



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
فرقة بحث PRFU الاستثمار العقاري في الجزائر ودوره في التنمية المستدامة



شهادة مشاركة

يشهد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة بأن **د/ سفيان ذبيح**
قد شارك(ت) في أشغال الملتقى الدولي حول: "العقار والتنمية المستدامة - الواقع والتحديات"
المنظم من قبل فرقة "الاستثمار العقاري في الجزائر ودوره في التنمية المستدامة" بكلية الحقوق والعلوم السياسية
يوم 29 مارس 2022 بتقنية التحاضر عن بعد

بمداخلة بعنوان "أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعدها الاقتصادي والاجتماعي"



عميد الكلية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
حمزة خصري



رئيس الملتقى
الدكتور: زينة فور الدين
رئيس فرقة البحث
الإستثمار العقاري في الجزائر ودوره
في التنمية المستدامة
كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المسيلة



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



فرقة البحث PRFU

الاستثمار العقاري في الجزائر ودوره في التنمية المستدامة

برنامج الملتقى الدولي حول:

العقار والتنمية المستدامة

- واقع وتحديات -

يوم 29 مارس 2022 بتقنية التحاضر عن بعد

المشرف العام عن الملتقى

أ.د/ حمزة خضري عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

الرئيس الشرفي للملتقى

أ.د. كمال بداري - مدير جامعة محمد بوضياف - المسيلة

رئيس الملتقى

د. زبدة نور الدين

رئيس اللجنة العلمية للملتقى:

أ.د/ ضريفي نادية

الجلسة الافتتاحية: 09:30 إلى 09:50

آيات بينات من الذكر الحكيم

النشيد الوطني

كلمة رئيس الملتقى الدكتور زبدة نور الدين

كلمة البروفيسور حمزة خضري

عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية والإعلان عن افتتاح أشغال الملتقى



الجلسة العلمية الأولى - رئيس الجلسة: الأستاذة الدكتورة ضريفي نادية

توقيت الجلسة: 10:00 – 13:00 مدة المداخلة: 08 دقائق

عنوان المداخلة	المتدخل	الجامعة
مدي ضمان البائع للعيوب الخفية في العقار المباع على الخارطة "دراسة تحليلية مقارنة"	د/عبد الرازق وهبه سيد احمد محمد سيد	كلية كنفرة- المملكة العربية السعودية
	د. ايناس مكي عبد نصار	جامعة بابل العراق
le foncier comme levier du développement durable	D/OUARAB ALI	جامعة تيزي وزو
مفهوم التنمية المستدامة في القانون الجزائري	د/دالي سعيد	جامعة المدية
	د/قنفود رمضان	جامعة المدية
مفهوم العقار في القانون المدني الجزائري	ط.د/وليد ضيف	جامعة بسكرة
	ط د/ فطيمة بوغولة	جامعة الجزائر 1
واقع التنمية المستدامة في الجزائر	د/ضريفي نوال	جامعة الجزائر 3
	د/بوسليماني صليحة	جامعة الجزائر 3
العقار والتنمية المستدامة	ط.د/وافي محمد	جامعة عين تموشنت
العقار و خطة التنمية المستدامة 2030	ط.د/جدي بحرون هناء	جامعة عنابة
التنمية المستدامة في الجزائر – الإنجازات والتحديات	د/محمد بواط	جامعة الشلف
التنمية المستدامة: قراءة في السياق المفاهيمي للمصطلح	د/رداوي عبد المالك	جامعة المسيلة
	د/بونوة نادية	جامعة المسيلة
الإطار المفاهيمي للعقار والملكية العقارية	ط.د/حشلاف ملوكة	جامعة تيارت
	ط.د/نايلي بلال	جامعة تيارت
العقار الصناعي مدخل لتحقيق التنمية المستدامة.	د/ليلى بعوني	جامعة الجزائر 3
	د/كية زواوي	جامعة الجزائر 3
قراءة في التطور التاريخي لفكرة ومفهوم التنمية المستدامة	د/مخوخ رزيقة	جامعة المسيلة
	ط.د/سعد الدين حبيبة	جامعة المسيلة
التنمية المستدامة والعقار: دراسة في المفهوم والتشريع	د/طيايبة ساعد	جامعة المسيلة
	ط.د/بورنان عبد الرحمان	جامعة المسيلة
أصناف الملكية العقارية في الجزائر- قراءة في قانون التوجيه العقاري 25/90	د/فسيو إسمهان	جامعة تيسمسيلت
المعدل والمتمم -	د/خير جطي	جامعة تيسمسيلت
أصناف الأملاك العقارية في القانون الجزائري	د/بوزكري سليمان	جامعة غرداية
	د/شعبان عمر	جامعة الجلفة
الإطار القانوني للأملاك العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم	د/مقدم الياسين	جامعة المسيلة
	ط.د/حومة عباس	جامعة المسيلة
مفاهيم العقار الحضري بين التوجهات العمرانية الحرة والتنمية المستدامة	د/نجوى الهواري	جامعة الجزائر 1

مناقشة عامة 12:30 – 13:00



الجلسة العلمية الثانية - رئيس الجلسة: الدكتورة حميدوش آسيا
توقيت الجلسة: 10:00 - 14:00 مدة المداخلة: 08 دقائق

عنوان المداخلة	المتدخل	الجامعة
الضمانات التشريعية والقضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري	ط.د/بوهادي عبد القادر	جامعة سيدي بلعباس
الشهر العقاري إجراء يحمي الملكية العقارية في القانون الجزائري	ط.د/بيدري ربيعة	جامعة عين تموشنت
الحماية القانونية للثروة الغابية: أهمية تجديد وتطوير مشروع السد الأخضر	د/بوعيسي رياض ط.د/وصفان وحيدة	جامعة برج بوعريريج جامعة المسيلة
دور القاضي في الحماية الجزائية للملكية العقارية من جريمة التعدي في التشريع الجزائري	د/فلاك مراد د/مهدي رضا	المركز الجامعي إليزي جامعة المسيلة
رقابة الدولة لاستغلال الأراضي الفلاحية - قراءة في القانون 03-10-	د/كحيل حكيم د/بن معمرايح	جامعة البليدة 2 المركز تيبازة
المسؤولية الجزائية عن الجرائم المرتكبة على الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع الجزائري	د/بوخالفة فيصل ط.د/لوصفان سلمي	جامعة سطيف 2 جامعة سطيف 2
الالتزام في المحررات الرسمية	د/رقية مسعود بورعدة	جامعة قسنطينة
الحماية الجزائية للملكية العقارية كآلية لتحقيق التنمية المستدامة.	د/مجادى نعيمة	جامعة تيارت
الحماية المدنية لحق الملكية العقارية الخاصة	ط.د/بن عمارة نورالدين	جامعة تيارت
منازعات الدفتر العقاري	د/مناع ابتسام د/بوعزة نضيرة	المركز الجامعي ميله المركز الجامعي ميله
الضوابط المقررة لحماية المناطق الحساسة من خطر التوسع العمراني في التشريع الجزائري	د/حواس صباح	جامعة باتنة 1
الحماية القانونية للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري	د/سراتي العياشي د/رحال محمد الطاهر	جامعة سكيكدة جامعة سكيكدة
القيود الواردة على سلطات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - سلطة الاستغلال أنموذج	د/حفظ الله عبد العالي ط.د/بوعمره إبراهيم	جامعة المسيلة جامعة سوسة_تونس



عنوان المداخلة	المتدخل	الجامعة
الاليات القانونية للحماية الجزائرية للملكية العقارية الوطنية في التشريع الجزائري	ط.د/بن عبيد محمد صهيب	المركز الجامعي تيبازة
الحماية المدنية لحيازة العقار	ط.د/روشو جمال	المركز الجامعي تيبازة
التجزئة العقارية كآلية لحماية العقار الغير المبني	ط.د/بوقرة جمال الدين	جامعة المسيلة
مكتزمات حماية العقار الحضري في التشريع الجزائري بين الرقابة السابقة واللاحقة	د/كمال تكواشت	جامعة خنشلة
الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة "دراسة في التشريع الجزائري"	د/تكوك نومير	جامعة تلمسان
حماية العقارات الوطنية العمومية في ظل أحكام القانون المدني الجزائري	د/عجالي بخالد	جامعة تيارت
آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري	ط.د/باكور نادية	جامعة تيارت
التنظيم التشريعي للعقار ضمن قوانين الاستثمار والنصوص المرتبطة به	د/مامي هاجر	جامعة الجزائر 01
الحماية القانونية للعقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية في القانون الجزائري	ط.د/بوعيد الله أمال	المركز الجامعي تيبازة
الثروة الغابية والتنمية المستدامة: مقاربة قانونية واقتصادية	د/بوصبيغات سوسن	جامعة قسنطينة
الحماية القانونية للعقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية في القانون الجزائري	د/بديار علي محمود	جامعة بومرداس
تكريس حق الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري	ط.د/بن حمدين حميدة	المركز الجامعي تيبازة
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية والدولية	ط.د/شرنان فاطمة الزمراء	المركز الجامعي تيبازة
وسائل وأساليب النظام العام العمراني في التشريع الجزائري	د/فلة مزود	جامعة جيجل
الحماية القانونية للعقار الفلاحي وأهميته في تحقيق الامن الغذائي في ظل الوضع الدولي الراهن	د/ياسين طالب	جامعة الجزائر 3
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية والدولية	ط.د/عبد الرحمن محمد أمبارك	جامعة المسيلة
الثروة الغابية والتنمية المستدامة: مقاربة قانونية واقتصادية	د/قردان لخضر	جامعة الشلف
الحماية القبلية والبعدية للعقار الموجه للاستثمار الصناعي والسياحي لتحقيق التنمية المستدامة.	أ/ بوخرص محمد	جامعة ورقلة
وسائل وأساليب النظام العام العمراني في التشريع الجزائري	أ/كهينة ايت حمودة	جامعة الشلف
خصوصيات نظام الشهر العيني	ط.د/روباش سليمة	جامعة المسيلة
الحماية القانونية للعقار الفلاحي وأهميته في تحقيق الامن الغذائي في ظل الوضع الدولي الراهن	ط.د/قواوي بن سليمان	جامعة تيارت
الحماية القانونية للملكية العقارية وفق مضمون المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري	ط.د/دبابزة يوسف	جامعة باتنة
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية	ط.د/مجدوب حبيب	جامعة عنابة
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية	د/مريم عثمان	جامعة خنشلة
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية	د/مريم بوشيري	جامعة خنشلة
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية	د/ميرة وليد	جامعة المسيلة
الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية	د/حجاب عائشة	جامعة المسيلة

مناقشة عامة 13:30 – 14:00

الجلسة العلمية الثالثة -رئيس الجلسة: الدكتور زبدة نور الدين

توقيت الجلسة: 10:00 – 13:00 مدة المداخلة: 08 دقائق



عنوان المداخلة	المتدخل	الجامعة
دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ترقية الاستثمار	د/صغير يورم عبد المجيد	جامعة المسيلة
	د/بوخرص عبد العزيز	جامعة المسيلة
استثمار الأملاك العقارية الفلاحية الوقفية في الجزائر	د/شهرزاد مناصر	المركز الجامعي البيض
دور العقاري في عمليات التنمية السياحية المحلية: ولاية باتنة أنموذجا	د/بلمرداسي يامن	جامعة باتنة 1
	أ.د/عشي صليحة	جامعة باتنة 2
عوائق الاستثمار العقاري في الجزائر	د/لميز أمينة	جامعة بومرداس
آليات استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري	ط.د/أوراغ آسيا	جامعة باتنة 01
استغلال العقار الحضري كوعاء للتنمية المحلية وضمان استراتيجية الدولة	د/ سنوسي علي	جامعة تيارت
امتياز العقار الفلاحي بين ضرورات التنمية وحتمية الاستثمار	د/ زبدة نور الدين	جامعة المسيلة
	ط.د/قريبر نواردة	جامعة المسيلة
العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري بين سياسة التفعيل وصعوبة التطبيق	ط.د/شريف يوسف	جامعة المدية
	الزين	جامعة المدية
العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز السكنات الترقية في إطار التنمية المستدامة	ط.د/حمزة لحول	جامعة تيارت
	د/لمين لعريط	جامعة المدية
استثمار العقار الفلاحي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة	ط.د/سعيدة دومي	جامعة المدية
	ط.د/فايزة خضار	جامعة أم البواقي
دراسات التأثير البيئي كقيد على ملف الاستثمار في العقار السياحي	د/برايح السعيد	جامعة المسيلة
	د/إلهام بيع	جامعة بومرداس
أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعدها الاقتصادي والاجتماعي	د/سفيان ذبيح	جامعة المسيلة
	د/صونية بن طيبة	جامعة تبسة
الاعوية العقارية الخاصة-بين ضرورة الحماية ومخاطر التوسع العمراني-	ط.د/عزالدين بوعبيد	جامعة تيارت
الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة	أ.د/زغبة طلال	جامعة المسيلة
الدعوى المدنية للمكرسة لحماية الملكية العقارية الخاصة	د/محمد خليفة كرفة	جامعة الشلف
أثر عقد الامتياز على العقاري في دعم وترقية الاستثمار	د/ سامية خواترة	جامعة بومرداس

مناقشة عامة 12:30 – 13:00



الجلسة العلمية الرابعة -رئيس الجلسة: الدكتور مقدم ياسين

توقيت الجلسة: 10:00 – 14:00 مدة المداخلة: 08 دقائق

الجامعة	المتدخل	عنوان المداخلة
جامعة قلمونطنية	د/كريمة عباس	التأمين واستمرارية الاستثمار في العقار الفلاحي، أية مقارنة؟ أية فعالية؟
جامعة خنشلة	د/لبرارة هالة	دور العقار الحضري في تفعيل الاستثمار المحلي
جامعة خنشلة	د/عبود فلاح	
جامعة سيدي بلعباس	د/مكاوي أمال	الاستثماري والامتياز السياحي في المناطق البيئية والصحراوية
جامعة سيدي بلعباس	ط.د/حمرودي يسرى	
جامعة المسيلة	ط.د/دنية ثابت	علاقة العقار بالتنمية المستدامة
جامعة المسيلة	ط.د/إيمان أحمد	
الأكاديمية الليبية للدراسات العليا- بنغازي ليبيا	أ/منى رجب عبد العزيز الشاعري	التسجيل العقاري الليبي ودوره في التنمية المستدامة
جامعة بومرداس	د/قرنان فضيلة	تقييم عملية التقييم العقاري وتداعياتها على حجية الدفتر العقاري كآلية فعالة للاستثمار العقاري والتنمية المستدامة
جامعة الاغواط	ط.د/كيحل جميلة	دور العقار في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في البلدان العربية وفق متطلبات الاستدامة
جامعة البويرة	د/بوترعة سهيلة	العقار الوقفي وتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر
جامعة برج بوعريريج	د/بوعافية رضا	طبيعة عقد الامتياز في ظل القانون 10-03 ودوره في استقرار القطاع الفلاحي
جامعة باتنة	د/صورية زردوم	استثمار العقار الوقفي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة
جامعة المسيلة	د/محمد مقروف	الاستثمار في العقارات _ القواعد والأنواع_
جامعة المسيلة	ط د/ حميدي رضوان	
جامعة سيدي بلعباس	د/فسيح جميلة	تطور المنظومة القانونية لاستغلال واستثمار العقار الوقفي وانعكاساتها في تحقيق التنمية
جامعة خنشلة	د/هباش عمران	العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر.
جامعة المسيلة	د/هني عامر	
جامعة برج بوعريريج	د/دوار جميلة	دور الجماعات المحلية في توجيه التوسع العمراني المستدام (المدن الجديدة نموذجا)
جامعة المدية	ط.د/بوزارفهيمه	عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الفلاحي لتحقيق التنمية الاقتصادية
جامعة البويرة	ط.د/لطرش عصام	



