقى بالتقيد بقواعد العمران والبناء وحصوله على مؤهلات مهنية وإدارية خاصة قبل مباشرة النشاط (فراح وبحورة، 2022).

ومع ذلك، لا يزال النظام القانوني في حاجة إلى مراجعة دورية لمواجهة التحديات الجديدة والمستجدات الحاصلة في القطاع، مع التركيز على تفعيل آليات الرقابة الميدانية وتحديث النصوص التنظيمية. فالموازنة بين تشجيع الاستثمار وضمان حقوق المستهلك تتطلب حكمة دقيقة وضوابط مرنة في آن واحد، حتى

يصبح النظام القانوني للترقية العقارية رافعة حقيقية لقطاع الإسكان والتنمية العمرانية المستدامة في الجزائر (عواد، 2017؛ عمروش، 2015).

### المطلب الأول: الإطار التشريعي المنظم للترقية العقارية

يشكل الإطار التشريعي المنظم لنشاط الترقية العقارية في الجزائر الأرضية الأساسية لضبط هذا القطاع وضمان سيرورته وفق منهج قانوني دقيق ومتطور. فقد جاء قانون رقم 11-04 الصادر سنة 2011 استجابةً لحاجة المعاملات العقارية إلى إطار قانوني مهيكّل يُحدد بوضوح شروط ممارسة نشاط الترقية وأدوار مختلف الفاعلين، بالإضافة إلى توضيح المسؤوليات والعلاقات التعاقدية بين المرقّي والمستفيدين (قانون رقم 11-04، 2011). هذا القانون أسس لمرحلة جديدة في مجال الترقية العقارية، من خلال إقرار جملة من القواعد التنظيمية الخاصة بالاعتماد، والتصميم، والتنفيذ، وإبرام العقود، وإخضاع النشاط العقاري لمنظومة رقابية صارمة تضمن الشفافية وتحمي حقوق الأطراف المتدخلة (لوناسي، 2014).

كما نص التشريع على ضرورة توفر المؤهلات التقنية والإدارية في المرقّي العقاري، وفرض جملة من الالتزامات المهنية التي تعكس حرص المشرع على إبراز الطابع المهني والاحترافي لهذا النشاط، بما في ذلك التأمين على المسؤولية وضمان جودة البناء وسلامته (دالي، 2023). إلى جانب ذلك، اعتُبر القانون 11-04 ركيزة لتحديد العلاقة بين المرقّي العقاري والإدارة من جهة، وبين المرقّي والمستفيد النهائي من جهة أخرى، خاصة مع إدراج عقود البيع على التصاميم والحجز، وتحديد الاشتراطات المتعلقة بالتسليم وضمان العيوب (فراح & بحورة، 2022).

وقد أدت هذه التدابير إلى بناء قاعدة قانونية تساهم في تحقيق التوازن بين حماية المصلحة العامة وضمان فعالية الاستثمار في السوق العقارية، ما جعل الإطار التشريعي عنصراً محورياً في تنظيم وتنشيط حركة السكن والعمران في الجزائر (عواد، 2017).

### الفرع الأول: الأحكام الجوهرية لقانون 11-04

يتضمن قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية مجموعة من الأحكام الجوهرية التي تضع أسساً واضحة لممارسة نشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث يضع تعريفاً دقيقاً للمرقّي العقاري ويوضح شروط اكتساب هذه الصفة وكيفية اعتمادها في إطار تنظيمي مضبوط (وزارة السكن والعمران والمدينة، 2021). كما ينص القانون على إلزامية احترام المعايير التقنية والمعمارية في كل المشاريع العقارية، ويرسخ مبدأ حماية المستفيد من خلال فرض التأمين الإجمالي على المسؤولية المهنية وضمان العيوب الخفية لمدة عشر سنوات بعد تسليم البناء (دالي، 2023).

بالإضافة إلى ذلك، أعطى القانون أهمية كبيرة لمسألة التعاقد، حيث نظم طرق إبرام عقود بيع السكنات على المخطط وتصريح الحجز، إلى جانب تحديد الالتزامات المتبادلة بين المرقّي والمكاتب بخصوص آجال الإنجاز والتسليم والشروط الجزائية في حال الإخلال بالعقد (عمروش، 2015). كما فرض إجراءات صارمة في متابعة تنفيذ المشروعات، وألزم المرقّي العقاري بتسوية وضعية العقار المخصص للبناء إدارياً وعقارياً

قبل الشروع في الإنجاز، مع إخضاع كل الأنشطة الرقابية والتنفيذية للتشريع العمراني الوطني (عواد، 2017).

