



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

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



شَهَادَةٌ مُشَكَّلةٌ

يشهد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة بأن د/ سفيان ذبيح

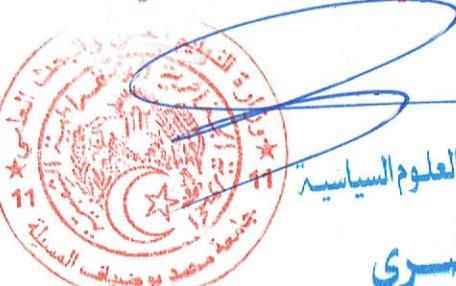
قد شارك(ت) في أشغال الملتقى الدولي حول: "العقار والتنمية المستدامة - الواقع والتحديات"

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 الاستثمار العقاري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعديها الاقتصادي

والاجتماعي"



عميد الكلية
الحقوق والعلوم السياسية

حمزة خضري



الدكتور: زينة نور الدين
رئيس فرقة البحث
الاستثمار 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

الرئيس الشرفي للملتقى

أ.د/ حمزة خضرى عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

أ.د. كمال بدراي - مدير جامعة محمد بوضياف-المسلة

رئيس الملتقى

د. زينة نور الدين

رئيس اللجنة العلمية للملتقى:

أ.د/ ضربى نادى

الجلسة الافتتاحية: 09:30 إلى 09:50

آيات بينات من الذكر الحكيم

النشيد الوطني

كلمة رئيس الملتقى الدكتور زينة نور الدين

كلمة البروفيسور حمزة خضرى

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



الجامعة	المتدخل	عنوان المداخلة
كليات عينبرة- المملكة العربية السعودية	د/عبدالرازق وهبة سيد احمد محمد سيد	مدى ضمان البائع للعيوب الخفية في العقار المباع على الخارطة " دراسة تحليلية مقارنة"
جامعة بابل العراق	د.ابناس مكي عبد نصار	
جامعة تيزى وزو	D/OUARAB ALI	le foncier comme levier du développement durable
جامعة المدينة	د/ دالي سعيد	مفهوم التنمية المستدامة في القانون الجزائري
جامعة المدينة	د/ قنفود رمضان	
جامعة بسكرة	ط.د/وليد ضيف	مفهوم العقاري في القانون المدني الجزائري
جامعة الجزائر 1	ط د/فطيمية بوجولة	
جامعة الجزائر 3	د/ضريفي نوال	واقع التنمية المستدامة في الجزائر
جامعة الجزائر 3	د/بوسليماني صليحة	
جامعة عين تموشنت	ط.د/وافي محمد	العقار والتنمية المستدامة
جامعة عنابة	ط.د/جدي بحرون هناء	العقار وخطة التنمية المستدامة 2030
جامعة الشلف	د/محمد بوساط	التنمية المستدامة في الجزائر- الإنجازات والتحديات
جامعة المسيلة	د/رداوي عبد المالك	
جامعة المسيلة	د/بونوة نادية	التنمية المستدامة: قراءة في السياق المفاهيمي للمصطلح
جامعة تيارت	ط.د/حشلاف ملوكة	
جامعة تيارت	ط.د/نايلي بلال	الإطار المفاهيمي للعقار والملكية العقارية
جامعة الجزائر 3	د/ليلي بعوني	العقار الصناعي مدخل لتحقيق التنمية المستدامة.
جامعة الجزائر 3	د/كية زواوي	
جامعة المسيلة	د/مخوخ رزيقة	
جامعة المسيلة	ط.د/سعد الدين حبيبة	قراءة في التطور التاريخي لفكرة ومفهوم التنمية المستدامة
جامعة المسيلة	د/طبيابية ساعد	
جامعة المسيلة	ط.د/بورنان عبد الرحمن	التنمية المستدامة والعقارات: دراسة في المفهوم والتشريع
جامعة تيسمسيلت	د/فسيو إسمهان	أصناف الملكية العقارية في الجزائر- قراءة في قانون التوجيه العقاري 90/25
جامعة تيسمسيلت	د/ خيرة جطي	المعدل والمتمم -
جامعة غرداية	د/بوزكري سليمان	
جامعة الجلفة	د/شعبان عمر	أصناف الأملاك العقارية في القانون الجزائري
جامعة المسيلة	د/مقدم الياسين	
جامعة المسيلة	ط.د/حومة عباس	الإطار القانوني للأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة في ظل القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم
جامعة الجزائر 1	د/نجوى الهاوري	مفاهيم العقار الحضري بين التوجهات العمرانية الحرة والتنمية المستدامة

مناقشة عامة 12:30 - 13:00



الجلسة العلمية الثانية - رئيس الجلسة: الدكتورة حميدوش آسيا

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

المتدخل	عنوان المداخلة
ط.د/بوهادي عبد القادر	الضمانات التشريعية والقضائية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
ط.د/ببدرى ربيعة	الشهر العقاري إجراء يحمي الملكية العقارية في القانون الجزائري
د/بوعيسى رياض ط.د/وصfan وحيدة	الحماية القانونية للثروة الغابية: أهمية تجديد وتطوير مشروع السد الأخضر
د/فلاك مراد د/مهدي رضا	دور القاضي في الحماية الجزائية للملكية العقارية من جريمة التعدى في التشريع الجزائري
د/كحيل حكيمه د/بن معمر رابح	رقابة الدولة لاستغلال الأراضي الفلاحية - قراءة في القانون 03-03-
د/بوخالفة فيصل ط.د/لوصفان سلمى	المسؤولية الجزائية عن الجرائم المرتكبة على الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع الجزائري
د/رقية مسعود بورغدة	الاتتمان في المحررات الرسمية
د/مجادى نعيمة	الحماية الجزائية للملكية العقارية كآلية لتحقيق التنمية المستدامة.
ط.د/بن عمارة نور الدين	الحماية المدنية لحق الملكية العقارية الخاصة
د/مناع ابتسام د/بوعزة نضيرة	منازعات الدفتر العقاري
د/حواس صباح	الضوابط المقررة لحماية المناطق الحساسة من خطر التوسيع العمراني في التشريع الجزائري
د/سراتي العياشي د/رحال محمد الطاهر	الحماية القانونية للأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري
د/حفظ الله عبد العالى	القيود الواردة على سلطات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - سلطة الاستغلال أنموذج
ط.د/بوعمرة إبراهيم	



