



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# النظام القانوني للمدن الجديدة في الجزائر

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبين:

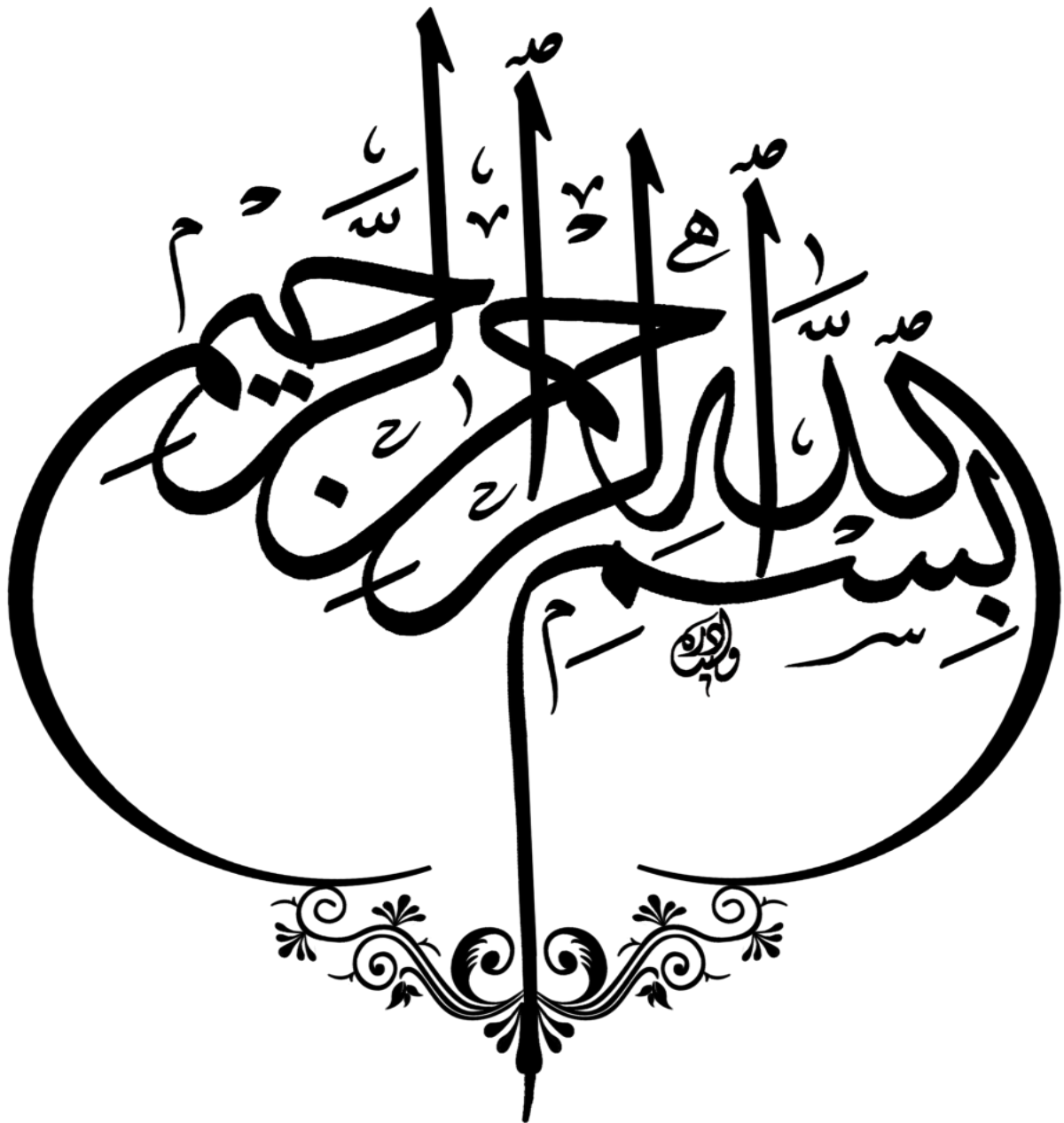
عبد الجليل بن دحمان

عبد الكريم حميداتو

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د/ نجاة بوساحة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د/ عثمان حويذق	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د/ خليفة الذهبي	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024



يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ ﴿١١﴾

دَرَجَاتٍ ﴿١١﴾ [المجادلة: 11]

## شكر وعرفان

الحمد لله الذي وفقنا على اتمام هذا العمل المتواضع والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

سيدنا محمد خاتم النبيين

نشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضله فله الحمد أولاً وأخيراً

توجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف د. حويدق عثمان الذي لم

يخل علينا بتوجيهاته ومعلوماته لإنجاز هذه المذكرة فله الفضل على كل ما تحمله من عناء