شكلت هذه الأحكام نقلة نوعية في حماية مصالح مختلف الأطراف، من خلال التوازن بين تشجيع الاستثمار العقاري من جهة، وتكريس الالتزام بجودة وإنجاز السكنات من جهة أخرى، ما يُعتبر ركيزة أساسية لضمان الثقة والشفافية داخل السوق العقارية الوطنية (حماية المكتب في نشاط الترقية العقارية، 2022).

#### الفرع الثاني: ضمانات حماية المستفيدين

تضمن قانون 04-11 العديد من الضمانات القانونية التي تهدف إلى حماية حقوق المستفيدين من عمليات الترقية العقارية، والتي تأخذ أبعادًا متعددة تشمل ضمانات قانونية وعقدية وتقنية. فقد نص القانون على إلزام المرقى العقاري بتقديم ضمانات مالية وتقنية لضمان جودة البناء وسلامته، كما أوجب توفير التأمين الإجباري على المسؤولية المهنية للمرقى ضد أي أخطاء أو عيوب قد تظهر بعد التسليم (فراح وبحورة، 2022).

من الناحية العقدية، يُلزم القانون المرقى بإبرام عقد بيع على المخطط واضح وموثق، يتضمن تفاصيل المشروع وأجال الإنجاز، إلى جانب آليات تسوية النزاعات والجزاءات في حال التقصير أو التأخير، ما يشكل حماية قانونية فعالة للمكنتبين (دالي، 2023). علاوة على ذلك، يفرض القانون على المرقى فترة ضمان عشر سنوات للعيوب الخفية التي قد تؤثر على سلامة البناء، مما يرفع من درجة الأمان للمستفيد ويشجع على الالتزام بالجودة والمعايير القانونية (عواد، 2017).

تُبرز هذه الضمانات الدور الحاسم للقانون في تحقيق التوازن بين مصلحة المستفيد وتشجيع الاستثمار في قطاع الترقية العقارية، فضلاً عن ضرورة تفعيل الآليات الرقابية لتحقيق بيئة استثمارية شفافة ومستقرة تحفظ الحقوق وتعزز الثقة بين الأطراف (حماية المكتب في نشاط الترقية العقارية، 2022).

#### المطلب الثاني: إشكالات التطبيق العملي وأهمية التحديث التشريعي

يواجه نظام الترقية العقارية في الجزائر عدة إشكالات تطبيقية مهمة تُبرز حاجة ماسة إلى تحديث تشريعي يعزز من فعالية هذا النظام ويواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة. يأتي من أبرز هذه الإشكالات ضعف التكيف النصي مع التطورات الحديثة في عمليات التمويل العقاري والتحديات المتعلقة بانتشار المرقين غير المعتمدين وغياب آليات رقابة فعالة تردع المخالفات بفعالية (دالي، 2023). كذلك، تشكل الإجراءات البيروقراطية وطول أمدها إحدى العوائق التي تؤثر سلبًا على جذب الاستثمارات وتسريع إنجاز المشاريع، مما ينتج عنه تأخيرات تعقد أزمة السكن وتزيد من تكاليف البناء (فراح وبحورة، 2022). نظرًا لهذه الإشكالات، يبرز ضرورة إحداث تحديث تشريعي يُركز على تنويع الوسائل القانونية والمالية لدعم عمليات الترقية العقارية، بما في ذلك تبسيط الإجراءات الإدارية، وتطوير آليات التمويل، والاستعانة بالتقنيات الحديثة في المراقبة والمتابعة (عمروش، 2015). كما يُوصى بالتركيز على تعزيز الشفافية ومواجهة الممارسات غير القانونية من خلال وضع نظام رقابي متكامل ودعمه بعقوبات رادعة، إضافة إلى ضمان

حماية أفضل للمستثمرين والمكثبين على حد سواء (عواد، 2017)؛ حماية المكتب في نشاط الترقية العقارية، (2022). إن تفعيل هذه التوصيات سيضمن استدامة النظام وتحقيق الأهداف السكنية والتنمية المرجوة.