جامعة المسيلة	د/ آسيا حميدوش	دور العقار الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي والزراعة المستدامة
جامعة قسنطينة	د/ عمار نكاع	التنمية المستدامة في العقار الغابي-الاستجمام كعينة لاستغلال غابات الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري
جامعة قسنطينة	د/ زعموش فوزية	إنشاء المدن الذكية: استثمار مستدام لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية
جامعة قسنطينة	د/ خواجية سميرة حنان	
جامعة قسنطينة	د/ كريمة فردي	دور المساحات الخضراء في الجزائر في إطار تنمية عمرانية مستدامة
جامعة المسيلة	د/ مرزاق زروقي	معوقات تحقيق التنمية المستدامة
جامعة المسيلة	ط.د/ إيمان دردوخ	
جامعة البليدة 2	ط.د/ إفتيسان وريدة	إشكالية الأمن الغذائي في ظل جائحة كوفيد 19- بين مقتضيات تحقيق التنمية المستدامة واستراتيجيات تجاوز الأزمة-
جامعة قسنطينة	د/ كلوشام	الشراكة الفلاحية آلية قانونية لاستغلال العقار الفلاحي بين الفعالية والجمود
جامعة قسنطينة	ط.د/ حزير حكيم	
جامعة المسيلة	د/ بن خالد الحاج	واقع ارتفاع أسعار الأراضي القابلة للبناء، وتحديات التنمية العمرانية المستدامة. حالة مدينة المسيلة -الجزائر-
جامعة المسيلة	د/ ميلي محمد	
جامعة الجزائر 1	د/ إسماعيل قطاف	عوائق تطهير العقار أمام المصالح الإدارية
المركز الجامعي بركة	د/ قادري نادية	ضرورة التحول نحو استغلال أفضل للعقار الثقافي لتطوير قطاع السياحة
جامعة سكيكدة	د/ حاجي كريمة	قراءة قانونية لأصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري
جامعة سكيكدة	د/ بريك الطاهر	

مناقشة عامة 13:30 – 14:00

جلسة الاختتام: 14:10

تلاوة توصيات الملتقى

الإعلان عن اختتام أشغال الملتقى

جامعة المسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ملتقى دولي بعنوان: العقار والتنمية المستدامة
-الواقع والتحديات-

مداخلة تدرج ضمن المحور الثالث الموسوم ب:
العقار كوعاء استثماري حيوي واستراتيجي لكل القطاعات
(مشجع للاستثمار ومدر للدخل وموفر لفرص الشغل)

عنوان المداخلة:

أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية
المستدامة في بعدها الاقتصادي والاجتماعي

- الاسم: سفيان
- اللقب: ذبيح
- رقم الهاتف: 0698134786
- البريد الالكتروني: s.debih@unv-dbkkm.dz
- الرتبة العلمية: دكتور
- التخصص: قانون خاص
- مخبر الانتماء: مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص بجامعة خميس مليانة.

ملخص:

تناولنا في هاته المداخلة دراسة دور العقار الاستثماري باعتباره وعاء استثماريا مستداما ومتجددا في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي، كونه يمثل الأرضية والنواة الرئيسية التي تقام عليها جميع المشاريع والبنى التحتية، إلى جانب كونه عامل جذب مهم ومحوري للمشاريع الاستثمارية؛ مما يؤثر بشكل مباشر على عملية التنمية في البلاد. حيث حاولنا من خلالها الإجابة على إشكالية تتمحور حول أهمية ودور العقارات الاستثمارية في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي ومظاهر هذه المساهمة، معتمدين في الإجابة عليها على كل من المنهجين الوصفي والتحليلي كونهما الأنسب في مثل هذه الدراسات، هذا وقد خرجنا بمجموعة من النتائج التي أوردناها في نهاية المداخلة.

الكلمات المفتاحية: استثمار العقار - العقار الاستثماري - التنمية المستدامة.

Abstract:

In this intervention, we discussed the study of the role of investment real estate as a sustainable and renewable investment vessel in achieving sustainable development in its economic and social aspects, as it represents the ground and the main nucleus on which all projects and infrastructure are built, in addition to being an important and pivotal factor for investment projects; Which directly affects the development process in the country.

Through which we tried to answer a problem centered on the importance and role of investment real estate in achieving sustainable development in both the economic and social aspects and the manifestations of this contribution, relying in answering it on both the descriptive and analytical approaches as they are the most appropriate in such studies, and we came out with a set of results that we mentioned in end of the entry.

Keywords:

real estate investment - real estate investment - sustainable development

مقدمة:

يعد العقار من أهم دعائم التنمية كونه يمثل النواة الأساسية التي تجسد عليها مختلف المشاريع على اختلاف أشكالها وتنوعاتها، وبالتالي فهو المحور الرئيسي الذي تبنى عليه السياسة التنموية في الدولة ككل، إلى جانب ذلك تبرز أهميته في كونه أساس من أسس استقرار التعاملات بين الناس، لذا نجد أنّ نجاح كل السياسات العمومية المهمة بالتنمية يتوقف عليه؛ حيث يجب الدولة السعي لتوفير الأوعية العقارية الضرورية لإحداث وإقامة المشاريع والبنى التحتية، ولعل العقارات المقصودة هنا تحديدا هي العقارات المملوكة للدولة (العقارات الخاصة) دون تلك المملوكة للأفراد لأنّه لا يمكن توجيهها للاستثمار إلا في حالات خاصة كعملية نزع الملكية للمنفعة العامة أو لأنها تندرج ضمن مناطق التوسع السياحي والتي تعد العقارات الداخلة في محيطها ملكا للدولة ملكية خاصة.

فتوفر العقار يعد أحد أهم عوامل جذب وإنعاش الاستثمار بشقيه الخارجي والداخلي، كونه محطة أساسية لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات، مما يؤثر بشكل مباشر على عملية التنمية في البلاد خاصة المستدامة منها بجميع أبعادها، حيث يعد عامل جذب وتشجيع للاستثمارات المنتجة والمدرّة للدخل؛ سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، والحديث هنا طبعا عن العقار الاستثماري أو الموجه للاستثمار؛ والذي يختلف بحسب طبيعته سواء أكان عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا، مع ملاحظة أن العقار الاستثماري له معنيان خاص وعام؛ أمّا الأول فيقصد به العقار الصناعي، وأمّا الثاني فيقصد به العقار الموجه للاستثمار بشكل عام أيّا كانت طبيعته؛ ذلك أنّ المشاريع تتنوع بحسب المجال الذي يتم الاستثمار فيه.

هذا وقد حاولنا من خلال مداخلتنا هاته تسليط الضوء على هذه الأدوار التي يؤديها العقار الاستثماري بجميع أصنافه (الصناعي والفلاحي والسياحي) في تحقيق التنمية المستدامة كونه الوعاء الأساسي لجميع عمليات الاستثمار، وذلك من خلال محاولتنا الإجابة على الإشكالية التالية:

الإشكالية: فيما تتجلى أبرز مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة؟ وما هي الشروط والضوابط التي تمكنه من تأدية هذا الدور؟

وللإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا في بحثنا هذا كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي كونهما الأنسب لمثل هذه الدراسات، معتمدين في ذلك على خطة من محاور ثلاث، تناولنا في الأول دراسة الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري والتنمية المستدامة، وذلك من خلال دراسة كل من مفهوم العقار الاستثماري؛ والذي يعد في أصله مصطلحا مركبا من شقين عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولا إلى تحديد مفهوم شامل للمصطلح المركب، ثم تطرقنا بعد ذلك إلى دراسة مفهوم التنمية المستدامة مع التركيز على بعديها الاقتصادي والاجتماعي.

أما المحور الثاني فقد تناولنا فيه الشروط والضوابط التي تمكن العقار الاستثماري من الإسهام في تحقيق التنمية المستدامة.

وفي المحور الثالث تطرقنا إلى دراسة واستعراض مظاهر إسهام العقار الاستثماري بمختلف أنواعه في التنمية المستدامة على المستويين الاقتصادي والاجتماعي.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري والتنمية المستدامة

تناولنا في هذا المحور دراسة الإطار المفاهيمي لكل من العقار الاستثماري والذي يعد في أصله مصطلحا مركبا من شقين؛ عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولا إلى تحديد مفهوم شامل للمصطلح المركب، ثم تطرقنا بعد ذلك إلى دراسة مفهوم التنمية المستدامة مع التركيز على بعديها الاقتصادي والاجتماعي.

أولاً- مفهوم العقار الاستثماري:

أ- ماهية العقار:

1- تعريف العقار:

1-1- تعريف العقار لغة: عقر كل شيء أصله، وعقر الدار أصلها وقيل وسطها وهو مَحَلَّةُ القوم وفي الحديث الشريف: "مَا غُزِيَ قَوْمٌ فِي عَقْرِ دَارِهِمْ إِلَّا دَلُّوا"، ومنه الحديث الشريف عَقْرُ دَارِ الْإِسْلَامِ الشَّامُ، أي أصله وموضعه، وقال الأصمعي: "عقر الدار أصلها في لغة الحجاز، فأما أهل نجد فيقولون عَقْرٌ، ومنه قيل العقار وهو المنزل والأرض والضياع¹، والعُقْرُ والعَقَارُ: المنزل والضيعة، يقال مَالُهُ دَارٌ وَلَا عَقَارٌ، وخص البعض بالعقار النخل، يقال للنخل خاصة من بين المال

عقار، وفي الحديث الشريف: "مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا"، وقيل العَقَارُ (بالفتح) الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمُعَقَّرُ الرجل الكثير العقار وقد أعقر، وقيل عقاره متاعه ونصده إذا كان حسنا كبيرا².

1-2-1- تعريف العقار اصطلاحا: تناولنا تعريف العقار في كل من الاصطلاحين الشرعي والقانوني.

1-2-1- تعريف العقار في الاصطلاح الشرعي عند الفقهاء: اختلف الفقهاء في تعريفهم للعقار على قولين: الأول للحنفية والثاني للجمهور، وفيما يلي عرض لكل منهما:

1-2-1-1- العقار عند الحنفية: العقار ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله كالأراضي والدور، أما البناء والشجر فيعتبران من المنقولات إلا إذا كانتا تابعين للأرض فيسري عليهما حينئذ حكم العقار بالتبعية³، وعليه بما أن البناء والزرع والشجر لا تعد عقارا إلا إذا كانت تابعة للأرض؛ فإن الأرض لو بيعت طبقت عليها أحكام العقار-على ما يتبع الأرض من البناء ونحوه- أما لو بيع البناء وحده أو الشجر وحده من غير الأرض فلا تطبق عليه أحكام العقار، فالعقار لا يشمل إلا الأرض والمنقول يشمل ما عداها⁴.

1-2-1-2- العقار عند جمهور الفقهاء (المالكية والشافعية والحنابلة): العقار عند الجمهور يطلق على الأراضي والبناء والشجر⁵، فهو الذي لا يمكن نقله وتحويله أصلا كالأرض، أو أمكن تحويله ونقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل، كالبناء والشجر، فالبناء عند هدمه يصير أنقاضا والشجر يصبح أخشابا⁶.

1-2-2-1- تعريف العقار في القانون: عرّفه المشرع الجزائري بموجب المادة 683 من القانون المدني حيث نصت على ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

2- أنواع العقار: يتم التمييز بين العقارات عموما بحسب طبيعتها وكذا الغرض منها؛ حيث تتنوع بين عقارات صناعية وفلاحية وسياحية، وكذا عقارات رعوية وذات وجهة رعوية وأخرى غابية وأخرى صحراوية؛ وسنتطرق فيما يلي لتعريف كل منها.

1-2-2- عقار صناعي: يعرف على أنه: "تلك الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية"⁷.

2-2-2- عقار فلاحى: بالرجوع للمادة 4 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁸ نجد أنها قد عرفت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

2-3- عقار سياحي: هناك العديد من التعريفات التي حاولت تحديد وضبط مفهومه اخترنا منها التعريف التالي: "العقار السياحي هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع

السياسي والمناطق السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياسي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"⁹.

2-4- العقارات الرعوية وذات الوجهة الرعوية: عرفت المادة 11 من قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

2-5- العقارات الغابية وذات الوجهة الغابية: عرفت المادة 13 من قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

2-6- العقارات الصحراوية: عرفت المادة 18 من قانون التوجيه العقاري وهي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

3- أصناف الأملاك العقارية: صنف المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف ونصها: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية¹⁰: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

ب- ماهية الاستثمار:

1- تعريف الاستثمار:

1-1- تعريف الاستثمار في اللغة: يقال أثمرَ الشجر: أي بلغ أوان الإثمار، وأثمرَ الشيء أتي بنتيجة، كما يقال: أثمر ماله: أي كثر، وأثمرَ القوم أطعمهم الثمر، وأثمرَ ماله: نَمَاهُ، استثمر المال: ثمره، والاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج¹¹.

1-2- تعريف الاستثمار في الاصطلاح: تناولنا تعريف الاستثمار من الناحية الاقتصادية كونه مصطلحا اقتصاديا بامتياز وذلك في كل من الاقتصاد الوضعي وكذا الاسلامي ثم تعريفه من الناحية القانونية.