المتدخل	عنوان المداخلة
ط.د/بن عبيد محمد صهيب	الاليات القانونية للحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية في التشريع الجزائري
ط.د/روشو جمال	الحماية المدنية لحيازة العقار
ط.د/بوقرة جمال الدين	التجزئة العقارية كآلية لحماية العقار الغير المبني
د/كمال تكواشت	مكتزبات حماية العقار الحضري في التشريع الجزائري بين الرقابة السابقة واللاحقة
د/توكوك نومير	الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة "دراسة في التشريع الجزائري"
د/عجالي بخالد	الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة "دراسة في التشريع الجزائري"
ط.د/باكور نادية	حماية العقارات الوطنية العمومية في ظل أحكام القانون المدني الجزائري
د/مامي هاجر	الآليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري
ط.د/بوعبد الله أمال	التنظيم التشريعي للعقارات من قوانين الاستثمار والنصوص المرتبطة به
د/بديار علي محمود	الحماية القانونية للعقارات الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية في القانون الجزائري
ط.د/بن حمدين حميدة	تكرис حق الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري
ط.د/شرنان فاطمة الزهراء	الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية والدولية
د/فلة مزود	الثروة الغابية والتنمية المستدامة: مقارنة قانونية واقتصادية
د/ياسين طالب	الحماية القبلية والبعدية للعقارات الموجهة للاستثمار الصناعي والسياحي لتحقيق التنمية المستدامة.
ط.د/عبد الرحمن محمد أمبارك	وسائل وأساليب النظام العام العمراني في التشريع الجزائري
د/قردان لخضر	الحماية القانونية للعقارات الفلاحي وأهميته في تحقيق الامن الغذائي في ظل الوضع الدولي الراهن
أ/ بوخرص محمد	الحماية الجزائية للملكية العقارية وفق مضمون المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري
أ/كھینة ایت حمودة	الحماية القانونية للعقارات التي ليس لها سند
ط.د/روباش سليمية	الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية
ط.د/قواوي بن سليمان	مناقشة عامة 14:00 – 13:30
ط.د/دبابية يوسف	الحماية القانونية للعقارات الفلاحي وأهميته في تحقيق الامن الغذائي في ظل الوضع الدولي الراهن
ط.د/مجدوب حبيب	الحماية القانونية للملكية العقارية وفق مضمون المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري
د/ميريم عثماني	الحماية القانونية للعقارات التي ليس لها سند
د/ميريم بوشيري	الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريعات الوطنية
د/ميرة وليد	
د/حجاج عائشة	

الجلسة العلمية الثالثة-رئيس الجلسة: الدكتور زينة نور الدين

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



عنوان المداخلة	المتدخل	المتدخل
دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ترقية الاستثمار	د/صغيريروم عبد المجيد	جامعة المسيلة
استثمار الأملاك العقارية الفلاحية الوقفية في الجزائر	د/بخرص عبد العزيز	جامعة المسيلة
دور العقار في عمليات التنمية السياحية المحلية: ولاية باتنة أنموذج	د/شهزاد مناصر	المركز الجامعي البيض
عوائق الاستثمار العقاري في الجزائر	د/بلمرادي يامن	جامعة باتنة 1
آليات استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري	أ.د/عشى صليحة	جامعة باتنة 2
استغلال العقار الحضري كوعاء للتنمية المحلية وضمان استراتيجية الدولة	د/لميزأمينة	جامعة بومرداس
امتياز العقار الفلاحي بين ضرورات التنمية وحتمية الاستثمار	ط.د/أوراغ آسيا	جامعة باتنة 01
العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري بين سياسة التفعيل وصعوبة التطبيق	د/سنوسى علي	جامعة تيارت
العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز السكنات الترقوية في إطار التنمية المستدامة	د/زينة نور الدين	جامعة المسيلة
استثمار العقار الفلاحي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة	ط.د/قريرنوارة	جامعة المسيلة
أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعديها الاقتصادي والاجتماعي	ط.د/شريفة يوسف الزين	جامعة المدية
الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة	ط.د/حمزة لحول	جامعة تيارت
الدعوى المدنية للمكرسة لحماية الملكية العقارية الخاصة	د/لمين لعربيط	جامعة المدية
أثر عقد الامتياز على العقاري دعم وترقية الاستثمار	ط.د/سعيدة دومي	جامعة المدية
الاواعية العقارية الخاصة-بين ضرورة الحماية ومخاطر التوسيع العمراني-	ط.د/فائزه خضار	جامعة أم البوارق
الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة	د/برايج السعيد	جامعة المسيلة
دراسات التأثير البيئي كقيد على ملف الاستثمار في العقار السياحي	د/الهام بعع	جامعة بومرداس
أهمية العقار الاستثماري كوعاء استراتيجي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في بعديها الاقتصادي والاجتماعي	د/سفيان ذبيح	جامعة المسيلة
الدعوى المدنية للمكرسة لحماية الملكية العقارية الخاصة	د/صونية بن طيبة	جامعة تبسة
الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة	ط.د/عز الدين بوعبيد	جامعة تيارت
الدعوى المدنية للمكرسة لحماية الملكية العقارية الخاصة	أ.د/زغبة طلال	جامعة المسيلة
أثر عقد الامتياز على العقاري دعم وترقية الاستثمار	د/محمد خليفة كرفة	جامعة الشلف
	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



المتدخل	عنوان المداخلة
د/كريمة عباس	التأمين واستمرارية الاستثمار في العقار الفلاحي، أية مقاربة؟ وأية فعالية؟
د/لبرارة هالة	دور العقار الحضري في تفعيل الاستثمار المحلي
د/عبدول فلاح	
د/مكاوي أمال	الاستثماري والامتياز السياحي في المناطق البيئية والصحراء
ط.د/حمرودي يسري	
ط.د/دنية ثابت	علاقة العقار بالتنمية المستدامة
ط.د/إيمان أحمد	
أ/منى رجب عبد العزيز الشاعري	التسجيل العقاري الليبي ودوره في التنمية المستدامة
د/قرنان فضيلة	تقييم عملية الترقيم العقاري وتداعياتها على حجية الدفتر العقاري كآلية فعالة للاستثمار العقاري والتنمية المستدامة
ط.د/كيحل جميلة	دور العقار في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في البلدان العربية وفق متطلبات الاستدامة
د/بوترعة سهيلة	العقار الوقفي وتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر
د/بوعافية رضا	طبيعة عقد الامتياز في ظل القانون 10-03 ودوره في استقرار القطاع الفلاحي
د/صورية زردون	استثمار العقار الوقفي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة
د/محمد مقرفون	
ط د/ حميدي رضوان	الاستثمار في العقارات _ القواعد والأنواع
د/فسيح جميلة	تطور المنظومة القانونية لاستغلال واستثمار العقار الوقفي وانعكاساتها في تحقيق التنمية
د/هياش عمران	العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر.
د/هيي عامر	
د/دوار جميلة	دور الجماعات المحلية في توجيهه التوسيع العمراني المستدام (المدن الجديدة نموذج)
ط.د/بوزار فهيمة	
ط.د/لطرش عصام	عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الفلاحي لتحقيق التنمية الاقتصادية