### الفرع الأول: قصور النصوص مقابل تطورات القطاع

يشهد قطاع الترقية العقارية في الجزائر تطورات سريعة ومستجدات هامة تتطلب من الإطار القانوني مواكبتها بشكل فعال، إلا أن النصوص القانونية الحالية تعاني من قصور واضح يمنعها من الاستجابة الكاملة لهذه التطورات. فقد جاءت القوانين المنظمة للنشاط العقاري، وعلى رأسها قانون 11-04، قبل ظهور العديد من التحديات الاقتصادية الحديثة مثل التمويل غير التقليدي للمشاريع، وظهور أطراف جديدة في السوق غير منظورة بشكل واضح في النصوص (دالي، 2023). إضافة إلى ذلك، يعاني الإطار القانوني من نقص في الوضوح بخصوص الإجراءات الرقابية وأساليب التعامل مع المخالفات، مما أدى إلى تكرار حالات التلاعب وسوء الممارسة في بعض مناطق البناء (فراح وبحورة، 2022).

أيضاً، لم تستطع النصوص القانونية أن تواكب التأثيرات المتزايدة للتقنيات الحديثة في قطاع العقار كاستخدام المنصات الرقمية، وأدوات التمويل الإلكترونية، ما أثر على أداء القطاع وشفافيته. كما تؤثر التعقيدات القانونية والإدارية على سرعة تنفيذ المشاريع، وتزيد من تكلفة السكن، ما يفاقم أزمة السكن على المستوى الوطني (عمروش، 2015). كل هذه العوامل تبرز قلقاً جدياً حول كفاءة النظام القانوني الحالي وقدرته على تحقيق التنمية المستدامة في القطاع العقاري داخل الجزائر (عواد، 2017).

### الفرع الثاني: توصيات لتحسين الإطار القانوني

يُعد تحسين الإطار القانوني للترقية العقارية أولوية ملحة لعبور الإشكالات التطبيقية وتحسين أداء القطاع العقاري في الجزائر. وفي هذا السياق، تبرز توصيات واضحة تتمحور حول تبني مراجعات تشريعية دورية تسمح بتحديث النصوص القانونية بما يواكب التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والتقنية المتسارعة (بن جدو، 2020). من أهم هذه التوصيات إدخال آليات رقابة أكثر صرامة تضمن القدرة على التصدي للممارسات غير القانونية وتعزيز مبدأ الشفافية في عمليات الترقية العقارية (المركز الوطني للبحوث القانونية، 2022). كما يُوصى بتبسيط الإجراءات الإدارية وتسهيل شروط الترخيص للمرقبين العقاريين المعتمدين، بالإضافة إلى تطوير نظم التمويل العقاري لتوفير خيارات جديدة تلبي حاجات صنف واسع من المكثبين (الهيئة الوطنية للتطوير العمراني، 2019). علاوة على ذلك، تَحث التوصيات على تأكيد مسؤوليات المرقبين عبر تعزيز الضمانات القانونية والعقوبات الرادعة لضمان التزام أعلى بمعايير الجودة والسلامة، وهو ما يساهم في رفع مستوى حماية المستهلك وتحقيق استقرار السوق (الشبكة القانونية الدولية، 2021).

تبرز تلك التوصيات كمدخل أساسي لبلورة سياسة تشريعية متكاملة قادرة على دعم التنمية العمرانية المستدامة، وتعزيز ثقة المستثمرين والمستفيدين في آنٍ واحد، مما ينعكس إيجاباً على تحقيق أهداف الدولة في مجال السكن والتنمية الاقتصادية (وزارة العدل الجزائرية، 2023).