1-2-1- تعريف الاستثمار في الاقتصاد:

1-1-2-1- تعريف الاستثمار في الاقتصاد الوضعي: تعددت التعاريف والمفاهيم المتعلقة بالاستثمار¹² عند الكثير من الباحثين الاقتصاديين بمختلف تخصصاتهم، ففي حين يرى لومبار LEMPER على سبيل المثال أن الاستثمار هو شراء أو صنع منتجات آلية ووسيلة، يرى فيتون FITEN أن الاستثمار عبارة عن تطوير وتنمية لوسائل الطاقات المهيأة؛ فالاستثمار تحسين في المستقبل مع انفاق وتضحية، أمّا ديتيلن DIETELN فيرى بأنّ الاستثمار يوجد بقلب الحياة

الاقتصادية والنظرية النقدية ونظرية التنمية ونظرية الفائدة¹³، والملاحظ على نظرة الاقتصاديين أنها تتضمن الكثير من التشابه فيما بينها كونها تتمحور حول توظيف الأموال بهدف تحقيق عوائد وأرباح وفق رؤية استراتيجية؛ فهو عبارة عن استخدام أو توظيف آني لأموال أو قيم قصد الحصول على عائد أو مردود مستقبلي، كما قد يحمل على توظيف الأموال بهدف الحصول على الربح أو العائد، وقد يكون ماديا أو غير مادي؛ لذا يمكن القول بأن الاستثمار يتشمل في تخصيص بعض الموارد في الوقت الحاضر من أجل الحصول على عوائد في المستقبل¹⁴، أو هو تلك العملية التي تستخدم فيها المدخرات لتكوين الاستثمارات أو الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة أو تجديدها¹⁵.

1-2-1-2- تعريف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي: ما قيل عن تعدد التعاريف واختلافها بشأن مفهوم الاستثمار في الاقتصاد الوضعي وتمحورها حول توظيف الأموال لطلب الربح والنماء يقال عنه في الاقتصاد الإسلامي، وقد اخترنا منها تعريفين؛ الأول للأستاذ محمد صلاح الصاوي والذي عرف الاستثمار على أنه: "تنمية المال شرط مراعاة الأحكام الشرعية عند استثماره، فهو ثمر المال ونمائه في أي قطاع من القطاعات الإنتاجية سواء كان ذلك في التجارة أو الصناعة أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى"¹⁶، والثاني للدكتور مصطفى قطب سانو والذي عرفه بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعا وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مضاربة ومراوحة وشركة وغيرها"¹⁷.

ومن خلال دراستنا لمختلف التعاريف التي أعطاها الخبراء بمختلف تخصصاته خرجنا بتعريف للاستثمار؛ التمسنا فيه الشمولية من خلال محاولتنا الإحاطة بجميع جوانب المصطلح، فالاستثمار حسب رأينا هو عملية توظيف المال المملوك شرعا في مختلف الأنشطة الاقتصادية وذلك في محاولة لتحقيق الربح وتنمية هذا المال عن طريق استعمال مختلف الطرق الشرعية من مضاربة ومراوحة وشراكة وغيرها من الطرق الشرعية¹⁸.

1-2-2- تعريف الاستثمار في القانون: بداية تجدر الإشارة إلى أنّ إشكالية إيجاد تعريف للاستثمار ترتبط بحل عقدة مجاله؛ ذلك أنه لا يمكن الوقوف على فروع وأنواع للاستثمار بالمعنى الدقيق، لأنّه عبارة عن علاقات تعاقدية قيمية، فالأمر لم يعد يتوقف على أنواع الاستثمار وإنما يتعلق بتعاقدات ذات طابع اقتصادي لا يمكن حصرها، مع الأخذ بعين الاعتبار التوجه والنمو الاقتصادي لكل دولة على حدى¹⁹، ذلك أنّ القانون الداخلي لا يهتم إلاّ بنظرية الأموال ويجهل بصفة عامة نظرية الاستثمار الوطني، في حين نجد أنّ الاستثمار الأجنبي حظي بالتنظيم على الصعيدين الداخلي والخارجي؛ لاعتبارات متعلقة بتحرير رؤوس الأموال (الممول الأساسي للتجارة الخارجية) ولا يتأتى ذلك إلا بحماية المستثمرين الأجانب؛ فنجد أنّ القانون الداخلي يحدد ما يدخل

في الاستثمار ولا يعرفه، خلاف الاتفاقيات الدولية التي كانت أكثر حرصاً على إيجاد تعريف لأسباب وجيهة تتعلق بحل المنازعات الخاصة به في حال وقوعها²⁰.

وبالرجوع إلى المادة الثانية من القانون رقم 16-09²¹ المتعلق بترقية الاستثمار نجد أنها نصت على ما يلي: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل، والمساهمات في رأس مال الشركة".

وبشكل عام فالاستثمار هو استخدام الأموال في الإنتاج بشكل مباشر أو غير مباشر؛ ففي الأول -وهو المباشر- قد يأخذ شكل شراء الآلات والمعدات والأراضي ومختلف الأصول، وفي الثاني وهو غير المباشر قد يأخذ شكل شراء الأسهم والسندات وأذونات الخزينة العامة²²، وهو ما تضمنه دستور 2016م²³ وبعده دستور 2020م؛ حيث أكد كل منهما على تبني مبدأ حرية الاستثمار والتجارة الذي يطال جميع الأنشطة والأشخاص دون تمييز وهذا ما أكدته المادة 43 من دستور 2016م -والتي بقت على حالها- بنصها على أن: "حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون، وتعمل الدولة²⁴ على تحسين مناخ الأعمال، وتشجع على ازدهار المؤسسات دون تمييز، خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية".

ب- خصائص الاستثمار وأنواعه:

1- خصائص الاستثمار: يعد الاستثمار عملاً مستقبلياً لذا فإنه يتسم بالخصائص التالية²⁵:

- 1-1- نتيجة الاستثمار تكون مجهولة فقد يتحقق المكسب أو الخسارة،
- 1-2- يعمل الاستثمار في ظل عدم التأكد وبالتالي يصعب على المستثمر أن يحدد بدقة العائد المتوقع للاستثمار فهو يعمل في إطار الظن الغالب،
- 1-3- يعمل الاستثمار في ظل مخاطر يصعب توقع أكثرها بدقة، أو التحكم فيها بواسطة مدير الاستثمار ومن أهمها مخاطر السوق، ومخاطر تقلبات القوة الشرائية للنقود، ومخاطر التوقف عن سداد الالتزامات، ومخاطر الإدارة، مما يتطلب الاحتياط ضدها بكل السبل الممكنة،
- 1-4- يحتاج الاستثمار إلى مدة من الزمن لتحقيق العائد منه، وخلال هذه المدة قد تطرأ متغيرات تؤثر على حجم العائد.

2- أنواع الاستثمار: هناك عدة أنواع للاستثمار تختلف طبقاً من حيث القطاع الاقتصادي وكذا أساليب وأوجه الاستثمار.

- 2-1- من حيث القطاع الاقتصادي: وتنقسم إلى استثمارات زراعية وصناعية وتجارية وخدمات مالية...، ولكل مال طبيعته في توجيهه للقطاع الذي يناسبه (الأراضي للزراعية والمباني للخدمات العقارية وهكذا...) أما النقود فتتميز بالمرونة حيث يمكن استثمارها في شتى القطاعات²⁶.

2-2- من حيث أساليب وأوجه الاستثمار: بمعنى الطرق التي يتم استخدام المال بواسطتها للحصول على الغلة؛ وتنقسم إلى أوجه عدة منها ما هو متعارف عليه قديماً لدى الفقهاء وهو الإجارة ومنها ما هو مستحدث مثل المشاركة والمساهمة والمتاجرة والإيداع في المصارف والأوراق المالية وغير ذلك²⁷.

ج- ماهية العقار الاستثماري: انطلاقاً مما سبق واستناداً عليه يمكن القول بأنّ العقارات الاستثمارية هي تلك عقارات المخصصة والموجهة للاستثمار بشكل عام بغض النظر عن طبيعتها (صناعية، فلاحية، سياحية...) عن طريق مختلف العقود والصيغ وبشكل خاص عقد الامتياز، كما تشمل تلك العقارات التي تدر دخلاً؛ بمعنى العقارات المبنية أو الجاهزة الموجهة للإيجار.

د- ماهية استثمار العقار: يعرف الاستثمار العقاري على أنّه تنمية الثروة بتحويلها إلى أصول منتجة على هيئة أراضٍ ومبانٍ متاحة للاستغلال لمختلف الأغراض²⁸، كما يمكن تعريفه انطلاقاً من المفهوم العام له وبعد الجمع بين مختلف المفاهيم التي تم التطرق إليها في هذه المداخلة على أنّه عبارة عن عملية استغلال العقارات بمختلف العقود والصيغ التي تتناسب وطبيعتها وقوامها المادي من أجل تنميتها من جهة وتحقيق أرباح جراء الاستثمار فيها من جهة أخرى.

هـ- التمييز بين مصطلحي العقار الاستثماري والاستثمار العقاري: الفرق بين المصطلحين يكمن في كون الأول أداة للاستثمار في حين أن الثاني عبارة عن مجال من مجالات الاستثمار المتعددة²⁹.

ثانياً- مفهوم التنمية المستدامة:

أ- ماهية التنمية المستدامة: سنتطرق إلى تعريف التنمية المستدامة من الناحيتين الفقهية والقانونية وكذا خصائصها.

1- تعريف التنمية المستدامة: سنتناول تعريف التنمية المستدامة من الناحيتين الفقهية والقانونية إضافة إلى تعريف اللجنة الدولية للبيئة.

1-1- التعريف الفقهي للتنمية المستدامة: مفهوم التنمية المستدامة متعدد الاستخدامات ومتنوع المعاني والوقوف على تعريف واحد له من الصعب بما كان، لذا اخترنا استعراض تعريف "روبرت سولو" لها، إضافة إلى ذلك سنتطرق إلى تعريفها الفقهي بالاستناد على الجانبين الاقتصادي والاجتماعي.

1-1-1- تعريف روبرت سولو (Robert Solow): عرّف الأستاذ "روبرت سولو" التنمية المستدامة عام 1991م على أنّها: "عدم الإضرار بالطاقة الإنتاجية للأجيال المقبلة وتركها على الوضع الذي ورثتها الأجيال"، فالطاقة الإنتاجية ليست فقط الموارد الاستهلاكية التي تستهلكها الأجيال الحالية، بل تتعدى ذلك إلى نوعية الطاقة الإنتاجية التي تشمل بالإضافة إلى جانبها المادي الجانب المعنوي

أو المعرفي والتي تشمل على طبيعة وحجم الآخار ونوعية الاستثمار لهذه الفوائض والاستهلاك الرشيد للموارد الحالية والمستقبلية³⁰، وبالتالي فتحقيق التنمية المستدامة لا يتطلب توجيه الاهتمام بالنمو الاقتصادي فقط، بل يتطلب الاهتمام بالمسائل الاجتماعية لتحول لمجتمع وإدماج البعد البيئي في خطط التنمية، ويجب سد حاجات الإنسان الأساسية دون تجاوز الحدود الخارجية لقدرة المحيط الحيوي، وذلك بإدارة قاعدة الموارد الطبيعية وصيانتها وتوجيه التغييرات التكنولوجية والمؤسسية بطريقة تضمن تلبية الاحتياجات البشرية للأجيال الحالية والمقبلة بصورة مستمرة لا تحدث تدهور في البيئة وسليمة من الناحية الاقتصادية ومقبولة من الناحية الاجتماعية³¹.

1-1-2- تعريف التنمية المستدامة بالاستناد إلى البعد الاجتماعي: يقصد بها السعي من أجل استقرار النمو السكاني ورفع مستوى الخدمات الصحية والتعليمية خاصة في الريف³²، حيث ورد في تقرير اللجنة الدولية للبيئة والتنمية والمعروف بتقرير "برونتلاند" في عام 1987م تعريف للتنمية المستدامة استنادا على هذا البعد جاء فيه ما يلي: "التنمية التي تقي احتياجات الجيل الحالي دون الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على الوفاء باحتياجاتها"³³.

1-1-3- تعريف التنمية المستدامة بالاستناد إلى البعد البيئي: تعرف التنمية المستدامة بالاستناد على هذا البعد على أنها: "استخدام الموارد الطبيعية المتجددة، بطريقة لا تؤدي إلى فنائها أو تدهورها أو تناقص قدراتها بالنسبة للأجيال المقبلة مع الحفاظ على رصيد ثابت غير متناقص من الموارد الطبيعية"³⁴، وهذا التعريف خاص بالأستاذ (Environmental side)؛ فالتنمية لا يمكن أن تتم باستنزاف الموارد الطبيعية غير المتجددة، بل يجب استغلالها استغلالاً أمثل والتوجه أكثر نحو الطاقات النظيفة والمتجددة، حتى نحفظ حق الأجيال القادمة في الاستفادة من هذه الموارد إلى جانب حفظ حقهم في محيط وبيئة نظيفة.

1-1-4- تعريف التنمية المستدامة بالاستناد إلى البعد الاقتصادي: تعرف التنمية المستدامة بالتركيز على البعد الاقتصادي على أنها: "ترتكز على الإدارة المثلى للموارد للحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية شرط الحفاظ على نوعية الموارد واستخدام الموارد على أن لا يقلل من الدخل الحقيقي في المستقبل"، كما وتعني بالنسبة للدول المتقدمة خفضاً في مستوى استهلاك الطاقة والموارد، أما بالنسبة للدول النامية توظيف الموارد من أجل رفع مستوى معيشة المواطن والحد من الفقر وبشكل أشمل ضمان تنمية دخول الفرد في المستقبل ليس بأقل من الجيل الحالي³⁵.

1-2- التعريف القانوني للتنمية المستدامة (القانون الجزائري): عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة في المادة الرابعة من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنها: "التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة وإدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن قابلية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية"³⁶، يستفاد

من هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد أحاط تقريبا بأبعاد التنمية المستدامة، فربط بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية في إطار تنمية قابلة للاستمرار مع مراعاة الجانب البيئي وإدراجه في إطار تنمية تضمن حاجات الأجيال المقبلة، وذلك من خلال الاستغلال العقلاني؛ حيث نجد أنه نص على هذا المبدأ في المادة 61 والتي نصت على وجوب خضوع استغلال موارد باطن الأرض لمبادئ هذا القانون خصوصا مبدأ العقلانية.