وبذله من جهد طول مدة إنجاز البحث

وكذلك أساتذة قسم الحقوق حمه محضر الوادي وأخص بالذكر أعضاء اللجنة

الناقشة على تفضلهم بقراءة الرسالة وتصحيحها وشكر الجميع



عبد الجليل ؛ عبد الكريم

## قائمة المختصرات

الرمز	المعنى
ص	صفحة
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة
د.ط	دون طبعة
د.م.ن	دون مكان نشر
د.ت	دون تاريخ نشر
POS	Plan d'Occupation des Sols
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
CTC	Contrôle Technique de la Construction
BOT	Operate Build Transfer

عرفت الجزائر في العقود الأخيرة تحولات تنموية كبيرة تهدف إلى مواكبة التحديات الاقتصادية والاجتماعية المتزايدة، ومن أبرز هذه التحولات التوسع في إنشاء المدن الجديدة كوسيلة لتحسين توزيع السكان وتخفيف الضغط عن المدن الكبرى، تأتي هذه المدن الجديدة كاستجابة استراتيجية لاحتياجات البلاد المتزايدة من البنية التحتية مثل السكن والخدمات العامة في ظل النمو السكاني السريع.

إلى جانب الأهداف التنموية، تحمل المدن الجديدة أهمية قانونية خاصة. فهي تتطلب نظاماً قانونياً متكاملًا ينظم كيفية إنشائها، إدارتها، وتسييرها. يشمل ذلك الجوانب المتعلقة بتخصيص الأراضي، التمويل، حقوق وواجبات السكان، والعلاقة بين المدن الجديدة والسلطات المحلية والوطنية. ومن هنا ينبع دور النظام القانوني في ضمان استدامة هذه المدن وتحقيق الأهداف المرجوة منها.

تُعد الجزائر من بين الدول التي تبنت مفهوم المدن الجديدة لتحقيق التنمية المستدامة وتتميز التجربة الجزائرية بخصوصيات تجعل من الضروري دراستها بعمق، لفهم الجوانب القانونية التي تؤطرها.

في هذا السياق، يُعتبر النظام القانوني عاملاً حاسماً لنجاح هذه المدن. ومن خلال تحليل الإطار القانوني المعتمد، يمكن تحديد مدى كفاءة القوانين والتشريعات في توفير بيئة ملائمة لتطوير المدن الجديدة وضمان استدامتها.

تتجلى أهمية هذا الموضوع من دوره في معالجة قضايا رئيسية تتعلق بالتنمية المستدامة في الجزائر، فالنظام القانوني للمدن الجديدة يشكل أساساً لتحقيق التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على البيئة، وضمان تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توفير السكن والخدمات لجميع الفئات، كما أن هذه الدراسة تكتسب أهمية كبيرة فهي تسلط الضوء على النظام القانوني الذي يحكم إنشاء وإدارة المدن الجديدة في الجزائر، وتسهم في تحليل مدى كفاءة وفعالية القوانين والتشريعات الحالية في دعم المشروعات العمرانية الكبرى، وما إذا كانت توفر الإطار اللازم لتخطيط وتنفيذ المدن الجديدة بشكل يعالج مشاكل الاكتظاظ السكاني، نقص السكن وتدهور البيئة العمرانية، علاوة على ذلك، توفر الدراسة أساساً علمياً لتقديم توصيات عملية ومبنية على تحليل قانوني دقيق لتحسين النظام القانوني الحالي، من شأن هذه التوصيات أن تساعد صناع القرار في تطوير السياسات والتشريعات لضمان نجاح المدن الجديدة في تحقيق

أهدافها الاقتصادية والاجتماعية مما يجعلها أداة فعالة لتحقيق تنمية شاملة ومستدامة تسهم في تحسين جودة الحياة للمواطنين.

حيث تناولت العديد من الدراسات موضوع المدن الجديدة في الجزائر من زوايا مختلفة ومنها نذكر: سهام وناسي وريمة زنانرة، سياسة المدن الجديدة في الجزائر ومشكلاتها، حيث تطرقت هذه الدراسة إلى تحليل العقبات التي تعترض تحقيق أهداف هذه السياسة، مثل قضايا التمويل، البنية التحتية، والتنظيم القانوني، وأغفلت الآثار المترتبة على تطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة، وهو ما حاولنا تداركه في دراستنا هذه بتناولها من الجانب القانوني والاقتصادي والاجتماعي.

عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، الذي تناول في دراسته موضوع تسيير المدن الجديدة من خلال مقارنة النصوص التشريعية مع واقع التطبيق العملي، مقدماً تحليلاً يبرز التحديات الإدارية والتنظيمية التي تواجه مشاريع المدن الجديدة، وأغفل دور الفاعلين الاقتصاديين من القطاع الخاص في إنجاز المدن الجديدة وهو ما سنعرج إليه في موضوعنا.

جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، ناقشت هذه الدراسة المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مع تحليل دقيق للتطورات القانونية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء هذه المدن حيث اقتصرنا هذه الدراسة على التطور القانوني لإنشاء المدن، وهي دراسة قانونية عامة والتي حاولنا توسيعها خلال بحثنا بإضافة الإطار التنظيمي والإداري للجانب التشريعي المنظم للمدن الجديدة والتعريح على دور الهيئات الحكومية وكذا آليات الرقابة، فضلاً عن آثار تطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة بأبعاده القانونية والاجتماعية.

وعلى ضوء ذلك فإن أهداف هذه الدراسة تكمن في تحليل الإطار القانوني الذي ينظم إنشاء وإدارة المدن الجديدة في الجزائر، وكذلك تقييم مدى فعالية القوانين والتشريعات الحالية في تحقيق التنمية المستدامة وتقديم بعض التوصيات لتحسين النظام القانوني بما يتماشى مع متطلبات العصر.

أما عن الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، فقد تعددت بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية، تتلخص الدوافع الشخصية في اهتمامنا الشخصي بمجال الدراسات القانونية والعمرائية، كما نسعى من خلاله إلى تقديم دراسة متكاملة حول الإطار القانوني للمدن الجديدة

استجابة لحاجة ملحوظة لقلة الدراسات السابقة حول الموضوع، هذا الطموح الشخصي يهدف إلى سد فجوة معرفية وتقديم مقترحات لتحسين النظام القانوني بما يخدم تحقيق أهداف التنمية. أما بخصوص الدوافع الموضوعية منها مواجهة الجزائر لمشكلات متزايدة تتعلق بالنمو السكاني والتوسع العمراني غير المنظم، والتحديات البيئية، كما أن دراسة النظام القانوني لهذه المدن يساعد على تقييم مدى توافق القوانين الحالية مع متطلبات التنمية، وتحديد التحديات التي قد تواجه تنفيذ المشاريع.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع، ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية:

### هل وفق المشرع الجزائري في ضبط الأطر القانونية للمدن الجديدة ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي لفهم الإطار القانوني الحالي وتقييمه، من خلال تقديم وصف دقيق للإطار القانوني الذي يحكم المدن الجديدة، متضمناً تحليل القوانين والتشريعات ذات الصلة، يتم ذلك من خلال استعراض النصوص القانونية التي تنظم إنشاء المدن الجديدة وإدارتها، بالإضافة إلى تسليط الضوء على أهداف هذه النصوص، مثل تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، وتوفير حلول للمشكلات السكانية، وتعزيز البنية التحتية.

إضافة إلى ذلك، يتجاوز المنهج الوصفي مجرد الوصف إلى تحليل الفعالية القانونية والإدارية لتلك التشريعات. يتم ذلك من خلال تقييم مدى تطبيق القوانين على أرض الواقع وتحديد الثغرات أو التحديات التي قد تعيق تحقيق الأهداف المنشودة. هذا التحليل يتيح تقديم توصيات مدروسة لتحسين الإطار القانوني بما يعزز نجاح تجربة المدن الجديدة في تحقيق التنمية المستدامة.

تماشياً مع طبيعة الموضوع تم تبني التقسيم المزدوج لهذا خصصنا الفصل الأول بعنوان الإطار القانوني للمدن الجديدة، إذ يُعالج المبحث الأول الأسس القانونية لإنشاء المدن الجديدة في حين يتناول المبحث الثاني الإطار التنظيمي والإداري للمدن الجديدة، أما الفصل الثاني فتضمن آثار تطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة، تم تخصيص المبحث الأول للآثار القانونية التي نشأت نتيجة لتفعيل الأحكام والتنظيمات الخاصة بهذه المدن، في حين أن المبحث الثاني يتناول الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية المترتبة على هذا التطبيق.

# الفصل الأول

## الإطار القانوني للمدن الجديدة

أدى التوسع الصناعي والتجاري في بعض الدول إلى نشوء أزمات حضرية معقدة تجلت في الاكتظاظ السكاني وأزمات السكن، وتفاقم الضغط على المرافق العامة، وتدهور البيئة والقطاع الفلاحي، نتيجة الهجرة المتزايدة نحو المدن الكبرى. وقد فشلت الحلول التقليدية التي اعتمدها الدول لمعالجة هذه الإشكالات ضمن النسيج الحضري القائم، مما استدعى التفكير في إيجاد آليات بديلة تقوم على إعادة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على نطاق جغرافي أوسع، في إطار مقارنة أكثر عدلاً وتوازناً.