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 الأملالك الوطنية في التشريع الجزائري
جامعة قسنطينة	د/ زعموش فوزية	إنشاء المدن الذكية: استثمار مستدام لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية
جامعة قسنطينة	د/ خوادجية سمحة حنان	
جامعة قسنطينة	د/ كريمة فردي	دور المساحات الخضراء في الجزائر في إطار التنمية عمرانية مستدامة
جامعة المسيلة	د/ مزاكة زروقى	معوقات تحقيق التنمية المستدامة
جامعة المسيلة	ط.د/ إيمان دردوخ	
جامعة البليدة 2	ط.د/ إفتيسان وريدة	إشكالية الأمن الغذائي في ظل جائحة كوفيد19- بين مقتضيات تحقيق التنمية المستدامة واستراتيجيات تجاوز الأزمة-
جامعة قسنطينة	د/ كلو هشام	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.
جامعة المسيلة	د/ ميلي محمد	حالة مدينة المسيلة -الجزائر-
جامعة الجزائر 1	د/ إسماعيل قطاف	عوائق تطهير العقار أمام المصالح الإدارية
المركز الجامعي ببريكه	د/ قادری نادیة	ضرورة التحول نحو استغلال أفضل للعقار الثقافي لتطوير قطاع السياحة
جامعة سكيكدة	د/ حاجي كريمة	قراءة قانونية لأصناف الأملك العقارية في التشريع الجزائري
جامعة سكيكدة	د/ بريك الطاهر	
مناقشة عامة 13:30 – 14:00		

جلسة الافتتاح: 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 بعديها الاقتصادي والاجتماعي

- الاسم: سفيان

- اللقب: ذبيح

- رقم الهاتف: 0698134786

- البريد الإلكتروني: s.debih@unv-dbkm.dz

- الرتبة العلمية: دكتور

- التخصص: قانون خاص

- مخبر الانتماء: مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص بجامعة خميس مليانة.

ملخص:

تناولنا في هذه المداخلة دراسة دور العقار الاستثماري باعتباره وعاء استثمارياً مستداماً ومتعدداً في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي، كونه يمثل الأرضية والنواة الرئيسية التي تقام عليها جميع المشاريع والبني 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 دور 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 تبني 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 ل توفير الأوعية العقارية الضرورية لإحداث وإقامة المشاريع والبني 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 لمنفعة العامة أو لأنّها تتدرج ضمن مناطق التوسيع السياحي والتي تعد العقارات الداخلة في محيطها ملكاً 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 والمدرة للدخل؛ سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، والحديث هنا طبعاً عن العقار الاستثماري أو الموجه للاستثمار؛ والذي يختلف بحسب طبيعته سواء أكان عقاراً صناعياً أو فلاحيّاً أو سياحيّاً، مع ملاحظة أن العقار الاستثماري له معنيان خاص وعام؛ أمّا الأول فيقصد به العقار الصناعي، وأمّا الثاني فيقصد به العقار الموجه للاستثمار بشكل عام أيّاً كانت طبيعته؛ ذلك أنّ المشاريع تتتنوع 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 وال فلاحي 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 ثلاثة، تناولنا في الأول دراسة الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري والتنمية المستدامة، وذلك من خلال دراسة كل من مفهوم العقار الاستثماري؛ والذي يعد في أصله مصطلحاً مركباً من شقين عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولاً 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 إسهام 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 مصطلحاً مركباً من شقين؛ عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولاً 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 محلّه القوم وفي الحديث الشريف: "ما غُرِيَ قومٌ في عُقْرِ دَارِهِمٍ إِلَّا ذَلُوا"، ومنه الحديث الشريف عُقْرَ دَارِ الإِسْلَامِ الشَّامَ، أي أصله وموضعه، وقال الأصمعي: "عقر الدار أصلها في لغة الحجاز، فاما أهل نجد فيقولون عَقْرُ، ومنه قيل العقار وهو المنزل والأرض والضياع¹، والعُقْرُ والعَقَارُ: المنزل والضياع، يقال مَالَهُ دَارٌ وَلَا عَقَارٌ، وخص البعض بالعقار النخل، يقال للنخل خاصة من بين المال

عقار، وفي الحديث الشريف: "مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا"، وقيل العقار (بالفتح) الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمُعْقَرُ الرجل الكثير العقار وقد أعقر، وقيل عقاره متابعه ونصده إذا كان حسناً كبيراً².

1-2-تعريف العقار اصطلاحاً: 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 بالتبعة³، وعليه بما أن البناء والزرع والشجر لا تعد عقاراً 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 عادها⁴.

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 أصلاً كالأرض، أو يمكن تحويله ونقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل، كالبناء والشجر، فالبناء عند هدمه يصير أنقاضاً والشجر يصبح أخشاباً⁶.

1-2-2-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 يضمه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالشخص".

2-أنواع العقار: يتم التمييز بين العقارات عموماً بحسب طبيعتها وكذا الغرض منها؛ حيث تتتنوع بين عقارات صناعية وفلاحية وسياحية، وكذا عقارات رعوية ذات وجهة رعوية وأخرى غابية وأخرى صحراوية؛ وستنطرق فيما يلي لتعريف كل منها.

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

2-2-عقار فلاحي: 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 سنوياً أو خلال عدّة سنوات إنتاجاً 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 التوسيع

السياحي والمناطق السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة⁹.