هذا ونجد أن المؤسس الدستوري الجزائري بدوره استعمل مصطلح التنمية المستدامة من خلال المادتين 64 من دستور 2020م³⁷ والتي نصها: "للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة"، وكذا المادة 75 والتي جاء فيها: "الحريات الأكاديمية وحرية البحث العلمي مضمونة وتمارس في إطار القانون، تعمل الدولة على ترقية البحث العلمي وتنميته خدمة للتنمية المستدامة للأمة"، حيث ربط المؤسس الدستوري الجزائري التنمية المستدامة في المادة الأولى بالبيئة السليمة وفي الثانية بالبحث العلمي؛ حيث جعل منه وسيلة لخدمة التنمية المستدامة للأمة.

من خلال التعاريف السابقة للتنمية المستدامة يمكن لنا إعطاء تعريف للتنمية المستدامة، فاللتنمية المستدامة هي: "عبارة عن إدارة مثلى وحكيمة للموارد الطبيعية والبشرية مع الحفاظ على البيئة، وإدارة الموارد الطبيعية تكون بترشيد استغلالها وعدم استنزافها من جهة والتوجه إلى الطاقات النظيفة والمتجددة من جهة أخرى وذلك للحفاظ عليها من أجل الأجيال المقبلة، أما إدارة الموارد البشرية فتكون بالاستثمار في رأس المال البشري من خلال تعليمه وتكوينه وتوفير جميع الظروف اللازمة لتفجير طاقاته، وتمكينه من التكنولوجيا، وتوعيته بمسؤوليته اتجاه بيئته واتجاه الأجيال المقبلة".

2- خصائص التنمية المستدامة: تتميز التنمية بجملة من الخصائص التي تميزها عن باقي النماذج التنموية في الاقتصاد الوضعي، ويمكن إبرازها في النقاط التالية:

2-1- الديمومة والاستمرارية: وتتطلب توليد دخل مرتفع يسمح بإعادة استثمار جزء منه، وهو ما يمكن من إجراء الإحلال، التجديد والصيانة للموارد، فهي تنمية تهدف إلى تحقيق معدلات دخل مرتفعة من جهة وعدالة في توزيعه وكفاءة عالية في استخدامه من جهة أخرى، بما يمكنها من الاستمرارية والاستدامة³⁸.

2-2- تحقيق التوازن البيئي بالاعتماد على التسيير الإيكولوجي: يجب أن يخضع استخدام الموارد الطبيعية سواء المتجددة والناضبة للتسيير الإيكولوجي المستدام الذي يكرس العدالة في توزيع رأس المال الطبيعي بين الأجيال، من خلال إدارة الجودة في الاستخدام العادل، بحيث يحسن البيئة ويحافظ عليها ويخلق الانسجام بين مساعي التنمية وقيود البيئة³⁹.

3- أهداف التنمية المستدامة: تهدف التنمية المستدامة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والأغراض على جميع المستويات (الاقتصادية والاجتماعية والبيئية)، يمكن تلخيص هذه الأهداف في النقاط التالية:

- احترام البيئة الطبيعية،
- تحقيق استغلال واستخدام عقلاني للموارد،
- ربط التكنولوجيا الحديثة بأهداف المجتمع،
- إحداث تغيير مستمر ومناسب في حاجات وأوليات المجتمع⁴⁰.

ب- مبادئ التنمية المستدامة: حدد جدول أعمال القرن أو ما يعرف "بالأجندة 21" والمنبثقة عن قمة الأرض بربو دي جانيرو سنة 1992م، سبعة وعشرون مبدأ لتوجيه مختلف الجهات الفاعلة نحو تحقيق التنمية المستدامة؛ ولكن مع مرور الوقت وتطور الفكر التنموي، طرأت تغيرات نوعية على بعض المبادئ، وطُورت مبادئ أخرى جديدة من طرف بعض الخبراء والمتخصصين، لتتكيف مع الظروف الراهنة وتم حصرها في ما يلي: (مبدأ الحيطه والحذر، مبدأ الوقاية، مبدأ الملوث الدافع، مبدأ التضامن، مبدأ المشاركة، مبدأ التسيير العقلاني، الابتكار والتطوير المستمر)⁴¹.

ج- أبعاد التنمية المستدامة:

1- البعد الاقتصادي: وفقا لهذا البعد تعمل التنمية المستدامة على تطوير التنمية الاقتصادية مع الاخذ بالحسبان التوازنات البيئية على المدى البعيد؛ باعتبار البيئة أساس وقاعدة الحياة البشرية⁴²، وبالتالي فهذا البعد يستند إلى المبدأ الذي يقضي بزيادة رفاهية المجتمع إلى أقصى حد وكذا القضاء أو التقليل من نسبة الفقر والبطالة وذلك بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والعمل على ترشيد استهلاك الطاقة والتوجه نحو الطاقات المتجددة والنظيفة وحفظ الموارد الطبيعية.

2- البعد البيئي: يوضح هذا البعد الاستراتيجيات التي يجب توافرها واحترامها في مجال التصنيع، بهدف الإدارة الأمثل للرأس مال الطبيعي بدلا من تبذيره واستنزافه بطريقة غير عقلانية حتى لا تؤثر على التوازن البيئي، وذلك من خلال التحكم في استعمال الموارد وتوظيف تقنيات تتحكم في انتاج النفايات، واستعمال الملوثات ونقل المجتمع إلى عصر الصناعات النظيفة⁴³(الطاقات المتجددة).

3- البعد الاجتماعي: التنمية الاجتماعية هي زيادة قدرة الأفراد على استغلال الطاقة المتاحة إلى أقصى حد ممكن لتحقيق الحرية والرفاهية، ويعتبر البعد الاجتماعي من أهم الأبعاد التي تتميز بها التنمية المستدامة؛ لأنه يمثل البعد الإنساني بالمعنى الضيق، والذي يجعل من النمو وسيلة للإلتحاق الاجتماعي وأساسا لعملية التطوير في الاختيار السياسي، وبصورة عامة تظهر التنمية المستدامة

في بعدها الاجتماعي من خلال ارتفاع نسب التنمية والتطور الذي عرفته الدول خاصة النامية منها(بتصرف)⁴⁴.

4- البعد التكنولوجي: ويقصد به نقل المجتمع إلى عصر الصناعات النظيفة، التي تستخدم تكنولوجيا منظمة للبيئة، بإنتاجها حدا أدنى من الغازات الملوثة والحابسة للحرارة(الغازات الدفيئة)، حيث يمكن تعزيز التكنولوجيا من أجل التنمية المستدامة(بتصرف)⁴⁵.

المحور الثاني: شروط وضوابط مساهمة العقار الاستثماري في

تحقيق التنمية المستدامة

تناولنا في هذا المحور دراسة كل من الشروط والضوابط الواجب توفرها في العقارات الاستثمارية حتى تسهم في تحقيق التنمية المستدامة؛ ذلك أن إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية يتطلب توافر مجموعة من الشروط؛ هاته الأخيرة تختلف بحسب نوع العقار إلا أنها تشترك في الإطار العام لها وهو السعي إلى تحقيق تنمية شاملة ومستدامة، إلى جانب وجود مجموعة من الضوابط التي يجب مراعاتها.

أولاً- شروط مساهمة العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة: من خلال دراستنا لمفهوم التنمية المستدامة ووقوفنا على أبعادها المختلفة، وكذا دراستنا لمفهوم العقار الاستثماري يمكن لنا استنتاج واستنباط الشروط الواجب توفرها في العقار الاستثماري وكذا المشاريع المقامة عليه حتى يتسنى له الإسهام في التنمية المستدامة، وفيما يلي عرض لمجمل هذه الشروط:

أ- أن تكون العقارات الاستثمارية موجهة للاستثمار بطبيعتها منذ البداية دون تغيير وأن تتلاءم المشاريع الاستثمارية مع هذه الطبيعة دون تغيير ولا تبديل ولا تحوير فيها.

ب- أن تكون المشاريع المراد تجسيدها مطابقة للمعايير المطلوبة في مجال التنمية المستدامة من حيث التقليل من التلوث والاعتماد على الطاقات البديلة(الخضراء).

ج- أن تكون هذه المشاريع صديقة للبيئة؛ بمعنى أن تتماشى مع البيئة التي أنجزت عليها من حيث الطبيعة وكذا من حيث الارتباط بها والتكامل والتناغم معها دونما تأثيرات على جوهرها.

د- أن تحقق هذه المشاريع هدف الاستدامة والمتمثلة في المحافظة على الثروات للأجيال اللاحقة.

هـ- أن تحقق هذه المشاريع الاستثمارية أكبر العوائد بأخف الأضرار على الإنسان والبيئة.

و- أن تسهم في تلبية حاجات المجتمع الأساسية والنهوض بها.

ثانياً- ضوابط مساهمة العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة: يجب مراعات مجموعة من الضوابط عند استغلال العقار الاستثماري بمختلف أنواعه؛ يمكن إجمالها في النقاط التالية:

أ- ملكية الدولة للعقارات الاستثمارية: احتفاظ الدولة بملكية العقار المخصص للاستثمار ومنع التنازل عنه للمستثمر ما هو إلا تأكيد على بقائها في مركز قوة مقارنة بالمستثمر؛ ذلك أن ملكيتها له ضمانات للمحافظة على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار للأجيال القادمة⁴⁶.

ب- اعتماد طريقة التراضي في منح عقود الامتياز: وذلك لتسهيل الانتفاع والاستفادة من العقار الاستثماري؛ من خلال الابتعاد عن المزايدات العلنية، مع ضرورة وجود تشجيعات وضمانات كافية؛ ضريبية وقانونية وقضائية، وحتى تلك المرتبطة بالملكية بما يساعد في تهيئة وصنع جو من الثقة والائتمان مع المستثمر⁴⁷.

ج- ملكية المستثمر للعقار الناتج عن الاستثمار: يترتب على عملية الاستثمار حدوث ملكية جديدة ألا وهي ملكية المشروع الاستثماري، والذي تنص اغلب التشريعات على تبعيته للمستثمر؛ وهو ما أكدته المشرع الجزائري بأن جعل في إتمام المشروع الاستثماري تكريسا إجباريا لملكية البناية المنجزة على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا من قبل المستثمر بمبادرة منه ويعقد موثق⁴⁸.

المحور الثالث: مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق

التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي

تناولنا في هذا المحور دراسة مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي؛ وتمحورت الدراسة بشكل خاص على كل من العقار الصناعي والفلاحي وكذا السياحي كون هذه الأنواع هي التي تشكل نواة العقار الاستثماري دون غيرها من الأنواع الأخرى، حيث خصصنا الدراسة في الشق الاقتصادي وذلك لاختلاف مساهمة كل نوع من أنواع العقار الاستثماري، أما على المستوى الاجتماعي فقد أجملناها كون الآثار والإسهامات واحدة تقريبا.

أولا- مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة في شقها الاقتصادي: سنتطرق لإبراز إسهام كل صنف من العقارات الاستثمارية على حدى؛ كون إسهامات كل صنف تختلف عن إسهامات الآخر:

أ- مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية الصناعية: يمكن إجمال إسهامات العقار الاستثماري الصناعي في التنمية المستدامة في شقها الاقتصادي في النقاط التالية:

1- يمكن أن يساهم العقار الاستثماري الصناعي في التنمية المستدامة في بعدها الاقتصادي من خلال توفيره لقاعدة صناعية تمكن من خلق برامج ضخمة تولي عناية كبرى للاستجابة لمتطلبات التنمية وبالتالي انعاش حركة الاستثمار بشقيه الداخلي والخارجي وما يترتب عنه من فوائد على الاقتصاد الوطني ككل.

2- يوفر العقار الاستثماري الصناعي فرصًا لتحقيق مكاسب مالية للمستثمرين؛ حيث يمكنهم من تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع كما يسهم في توفير فرص عمل للسكان، وبالتالي الإسهام في إنعاش الحركة الاقتصادية ككل.

3- كما يسهم امتلاك العقارات الاستثمارية الصناعية في بناء الثروة وزيادة الدخل وتنويع المحفظة الاستثمارية.

ب- مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية الفلاحية: يمكن للعقارات الاستثمارية الفلاحية أن تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال دعم السوق المحلية بمختلف المنتجات الزراعية من خضر وفواكه، وكذا المنتجات الحيوانية، وبالتالي المساهمة في تغطية حاجات السوق الوطنية لمختلف المنتجات الفلاحية وبالتبعية الإسهام في تحقيق الأمن الغذائي، إلى جانب تنشيط السوق الوطنية بما توفره من منتجات وفرص عمل بل تتعداه إلى الإسهام في إنعاش الحركة التجارية للدولة ككل.

ج- مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية السياحية: يسهم العقار الاستثماري السياحي في إنعاش حركة الاقتصاد الوطني للدولة كونه يمثل عامل جذب للاستثمارات الأجنبية والوطنية على حد سواء؛ وما يترتب على هذه الاستثمارات من إنشاء مشاريع وهياكل سياحية والتي بدورها تسهم في توفير موارد مالية للدولة وعوائد وأرباح للمستثمرين من جهة ومناصب شغل دائمة وموسمية وكذا الحركة التجارية للمنطقة التي يقام فيها المشروع أو بقربها من جهة أخرى.

ثانيا- مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة في شقها الاجتماعي:

أ- توفير فرص عمل: حيث يمكن أن تسهم المشاريع المقامة على العقارات الاستثمارية ككل في توفير فرص عمل دائمة ومؤقتة وأخرى موسمية بالنسبة للاستثمارات الفلاحية والصناعية.

ب- المساهمة في الحد من الفقر: وهي نتيجة حتمية لتوفير فرص العمل؛ حيث تسهم المشاريع بما توفره من فرص عمل في مساعدة الفئات الهشة وبالتالي الحد من انتشار الفقر وتقليصه.

ج- تحسين ظروف حياة المواطنين: حيث يسهم بشكل مباشر في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى تحسين ظروف حياة السكان ومحاربة الأحياء الهامشية (البناءات الفوضوية) كونه يمثل القاعدة التي تحوي المشاريع بمختلف أنواعها.

د- المساهمة في الحفاظ على بيئة نظيفة ومستدامة للأجيال المقبلة: وذلك من خلال التزام ومطابقة المشاريع الاستثمارية لمبادئ التنمية المستدامة.