وفي هذا السياق، برز خيار إنشاء المدن الجديدة كأداة للتخطيط الحضري، حيث استخدمته الدول المتقدمة لتحقيق جودة حياة أفضل، بينما لجأت إليه الدول النامية كحل لأزمات التمدن غير المنظم. وتشكل هذه المدن آلية لتحسين السياسات العمرانية من خلال الانتقال من التوسع الكمي إلى التعمير النوعي، وقد تنوعت وظائفها وأماكن إنشائها تبعاً لهدف إعادة التوازن إلى الإقليم الوطني وتوزيع الثروات والخدمات بشكل أكثر إنصافاً.

وانطلاقاً مما سبق تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين؛ يُعالج الأول الأسس القانونية لإنشاء المدن الجديدة"، في حين يتناول الثاني الإطار التنظيمي والإداري للمدن الجديدة.

## المبحث الأول: الأسس القانونية لإنشاء المدن الجديدة

يمثل الإطار القانوني حجر الأساس في تنظيم عملية إنشاء المدن الجديدة، إذ يحدد القواعد والنصوص التشريعية التي تُنظم تخطيطها، وتنفيذها، وتسييرها بما ينسجم مع السياسات العمرانية والاقتصادية للدولة. ويكتسي هذا الجانب أهمية بالغة باعتباره يضمن انسجام مشاريع المدن الجديدة مع مبادئ التوازن الإقليمي، وحماية البيئة، والعدالة في توزيع الموارد والخدمات. يتناول هذا المبحث بالتحليل الأسس القانونية التي تقوم عليها عملية إنشاء المدن الجديدة، من خلال استعراض الإطار التشريعي والتنظيمي المعتمد، والجهات المعنية بتطبيقه، والآليات القانونية التي تُضبط من خلالها عمليات التهيئة والتعمير.

### المطلب الأول: المفهوم القانوني للمدن الجديدة

يُعد تحديد المفهوم القانوني للمدن الجديدة خطوة أساسية لفهم الإطار الذي تُنشأ وتُدار في ظل هذه المدن، إذ يميّزها عن باقي التجمعات السكنية أو التوسعات الحضرية التقليدية. ويكتسي هذا المفهوم طابعًا خاصًا لأنه ينبني على أسس تشريعية وتنظيمية تُراعي الأهداف الاستراتيجية للدولة في مجال التهيئة العمرانية والتنمية المستدامة. وعليه، يتناول هذا المطلب تقديم تعريف مفصل للمدن الجديدة وتبيان خصائصها (الفرع الأول)، ثم تحديد الفرق بينها وبين المدن التقليدية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف المدن الجديدة وخصائصها

بداية سنتطرق إلى تعريف المدن الجديدة التي تعد نموذجًا حديثًا للتوسع العمراني ثم خصائص هاته المدن التي تتميز بمجموعة من الخصائص تجعلها مختلفة عن المدن القديمة.

**أولاً: تعريف المدن الجديدة:** تعرف المدينة بأنها "وحدة اجتماعية حضرية تتميز بمحدودية المساحة والنطاق، وتنقسم إداريًا، ويعتمد نشاطها الاقتصادي أساسًا على قطاعي الصناعة والتجارة، في حين تقل نسبة العاملين في المجال الزراعي. كما تتنوع فيها الوظائف والخدمات والمؤسسات، وتتميز بكثافة سكانية مرتفعة، وسهولة في حركة النقل، إلى جانب تنظيم مرافقها العمرانية وفق تخطيط حضري مدروس. وتبرز فيها أيضًا ملامح التفاوت الطبقي من حيث الأوضاع والمراكز الاجتماعية"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - صباح لمزود، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة، مذكرة ماجستير، تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، د ت، ص 41.

في حين يرى بعض الباحثين أن المدينة الجديدة تمثل مجموعة من السياسات العمرانية التي تنتهجها الدول لمعالجة إشكاليات التوسع العمراني، لا سيما في المناطق الحضرية الكبرى، وتسهم في تنظيم الامتداد السكاني حول هذه المراكز، كما تُعدّ أداة فعالة من أدوات التنمية الحضرية في المحيط الإقليمي لتلك المدن<sup>1</sup>.

يرى صلاح بسيوني أن المدن الجديدة تُعد مجتمعات محلية مستحدثة تُنشأ وفق أسس تخطيطية شاملة ومتكاملة تشمل الجوانب الاقتصادية، الفيزيائية والتنظيمية، ويتبع هذا الإنشاء عملية نقل مُنظمة لعناصر بشرية مختارة وفق شروط محددة، وذلك بهدف تحقيق نمط اجتماعي واقتصادي أكثر تطوراً مقارنةً بالمدن التقليدية القائمة، وتهدف هذه المدن أساساً إلى تنمية وتطوير الموارد البشرية والاقتصادية، فضلاً عن الارتقاء بالمستوى الاجتماعي للسكان<sup>2</sup>.