## المبحث الثاني: الفعالية الاقتصادية وتجسيد التنمية المستدامة

يمثل المبحث الثاني دور الفعالية الاقتصادية في نظام الترقية العقارية وتجسيد متطلبات التنمية المستدامة، وهو محور حيوي في تحقيق أهداف الجزائر التنموية في ظل أزمة السكن المتفاقمة. فالنظام العقاري الفعال يُسهم في تفعيل دور الاستثمار في الإسكان وتشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص، مما يعزز من العرض السكني ويُسهم في خفض العجز (الجمعية الوطنية للتعمير والتنمية الحضرية، 2023). علاوة على ذلك، يُعد تفعيل السياسات الاقتصادية المستدامة شرطاً أساسياً للارتقاء بجودة الحياة وضمان الاستخدام الأمثل للموارد البيئية والاجتماعية، ما يتطلب دمج معايير التنمية المستدامة في التخطيط العمراني والتصرف العقاري (مركز الدراسات الحضرية، 2022).

من الناحية الاقتصادية، أدت مشاريع الترقية العقارية إلى تحفيز الدورة الاقتصادية بخلق مناصب العمل وتعزيز القيمة السوقية للعقارات، إضافة إلى إمكانية دمج تقنيات البناء الحديثة والتصميمات الصديقة للبيئة ضمن المشروع العقاري (المنتدى الاقتصادي للعقار والتنمية، 2020). ولا يقتصر دور التنمية المستدامة على الجانب البيئي فقط، بل يمتد ليغطي الجوانب الاجتماعية مثل توفير السكن للشباب والفئات الهشة، وهو ما يتطلب تطوير سياسات حقيقية للتمويل والدعم الاجتماعي ضمن إطار تشريعي محكم يعكس التوجهات الوطنية والعالمية في التنمية (البرنامج الوطني للسكن والتنمية المستدامة، 2021).

يجسد هذا المبحث أهمية الربط الفعال بين الضبط القانوني والفعالية الاقتصادية في حملات الترقية العقارية، حيث يضمن تحقيق التنمية الشاملة والمتوازنة دون إغفال حماية الموارد وحفظ الحقوق، وهو ما يجعل من نظام الترقية العقارية ركيزة أساس في التحول الحضري والنمو الاقتصادي المتجدد في الجزائر (الهيئة الوطنية للتعمير والتنمية المستدامة، 2023).

## المطلب الأول: فعالية نظام الترقية العقارية في مواجهة أزمة السكن

يشكل المطلب الأول من المبحث الثاني محوراً أساسياً يركز على فعالية نظام الترقية العقارية في التصدي لأزمة السكن التي تعاني منها الجزائر، والتي تعود لجملة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية المتشابكة. فقد ساهم نظام الترقية العقارية في رفع حجم العرض السكني بفضل فتح المجال أمام المستثمرين وتشجيع التعاون بين القطاعين العام والخاص، مما أدى إلى إطلاق مشاريع إسكان متنوعة تستجيب لحاجيات شرائح واسعة من السكان (وزارة السكن الجزائرية، 2024). علاوة على ذلك، أدت هذه المشاريع إلى تحسين نوعية السكن وتمكين الفئات ذات الدخل المحدود من الحصول على سكن ملائم وفق معايير وضوابط تقنية تخضع للمتابعة والإشراف المستمر (الوكالة الوطنية لترقية السكن، 2023).

لكن بالرغم من هذه الإيجابيات، تواجه منظومة الترقية العقارية عدداً من التحديات مثل معوقات التمويل وضعف الكفاءة الإدارية، مما يحد من قدرة النظام على معالجة العجز السكني بشكل كامل وفعال (صندوق العمران الوطني، 2022). كما أن التوزيع غير المتكافئ للمشاريع السكنية وعدم تناسبها مع الاحتياجات الحضرية البيئية والاجتماعية يزيد من الضغط على المدن الكبرى ويزيد من المشكلات العمرانية، ما يدعو

إلى ضرورة مراجعة السياسات والتخطيط العشوائي بما يحقق التوازن في التنمية السكنية (المعهد الوطني للإحصاء والدراسات السكانية، 2023).

تبرز هذه المعطيات أهمية تطوير نظام الترقية العقارية داخلياً وخارجياً من خلال تعزيز ممارسات الإدارة المالية والتقنية، وربط البرامج السكنية بخطط التنمية المستدامة لتكوين بيئة عمرانية متكاملة تساهم بشكل فاعل في مواجهة أزمة السكن وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية (المنتدى الوطني للتنمية الحضرية، 2024).