خاتمة:

يكتسي العقار الاستثماري أهمية بالغة من حيث كونه الأرضية الأساسية لجميع المشاريع الاستثمارية؛ وبالتالي ينطوي على أهمية قصوى بحى قد يؤثر تذبذبه أو غيابه على عملية التنمية ككل والمستدامة بالتبعية، سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي، وقد يمتد تأثيره إلى مجالات أخرى، وهنا نلتمس أهميته الاستراتيجية في كونه جالبا للاستثمارات بمختلف أنواعها والتي ستؤدي بالتبعية إلى توفير مناصب شغل دائمة ومؤقتة أو موسمية حسب المشروع الاستثماري المقام عليها، وكذا أرباح بالنسبة للمستثمرين والدولة التي تستفيد من موارد مالية من شأنها أن تنعش خزيرتها العمومية، كما يشمل ويمتد تأثيره إلى الحركة التجارية التي تنشط جراء إنشاء مشاريع استثمارية نوعية، وهو ما ينعكس إيجابا على التنمية المستدامة ككل بشرط توافر الضوابط والشروط التي سبق وأشرنا لها في المحور الثاني من هذه المداخلة، وعلى العموم فقد خرجنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع بمجموعة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- النتائج:

- 1- يشكل العقار الاستثماري الوعاء الأساسي لجميع أشكال الاستثمارات وبالتالي يتوقف نجاح أي محاولة تنمية على توفره من عدمه،
- 2- يركز مفهوم التنمية المستدامة على الديمومة والثبات (الاستدامة) وهو ما يتوفر في العقار لأنه ثابت بطبيعته (العقار الموجه للاستثمار بشكل عام دون المبني)،
- 3- حتى تسهم العقارات الاستثمارية في تحقيق التنمية المستدامة يجب أن تحافظ على طبيعتها وأن تكون موجهة للاستثمار منذ البداية،
- 4- يجب أن تتطابق المشاريع المراد تجسيدها للمعايير المطلوبة في مجال التنمية المستدامة من حيث التقليل من التلوث والاعتماد على الطاقات البديلة (الخضراء)، وأن تحقق هذه المشاريع أكبر العوائد بأخف الأضرار على الإنسان والبيئة.

الهوامش:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، مج4، ص 596.
- 2- المرجع السابق، مج4، ص 697.
- 3- نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط1، دار القلم دمشق، 1429هـ/2008م، ص319.
- 4- ابن الهمام الحنفي، شرح فتح القدير، ج6، دار الكتب العلمية بيروت 1424هـ/2003م، ص 199.
- 5- نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص319.
- 6- انظر: بداية المجتهد، مرجع سابق، ج2، ص254/ و: حاشية الخرخشي، ج4، ص45.

⁷- تجاني وافية العقار الصناعي في الجزائر-واقع وآفاق- مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 9، العدد الأول، 2019م، ص100.

⁸- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م، المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية ل ج د ش، العدد 49، بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990 م.

⁹- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الثاني، جوان 2017م، ص61.

¹⁰- نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك الوطنية تشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية؛ وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة والأملاك العمومية والخاصة للولاية والأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

أما المادة 27 من هذا القانون فقد عرفت الملكية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية العقارية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

وعرفت المادة 31 من هذا القانون فقد عرفت الأملاك الوقفية على أنها تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

¹¹- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط4، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004م، ص 100.

¹²- أما في المحاسبة فإن الاستثمار يمثل مجموع الممتلكات والقيم الدائمة المادية والمعنوية المنشأة أو المشتراة من قبل المؤسسة من أجل استعمالها كوسائل دائمة الاستغلال حسب العمر الإنتاجي لها (أنظر: غيدة فلة، مساهمة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتهما بالتنمية الاقتصادية، مداخله ضمن فعاليات الملتقى الدولي الرابع الموسوم ب: دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني على ضوء القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016م، والمتعلق بترقية الاستثمار-جامعة خميس مليانة-13 و14 ديسمبر 2017م، ص3).

وعند المالبين يعرف الاستثمار بأنه: "وسائل التزام بأموال لغرض تحقيق عوائد مالية، أو لاستخدامها لمنافع أو فوائد مستقبلية" (أنظر: عطا الله حدة، دور مؤسسات التأمين التكافلي في تحقيق التنمية المستدامة-دراسة مقارنة بين ماليزيا، السودان، الإمارات العربية المتحدة- مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف1، 2014م، ص 114).

¹³- بن لخضر عيسى، سياسة تمويل الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة (1988م-2015م)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد مالي، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2019م، ص ص 25، 26.

¹⁴- غيدة فلة، مساهمة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتهما بالتنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص3.

¹⁵ - حسين عمر، المدخل إلى علم الاقتصاد-الاستثمار والعولمة-ط1، دار الكتاب الحديث، 2000م، ص37.

¹⁶- أحمد الصغير قراوي، محددات ومواجهات الاستثمار من منظور إسلامي، الدورة التدريبية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها في الاقتصاديات المغاربية، جامعة سطيف، يومي 25-28 مارس 2003م، ص 655.

- 17- قطب مصطفى سانو، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، ط1، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2000م، ص20.
- 18- ارتأينا استعمال مصطلح (المال) للدلالة على جميع أنواعه، ثم المملوك شرعا لإخراج الأموال الفاسدة من العملية، ثم بعد ذلك استعملنا مصطلح محاولة لأن عملية الاستثمار كما تحتل الربح تحتل الخسارة، وبطبيعة الحال تتم العملية بأسرها بالطرق الشرعية.
- 19 - زروال معزوزة، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016م، ص40.
- 20 - المرجع السابق، ص40.
- 21- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج د ش، رقم 46 المؤرخة في 03/08/2016 .
- 22- فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر وعدد من الدول الغربية والإسلامية- ط1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 1432 هـ/2011م، ص ص27، 28.
- 23- القانون رقم 16-01 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016م، ج ر ج د ش ، العدد14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016م.
- 24- من أجل ترقية الاستثمار في الجزائر فقد أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001م المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، باعتبارها الاداة القانونية والفنية لتنفيذ سياسة الاستثمار للدولة الجزائرية، لذلك فإن هذه الوكالة قد حظيت باهتمام السلطات العامة في الدولة كونها أحد الركائز الفنية الفاعلة لدعم الاستثمار، وهو ما تم تكريسه أيضا بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016م والمتعلق بترقية الاستثمار.
- 25- حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، المدينة المنورة (المملكة العربية السعودية)، 1434هـ/2013م، ص ص 5، 6.
- 26- يمانى ليلي، دور الاستثمار الوقفي في تنمية الإيرادات الوقفية- دراسة حالة الجزائر - مجلة دفاتر اقتصادية، مج7، العدد الثاني، كلية الاقتصاد، جامعة الجلفة(الجزائر) 2016م، ص121.
- 27- المرجع السابق، ص 121.
- 28- عبد المحسن ناصر الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الاسلامي، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1989م، ص ص 60، 62.
- 29- لعماري وليد، محاضرات في قانون الاستثمار، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2019م/2020م، ص39.
- 30- معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة -سوريا أنموذجا- رسالة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق، 23/08/2015م، ص44.
- 31 - عماري عمار، إشكالية التنمية المستدامة وأبعادها، مداخلة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي حول التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف يومي 07-08-2008م، ص4.
- 32- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا- مذكرة ماجستير، في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2014م، ص48.

- 33- صديقي مسعود ومسعودي محمد، الجباية البيئية كأداة لتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، مداخلة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي حول التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف يومي 07/08/2008م، ص2.
- 34- معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة-سوريا أنموذجا- مرجع سابق، ص44.
- 35- المرجع السابق، ص44.
- 36- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 20 جويلية 2003م، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج د ش، العدد 43 لسنة 2003م.
- 37- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2021م، المؤرخ في 15 جامدي الأولى 1442هـ الموافق ل 30 ديسمبر 2020م، الصادر بالجريدة الرسمية ل ج ج د ش، العدد 82.
- 38- حنيش أحمد وبوضياف حفيظ، التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة أساس الاستثمار في الطاقات المتجددة، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الخامس الموسوم ب: استراتيجيات الطاقات المتجددة ودورها في تحقي التنمية المستدامة- دراسة تجارب بعض الدول- كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة البليدة 2، يومي 23/24 أفريل 2018م، ص4.
- 39- المرجع السابق، ص4.
- 40- عيسى قبوق ومحمد كاكي، السياسة البيئية والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة آفاق علمية، العدد الثالث عشر، المركز الجامعي ل تمنغست، أبريل 2017م، ص12.
- 41- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا- مرجع سابق، ص51.
- 42- المرجع سابق، ص52.
- 43- نضال عمار، دور المسؤولية الاجتماعية للشركات في التنمية المستدامة، المعهد العالي للتنمية الإدارية، مجلة جامعة البعث، المجلد 38، العدد 54، جامعة دمشق، 2016م، ص130.
- 44- عيسى قبوق ومحمد كاكي، السياسة البيئية والتنمية المستدامة في الجزائر، مرجع سابق، ص12.
- 45- نضال عمار، دور المسؤولية الاجتماعية للشركات في التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص130.
- 46- كريم كريمة، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، مج4، العدد الأول، المدية (الجزائر)، ص ص 275، 276.
- 47- المرجع السابق، ص ص 275، 276.
- 48- ينظر: المرجع نفسه، ص 282.

جامعة المسيلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ملتقى دولي بعنوان: العقار والتنمية المستدامة
-الواقع والتحديات-

مداخلة تدرج ضمن المحور الثالث الموسوم ب:
العقار كوعاء استثماري حيوي واستراتيجي لكل القطاعات
(مشجع للاستثمار ومدر للدخل وموفر لفرص الشغل)
عنوان المداخلة:

أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق
التنمية المستدامة في بعديها الاقتصادي والاجتماعي

- الاسم: سفيان
- اللقب: ذبيح
- رقم الهاتف: 0698134786
- البريد الالكتروني: s.debih@unv-dbkm.dz
- الرتبة العلمية: دكتور
- التخصص: قانون خاص
- مخبر الانتماء: مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص بجامعة خميس مليانة.
- الوظيفة: أستاذ مؤقت بقسم الشريعة جامعة المسيلة.
- ملخص:

تناولنا في هاته المداخلة دراسة دور العقار الاستثماري باعتباره وعاء استثماريا مستداما ومتجددا في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي، كونه يمثل الأرضية والنواة الرئيسية التي تقام عليها جميع المشاريع والبنى التحتية، إلى جانب كونه عامل جذب مهم ومحوري للمشاريع الاستثمارية؛ مما يؤثر بشكل مباشر على عملية التنمية في البلاد.

حيث حاولنا من خلالها الإجابة على إشكالية تتمحور حول أهمية ودور العقارات الاستثمارية في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي ومظاهر هذه المساهمة، معتمدين في الإجابة عليها على كل من المنهجين الوصفي والتحليلي كونهما الأنسب في مثل هذه الدراسات، هذا وقد خرجنا بمجموعة من النتائج التي أوردناها في نهاية المداخلة.

الكلمات المفتاحية: استثمار العقار - العقار الاستثماري - التنمية المستدامة.

Abstract:

In this intervention, we discussed the study of the role of investment real estate as a sustainable and renewable investment vessel in achieving sustainable development in its economic and social aspects, as it represents the ground and the main nucleus on which all projects and infrastructure are built, in addition to being an important and pivotal factor for investment projects; Which directly affects the development process in the country.

Through which we tried to answer a problem centered on the importance and role of investment real estate in achieving sustainable development in both the economic and social aspects and the manifestations of this contribution, relying in answering it on both the descriptive and analytical approaches as they are the most appropriate in such studies, and we came out with a set of results that we mentioned in end of the entry.

Keywords:

real estate investment - real estate investment - sustainable development

مقدمة:

يعد العقار من أهم دعائم التنمية كونه يمثل النواة الأساسية التي تجسد عليها مختلف المشاريع على اختلاف أشكالها وتنوعاتها، وبالتالي فهو المحور الرئيسي الذي تبنى عليه السياسة التنموية في الدولة ككل، إلى جانب ذلك تبرز أهميته في كونه أساس من أسس استقرار التعاملات بين الناس، لذا نجد أن نجاح كل السياسات العمومية المهمة بالتنمية يتوقف عليه؛ حيث يجب الدولة السعي لتوفير الأوعية العقارية الضرورية لإحداث وإقامة المشاريع والبنى التحتية، ولعل العقارات المقصودة هنا تحديدا هي العقارات المملوكة للدولة (العقارات الخاصة) دون تلك المملوكة للأفراد لأنه لا يمكن توجيهها للاستثمار إلا في حالات خاصة كعملية نزع الملكية للمنفعة العامة أو لأنها تندرج ضمن مناطق التوسع السياحي والتي تعد العقارات الداخلة في محيطها ملكا للدولة ملكية خاصة.

فتوفر العقار يعد أحد أهم عوامل جذب وإنعاش الاستثمار بشقيه الخارجي والداخلي، كونه محطة أساسية لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات، مما يؤثر بشكل مباشر على عملية التنمية في البلاد خاصة المستدامة منها بجميع أبعادها، حيث يعد عامل جذب وتشجيع للاستثمارات المنتجة والمدرّة للدخل؛ سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، والحديث هنا طبعا عن العقار الاستثماري أو الموجه للاستثمار؛ والذي يختلف بحسب طبيعته سواء أكان عقارا صناعيا أو فلاحيا أو سياحيا، مع ملاحظة أن العقار الاستثماري له معنيان خاص وعام؛ أما الأول فيقصد به العقار الصناعي، وأما الثاني فيقصد به العقار الموجه للاستثمار بشكل عام أي كانت طبيعته؛ ذلك أن المشاريع تتنوع بحسب المجال الذي يتم الاستثمار فيه.

هذا وقد حاولنا من خلال مداخلتنا هاته تسليط الضوء على هذه الأدوار التي يؤديها العقار الاستثماري بجميع أصنافه (الصناعي والفلاحي والسياحي) في تحقيق التنمية المستدامة كونه الوعاء الأساسي لجميع عمليات الاستثمار، وذلك من خلال محاولتنا الإجابة على الإشكالية التالية:

الإشكالية: فيما تتجلى أبرز مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة؟ وما هي الشروط والضوابط التي تمكنه من تأدية هذا الدور؟

وللإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا في بحثنا هذا كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي كونهما الأنسب لمثل هذه الدراسات، معتمدين في ذلك على خطة من محاور ثلاث، تناولنا في الأول دراسة الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري والتنمية المستدامة، وذلك من خلال دراسة كل من مفهوم العقار الاستثماري؛ والذي يعد في أصله مصطلحا مركبا من شقين عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولا إلى تحديد مفهوم شامل للمصطلح المركب، ثم تطرقنا بعد ذلك إلى دراسة مفهوم التنمية المستدامة مع التركيز على بعديها الاقتصادي والاجتماعي.

أما المحور الثاني فقد تناولنا فيه الشروط والضوابط التي تمكن العقار الاستثماري من الإسهام في تحقيق التنمية المستدامة.