كما تعرف أيضاً بأنها تجمع حضري يُقام في مواقع خالية من أي تركيز سكاني أو استقرار عمراني سابق، مما يمنح المخططين فرصة البدء من نقطة الصفر، وتمتاز هذه المدن باتساعها الكافي لتكون كيانات مستقلة، ويُشترط أن تتضمن عدداً مناسباً من المشاريع الصناعية بهدف خلق سوق عمل واسعة، كما ينبغي أن تحتوي على مؤسسات تجارية، تعليمية، اجتماعية وثقافية، تُلبّي مختلف احتياجات الأفراد والأسر، ويُميز هذا النوع من المدن عن المدن التابعة أو تلك التي يتم هدمها وإعادة بنائها في نفس الموقع، من حيث استقلالها وتكامل بنيتها الوظيفية<sup>3</sup>.

كما عرّفها البعض "بأنها تجمعات عمرانية تُنشأ في الغالب لأغراض سياسية، وتُقام عادة في مدن صغيرة على أراضٍ قليلة التعمير أو غير مأهولة. وغالباً ما يكون تصميمها دائرياً أو على شكل نجمة، وفقاً لمخطط التوسع المعتمد، وتُعدّ المدن الجديدة مشاريع مخططة بشكل موجه استناداً إلى قرارات حكومية، دون مشاركة مباشرة من السكان في إعداد مخططاتها. ويُراد من إنشائها استيعاب النمو السكاني، وتوفير فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى التخفيف من الضغط الديمغرافي على المدن الكبرى"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرؤوف الضبع، علم الاجتماع الحضري، دار الوفاء للطباعة والنشر، الاسكندرية، 2003، ص 227.

<sup>2</sup> - عبد الرؤوف مشري، مقال بعنوان تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، منشور بمجلة البدر، المجلد 10، العدد 06، 2018، ص 583.

<sup>3</sup> - إبراهيم طلعت، القواعد الاقتصادية في إنشاء وتطوير المدن الجديدة، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009، ص 76.

<sup>4</sup> - عمر حمادة مصطفى، المدن الجديدة، دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية، مصر، دار المعرفة الجامعية، 2011، ص 43.

يمكن اعتبار المدن الجديدة نمطاً عمرانياً حديثاً يعتمد على مبادئ التخطيط الحضري، وتُعد من بين أبرز الأدوات التي تلجأ إليها الدول للتقليل من حدة النمو الحضري المتسارع لمعالجة مظاهر الخلل في النسيج العمراني القائم.

في القانون الجزائري، عرفت المادة 3 من القانون رقم 06-06<sup>1</sup> المدينة بأنها " كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية ". في حين اعتبرت المادة 04 من نفس القانون المدن الجديدة أحد أنواع المدن، ما يعني أن المدن الجديدة تخضع لنفس التعريف العام للمدينة، باعتبارها تجمعاً حضرياً يتمتع بوظائف متعددة تشمل الجوانب الإدارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

يحدد القانون رقم 02-08<sup>2</sup> المؤرخ في 08 مايو 2002 في المادة 02 منه مفهوم المدينة الجديدة بأنها: " كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يسند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز".

أما المادة 03 من القانون رقم 01-20<sup>3</sup>، فقد عرّفت المدينة الجديدة بأنها " تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقاً من خلية أو خلايا السكنات الموجودة "ويلاحظ أن هذا التعريف ركّز فقط على الجانبين البشري والمكاني دون التطرق إلى الجانب الوظيفي للمدينة.

ويمكن القول بأن المدن الجديدة هي: عبارة عن تجمع عمراني مصمم بعناية، ويتم

إنشائها عادة بعيداً عن المدن الرئيسية، بهدف تقليل الازدحام والضغوط الحضرية، وتوفير بيئة حضرية متكاملة.

<sup>1</sup> - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006: المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة 2006.

<sup>2</sup> - القانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتجهيتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 2002.

<sup>3</sup> - القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، سنة 2001.