2-4- العقارات الرعوية ذات الوجهة الرعوية: عرفتها 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 ذات الوجهة الغابية: عرفتها المادة 13 من قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تقوق كثافتها 300 شجرة في الهاكتار 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: عرفتها المادة 18 من قانون التوجيه العقاري وهي كل أرض تقع في منطقة نقل نسبة الأمطار فيها عن 100ملم.

3- أصناف الأملاك العقارية: صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف ونصلها: "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 **أثمر الشجر**: أي بلغ أوان الإثمار، **وأثمر الشيء** أتى بنتيجة، كما يقال: **أثمر ماله**: أي كثُر، **وأثمر القوم أطعمهم الثمر**، **وأثمر ماله**: **نماء**، استثمر المال: **ثمره**، والاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج¹¹.

1-2- تعريف الاستثمار في الاصطلاح: تناولنا تعريف الاستثمار من الناحية الاقتصادية كونه مصطلحا اقتصاديا يامتياز بذلك في كل من الاقتصاد الوضعي وكذا الإسلامي ثم تعريفه من الناحية القانونية.

1-2-1- تعريف الاستثمار في الاقتصاد:

1-1-1- 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 ووسطية، يرى **فيتون FITEN** أن الاستثمار عبارة عن تطوير وتنمية لوسائل الطاقات المهدأة؛ فالاستثمار تحسين في المستقبل مع انفاق وتضحيه، أما **ديتيلن DIETELEN** فيرى بأن الاستثمار يوجد بقلب الحياة

الاقتصادية والنظرية النقدية ونظرية التنمية ونظرية الفائدة¹³، والملاحظ على نظرية 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 فيم فسد الحصول على عائد أو مردود مستقبلي، كما قد يحمل على توظيف الأموال بهدف الحصول على الربح أو العائد، وقد يكون مادياً أو غير مادي؛ لذا يمكن القول بأن الاستثمار يتضمن في تخصيص بعض الموارد في الوقت الحاضر من أجل الحصول على عائد 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 وتحولها حول توظيف الأموال لطلب الربح والنمو 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 لدكتور مصطفى قطب سانو والذي عرفه بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعاً وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مصاربة ومرابحة وشركة وغيرها"¹⁷.

ومن خلال دراستنا لمختلف التعريفات 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 شرعاً في مختلف الأنشطة الاقتصادية وذلك في محاولة لتحقيق الربح وتنمية هذا المال عن طريق استعمال مختلف الطرق الشرعية من مصاربة ومرابحة 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، 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 حد¹⁹، ذلك أنّ القانون الداخلي لا يهتم إلا 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 يتأنى ذلك إلا بحماية المستثمرين الأجانب؛ فنجد أنّ القانون الداخلي يحدد ما يدخل

في الاستثمار ولا يعرفه، خلاف الاتفاقيات الدولية التي كانت أكثر حرصا 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 اقتداء أصول تدرج 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 ومحظوظ الأصول، وفي الثاني وهو غير المباشر قد يأخذ شكل شراء الأسهم والسنادات وأذونات الخزينة العامة²²، وهو ما تضمنه دستور 2016²³ 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 عملا مستقبليا لذا فإنه يتسم بالخصائص التالية²⁵:

1-1- نتائج الاستثمار تكون مجحولة فقد يتحقق المكسب أو الخسارة،

1-2- يعمل الاستثمار في ظل عدم التأكيد 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 للنقد، ومخاطر التوقف عن سداد الالتزامات، ومخاطر الإدارية، 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 طبقا من حيث القطاع الاقتصادي وكذا أساليب وأوجه الاستثمار.

2-1- من حيث القطاع الاقتصادي: وتنقسم إلى استثمارات زراعية وصناعية وتجارية وخدمات مالية...، وكل مال طبيعته في توجيهه للقطاع الذي يناسبه (الأراضي للزراعة والمباني للخدمات العقارية وهكذا...) أما النقد 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 قديما لدى الفقهاء وهو الإيجار ومنها ما هو مستحدث مثل المشاركة والمساهمات 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 ل مختلف 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 تتميّتها من جهة وتحقيق أرباح جراء الاستثمار فيها من جهة أخرى.

هـ- التمييز بين مصطلحي العقار الاستثماري والاستثمار العقاري: الفرق بين المصطلحين يمكن 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 ومتعدد 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 الإنفاق 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 مجتمع 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 التغيرات التكنولوجية والمؤسسية بطريقة تضمن تلبية الاحتياجات البشرية للأجيال الحالية والمقبلة بصورة مستمرة لا تحدث تدهور في البيئة وسلامة 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 المعروف بـ"برونتلاند" في عام 1987م تعريف للتنمية المستدامة استناداً 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 المتتجدة، 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 المتتجدة، بل يجب استغلالها استغلالاً أمثل والتوجه أكثر نحو الطاقات النظيفة والمتتجدة، حتى تحفظ 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 المثلثى للموارد للحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية شرط الحفاظ على نوعية الموارد واستخدام الموارد على أن لا يقل 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 ضمن تربية 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: "التوافق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة وإدراجه البعد البيئي في إطار تنمية تضمن قابلية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية"³⁶، يستفاد

من هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد أحاط تقربياً 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 خصوص استغلال موارد باطن الأرض لمبادئ هذا القانون خصوصاً 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"، وكذلك المادة 75 والتي جاء فيها: "الحريات الأكademية 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 التعريف السابقة للتنمية المستدامة يمكن لنا إعطاء تعريف للتنمية المستدامة، فالتنمية المستدامة هي: "عبارة عن إدارة مثلثي وحكيمة للموارد الطبيعية والبشرية مع الحفاظ على البيئة، فإدارة الموارد الطبيعية تكون بترشيد استغلالها وعدم استنزافها من جهة والتوجه إلى الطاقات النظيفة والمتتجدة من جهة أخرى وذلك للحفاظ عليها من أجل الأجيال المقبلة، أما إدارة الموارد البشرية ف تكون بالاستثمار في رأس المال البشري من خلال تعليمه وتكوينه وتوفير جميع الظروف الالزمة لتجهيز 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: وتحتاج توليد دخل مرتفع يسمح بإعادة استثمار جزء منه، وهو ما يمكن من إجراء الإصلاح، 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 والاستدامة.³⁸

2-2- تحقيق التوازن البيئي بالاعتماد على التسيير الإيكولوجي: يجب أن يخضع استخدام الموارد الطبيعية سواء المتتجدة 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 البيئة.³⁹

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 وأولويات المجتمع⁴⁰.