وفي المحور الثالث تطرقنا إلى دراسة واستعراض مظاهر إسهام العقار الاستثماري بمختلف أنواعه في التنمية المستدامة على المستويين الاقتصادي والاجتماعي.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري والتنمية المستدامة

تناولنا في هذا المحور دراسة الإطار المفاهيمي لكل من العقار الاستثماري والذي يعد في أصله مصطلحا مركبا من شقين؛ عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولا إلى تحديد مفهوم شامل للمصطلح المركب، ثم تطرقنا بعد ذلك إلى دراسة مفهوم التنمية المستدامة مع التركيز على بعديها الاقتصادي والاجتماعي.

أولا- مفهوم العقار الاستثماري:

أ- ماهية العقار:

1- تعريف العقار:

1-1- تعريف العقار لغة: عقر كل شيء أصله، وعقر الدار أصلها وقيل وسطها وهو مَحَلَّةُ القوم وفي الحديث الشريف: "مَا غُزِيَ قَوْمٌ فِي عَقْرِ دَارِهِمْ إِلَّا دَلُّوا"، ومنه الحديث الشريف عَقْرُ دَارِ الْإِسْلَامِ الشَّامُ، أي أصله وموضعه، وقال الأصمعي: "عقر الدار أصلها في لغة الحجاز، فأما أهل نجد فيقولون عَقْرٌ، ومنه قيل العقار وهو المنزل والأرض والضياع¹، والعُقْرُ والعَقَارُ: المنزل والضيعة، يقال مَالُهُ دَارٌ وَلَا عَقَارٌ، وخص البعض بالعقار النخل، يقال للنخل خاصة من بين المال

عقار، وفي الحديث الشريف: "مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا"، وقيل العَقَارُ (بالفتح) الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمُعَقَّرُ الرجل الكثير العقار وقد أعقر، وقيل عقاره متاعه ونصده إذا كان حسنا كبيرا².

1-2-1- تعريف العقار اصطلاحا: تناولنا تعريف العقار في كل من الاصطلاحين الشرعي والقانوني.

1-2-1-1- تعريف العقار في الاصطلاح الشرعي عند الفقهاء: اختلف الفقهاء في تعريفهم للعقار على قولين: الأول للحنفية والثاني للجمهور، وفيما يلي عرض لكل منهما:

1-2-1-1-1- العقار عند الحنفية: العقار ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله كالأراضي والدور، أما البناء والشجر فيعتبران من المنقولات إلا إذا كانتا تابعين للأرض فيسري عليهما حينئذ حكم العقار بالتبعية³، وعليه بما أن البناء والزرع والشجر لا تعد عقارا إلا إذا كانت تابعة للأرض؛ فإن الأرض لو بيعت طبقت عليها أحكام العقار-على ما يتبع الأرض من البناء ونحوه- أما لو بيع البناء وحده أو الشجر وحده من غير الأرض فلا تطبق عليه أحكام العقار، فالعقار لا يشمل إلا الأرض والمنقول يشمل ما عداها⁴.

1-2-1-2-1- العقار عند جمهور الفقهاء (المالكية والشافعية والحنابلة): العقار عند الجمهور يطلق على الأراضي والبناء والشجر⁵، فهو الذي لا يمكن نقله وتحويله أصلا كالأرض، أو أمكن تحويله ونقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل، كالبناء والشجر، فالبناء عند هدمه يصير أنقاضا والشجر يصبح أخشابا⁶.

1-2-2-1- تعريف العقار في القانون: عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 683 من القانون المدني حيث نصت على ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

2- أنواع العقار: يتم التمييز بين العقارات عموما بحسب طبيعتها وكذا الغرض منها؛ حيث تتنوع بين عقارات صناعية وفلاحية وسياحية، وكذا عقارات رعوية وذات وجهة رعوية وأخرى غابية وأخرى صحراوية؛ وسنتطرق فيما يلي لتعريف كل منها.

1-2-2-1- عقار صناعي: يعرف على أنه: "تلك الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية"⁷.

2-2-2- عقار فلاح: بالرجوع للمادة 4 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁸ نجد أنها قد عرفت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

2-3- عقار سياحي: هناك العديد من التعريفات التي حاولت تحديد وضبط مفهومه اخترنا منها التعريف التالي: "العقار السياحي هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع

السياسي والمناطق السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياسي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"⁹.

2-4- العقارات الرعوية وذات الوجهة الرعوية: عرفت المادة 11 من قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

2-5- العقارات الغابية وذات الوجهة الغابية: عرفت المادة 13 من قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

2-6- العقارات الصحراوية: عرفت المادة 18 من قانون التوجيه العقاري وهي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

3- أصناف الأملاك العقارية: صنف المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف ونصها: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية¹⁰: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

ب- ماهية الاستثمار:

1- تعريف الاستثمار:

1-1- تعريف الاستثمار في اللغة: يقال أثمرَ الشجر: أي بلغ أوان الإثمار، وأثمرَ الشيء أتي بنتيجة، كما يقال: أثمر ماله: أي كثر، وأثمرَ القوم أطعمهم الثمر، وأثمرَ ماله: نَمَاهُ، استثمر المال: ثمره، والاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج¹¹.

1-2- تعريف الاستثمار في الاصطلاح: تناولنا تعريف الاستثمار من الناحية الاقتصادية كونه مصطلحا اقتصاديا بامتياز وذلك في كل من الاقتصاد الوضعي وكذا الاسلامي ثم تعريفه من الناحية القانونية.

1-2-1- تعريف الاستثمار في الاقتصاد:

1-1-2-1- تعريف الاستثمار في الاقتصاد الوضعي: تعددت التعاريف والمفاهيم المتعلقة بالاستثمار¹² عند الكثير من الباحثين الاقتصاديين بمختلف تخصصاتهم، ففي حين يرى لومبار LEMPER على سبيل المثال أن الاستثمار هو شراء أو صنع منتجات آلية ووسيلة، يرى فيتون FITEN أن الاستثمار عبارة عن تطوير وتنمية لوسائل الطاقات المهيأة؛ فالاستثمار تحسين في المستقبل مع انفاق وتضحية، أما ديتيلن DIETELN فيرى بأن الاستثمار يوجد بقلب الحياة

الاقتصادية والنظرية النقدية ونظرية التنمية ونظرية الفائدة¹³، والملاحظ على نظرة الاقتصاديين أنها تتضمن الكثير من التشابه فيما بينها كونها تتمحور حول توظيف الأموال بهدف تحقيق عوائد وأرباح وفق رؤى استراتيجية؛ فهو عبارة عن استخدام أو توظيف آني لأموال أو قيم قصد الحصول على عائد أو مردود مستقبلي، كما قد يحمل على توظيف الأموال بهدف الحصول على الربح أو العائد، وقد يكون ماديا أو غير مادي؛ لذا يمكن القول بأن الاستثمار يتضمن في تخصيص بعض الموارد في الوقت الحاضر من أجل الحصول على عوائد في المستقبل¹⁴، أو هو تلك العملية التي تستخدم فيها المدخرات لتكوين الاستثمارات أو الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة أو تجديدها¹⁵.

1-2-1-2- تعريف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي: ما قيل عن تعدد التعاريف واختلافها بشأن مفهوم الاستثمار في الاقتصاد الوضعي وتمحورها حول توظيف الأموال لطلب الربح والنماء يقال عنه في الاقتصاد الإسلامي، وقد اخترنا منها تعريفين؛ الأول للأستاذ محمد صلاح الصاوي والذي عرف الاستثمار على أنه: "تنمية المال شرط مراعاة الأحكام الشرعية عند استثماره، فهو ثمر المال ونمائه في أي قطاع من القطاعات الإنتاجية سواء كان ذلك في التجارة أو الصناعة أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى"¹⁶، والثاني للدكتور مصطفى قطب سانو والذي عرفه بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعا وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مضاربة ومراوحة وشركة وغيرها"¹⁷.

ومن خلال دراستنا لمختلف التعاريف التي أعطاها الخبراء بمختلف تخصصاته خرجنا بتعريف للاستثمار؛ التمسنا فيه الشمولية من خلال محاولتنا الإحاطة بجميع جوانب المصطلح، فالاستثمار حسب رأينا هو عملية توظيف المال المملوك شرعا في مختلف الأنشطة الاقتصادية وذلك في محاولة لتحقيق الربح وتنمية هذا المال عن طريق استعمال مختلف الطرق الشرعية من مضاربة ومراوحة وشراكة وغيرها من الطرق الشرعية¹⁸.

1-2-2- تعريف الاستثمار في القانون: بداية تجدر الإشارة إلى أن إشكالية إيجاد تعريف للاستثمار ترتبط بحل عقدة مجاله؛ ذلك أنه لا يمكن الوقوف على فروع وأنواع للاستثمار بالمعنى الدقيق، لأنه عبارة عن علاقات تعاقدية قيمية، فالأمر لم يعد يتوقف على أنواع الاستثمار وإنما يتعلق بتعاقدات ذات طابع اقتصادي لا يمكن حصرها، مع الأخذ بعين الاعتبار التوجه والنمو الاقتصادي لكل دولة على حدى¹⁹، ذلك أن القانون الداخلي لا يهتم إلا بنظرية الأموال ويجهل بصفة عامة نظرية الاستثمار الوطني، في حين نجد أن الاستثمار الأجنبي حظي بالتنظيم على الصعيدين الداخلي والخارجي؛ لاعتبارات متعلقة بتحرير رؤوس الأموال (الممول الأساسي للتجارة الخارجية) ولا يتأتى ذلك إلا بحماية المستثمرين الأجانب؛ فنجد أن القانون الداخلي يحدد ما يدخل

في الاستثمار ولا يعرفه، خلاف الاتفاقيات الدولية التي كانت أكثر حرصاً على إيجاد تعريف لأسباب وجيهة تتعلق بحل المنازعات الخاصة به في حال وقوعها²⁰.

وبالرجوع إلى المادة الثانية من القانون رقم 16-09²¹ المتعلق بترقية الاستثمار نجد أنها نصت على ما يلي: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل، والمساهمات في رأس مال الشركة".

وبشكل عام فالاستثمار هو استخدام الأموال في الإنتاج بشكل مباشر أو غير مباشر؛ ففي الأول -وهو المباشر- قد يأخذ شكل شراء الآلات والمعدات والأراضي ومختلف الأصول، وفي الثاني وهو غير المباشر قد يأخذ شكل شراء الأسهم والسندات وأذونات الخزينة العامة²²، وهو ما تضمنه دستور 2016م²³ وبعده دستور 2020م؛ حيث أكد كل منهما على تبني مبدأ حرية الاستثمار والتجارة الذي يطال جميع الأنشطة والأشخاص دون تمييز وهذا ما أكدته المادة 43 من دستور 2016م -والتي بقت على حالها- بنصها على أن: "حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون، وتعمل الدولة²⁴ على تحسين مناخ الأعمال، وتشجع على ازدهار المؤسسات دون تمييز، خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية".

ب- خصائص الاستثمار وأنواعه:

1- خصائص الاستثمار: يعد الاستثمار عملاً مستقبلياً لذا فإنه يتسم بالخصائص التالية²⁵:

- 1-1- نتيجة الاستثمار تكون مجهولة فقد يتحقق المكسب أو الخسارة،
- 1-2- يعمل الاستثمار في ظل عدم التأكد وبالتالي يصعب على المستثمر أن يحدد بدقة العائد المتوقع للاستثمار فهو يعمل في إطار الظن الغالب،
- 1-3- يعمل الاستثمار في ظل مخاطر يصعب توقع أكثرها بدقة، أو التحكم فيها بواسطة مدير الاستثمار ومن أهمها مخاطر السوق، ومخاطر تقلبات القوة الشرائية للنقود، ومخاطر التوقف عن سداد الالتزامات، ومخاطر الإدارة، مما يتطلب الاحتياط ضدها بكل السبل الممكنة،
- 1-4- يحتاج الاستثمار إلى مدة من الزمن لتحقيق العائد منه، وخلال هذه المدة قد تطرأ متغيرات تؤثر على حجم العائد.

2- أنواع الاستثمار: هناك عدة أنواع للاستثمار تختلف طبقاً من حيث القطاع الاقتصادي وكذا أساليب وأوجه الاستثمار.

- 2-1- من حيث القطاع الاقتصادي: وتنقسم إلى استثمارات زراعية وصناعية وتجارية وخدمات مالية...، ولكل مال طبيعته في توجيهه للقطاع الذي يناسبه (الأراضي للزراعية والمباني للخدمات العقارية وهكذا...) أما النقود فتتميز بالمرونة حيث يمكن استثمارها في شتى القطاعات²⁶.

2-2- من حيث أساليب وأوجه الاستثمار: بمعنى الطرق التي يتم استخدام المال بواسطتها للحصول على الغلة؛ وتنقسم إلى أوجه عدة منها ما هو متعارف عليه قديماً لدى الفقهاء وهو الإجارة ومنها ما هو مستحدث مثل المشاركة والمساهمة والمتاجرة والإيداع في المصارف والأوراق المالية وغير ذلك²⁷.

ج- ماهية العقار الاستثماري: انطلاقاً مما سبق واستناداً عليه يمكن القول بأن العقارات الاستثمارية هي تلك عقارات المخصصة والموجهة للاستثمار بشكل عام بغض النظر عن طبيعتها (صناعية، فلاحية، سياحية...) عن طريق مختلف العقود والصيغ وبشكل خاص عقد الامتياز، كما تشمل تلك العقارات التي تدر دخلاً؛ بمعنى العقارات المبنية أو الجاهزة الموجهة للإيجار.

د- ماهية استثمار العقار: يعرف الاستثمار العقاري على أنه تنمية الثروة بتحويلها إلى أصول منتجة على هيئة أراضٍ ومبانٍ متاحة للاستغلال لمختلف الأغراض²⁸، كما يمكن تعريفه انطلاقاً من المفهوم العام له وبعد الجمع بين مختلف المفاهيم التي تم التطرق إليها في هذه المداخلة على أنه عبارة عن عملية استغلال العقارات بمختلف العقود والصيغ التي تتناسب وطبيعتها وقوامها المادي من أجل تنميتها من جهة وتحقيق أرباح جراء الاستثمار فيها من جهة أخرى.

هـ- التمييز بين مصطلحي العقار الاستثماري والاستثمار العقاري: الفرق بين المصطلحين يكمن في كون الأول أداة للاستثمار في حين أن الثاني عبارة عن مجال من مجالات الاستثمار المتعددة²⁹.