**ثانياً: خصائص المدن الجديدة:** تعد المدن الجديدة نموذجاً حديثاً لتخطيط المجال العمراني يهدف إلى تحقيق متوازن للسكان ومختلف الأنشطة، بحيث تمتاز المدينة الجديدة بمجموعة من الخصائص التي تساهم في التفريق بينها وبين الأماكن السكانية الأخرى، وهذا ما نجده في القانون 02-08 المؤرخ في 08 مايو 2002 من خلال المادتين 03 و 04 منه نذكر منها<sup>1</sup>:

**1. التخطيط الشامل والمسبق:** تتميز المدن الجديدة بكونها ناتجة عن تخطيط حضري شامل ومسبق، حيث يتم تصميمها وفق رؤية استراتيجية محددة تأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المستقبلية للسكان. يشمل هذا التخطيط الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، مما يجعل المدن الجديدة أكثر تنظيماً مقارنة بالتوسع العشوائي في المدن القديمة. ويتم تنفيذ هذه المشاريع عادة بقرارات حكومية ذات طابع توجيهي، دون تدخل مباشر من السكان في مرحلة التصميم الأولي.

**2. البناء في مواقع خالية أو قليلة التعمير:** من الخصائص الأساسية للمدن الجديدة أنها تُنشأ غالباً في مناطق خالية أو ذات كثافة سكانية منخفضة، ويُقصد بذلك تجنب الاكتظاظ الموجود في المدن الكبرى، وإتاحة فرص لتوزيع السكان على مساحة إقليمية أوسع، كما يسمح اختيار المواقع الفارغة بإعادة تشكيل الفضاء العمراني بشكل أفضل دون الحاجة لإعادة هيكلة مناطق قائمة مسبقاً.

**3. التخفيف من الضغط على المدن الكبرى:** تُعد المدن الجديدة وسيلة فعالة للتخفيف من الضغط السكاني، والازدحام المروري، ونقص السكن والبنية التحتية في المدن القديمة والمكتظة، فهي تساهم في إعادة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على نحو متوازن، وتحدّ من الامتداد العمراني الفوضوي للمدن القائمة، هذه المدن تُبنى وفق معايير تضمن الراحة المعيشية للسكان وتوفر لهم مرافق وخدمات حديثة.

**4. وظائفها المتعددة (الإدارية، الاقتصادية، الاجتماعية):** تُخطط المدن الجديدة لتأدية مجموعة من الوظائف الحيوية، تشمل الوظائف الإدارية كاحتضانها لمقار المؤسسات والوظائف الاقتصادية من خلال إنشاء مناطق صناعية وتجارية، والوظائف الاجتماعية عبر

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك المادتين 03 و 04 من القانون 02-08، المصدر السابق.

توفير مرافق صحية، تعليمية وترفيهية. إن هذا التعدد في الوظائف يهدف إلى خلق توازن شامل بين مختلف مناحي الحياة في المدينة.

**5. دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية:** تلعب المدن الجديدة دوراً محورياً في تحقيق التنمية الشاملة، إذ تُعتبر حاضنات للأنشطة الاقتصادية من خلال توفير مناطق صناعية وخدمائية، مما يخلق فرص عمل جديدة. كما تساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال تحسين ظروف السكن والمعيشة، وخاصة للفئات المتوسطة والضعيفة، وتقليص الفوارق بين المناطق<sup>1</sup>.

**6. الاعتماد على البنية التحتية الحديثة:** من أبرز خصائص المدن الجديدة اعتمادها على بنى تحتية متطورة من البداية، مثل شبكات الطرق، المياه، الكهرباء، الصرف الصحي، الاتصالات، وغيرها. وتُدمج هذه البنية ضمن تخطيط عمراني متكامل يراعي المعايير البيئية والتكنولوجية الحديثة. مما يساهم في رفع جودة الحياة وتحقيق استدامة حضرية فعّالة.

**7. مركز للتوازن الإقليمي:** تُعد المدن الجديدة آلية لتحقيق التوازن الإقليمي من خلال تقليل الفجوة التنموية بين المناطق. فهي تساهم في الحد من التركز السكاني والاقتصادي حول المدن الكبرى، وتعمل على استقطاب السكان والمستثمرين نحو مناطق أقل نمواً. وهذا التوازن ضروري لتحقيق استقرار اجتماعي واقتصادي طويل الأمد<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الفرق بين المدن الجديدة والمناطق العمرانية الأخرى

تختلف المدن الجديدة عن المناطق العمرانية الأخرى من حيث النشأة، إذ يتم إنشاؤها بالكامل من الصفر في مواقع خالية أو شبه خالية، بينما تتطور المناطق العمرانية الأخرى غالباً بشكل تدريجي وتلقائي حول مركز حضري قائم. هذا الفارق في النشأة يمنح المدن الجديدة مرونة أكبر في التخطيط والتنظيم الحضري.

كما أن المدن الجديدة تخضع لتخطيط شامل ومسبق قبل الشروع في إنشائها، حيث يتم تصميمها وفق رؤية استراتيجية تأخذ بعين الاعتبار النمو المستقبلي والوظائف المتعددة للمدينة.