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

ج- أبعاد التنمية المستدامة:

1-البعد الاقتصادي: وفقاً لهذا البعد تعمل التنمية المستدامة على تطوير التنمية الاقتصادية مع الاحذر بالحساب 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 المتتجدة والنظيفة وحفظ الموارد الطبيعية.

2- البعد البيئي: يوضح هذا البعد الاستراتيجيات التي يجب توافرها واحترامها في مجال التصنيع، بهدف الإدارة الأمثل للرأس مال الطبيعي بدلاً 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(الطاقة المتتجدة).

3- البعد الاجتماعي: التنمية الاجتماعية هي زيادة قدرة الأفراد على استغلال الطاقة المتاحة إلى أقصى حد ممكн لتحقيق الحرية والرفاهية، ويعتبر البعد الاجتماعي من أهم الأبعاد التي تتميز بها التنمية المستدامة؛ لأنّه يمثل البعد الإنساني بالمعنى الضيق، والذي يجعل من النمو وسيلة للإلتزام الاجتماعي وأساساً 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 منظفة للبيئة، بإنتاجها حداً أدنى من الغازات الملوثة والحاصلة 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 ووقفنا على أبعادها المختلفة، وكذا دراستنا لمفهوم العقار الاستثماري يمكن لنا استنتاج واستنباط الشروط الواجب توفرها في العقار الاستثماري وكذا المشاريع المقامة عليه حتى يتسمى 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 تحويل 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 والتلاحم معها دونما تأثيرات على جوهرها.

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

ه- أن تحقق هذه المشاريع الاستثمارية أكبر العوائد بأ Lowest impact 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 النازل عنه للمستثمر ما هو إلا تأكيد على بقائها في مركز قوة مقارنة بالمستثمر؛ ذلك أن ملكيتها له ضمانة 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 المزادات 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 أكده المشرع الجزائري بأن جعل في إتمام المشروع الاستثماري تكريسا إجباريا لملكية البناء المنجزة على الأرض المنوحة امتيازها وجوبا من قبل المستثمر بمبادرة منه وبعقد 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 وال فلاحي 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 شيقها الاقتصادي: سنتطرق لإبراز إسهام كل صنف من العقارات الاستثمارية على حد؛ كون إسهامات كل صنف تختلف عن إسهامات الآخر:

أ- مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية الصناعية: يمكن إجمال إسهامات العقار الاستثماري الصناعي في التنمية المستدامة في شيقها 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 فرصاً لتحقيق مكاسب مالية للمستثمرين؛ حيث يمكنهم من تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع كما يسهم في توفير فرص عمل للسكان، وبالتالي الإسهام في إنشاء الحركة الاقتصادية ككل.

3- كما يسهم امتلاك العقارات الاستثمارية الصناعية في بناء الثروة وزيادة الدخل وتتوسيع 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 وبالتالي الإسهام في تحقيق الأمن الغذائي، إلى جانب تنشيط السوق الوطنية بما تتوفره من منتجات وفرص عمل بل تتجاوزه إلى الإسهام في إنشاء الحركة التجارية للدولة ككل.

ج- **مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية السياحية:** يسهم العقار الاستثماري السياحي في إنشاء 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- **المشاريع المساهمة في الحد من الفقر:** وهي نتيجة حتمية لتوفير فرص العمل؛ حيث تسهم المشاريع بما تتوفره من فرص عمل في مساعدة الفئات الهشة وبالتالي الحد من انتشار الفقر وتقليله.

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

د- **المشاريع المساهمة في الحفاظ على بيئة نظيفة ومستدامة للأجيال المقبلة:** وذلك من خلال التزام ومتانة 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 كل والمستدامة بالتبعية، سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي، وقد يمتد تأثيره إلى مجالات أخرى، وهنا نلتمس أهميته الاستراتيجية في كونه جالباً 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 تعيش خزانتها العمومية، كما يشمل ويمتد تأثيره إلى الحركة التجارية التي تنشط جراء إنشاء مشاريع استثمارية نوعية، وهو ما ينعكس إيجاباً على التنمية المستدامة ككل بشرط توافر الضوابط والشروط التي سبق وأشارنا 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 تنموية على توفره من عدمه،
- 2- يركز مفهوم التنمية المستدامة على الديمومة والثبات (الاستدامة) وهو ما يتتوفر في العقار لأنّه 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، مج 4، ص 596.

² المرجع السابق، مج 4، ص 697.

³ نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط 1، دار القلم دمشق، 1429هـ/2008م، ص 319.

⁴ ابن الهمام الحنفي، شرح فتح القدير، ج 6، دار الكتب العلمية بيروت 1424هـ/2003م، ص 199.

⁵ نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص 319.

⁶ انظر: بداية المجتهد، مرجع سابق، ج 2، ص 254/ و: حاشية الخرشفي، ج 4، ص 45.

- 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، ص61.
- 10- نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك الوطنية تشمل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية، وت تكون 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 وأو 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 مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائمًا تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصيin الوسطاء 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 المشتراء 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 بـ دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني على ضوء القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016م، والمتعلق بترقية الاستثمار-جامعة خميس مليانة-13 و 14 ديسمبر 2017م، ص 3).
- وعند الماليين 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 (1988-2015م)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد مالي، جامعة سيدى بلعباس، الجزائر، 2019م، 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 والعلومة-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 أحکامه 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 تحتمل الربح تحتمل الخسارة، وبطبيعة الحال تتم العملية بأسراها 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 المؤرخ في 03/08/2016 .
- 22- فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر وعدد من الدول العربية 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 الواقفي في تنمية الإيرادات الوقفية- دراسة حالة الجزائر - مجلة دفاتر اقتصادية، مج 7، 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 الإسلامي، 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، 2019/2020م، ص39.
- 30- معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة -سوريا أنموذج- رسالة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق، 2015/08/23، ص44.
- 31- عماري عمار، إشكالية التنمية المستدامة وأبعادها، مداخلة ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي حول التنمية المستدامة والكافأة الاستخدامية للموارد المتاحة، جامعة سطيف يومي 07-08-2008م، ص4.
- 32- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت ومالزيا- مذكرة ماجستير، في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2014م، ص48.

- 33- صديقي مسعود ومسعودي محمد، الجبائية 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 د ش، العدد 43 لسنة 2003م.

37- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2021م، المؤرخ في 15 جامدي الأول 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 بـ: استراتيجيات الطاقات المتجددة ودورها في تحفيز التنمية المستدامة- دراسة تجارب بعض الدول- كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة البليدة 2، يومي 24/23 أفريل 2018م، ص4.

39- المرجع السابق، ص4.

40- عيسى فبقوب ومحمد كاكى، السياسة البيئية والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة آفاق علمية، العدد الثالث عشر ، المركز الجامعي لمنغست، أبريل 2017م، ص12.

41- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت ومالزيا- مرجع سابق، ص51.

42- المرجع السابق، 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 فبقوب ومحمد كاكى، 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، مج 4، العدد الأول، المدينة (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 بـ:

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 الإلكتروني: 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 استثمارياً مستداماً ومتعدداً في تحقيق التنمية المستدامة في شقيها الاقتصادي والاجتماعي، كونه يمثل الأرضية والنواة الرئيسية التي تقام عليها جميع المشاريع والبني 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 تبني 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 والبني 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 لمنفعة العامة أو لأنها تدرج ضمن مناطق التوسيع السياحي والتي تعد العقارات الدخلة 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 والمدرة 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 فلاحيأ 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 أيا كانت طبيعته؛ ذلك أن المشاريع تتتنوع 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 وال فلاحي 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 انتهينا في بحثنا هذا كلا من المنهجين الوصفي والتحليلي كونهما الأنسب لمثل هذه الدراسات، معتمدين في ذلك على خطة من محاور ثلاثة، تناولنا في الأول دراسة الإطار المفاهيمي للعقار الاستثماري والتنمية المستدامة، وذلك من خلال دراسة كل من مفهوم العقار الاستثماري؛ والذي يعد في أصله مصطلحاً مركباً من شقين عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولاً 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 إسهام 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 مصطلحاً مركباً من شقين؛ عقار واستثمار، حيث تطرقنا لدراسة ماهية كل منهما وصولاً 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 محلّة القوم وفي الحديث الشريف: "ما غُرِيَ قومٌ في عُقْرِ دَارِهِمْ إِلَّا ذَلُوا"، ومنه الحديث الشريف عُقْرَ دَارِ الإِسْلَامِ الشَّامِ، أي أصله وموضعه، وقال الأصمعي: "عقر الدار أصلها في لغة الحجاز، فاما أهل نجد فيقولون عَقْرُ، ومنه قيل العقار وهو المنزل والأرض والضياع¹، والعُقْرُ والعَقَارُ: المنزل والضياع، يقال مَالَهُ دَارٌ وَلَا عَقَارٌ، وخص البعض بالعقار النخل، يقال للنخل خاصة من بين المال

عقار، وفي الحديث الشريف: "مَنْ بَاعَ دَارًا أَوْ عَقَارًا"، وقيل العقار (بالفتح) الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمُعْقَرُ الرجل الكثير العقار وقد أعقر، وقيل عقاره متاعه ونصده إذا كان حسناً كبيراً.²

1-2-تعريف العقار اصطلاحاً: 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:

1-1-1-العقار عند الحنفية: العقار ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله كالارضي 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 عقاراً 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 عادها⁴.

1-1-2-العقار عند جمهور الفقهاء (المالكية والشافعية والحنابلة): العقار عند الجمهور يطلق على الارضي والبناء والشجر⁵، فهو الذي لا يمكن نقله وتحويله أصلاً للأرض، أو يمكن تحويله ونقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل، كالبناء والشجر، فالبناء عند هدمه يصير أنقاضاً والشجر يصبح أخشاباً⁶.

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

2-أنواع العقار: يتم التمييز بين العقارات عموماً بحسب طبيعتها وكذا الغرض منها؛ حيث تتتنوع بين عقارات صناعية وفلاحية وسياحية، وكذا عقارات رعوية ذات وجهة رعوية وأخرى غابية وأخرى صحراوية؛ وستنطرق فيما يلي لتعريف كل منها.

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

2-2-عقار فلاحي: بالرجوع للمادة 4 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁸ نجد أنها قد عرفت الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية على أنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً 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 الأرضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسيع

السياحي والمناطق السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة⁹.

2-4- العقارات الرعوية ذات الوجهة الرعوية: عرفتها 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 ذات الوجهة الغابية: عرفتها المادة 13 من قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تقوق كثافتها 300 شجرة في الهاكتار 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: عرفتها المادة 18 من قانون التوجيه العقاري وهي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

3- أصناف الأملاك العقارية: صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف ونصلها: "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 أثمر الشجر: أي بلغ أوان الإثمار، وأثمر الشيء أتى بنتيجة، كما يقال: أثمر ماله: أي كثر، وأثمر القوم أطعمهم الثمر، وثمر ماله: نماء، 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 الإسلامي ثم تعريفه من الناحية القانونية.

1-2-1- تعريف الاستثمار في الاقتصاد:

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

الاقتصادية والنظرية النقدية ونظرية التنمية ونظرية الفائدة¹³، والملاحظ على نظرية 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 للأموال أو قيم قصد الحصول على عائد أو مردود مستقبلي، كما قد يحمل على توظيف الأموال بهدف الحصول على الربح أو العائد، وقد يكون مادياً 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 الازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة أو تجديدها¹⁵.

1-2-1-2- تعريف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي: ما قيل عن تعدد التعريفات واختلافها بشأن مفهوم الاستثمار في الاقتصاد الوضعي وتحولها حول توظيف الأموال لطلب الربح والنمو 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 لدكتور مصطفى قطب سانو والذي عرفه بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعاً وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مضاربة ومرابحة وشركة وغيرها"¹⁷.

ومن خلال دراستنا لمختلف التعريفات 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 شرعاً في مختلف الأنشطة الاقتصادية وذلك في محاولة لتحقيق الربح وتنمية هذا المال عن طريق استعمال مختلف الطرق الشرعية من مضاربة ومرابحة 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، لأنها 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 حد¹⁹، 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 يتأنى ذلك إلا بحماية المستثمرين الأجانب؛ فنجد أن القانون الداخلي يحدد ما يدخل

في الاستثمار ولا يعرفه، خلاف الاتفاقيات الدولية التي كانت أكثر حرصا 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 تدرج 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 و مختلف الأصول ، وفي الثاني وهو غير المباشر قد يأخذ شكل شراء الأسهم والسنادات وأذونات الخزينة العامة²²، وهو ما تضمنه دستور 2016²³ وبعد 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 عملا مستقبليا لذا فإنه يتسم بالخصائص التالية²⁵:

1-1- نتائج الاستثمار تكون مجحولة فقد يتحقق المكسب أو الخسارة،

1-2- يعمل الاستثمار في ظل عدم التأكيد 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 للنقد، ومخاطر التوقف عن سداد الالتزامات، ومخاطر الإدارية، 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 طبقا 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 للزراعة 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 قديما لدى الفقهاء وهو الإيجار ومنها ما هو مستحدث مثل المشاركة والمساهمات 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 تتميم 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 تتميمها من جهة وتحقيق أرباح جراء الاستثمار فيها من جهة أخرى.