### الفرع الأول: دور الاستثمار العقاري في تخفيف العجز السكني

يلعب الاستثمار العقاري دوراً محورياً في تخفيف العجز السكني في الجزائر، حيث يمثل دعامة أساسية لتحفيز العرض السكني وتلبية احتياجات مليونيات السكان المتزايدة. يتجلى هذا الدور في تشجيع الاستثمار الفردي والمؤسسي ضمن إطار نظام الترقية العقارية، الذي يهيئ بيئة قانونية وتنظيمية تدعم تدفق رؤوس الأموال إلى مشاريع الإسكان المختلفة (بوزيد، 2021). كما تساهم سياسات الترقية العقارية في تعزيز الإنتاج الفعلي للوحدات السكنية عبر شراكات استراتيجية بين القطاعين العام والخاص، مما يسمح بتسريع تنفيذ المشاريع وتقليل الفجوة بين الطلب والعرض (زهواني وعبد الله، 2023).

إضافة إلى ذلك، تتضمن الاستراتيجيات الاستثمارية دمج تقنيات البناء الحديثة والابتكارات الهندسية التي تخفض من تكاليف البناء وتوفر منتجات سكنية أكثر جودة واستدامة (قاسمي، 2022). ويلعب الاستثمار العقاري دوراً أيضاً في تحريك الاقتصاد الوطني عبر خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، وتنشيط قطاعات متصلة بالبناء والتجهيز، ما يعزز له أهمية كرافعة اقتصادية تعالج أزمة السكن بشكل مستدام (بن سلامة، 2023). ولكن تبقى هناك تحديات ما زالت تعرقل توسيع الاستثمار بما يتطلب مراجعة السياسات التشريعية وتيسير القوانين لجذب المزيد من رؤوس الأموال ومضاعفة الجهود في تطوير آليات التمويل العقاري (سمير، 2020).

### الفرع الثاني: معوقات التمويل والتوزيع

يُعد تمويل مشاريع الترقية العقارية من أبرز التحديات التي تواجه منظومة السكن في الجزائر، حيث تعاني المؤسسات والمستثمرون من صعوبات في الحصول على تمويل مستدام يواكب الاحتياجات المتزايدة للسوق العقارية (العلي، 2021). تمويل القطاع العقاري يخضع لقيود مالية ونقدية مشددة، إضافة إلى تعقيدات إدارية تعيق سرعة انطلاق المشاريع وجودة التنفيذ، مما يسهم في تأخير إنجاز المشاريع وارتفاع تكاليفها النهائية (مباركي وزبييري، 2022). كما تتجلى معوقات التوزيع في عدم التناسق بين أماكن المشاريع المطورة والاحتياجات الحقيقية للسكان، خاصة في المناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية، الأمر الذي يؤدي إلى ظاهرة العشوائيات وتفاقم أزمة السكن (حسون، 2020).

إشكالية التمويل تتداخل مع ضعف آليات التوزيع حيث تضعف البنية التحتية للنقل والخدمات في بعض الأحياء الجديدة، وغياب التكامل الاجتماعي يجعل كثيراً من المشاريع بعيدة عن متناول الفئات الهشة وذوي

الدخل المحدود (بن صالح، 2019) هذا الواقع يفرض على صانعي القرار الاستثمار في إيجاد حلول تمويلية مبتكرة وتطوير نظم توزيع عادلة تلبى حاجيات الفئات المستهدفة، بجانب تحسين التنسيق بين القطاعات المختلفة لضمان فعالية التدخلات وتقليص الفجوات السكنية (السكنية) الديوان الوطني للإحصائيات، 2021).

### المطلب الثاني: متطلبات التنمية المستدامة في قطاع الترقية العقارية

يكتسي المطلب الثاني أهمية متزايدة في سياق قطاع الترقية العقارية بالجزائر، حيث تتطلب متطلبات التنمية المستدامة تبني استراتيجيات شمولية تراعي البيئة والجانب الاجتماعي والاقتصادي بشكل متوازن. فتنمية القطاع العقاري لا تقتصر على رفع الكميات السكنية فحسب، بل تعنى أيضاً بتحقيق استدامة بيئية من خلال اعتماد معايير بناء صديقة للبيئة، واستخدام تقنيات التوفير في الموارد وإدارة النفايات بفعالية، وهو ما يحدده الإطار النظري للتنمية المستدامة المعتمد عالمياً (الزهرى وآخرون، 2022). كما يتعلق الأمر بإيجاد آليات لتوزيع السكنات بطريقة عادلة تضمن استفادة الفئات الضعيفة والمهمشة من حقها في السكن اللائق، مما يعزز من العدالة الاجتماعية ويقلل من التفاوتات العمرانية (بلقاسم، 2023).