ثانياً- مفهوم التنمية المستدامة:

أ- ماهية التنمية المستدامة: سنتطرق إلى تعريف التنمية المستدامة من الناحيتين الفقهية والقانونية وكذا خصائصها.

1- تعريف التنمية المستدامة: سنتناول تعريف التنمية المستدامة من الناحيتين الفقهية والقانونية إضافة إلى تعريف اللجنة الدولية للبيئة.

1-1- التعريف الفقهي للتنمية المستدامة: مفهوم التنمية المستدامة متعدد الاستخدامات ومتنوع المعاني والوقوف على تعريف واحد له من الصعب بما كان، لذا اخترنا استعراض تعريف "روبرت سولو" لها، إضافة إلى ذلك سنتطرق إلى تعريفها الفقهي بالاستناد على الجانبين الاقتصادي والاجتماعي.

1-1-1- تعريف روبرت سولو (Robert Solow): عرف الأستاذ "روبرت سولو" التنمية المستدامة عام 1991م على أنها: "عدم الإضرار بالطاقة الإنتاجية للأجيال المقبلة وتركها على الوضع الذي ورثتها الأجيال"، فالطاقة الإنتاجية ليست فقط الموارد الاستهلاكية التي تستهلكها الأجيال الحالية، بل تتعدى ذلك إلى نوعية الطاقة الإنتاجية التي تشمل بالإضافة إلى جانبها

المادي الجانب المعنوي أو المعرفي والتي تشمل على طبيعة وحجم الآذخار ونوعية الاستثمار لهذه الفوائض والاستهلاك الرشيد للموارد الحالية والمستقبلية³⁰، وبالتالي فتحقيق التنمية المستدامة لا يتطلب توجيه الاهتمام بالنمو الاقتصادي فقط، بل يتطلب الاهتمام بالمسائل الاجتماعية لتحول لمجتمع وإدماج البعد البيئي في خطط التنمية، ويجب سد حاجات الإنسان الأساسية دون تجاوز الحدود الخارجية لقدرة المحيط الحيوي، وذلك بإدارة قاعدة الموارد الطبيعية وصيانتها وتوجيه التغييرات التكنولوجية والمؤسسية بطريقة تضمن تلبية الاحتياجات البشرية للأجيال الحالية والمقبلة بصورة مستمرة لا تحدث تدهور في البيئة وسليمة من الناحية الاقتصادية ومقبولة من الناحية الاجتماعية³¹.

1-1-2- تعريف التنمية المستدامة بالاستناد إلى البعد الاجتماعي: يقصد بها السعي من أجل استقرار النمو السكاني ورفع مستوى الخدمات الصحية والتعليمية خاصة في الريف³²، حيث ورد في تقرير اللجنة الدولية للبيئة والتنمية والمعروف بتقرير "برونتالاند" في عام 1987م تعريف للتنمية المستدامة استنادا على هذا البعد جاء فيه ما يلي: "التنمية التي تفي احتياجات الجيل الحالي دون الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على الوفاء باحتياجاتها"³³.

1-1-3- تعريف التنمية المستدامة بالاستناد إلى البعد البيئي: تعرف التنمية المستدامة بالاستناد على هذا البعد على أنها: "استخدام الموارد الطبيعية المتجددة، بطريقة لا تؤدي إلى فنائها أو تدهورها أو تناقص قدراتها بالنسبة للأجيال المقبلة مع الحفاظ على رصيد ثابت غير متناقص من الموارد الطبيعية"³⁴، وهذا التعريف خاص بالأستاذ (Environmental side)؛ فالتنمية لا يمكن أن تتم باستنزاف الموارد الطبيعية غير المتجددة، بل يجب استغلالها استغلالا أمثل والتوجه أكثر نحو الطاقات النظيفة والمتجددة، حتى نحفظ حق الأجيال القادمة في الاستفادة من هذه الموارد إلى جانب حفظ حقهم في محيط وبيئة نظيفة.

1-1-4- تعريف التنمية المستدامة بالاستناد إلى البعد الاقتصادي: تعرف التنمية المستدامة بالتركيز على البعد الاقتصادي على أنها: "ترتكز على الإدارة المثلى للموارد للحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية شرط الحفاظ على نوعية الموارد واستخدام الموارد على أن لا يقلل من الدخل الحقيقي في المستقبل"، كما وتعني بالنسبة للدول المتقدمة خفضا في مستوى استهلاك الطاقة والموارد، أما بالنسبة للدول النامية توظيف الموارد من أجل رفع مستوى معيشة المواطن والحد من الفقر وبشكل أشمل ضمان تنمية دخول الفرد في المستقبل ليس بأقل من الجيل الحالي³⁵.

1-2- التعريف القانوني للتنمية المستدامة (القانون الجزائري): عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة في المادة الرابعة من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنها: "التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة و إدراج

البعد البيئي في إطار تنمية تضمن قابلية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية³⁶، يستفاد من هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد أحاط تقريبا بأبعاد التنمية المستدامة، فربط بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية في إطار تنمية قابلة للاستمرار مع مراعاة الجانب البيئي وإدراجه في إطار تنمية تضمن حاجات الأجيال المقبلة، وذلك من خلال الاستغلال العقلاني، حيث نجد أنه نص على هذا المبدأ في المادة 61 والتي نصت على وجوب خضوع استغلال موارد باطن الأرض لمبادئ هذا القانون خصوصا مبدأ العقلانية.

هذا ونجد أن المؤسس الدستوري الجزائري بدوره استعمل مصطلح التنمية المستدامة من خلال المادتين 64 من دستور 2020م³⁷ والتي نصها: "للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة"، وكذا المادة 75 والتي جاء فيها: "الحريات الأكاديمية وحرية البحث العلمي مضمونة وتمارس في إطار القانون، تعمل الدولة على ترقية البحث العلمي وتثمينه خدمة للتنمية المستدامة للأمة"، حيث ربط المؤسس الدستوري الجزائري التنمية المستدامة في المادة الأولى بالبيئة السليمة وفي الثانية بالبحث العلمي؛ حيث جعل منه وسيلة لخدمة التنمية المستدامة للأمة.

من خلال التعاريف السابقة للتنمية المستدامة يمكن لنا إعطاء تعريف للتنمية المستدامة، فالتنمية المستدامة هي: "عبارة عن إدارة مثلى وحكيمة للموارد الطبيعية والبشرية مع الحفاظ على البيئة، وإدارة الموارد الطبيعية تكون بترشيد استغلالها وعدم استنزافها من جهة والتوجه إلى الطاقات النظيفة والمتجددة من جهة أخرى وذلك للحفاظ عليها من أجل الأجيال المقبلة، أما إدارة الموارد البشرية فتكون بالاستثمار في رأس المال البشري من خلال تعليمه وتكوينه وتوفير جميع الظروف اللازمة لتفجير طاقاته، وتمكينه من التكنولوجيا، وتوعيته بمسؤوليته اتجاه بيئته واتجاه الأجيال المقبلة".

2- خصائص التنمية المستدامة: تتميز التنمية بجملة من الخصائص التي تميزها عن باقي النماذج التنموية في الاقتصاد الوضعي، ويمكن إبرازها في النقاط التالية:

2-1- الديمومة والاستمرارية: وتتطلب توليد دخل مرتفع يسمح بإعادة استثمار جزء منه، وهو ما يمكن من إجراء الإحلال، التجديد والصيانة للموارد، فهي تنمية تهدف إلى تحقيق معدلات دخل مرتفعة من جهة وعدالة في توزيعه وكفاءة عالية في استخدامه من جهة أخرى، بما يمكنها من الاستمرارية والاستدامة³⁸.

2-2- تحقيق التوازن البيئي بالاعتماد على التسيير الإيكولوجي: يجب أن يخضع استخدام الموارد الطبيعية سواء المتجددة والناضبة للتسيير الإيكولوجي المستدام الذي يكرس العدالة في توزيع رأس المال الطبيعي بين الأجيال، من خلال إدارة الجودة في الاستخدام العادل، بحيث يحسن البيئة ويحافظ عليها ويخلق الانسجام بين مساعي التنمية وقيود البيئة³⁹.

3- أهداف التنمية المستدامة: تهدف التنمية المستدامة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف والأغراض على جميع المستويات (الاقتصادية والاجتماعية والبيئية)، يمكن تلخيص هذه الأهداف في النقاط التالية:

- احترام البيئة الطبيعية،
- تحقيق استغلال واستخدام عقلاني للموارد،
- ربط التكنولوجيا الحديثة بأهداف المجتمع،
- إحداث تغيير مستمر ومناسب في حاجات وأوليات المجتمع⁴⁰.

ب- مبادئ التنمية المستدامة: حدد جدول أعمال القرن أو ما يعرف "بالأجندة 21" والمنبثقة عن قمة الأرض بريتو دي جانيرو سنة 1992م، سبعة وعشرون مبدأ لتوجيه مختلف الجهات الفاعلة نحو تحقيق التنمية المستدامة؛ ولكن مع مرور الوقت وتطور الفكر التنموي، طرأت تغيرات نوعية على بعض المبادئ، وطُورت مبادئ أخرى جديدة من طرف بعض الخبراء والمتخصصين، لتتكيف مع الظروف الراهنة وتم حصرها في ما يلي: (مبدأ الحيطة والحذر، مبدأ الوقاية، مبدأ الملوث الدافع، مبدأ التضامن، مبدأ المشاركة، مبدأ التسيير العقلاني، الابتكار والتطوير المستمر)⁴¹.

ج- أبعاد التنمية المستدامة:

1- البعد الاقتصادي: وفقا لهذا البعد تعمل التنمية المستدامة على تطوير التنمية الاقتصادية مع الأخذ بالحسبان التوازنات البيئية على المدى البعيد؛ باعتبار البيئة أساس وقاعدة الحياة البشرية⁴²، وبالتالي فهذا البعد يستند إلى المبدأ الذي يقضي بزيادة رفاهية المجتمع إلى أقصى حد وكذا القضاء أو التقليل من نسبة الفقر والبطالة وذلك بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والعمل على ترشيد استهلاك الطاقة والتوجه نحو الطاقات المتجددة والنظيفة وحفظ الموارد الطبيعية.

2- البعد البيئي: يوضح هذا البعد الاستراتيجيات التي يجب توافرها واحترامها في مجال التصنيع، بهدف الإدارة الأمثل للرأس مال الطبيعي بدلا من تبذيره واستنزافه بطريقة غير عقلانية حتى لا تؤثر على التوازن البيئي، وذلك من خلال التحكم في استعمال الموارد وتوظيف تقنيات تتحكم في إنتاج النفايات، واستعمال الملوثات ونقل المجتمع إلى عصر الصناعات النظيفة⁴³(الطاقات المتجددة).

3- البعد الاجتماعي: التنمية الاجتماعية هي زيادة قدرة الأفراد على استغلال الطاقة المتاحة إلى أقصى حد ممكن لتحقيق الحرية والرفاهية، ويعتبر البعد الاجتماعي من أهم الأبعاد التي تتميز بها التنمية المستدامة؛ لأنه يمثل البعد الإنساني بالمعنى الضيق، والذي يجعل من النمو وسيلة للإلتحاق الاجتماعي وأساسا لعملية التطوير في الاختيار السياسي، وبصورة عامة تظهر التنمية المستدامة

في بعدها الاجتماعي من خلال ارتفاع نسب التنمية والتطور الذي عرفته الدول خاصة النامية منها(بتصرف)⁴⁴.

4- البعد التكنولوجي: ويقصد به نقل المجتمع إلى عصر الصناعات النظيفة، التي تستخدم تكنولوجيا منظمة للبيئة، بإنتاجها حدا أدنى من الغازات الملوثة والحابسة للحرارة(الغازات الدفيئة)، حيث يمكن تعزيز التكنولوجيا من أجل التنمية المستدامة(بتصرف)⁴⁵.

المحور الثاني: شروط وضوابط مساهمة العقار الاستثماري في

تحقيق التنمية المستدامة

تناولنا في هذا المحور دراسة كل من الشروط والضوابط الواجب توفرها في العقارات الاستثمارية حتى تسهم في تحقيق التنمية المستدامة؛ ذلك أن إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية يتطلب توافر مجموعة من الشروط؛ هاته الأخيرة تختلف بحسب نوع العقار إلا أنها تشترك في الإطار العام لها وهو السعي إلى تحقيق تنمية شاملة ومستدامة، إلى جانب وجود مجموعة من الضوابط التي يجب مراعاتها.

أولاً- شروط مساهمة العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة: من خلال دراستنا لمفهوم التنمية المستدامة ووقوفنا على أبعادها المختلفة، وكذا دراستنا لمفهوم العقار الاستثماري يمكن لنا استنتاج واستنباط الشروط الواجب توفرها في العقار الاستثماري وكذا المشاريع المقامة عليه حتى يتسنى له الإسهام في التنمية المستدامة، وفيما يلي عرض لمجمل هذه الشروط:

أ- أن تكون العقارات الاستثمارية موجهة للاستثمار بطبيعتها منذ البداية دون تغيير وأن تتلاءم المشاريع الاستثمارية مع هذه الطبيعة دون تغيير ولا تبديل ولا تحوير فيها.

ب- أن تكون المشاريع المراد تجسيدها مطابقة للمعايير المطلوبة في مجال التنمية المستدامة من حيث التقليل من التلوث والاعتماد على الطاقات البديلة(الخضراء).

ج- أن تكون هذه المشاريع صديقة للبيئة؛ بمعنى أن تتماشى مع البيئة التي أنجزت عليها من حيث الطبيعة وكذا من حيث الارتباط بها والتكامل والتناغم معها دونما تأثيرات على جوهرها.

د- أن تحقق هذه المشاريع هدف الاستدامة والمتمثلة في المحافظة على الثروات للأجيال اللاحقة.

هـ- أن تحقق هذه المشاريع الاستثمارية أكبر العوائد بأخف الأضرار على الإنسان والبيئة.

و- أن تسهم في تلبية حاجات المجتمع الأساسية والنهوض بها.

ثانياً- ضوابط مساهمة العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة: يجب مراعات مجموعة من الضوابط عند استغلال العقار الاستثماري بمختلف أنواعه؛ يمكن إجمالها في النقاط التالية:

أ- ملكية الدولة للعقارات الاستثمارية: احتفاظ الدولة بملكية العقار المخصص للاستثمار ومنع التنازل عنه للمستثمر ما هو إلا تأكيد على بقائها في مركز قوة مقارنة بالمستثمر؛ ذلك أن ملكيتها له ضمانات للمحافظة على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار للأجيال القادمة⁴⁶.