ه- التمييز بين مصطلحي العقار الاستثماري والاستثمار العقاري: الفرق بين المصطلحين يمكن 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 ومتعدد 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 تتعذر ذلك إلى نوعية الطاقة الإنتاجية التي تشمل بالإضافة إلى جانبها

المادي الجانب المعنوي أو المعرفي والتي تشمل على طبيعة وحجم الاتخار 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 مجتمع 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 وسلامة من الناحية الاقتصادية ومحبولة 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 المعروف بتقرير "برونتلاند" في عام 1987م تعريف للتنمية المستدامة استناداً 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 المتتجدة، 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 المتتجدة، بل يجب استغلالها استغلالاً أمثل والتوجه أكثر نحو الطاقات النظيفة والمتتجدة، حتى تحفظ حق الأجيال القادمة في الاستفادة من هذه الموارد إلى جانب حفظ حقوقهم 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 المثلثة للموارد للحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية شرط الحفاظ على نوعية الموارد واستخدام الموارد على أن لا يقل 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 المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنها: "التوافق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة و إدراج

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

هذا ونجد أن المؤسس الدستوري الجزائري بدوره استعمل مصطلح التنمية المستدامة من خلال المادتين 64 من دستور 2020³⁷ والتي نصها: "للمواطن الحق في بيئة سلية 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 وتشجعه خدمة للتنمية المستدامة للأمة"، حيث ربط المؤسس الدستوري الجزائري التنمية المستدامة في المادة الأولى بالبيئة السلية وفي الثانية بالبحث العلمي، حيث جعل منه وسيلة لخدمة التنمية المستدامة للأمة.

من خلال التعريف السابقة للتنمية المستدامة يمكن لنا إعطاء تعريف للتنمية المستدامة، فالتنمية المستدامة هي: "عبارة عن إدارة مثلى وحكمة للموارد الطبيعية والبشرية مع الحفاظ على البيئة، وإدارة الموارد الطبيعية تكون بترشيد استغلالها وعدم استنزافها من جهة والتوجه إلى الطاقات النظيفة والمتتجدة من جهة أخرى وذلك للحفاظ عليها من أجل الأجيال المقبلة، أما إدارة الموارد البشرية ف تكون بالاستثمار في رأس المال البشري من خلال تعليمه وتكوينه وتوفير جميع الظروف الالزمة لتجهيز 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: وتنطلب 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 المتتجدة 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 وأولويات المجتمع⁴⁰.

ب- مبادئ التنمية المستدامة: حدد جدول أعمال القرن أو ما يعرف "بالأجندة 21" والمنبثقة عن قمة الأرض بريو دي جانيرو سنة 1992م، سبعة وعشرون مبدأً لتوجيه مختلف الجهات الفاعلة نحو تحقيق التنمية المستدامة؛ ولكن مع مرور الوقت وتطور الفكر التنموي، طرأت تغيرات نوعية على بعض المبادئ، وتطورت 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 التسخير العقلاني، الابتكار والتطوير المستمر)⁴¹.

ج- أبعاد التنمية المستدامة:

1-البعد الاقتصادي: وفقاً 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 المتعددة والنظيفة وحفظ الموارد الطبيعية.

2- البعد البيئي: يوضح هذا البعد الاستراتيجيات التي يجب توافرها واحترامها في مجال التصنيع، بهدف الإدارة الأمثل للرأس مال الطبيعي بدلاً 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(الطاقة المتعددة).

3- البعد الاجتماعي: التنمية الاجتماعية هي زيادة قدرة الأفراد على استغلال الطاقة المتاحة إلى أقصى حد ممكناً لتحقيق الحرية والرفاهية، ويعتبر البعد الاجتماعي من أهم الأبعاد التي تتميز بها التنمية المستدامة؛ لأنّه يمثل البعد الإنساني بالمعنى الضيق، والذي يجعل من النمو وسيلة للإلتزام الاجتماعي وأساساً 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 منظفة للبيئة، بإنتاجها حداً أدنى من الغازات الملوثة والحاصلة 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 ووقفنا على أبعادها المختلفة، وكذا دراستنا لمفهوم العقار الاستثماري يمكن لنا استنتاج واستنباط الشروط الواجب توفرها في العقار الاستثماري وكذا المشاريع المقامة عليه حتى يتسمى 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 تحويل 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 والتلاحم معها دونما تأثيرات على جوهرها.

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

ه- أن تحقق هذه المشاريع الاستثمارية أكبر العوائد بأ Lowest impact 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 الننازل عنه للمستثمر ما هو إلا تأكيد على بقائها في مركز قوة مقارنة بالمستثمر؛ ذلك أن ملكيتها له ضمانة 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 المزادات 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 أكد المشرع الجزائري بأن جعل في إتمام المشروع الاستثماري تكريسا إجباريا لملكية البناء المنجزة على الأرض الممنوح امتيازها وجوها من قبل المستثمر بمبادرة منه وبعقد موثق(بتصريح)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 وال فلاحي 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 حد؛ 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 فرصاً لتحقيق مكاسب مالية للمستثمرين؛ حيث يمكنهم من تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع كما يسهم في توفير فرص عمل للسكان، وبالتالي الإسهام في إنشاء الحركة الاقتصادية ككل.

3- كما يساهم امتلاك العقارات الاستثمارية الصناعية في بناء الثروة وزيادة الدخل وتنوع 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 وبالتالي الإسهام في تحقيق الأمن الغذائي، إلى جانب تنشيط السوق الوطنية بما تتوفره من منتجات وفرص عمل بل تتجاوز إلى الإسهام في إنشاء الحركة التجارية للدولة ككل.