على المستوى العملي، تتطلب التنمية المستدامة في الترقية العقارية تعزيز التخطيط العمراني المنسجم مع المعايير البيئية والاجتماعية، عبر إدخال تقييم الأثر البيئي وضمان حماية الموارد الطبيعية ضمن مشاريع الترقية (شريف، 2021). إضافة إلى ذلك، توجد حاجة ماسة لتفعيل دور الحكامة المحلية والمشاركة المجتمعية في رسم وتنفيذ السياسات العقارية بحيث تكون أكثر استجابة لحاجات السكان والظروف المحلية (مزراق، 2020). إن تحقيق هذه المتطلبات يرفع من قيمة الاستثمار العقاري ويعزز القدرة على التكيف مع التحديات المستقبلية ضمن بيئة عمرانية مستدامة تحقق رفاهية المجتمع وتحافظ على الموارد للأجيال القادمة.

### الفرع الأول: إدماج المعايير البيئية والاجتماعية

تُعتبر إدماج المعايير البيئية والاجتماعية في نظام الترقية العقارية إحدى الركائز الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، حيث يكتسي هذا الدمج أهمية بالغة في محاربة التدهور البيئي وحماية الصحة العامة، فضلاً عن تعزيز التماسك الاجتماعي داخل الأحياء السكنية. ينص عدد من الدراسات الأكاديمية على أن اعتماد معايير البناء الصديقة للبيئة يشمل تقنيات توفير الطاقة، وإدارة المياه، واستخدام مواد بناء مستدامة، وهذا يؤدي إلى تقليل الأثر البيئي للمشاريع السكنية وتحسين أداء الموارد الطبيعية (زيتوني، 2024).

من الجانب الاجتماعي، يكمن التركيز على توفير سكن ملائم للفئات الضعيفة والبنية التحتية المجتمعية اللازمة، مثل المدارس والمراكز الصحية، فضلاً عن تعزيز مشاركة المجتمعات المحلية في مراحل التخطيط والتنفيذ للحفاظ على حقهم في التأثير وضمان ملائمة المشاريع لطبيعة السكان واحتياجاتهم

(شريف وزملاؤه، 2023) كما يُبرز الإطار القانوني ضرورة إدخال اشتراطات بيئية واجتماعية في قوانين الترقية العقارية لتعزيز المراقبة والالتزام، مع اعتماد آليات تقييم الأثر الاجتماعي والبيئي في جميع البرامج والمشاريع (بلقاسم، 2022).

يرتكز هذا الاتجاه المتكامل على خلق توازن بين حماية البيئة وتحقيق العدالة الاجتماعية، مع ضمان استدامة الموارد واستمرارية التنمية العمرانية بما يتلاءم مع التوجهات الوطنية والدولية للسياسات العمرانية الحديثة.

### الفرع الثاني: سياسات الإدارة الحضرية المستدامة

تُعتبر سياسات الإدارة الحضرية المستدامة من الركائز الأساسية لتعزيز التنمية المستدامة في قطاع الترقية العقارية، إذ تُركز على ضمان تخطيط وتنفيذ مشاريع عمرانية تراعي الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية بشكل متكامل. تشير الدراسات الحديثة إلى أهمية توجيه الجهود نحو تحقيق تكامل بين القطاعات المختلفة من خلال تبني منهجيات شاملة تتضمن مشاركة المجتمعات المحلية والهيئات الحكومية والقطاع الخاص لضمان تلبية الحاجيات الحقيقية للسكان وتقليل التأثيرات السلبية على البيئة (المريني وآخرون، 2023). وتشمل هذه السياسات تعزيز التخطيط المكاني الذكي الذي يدعم الاستخدام الأمثل للأراضي، وتحسين شبكة النقل والبنية التحتية، وتطوير فضاءات عامة تلبي الاحتياجات الاجتماعية والثقافية للمجتمعات السكنية (سليمان، 2022). كما تولي الإدارة الحضرية المستدامة اهتماماً خاصاً بإدارة الموارد الطبيعية وتعزيز كفاءة استخدام الطاقة والمياه، مع التركيز على إنشاء أحياء صديقة للبيئة وقابلة للاستدامة (الرشدي، 2021). ومن جهة أخرى، تسعى هذه السياسات لتعزيز العدالة المجالية من خلال توزيع الخدمات وفرص السكن بشكل عادل يدعم التماسك الاجتماعي ويقلل من الفوارق الحضرية (بلقاسم، 2022). تمثل هذه السياسات إطاراً متكاملاً يسمح بالتنمية المتوازنة التي تضمن استمرارية تحسين مستوى المعيشة وتحقيق أهداف التنمية المستدامة ضمن استراتيجية وطنية شاملة (وزارة التخطيط العمراني، 2024).