ب- اعتماد طريقة التراضي في منح عقود الامتياز: وذلك لتسهيل الانتفاع والاستفادة من العقار الاستثماري؛ من خلال الابتعاد عن المزايدات العلنية، مع ضرورة وجود تشجيعات وضمانات كافية؛ ضريبية وقانونية وقضائية، وحتى تلك المرتبطة بالملكية بما يساعد في تهيئة وصنع جو من الثقة والائتمان مع المستثمر⁴⁷.

ج- ملكية المستثمر للعقار الناتج عن الاستثمار: يترتب على عملية الاستثمار حدوث ملكية جديدة ألا وهي ملكية المشروع الاستثماري، والذي تنص اغلب التشريعات على تبعيته للمستثمر؛ وهو ما أكدته المشرع الجزائري بأن جعل في إتمام المشروع الاستثماري تكريسا إجباريا لملكية البناية المنجزة على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا من قبل المستثمر بمبادرة منه وب عقد موثق (بتصرف)⁴⁸.

المحور الثالث: مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق

التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي

تناولنا في هذا المحور دراسة مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي؛ وتمحورت الدراسة بشكل خاص على كل من العقار الصناعي والفلاحي وكذا السياحي كون هذه الأنواع هي التي تشكل نواة العقار الاستثماري دون غيرها من الأنواع الأخرى، حيث خصصنا الدراسة في الشق الاقتصادي وذلك لاختلاف مساهمة كل نوع من أنواع العقار الاستثماري، أما على المستوى الاجتماعي فقد أجمعناها كون الآثار والإسهامات واحدة تقريبا.

أولا- مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة في شقها الاقتصادي: سنتطرق لإبراز إسهام كل صنف من العقارات الاستثمارية على حدى؛ كون إسهامات كل صنف تختلف عن إسهامات الآخر:

أ- مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية الصناعية: يمكن إجمال إسهامات العقار الاستثماري الصناعي في التنمية المستدامة في شقها الاقتصادي النقاط التالية:

1- يمكن أن يساهم العقار الاستثماري الصناعي في التنمية المستدامة في بعدها الاقتصادي من خلال توفيره لقاعدة صناعية تمكن من خلق برامج ضخمة تولي عناية كبرى للاستجابة لمتطلبات التنمية وبالتالي انعاش حركة الاستثمار بشقيه الداخلي والخارجي وما يترتب عنه من فوائد على الاقتصاد الوطني ككل.

2- يوفر العقار الاستثماري الصناعي فرصًا لتحقيق مكاسب مالية للمستثمرين؛ حيث يمكنهم من تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع كما يسهم في توفير فرص عمل للسكان، وبالتالي الإسهام في إنعاش الحركة الاقتصادية ككل.

3- كما يساهم امتلاك العقارات الاستثمارية الصناعية في بناء الثروة وزيادة الدخل وتنويع المحفظة الاستثمارية.

ب- **مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية الفلاحية:** يمكن للعقارات الاستثمارية الفلاحية أن تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال دعم السوق المحلية بمختلف المنتجات الزراعية من خضر وفواكه، وكذا المنتجات الحيوانية، وبالتالي المساهمة في تغطية حاجات السوق الوطنية لمختلف المنتجات الفلاحية وبالتبعية الإسهام في تحقيق الأمن الغذائي، إلى جانب تنشيط السوق الوطنية بما توفره من منتجات وفرص عمل بل تتعداه إلى الإسهام في إنعاش الحركة التجارية للدولة ككل.

ج- **مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية السياحية:** يسهم العقار الاستثماري السياحي في إنعاش حركة الاقتصاد الوطني للدولة كونه يمثل عامل جذب للاستثمارات الأجنبية والوطنية على حد سواء؛ وما يترتب على هذه الاستثمارات من إنشاء مشاريع وهياكل سياحية والتي بدورها تسهم في توفير موارد مالية للدولة وعوائد وأرباح للمستثمرين من جهة ومناصب شغل دائمة وموسمية وكذا الحركة التجارية للمنطقة التي يقام فيها المشروع أو بقربها من جهة أخرى.

ثانيا- مظاهر إسهام العقار الاستثماري في تحقيق التنمية المستدامة في شقها الاجتماعي:

أ- **توفير فرص عمل:** حيث يمكن أن تسهم المشاريع المقامة على العقارات الاستثمارية ككل في توفير فرص عمل دائمة ومؤقتة وأخرى موسمية بالنسبة للاستثمارات الفلاحية والصناعية.

ب- **المساهمة في الحد من الفقر:** وهي نتيجة حتمية لتوفير فرص العمل؛ حيث تسهم المشاريع بما توفره من فرص عمل في مساعدة الفئات الهشة وبالتالي الحد من انتشار الفقر وتقليصه.

ج- **تحسين ظروف حياة المواطنين:** حيث يسهم بشكل مباشر في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى تحسين ظروف حياة السكان ومحاربة الأحياء الهامشية (البناءات الفوضوية) كونه يمثل القاعدة التي تحوي المشاريع بمختلف أنواعها.

د- **المساهمة في الحفاظ على بيئة نظيفة ومستدامة للأجيال المقبلة:** وذلك من خلال التزام ومطابقة المشاريع الاستثمارية لمبادئ التنمية المستدامة.

خاتمة:

يكتسي العقار الاستثماري أهمية بالغة من حيث كونه الأرضية الأساسية لجميع المشاريع الاستثمارية؛ وبالتالي ينطوي على أهمية قصوى بحى قد يؤثر تذبذبه أو غيابه على عملية التنمية ككل والمستدامة بالتبعية، سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي، وقد يمتد تأثيره إلى

مجالات أخرى، وهنا نلتبس أهميته الاستراتيجية في كونه جالبا للاستثمارات بمختلف أنواعها والتي ستؤدي بالتبعية إلى توفير مناصب شغل دائمة ومؤقته أو موسمية حسب المشروع الاستثماري المقام عليها، وكذا أرباح بالنسبة للمستثمرين والدولة التي تستفيد من موارد مالية من شأنها أن تنعش خزينتها العمومية، كما يشمل ويمتد تأثيره إلى الحركة التجارية التي تنشط جراء إنشاء مشاريع استثمارية نوعية، وهو ما ينعكس إيجابا على التنمية المستدامة ككل بشرط توافر الضوابط والشروط التي سبق وأشرنا لها في المحور الثاني من هذه المداخلة، وعلى العموم فقد خرجنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع بمجموعة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- النتائج:

- 1- يشكل العقار الاستثماري الوعاء الأساسي لجميع أشكال الاستثمارات وبالتالي يتوقف نجاح أي محاولة تنمية على توفره من عدمه،
- 2- يركز مفهوم التنمية المستدامة على الديمومة والثبات (الاستدامة) وهو ما يتوفر في العقار لأنه ثابت بطبيعته (العقار الموجه للاستثمار بشكل عام دون المبني)،
- 3- حتى تسهم العقارات الاستثمارية في تحقيق التنمية المستدامة يجب أن تحافظ على طبيعتها وأن تكون موجهة للاستثمار منذ البداية،
- 4- يجب أن تتطابق المشاريع المراد تجسيدها للمعايير المطلوبة في مجال التنمية المستدامة من حيث التقليل من التلوث والاعتماد على الطاقات البديلة (الخضراء)، وأن تحقق هذه المشاريع أكبر العوائد بأخف الأضرار على الإنسان والبيئة.

الهوامش :

- ¹ - ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، مج4، ص 596.
- ² - المرجع السابق، مج4، ص 697.
- ³ - نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط1، دار القلم دمشق، 1429هـ/2008م، ص319.
- ⁴ - ابن الهمام الحنفي، شرح فتح القدير، ج6، دار الكتب العلمية بيروت 1424هـ/2003م، ص 199.
- ⁵ - د. نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص319.
- ⁶ - أنظر: بداية المجتهد، مرجع سابق، ج2، ص254/ وحاشية الخرشى، ج4، ص45.
- ⁷ - تجاني وافية العقار الصناعي في الجزائر-واقع وآفاق- مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 9، العدد الأول، 2019م، ص100.
- ⁸ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م، المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية ل ج ج د ش، العدد 49، بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990 م.

⁹- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الثاني، جوان 2017م، ص 61.

¹⁰- نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك الوطنية تشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية؛ وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة للدولة والأملاك العمومية والخاصة للولاية والأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

أما المادة 27 من هذا القانون فقد عرفت الملكية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية العقارية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

وعرفت المادة 31 من هذا القانون فقد عرفت الأملاك الوقفية على أنها تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته لجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

¹¹- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط4، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004م، ص 100.

¹²- أما في المحاسبة فإن الاستثمار يمثل مجموع الممتلكات والقيم الدائمة المادية والمعنوية المنشأة أو المشتراة من قبل المؤسسة من أجل استعمالها كوسائل دائمة الاستغلال حسب العمر الإنتاجي لها (أنظر: غيدة فلة، مساهمة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الرابع الموسوم ب: دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني على ضوء القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03/08/2016م، والمتعلق بترقية الاستثمار-جامعة خميس مليانة-13 و14 ديسمبر 2017م، ص 3).

وعند المالين يعرف الاستثمار بأنه: "وسائل التزام بأموال لغرض تحقيق عوائد مالية، أو لاستخدامها لمنافع أو فوائد مستقبلية" (أنظر: عطا الله حدة، دور مؤسسات التأمين التكافلي في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين ماليزيا، السودان، الإمارات العربية المتحدة- مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 1، 2014م، ص 114).

¹³- بن لخضر عيسى، سياسة تمويل الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة (1988م-2015م)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد مالي، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2019م، ص ص 25، 26.

¹⁴- غيدة فلة، مساهمة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 3.

¹⁵ - حسين عمر، المدخل إلى علم الاقتصاد-الاستثمار والعولمة-ط1، دار الكتاب الحديث، 2000م، ص 37.

¹⁶- أحمد الصغير قراوي، محددات ومواجهات الاستثمار من منظور إسلامي، الدورة التدريبية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها في الاقتصاديات المغاربية، جامعة سطيف، يومي 25-28 مارس 2003م، ص 655.

¹⁷- قطب مصطفى سانو، الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، ط1، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2000م، ص 20.

¹⁸- ارتأينا استعمال مصطلح (المال) للدلالة على جميع أنواعه، ثم المملوك شرعا لإخراج الأموال الفاسدة من العملية، ثم بعد ذلك استعمالنا مصطلح محاولة لأن عملية الاستثمار كما تحتل الربح تحتل الخسارة، وبطبيعة الحال تتم العملية بأسرها بالطرق الشرعية.

- 19 - زروال معروزة، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016م، ص40.
- 20 - المرجع السابق، ص40.
- 21- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج د ش، رقم 46 المؤرخة في 03/08/2016 .
- 22- فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر وعدد من الدول الغربية والإسلامية- ط1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 1432 هـ/2011م، ص ص27، 28.
- 23- القانون رقم 16-01 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016م، ج ر ج ج د ش ، العدد14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016م.
- 24- من أجل ترقية الاستثمار في الجزائر فقد أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001م المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، باعتبارها الاداة القانونية والفنية لتنفيذ سياسة الاستثمار للدولة الجزائرية، لذلك فإن هذه الوكالة قد حظيت باهتمام السلطات العامة في الدولة كونها أحد الركائز الفنية الفاعلة لدعم الاستثمار، وهو ما تم تكريسه أيضا بموجب القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016م والمتعلق بترقية الاستثمار.
- 25- حسن السيد حامد خطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمؤتمر الرابع للأوقاف، المدينة المنورة (المملكة العربية السعودية)، 1434هـ/2013م، ص ص 5، 6.
- 26- يمانى ليلى، دور الاستثمار الوقفي في تنمية الإيرادات الوقفية- دراسة حالة الجزائر - مجلة دفاتر اقتصادية، مج7، العدد الثاني، كلية الاقتصاد، جامعة الجلفة(الجزائر) 2016م، ص121.
- 27- المرجع السابق، ص 121.
- 28- عبد المحسن ناصر الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الاسلامي، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، 1989م، ص ص 60، 62.
- 29- لعماري وليد، محاضرات في قانون الاستثمار، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2019م/2020م، ص39.
- 30- معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة -سوريا أنموذجا- رسالة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق، 23/08/2015م، ص44.
- 31 - عماري عمار، إشكالية التنمية المستدامة وأبعادها، مداخلة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي حول التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف يومي 07-08-2008م، ص4.
- 32- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا- مذكرة ماجستير، في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2014م، ص48.
- 33- صديقي مسعود ومسعودي محمد، الجباية البيئية كأداة لتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، مداخلة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي حول التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف يومي 07/08/2008م، ص2.
- 34- معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة-سوريا أنموذجا- مرجع سابق، ص44.
- 35- المرجع السابق، ص44.

- 36- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 20 جويلية 2003م، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج د ش، العدد 43 لسنة 2003م.
- 37- المرسوم الرئاسي رقم 20- 442 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2021م، المؤرخ في 15 جامدي الأولى 1442هـ الموافق ل 30 ديسمبر 2020م، الصادر بالجريدة الرسمية ل ج ج د ش، العدد 82.
- 38- حنيش أحمد وبوضياف حفيظ، التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة أساس الاستثمار في الطاقات المتجددة، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الخامس الموسوم ب: استراتيجيات الطاقات المتجددة ودورها في تحقي التنمية المستدامة- دراسة تجارب بعض الدول- كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة البليدة 2، يومي 24/23 أبريل 2018م، ص4.
- 39- المرجع السابق، ص4.
- 40- عيسى قبقوب ومحمد كاكي، السياسة البيئية والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة آفاق علمية، العدد الثالث عشر، المركز الجامعي لمتنغست، أبريل 2017م، ص12.
- 41- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وماليزيا- مرجع سابق، ص51.
- 42- المرجع سابق، ص52.
- 43- نضال عمار، دور المسؤولية الاجتماعية للشركات في التنمية المستدامة، المعهد العالي للتنمية الإدارية، مجلة جامعة البعث، المجلد 38، العدد 54، جامعة دمشق، 2016م، ص130.
- 44- عيسى قبقوب ومحمد كاكي، السياسة البيئية والتنمية المستدامة في الجزائر، مرجع سابق، ص12.
- 45- نضال عمار، دور المسؤولية الاجتماعية للشركات في التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص130.
- 46- كريم كريمة، ملكية العقار الموجه للاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، مج4، العدد الأول، المدية (الجزائر)، ص ص 275، 276.
- 47- المرجع السابق، ص ص 275، 276.
- 48- المرجع نفسه، ص 282.