<sup>1</sup> - جميلة دوار، مقال بعنوان " المدن الجديدة في التشريع الجزائري "، منشور ب: مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 38، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، جوان 2014، ص 230.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 231.

أما المناطق العمرانية الأخرى فغالبًا ما تعاني من توسع عشوائي أو تطور غير متوازن نتيجة غياب تخطيط مسبق أو ضعف الرقابة العمرانية<sup>1</sup>.

تتميز المدن الجديدة بتكامل وظائفها من البداية، حيث يُراعى عند تخطيطها الجمع بين السكن، والعمل، والخدمات، والترفيه، في إطار من التوازن والانسجام. بينما في المناطق العمرانية الأخرى قد تظهر هذه الوظائف بشكل متأخر أو متباين، مما يؤدي إلى اختلال في الأداء الحضري وزيادة الحاجة للتنقل.

من ناحية البنية التحتية، فإن المدن الجديدة تعتمد على تجهيزات عصرية وحديثة منذ المراحل الأولى، سواء على مستوى الطرق أو شبكات المياه والكهرباء أو الفضاءات الخضراء في المقابل، تعاني المناطق العمرانية الأخرى من قدم البنية التحتية أو عدم ملاءمتها للنمو المتزايد للسكان والأنشطة.

تسعى المدن الجديدة إلى تحقيق توازن جهوي، من خلال خلق أقطاب حضرية خارج نطاق المدن الكبرى، بهدف تقليص الفوارق بين المناطق. أما المناطق العمرانية الأخرى فهي غالبًا ما تتبع نمط التوسع الحضري لمركز موجود، مما يكرّس التركز السكاني والخدمات في نقاط محددة دون توزيع عادل<sup>2</sup>.

كما أن المدن الجديدة تُعتبر مشاريع ذات بعد سياسي واستراتيجي، تتخذ فيها الدولة قرارات موجهة لتوزيع السكان وتوجيه الاستثمارات والبنية التحتية. في حين أن المناطق العمرانية الأخرى قد تنشأ بفعل الحاجة المحلية أو استجابة لنمو طبيعي، دون تدخل مركزي أو رؤية بعيدة المدى.

تُمنح المدن الجديدة طابعًا قانونيًا وتنظيميًا خاصًا، يتضمن قوانين وضوابط خاصة بتسييرها وتجهيزتها، مثلما ورد في التشريعات المتعلقة بالتهيئة العمرانية. أما المناطق العمرانية

<sup>1</sup> - عمر حمادة مصطفى، المدن الجديدة، "دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية"، دار المعرفة الجامعية، مصر 2011، ط 1، ص 43.

<sup>2</sup> - مريم أحمد مصطفى وعبد الله محمد عبد الرحمان، علم اجتماع المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، 2001، ص 56.

الأخرى فتبقى خاضعة للقوانين العامة للتعمير، والتي لا تأخذ دومًا خصوصياتها بعين الاعتبار بنفس المستوى من الدقة والتوجيه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الأساس التشريعي لإنشاء المدن الجديدة

يشكل الإطار التشريعي حجر الأساس في إنشاء المدن الجديدة، إذ يحدد القوانين والآليات التي تنظم هذا النمط العمراني الحديث، ويضبط تدخل مختلف الفاعلين في مجالات التهيئة والتسيير. ويبرز في هذا السياق دور النصوص القانونية التي ترسم ملامح المدن الجديدة من حيث المفهوم، الأهداف، والمواصفات، إضافة إلى تحديد صلاحيات الجهات الإدارية المعنية بالتخطيط والتنسيق، مما يضمن تفعيل السياسات العمومية وفق رؤية متكاملة وموجهة نحو تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة.

### الفرع الأول: القوانين والتشريعات المنظمة للمدن الجديدة

تلعب القوانين والتشريعات دورًا أساسيًا في تنظيم وإنشاء المدن الجديدة، حيث تضع الإطار القانوني الذي يحدد أسس التخطيط، ويضمن تحقيق التنمية المستدامة وتنظيم استخدام الأراضي. تهدف هذه القوانين إلى تهيئة بيئة عمرانية متكاملة توفر السكن والخدمات والفرص الاقتصادية، مع الحفاظ على المعايير البيئية، يمكن شرح هذه القوانين بالتفصيل كما يلي:

**أولاً: قانون رقم 01-20<sup>2</sup> المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:** انطلقت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فعليًا سنة 2001، مع صدور القانون المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، والذي جاء استجابة لحاجة الدولة الجزائرية إلى إطار قانوني يُمكنها من تنفيذ سياساتها التنموية الشاملة. وقد ركّز هذا القانون على تنمية متوازنة ومنسجمة بين مختلف الأقاليم، اعتمادًا على مؤهلات وخصوصيات كل منطقة، ولم تقتصر أهداف هذه السياسة على الجوانب التنموية فحسب، بل شملت أيضًا حماية الفضاءات الهشة بيئيًا واقتصاديًا، والحفاظ على السكان من المخاطر الطبيعية، بالإضافة إلى التوظيف

<sup>1</sup> - محمد سرياح، مقال بعنوان "توسع المدن الجديدة وفك الخناق على الحواضر الكبرى بالجزائر"، حوليات التاريخ والجغرافيا، العدد 05، المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة، 2012، ص284.