### الخاتمة: النتائج والتوصيات

إن نظام الترقية العقارية في الجزائر يعمل كأداة مركزية لمواجهة أزمة السكن، إذ يحقق تقدماً ملحوظاً في زيادة العرض السكني عبر تطوير مشاريع بمشاركة القطاعين العام والخاص، مما يعكس فعالية نسبية رغم التحديات القائمة. ومع ذلك، تظهر محدوديات قانونية وتنظيمية تقف عائقاً أمام تحقيق التكامل المطلوب بين الفعالية الاقتصادية والضبط القانوني، مما يحتم العمل المستمر على تحديث النصوص القانونية وآليات الرقابة (وزارة السكن الجزائرية، 2024). كذلك، يشكل إدماج متطلبات التنمية المستدامة تحدياً جوهرياً، يستلزم تبني سياسات بيئية واجتماعية تستجيب لحاجات المستقبل وتحقق العدالة المجالية في التوزيع السكاني.

تشير النتائج الميدانية إلى وجود فجوة واضحة في تمويل وتوزيع المشاريع السكنية، مما يؤدي إلى تفاوت كبير في تغطية الحاجة السكنية، لا سيما في المناطق الحضرية ذات الكثافة العالية. ويحتاج النظام إلى تعزيز آليات التمويل المرنة وتبني خطط توزيع أكثر عدالة لضمان وصول السكن للفئات المستحقة (فراح وبحورة، 2022). بالإضافة إلى ذلك، فإن ضعف التنسيق بين الجهات المعنية وقصور تكامل السياسات البيئية والاجتماعية داخل قطاع الترقية يخلق تحديات تحتاج إلى حلول مبتكرة تضمن تحسين جودة الحياة وبناء بيئة عمرانية مستدامة.

انطلاقاً من هذه النتائج، يُوصى بضرورة مراجعة وتحديث الأطر القانونية للترقية العقارية بشكل دوري، مع تعزيز دور الرقابة وتفعيل العقوبات الرادعة ضد المخالفين. كما يُنصح بتطوير آليات تمويل متنوعة وشاملة تلبّي احتياجات المستثمرين والمكثّبين، مع أهمية دمج المعايير البيئية والاجتماعية بشكل إلزامي في كل مشاريع الترقية. وبجانب ذلك، ينبغي تنفيذ سياسات حضرية مستدامة تركز على تخطيط مكاني ذكي وتوزيع عادل للبنى التحتية والخدمات، مع إشراك المجتمع المحلي لضمان شمولية التنمية وتحقيق التنمية المتوازنة. وأخيراً، تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص هو المفتاح لتحقيق نهضة عمرانية واقتصادية مستدامة ترقى إلى مستوى التحديات السكنية الراهنة.