ج- **مظاهر إسهام العقارات الاستثمارية السياحية:** يسهم العقار الاستثماري السياحي في إنشاء حركة الاقتصاد الوطني للدولة كونه يمثل عامل جذب للاستثمارات الأجنبية والوطنية على حد سواء؛ وما يتربّع 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.

ثانياً- **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- **المشاريع في الحد من الفقر:** وهي نتيجة حتمية لتوفير فرص العمل؛ حيث تسهم المشاريع بما تتوفره من فرص عمل في مساعدة الفئات الهشة وبالتالي الحد من انتشار الفقر وتقليله.

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

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

خاتمة:

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

مجالات أخرى، وهنا نلمس 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 تعيش خزينتها العمومية، كما يشمل ويتمتد 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 وأشارنا 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 تنموية على توفره من عدمه،
- 2- يركز مفهوم التنمية المستدامة على الديمومة والثبات (الاستدامة) وهو ما يتتوفر 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 بأ Lowest risk على الإنسان والبيئة.

الهوامش :

- 1- ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، مج 4، ص 596.
- 2- المرجع السابق، مج 4، ص 697.
- 3- نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط 1، دار القلم دمشق، 1429هـ/2008م، ص 319.
- 4- ابن الهمام الحنفي، شرح فتح القدير، ج 6، دار الكتب العلمية بيروت 1424هـ/2003م، ص 199.
- 5- د. نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص 319.
- 6- أنظر: بداية المجده، مرجع سابق، ج 2، ص 254/ وحاشية الخريشي، ج 4، ص 45.
- 7- تجاني وافية العقار الصناعي في الجزائر-واقع وآفاق- مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 9، العدد الأول، 2019م، ص 100.
- 8- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م، المتضمن قانون التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية لـ جـ جـ دـ شـ العدد 49، بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر 1990م.

- 9- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإسكلالات المرتبطة به، مجلة ت規劃ات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد الثاني، جوان 2017م، ص 61.
- 10- نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملك الوطنية تشمل الأملك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية؛ وت تكون من الأملك العمومية والخاصة للدولة والأملك العمومية والخاصة للولاية والأملك العمومية والخاصة للبلدية.
- أما المادة 27 من هذا القانون فقد عرفت الملكية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق العينية العقارية، من أجل استعمال الأملك وفق طبيعتها أو غرضها.
- وعرفت المادة 31 من هذا القانون فقد عرفت الأملك الوقفية على أنها تلك الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصي الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.
- 11- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط 4، مكتبة الشرق الدولية، مصر، 2004م، ص 100.
- 12- أما في المحاسبة فإن الاستثمار يمثل مجموع الممتلكات والقيم الدائمة المادية والمعنوية المنشأة أو المشتراء من قبل المؤسسة من أجل استعمالها كوسائل دائمة الاستغلال حسب العمر الإنتاجي لها (أنظر: غيدة فلة، مساعدة الاستثمار في رأس المال البشري في ترقية الاستثمار في القطاع الخاص وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الرابع الموسوم بـ: دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني على ضوء القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016م، والمتعلق بترقية الاستثمار-جامعة خميس مليانة-13 و 14 ديسمبر 2017م، ص 3).
- وعند الماليين 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 (1988-2015م)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد مالي، جامعة سيدى بلعباس، الجزائر، 2019م، ص 25، 26.
- 14- غيدة فلة، مساعدة 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 والعلوم-ط 1، دار الكتاب الحديث، 2000م، ص 37.
- 16- أحمد الصغير قراوي، محددات ومواجعات 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، ط 1، دار النافذ للنشر والتوزيع، الأردن، 2000م، ص 20.
- 18- ارتأينا استعمال مصطلح (المال) للدلالة على جميع أنواعه، ثم المملوك شرعاً لإخراج الأموال الفاسدة من العملية، ثم بعد ذلك استعملنا مصطلح محاولة لأن عملية الاستثمار كما تحتمل الربح تحتمل 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، ص 40.
- ²⁰ - المرجع السابق، ص 40.
- ²¹ - القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج د ش، رقم 46 المؤرخ في 03/08/2016.
- ²² - فارس مسدور، تمويل واستثمار الأوقاف بين النظرية والتطبيق مع الإشارة إلى حالة الأوقاف في الجزائر وعدد من الدول العربية والإسلامية- ط1، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 1432 هـ/2011م، ص ص 27، 28.
- ²³ - القانون رقم 16-01 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016م، ج ر ج د ش ، العدد 14، 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 الواقفي في تنمية الإيرادات الوقفية- دراسة حالة الجزائر- مجلة دفاتر اقتصادية، مج 7، العدد الثاني، كلية الاقتصاد، جامعة الجلفة(الجزائر) 2016م، ص 121.
- ²⁷ - المرجع السابق، ص 121.
- ²⁸ - عبد المحسن ناصر الخرافي، الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة ماجستير تخصص الاقتصاد الإسلامي، 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/2020، ص 39.
- ³⁰ - معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة -سوريا أنموذجا- رسالة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق، 2015/08/23، ص 44.
- 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، ص 4.
- ³² - جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وมาيلزيا- منكرة ماجستير، في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2014م، ص 48.
- 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، ص 2.
- ³⁴ - معتصم محمد إسماعيل، دور الاستثمارات في تحقيق التنمية المستدامة-سوريا أنموذجا- مرجع سابق، ص 44.
- ³⁵ - المرجع السابق، ص 44.

-
- 36- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 20 جويلية 2003م، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج د ش، العدد 43 لسنة 2003م.
- 37- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2021م، المؤرخ في 15 جامدي الأول 1442هـ الموافق ل 30 ديسمبر 2020م، الصادر بالجريدة الرسمية ل 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 بـ: استراتيجيات الطاقات المتجددة ودورها في تحفيز التنمية المستدامة- دراسة تجرب بعض الدول- كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة البليدة 2، يومي 24/23 أفريل 2018م، ص4.
- 39- المرجع السابق، ص4.
- 40- عيسى قبقوب ومحمد كاكى، السياسة البيئية والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة آفاق علمية، العدد الثالث عشر، المركز الجامعي لمنغست، أبريل 2017م، ص12.
- 41- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين الكويت وมาيلزيا- 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 كاكى، 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، مح 4، العدد الأول، المدينة (الجزائر)، ص ص 275، 276.
- 47- المرجع السابق، ص ص 275، 276.
- 48- المرجع نفسه، ص 282.