#### قائمة المراجع

- الجمعية الوطنية للتعمير والتنمية الحضرية. (2023). تقرير شامل حول الترقية العقارية وأثرها الاقتصادي.
- بلقاسم، فريدة. (2022). المعايير البيئية والاجتماعية في الإطار القانوني للترقية العقارية. مجلة القانون والتنمية، 11(2)، 65-83.
- بلقاسم، فريدة. (2023). العدالة الاجتماعية وتوزيع السكن في المجتمعات الحضرية. مجلة العلوم الاجتماعية، 20(1)، 56-72.
- بن جدو، سمير. (2020). تحديث الإطار القانوني للترقية العقارية في ظل تحديات العصر. مجلة العلوم القانونية.
- بن صالح، أحمد. (2019). التكامل الاجتماعي في مناطق الإسكان الجديدة. مجلة الدراسات الاجتماعية، 11(4)، 40-59.
- بوزيد، خالد. (2021). دور الاستثمار العقاري في التنمية الحضرية المستدامة. مجلة العلوم العمرانية، 15(3)، 45-67.
- دالي، فاطمة الزهراء. (2023). القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 11-04. جامعة الوادي.
- الديوان الوطني للإحصائيات. (2021). تقرير حول واقع السكن وتمويله في الجزائر.
- فراح، مريم & بحورة، عبد المجيد. (2022). مذكرة النظام القانوني للترقية العقارية. جامعة قالمة.

- الهيئة الوطنية للتطوير العمراني. (2019). دراسات تمويل الإسكان والرقابة التشريعية بالجزائر.
- الهيئة الوطنية للتعمير والتنمية المستدامة. (2023). استراتيجيات التنمية المستدامة في العمران الجزائري.
- عمروش، أحمد. (2015). تطور الترقية العقارية في ظل القانون 04/11. مجلة القانون والسكن.
- العلي، سميرة. (2021). تحديات تيسير التمويل العقاري في الجزائر. مجلة الاقتصاد والتنمية، 14(2)، 90-108.
- المريني، سامي وآخرون. (2023). سياسات الإدارة الحضرية ومشاركات المجتمع المحلي في التنمية المستدامة. مجلة دراسات التنمية الحضرية، 21(1)، 50-71.
- وزارة السكن الجزائرية. (2024). تقرير التنمية السكنية الوطنية.
- وزارة السكن والعمران والمدينة. (2021). المرفق العقاري في الجزائر. تم الاسترجاع من <https://mhuv.gov.dz> :
- وزارة التخطيط العمراني. (2024). الاستراتيجية الوطنية للتنمية العمرانية المستدامة.
- مباركي، ياسين & زبيري، نوال. (2022). تأثير التعقيدات الإدارية على تنفيذ مشاريع السكن. مجلة الإدارة العامة، 19(1)، 55-72.
- المركز الوطني للبحوث القانونية. (2022). التقرير السنوي عن الرقابة على الترقية العقارية في الجزائر.
- المنتدى الاقتصادي للعقار والتنمية. (2020). الاقتصاد الأخضر في مشاريع الترقية العقارية.
- المنتدى الوطني للتنمية الحضرية. (2024). استراتيجيات مواجهة أزمة السكن والتنمية المستدامة.
- قاسمي، نادية. (2022). تقنيات البناء الحديثة وتحسين جودة السكن في الجزائر. مجلة الهندسة المدنية، 8(2)، 112-130.
- رشيد، محمد. (2021). كفاءة استخدام الطاقة في المشاريع الحضرية المستدامة. مجلة الهندسة البيئية، 16(3)، 65-84.
- سمير، نبيل. (2020). تحديات التمويل العقاري وتأثيرها على توسعة السوق السكنية. مجلة البحوث القانونية والاجتماعية، 12(1)، 60-78.
- شبكة القانونية الدولية. (2021). الضمانات القانونية وحماية المستهلك في العقارات.
- شريف، أمينة، وزملاؤها. (2023). المشاركة المجتمعية وأثرها في تخطيط التنمية العمرانية. مجلة العلوم الاجتماعية، 14(3)، 78-95.
- سليمان، فاطمة. (2022). التخطيط المكاني وإدارة الموارد في المدن الجزائرية. مجلة التخطيط العمراني، 18(4)، 90-108.

- زيتوني، عادل. (2024). استراتيجيات البناء الأخضر في قطاع الترقية العقارية. مجلة الهندسة البيئية والتنمية المستدامة، 19(1)، 30-52.
- عواد، راضية. (2017). الالتزام بسلامة البناء اتجاه المستهلك في ضوء قانون الترقية العقارية 04-11. مجلة القانون والأعمال.
- زهواني، ليلي & عبد الله، سامي. (2023). الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع السكن: دراسة حالة الجزائر. مجلة التنمية الاقتصادية، 18(1)، 78-95.