<sup>2</sup> - القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد77، 2001.

الرشيد للموارد الطبيعية والتراثية. كما هدفت إلى تعزيز الوحدة الوطنية وحماية السيادة، وهو ما يعكس بعدها الاستراتيجي في الحفاظ على تماسك الإقليم والدفاع عنه<sup>1</sup>.

**ثانياً: قانون رقم 02-08 الموافق ل 08 ماي 2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها:** شكّل صدور القانون رقم 02-08 في مايو 2002 خطوة مهمة في مسار تنظيم المدن الجديدة بالجزائر، حيث جاء مكملاً لما نص عليه القانون رقم 01-20 الذي أشار لأول مرة إلى مفهوم المدينة الجديدة، واضعاً بذلك الأساس القانوني لإنشائها وتهيئتها. وقد اعتُبر هذا القانون بمثابة "شهادة ميلاد" للمدن الجديدة في الجزائر، من خلال تحديده للشروط والمعايير اللازمة لإنشائها. وتعزز هذا الإطار التشريعي بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فبراير 2011، الذي حدد شروط وكيفيات إعداد مخطط تهيئة المدينة الجديدة واعتماده. وقد تضمن هذا المرسوم عناصر تفصيلية حول محتوى المخطط، مثل محيط المدينة، شروط البناء والكثافة، توزيع الأراضي، وبرامج السكن والخدمات والتجهيزات الكبرى إضافة إلى شبكات النقل والطاقة والماء والتطهير. كما تناول المرسوم في مادته الخامسة تقرير العرض الذي يوضح الأسس التي بُنيت عليها خيارات المخطط، إلى جانب تنظيم قواعد البناء والتخصيصات العقارية، والكثافة العمرانية، وحماية المواقع الطبيعية والتراثية، وكل ذلك مرفق بوثائق خرائطية توضح الربط بالشبكات الأساسية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة، دراسة في التشريع العقاري، دار النعمان للطباعة والنشر، الجزائر، 2017، ص 15.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي 11-76 المؤرخ في 16 فبراير 2011، يحدد شروط وكيفيات إعداد مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية، العدد 11، 2011.

<sup>3</sup> - فتيحة نسرين مصابيح، مقال بعنوان " المدن الجديدة في الجزائر... أي مقومات لأي سياسات؟ "، منشور بمجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2019، ص 17.

ثالثاً: القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة: جاء القانون المنظم للمدن الجديدة ليضع الأسس العامة لسياسة المدينة، من خلال تحديد المبادئ التي يجب احترامها عند إنشاء المدن الجديدة، وتعريف هذه المدن بشكل واضح مع تصنيفها ضمن نمط معياري وتحديد الأهداف المرجوة من إنشائها. كما بين القانون الجهات الفاعلة والمتدخلة في هذا المجال، ضمن أطر قانونية دقيقة، من خلال أدوات وهيئات متخصصة بإنشاء المدن وتسييرها. ومن أبرز هذه الهيئات "المرصد الوطني للمدينة"، الذي نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 07-05<sup>1</sup>، حيث اعتبره المشرع مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالمدينة. وتتمثل صلاحيات هذا المرصد في إعداد الدراسات المتعلقة بتطور المدن، وتقديم المقترحات للحكومة بهدف ترقية السياسة الوطنية للمدينة، إضافة إلى تشجيع المشاركة والاستشارة الشعبية، وتعزيز التعاون الدولي، فضلاً عن إعداد دراسات تقنية تخدم التنمية المستدامة وحماية البيئة، ما يجعله حلقة وصل بين السلطات والمجتمع لتحقيق تسيير حضري فعال ومتوازن<sup>2</sup>.

رابعاً: النصوص التنظيمية المتعلقة بالمدينة الجديدة: وسنذكر منها:

1. المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فيفري 2011 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده: من أبرز النصوص التنظيمية التي صدرت تطبيقاً للقانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وحسب نص المادة الأولى منه يحدد المرسوم شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده، واعتماده وكذا إجراءات مساهمة الجماعات الإقليمية المعنية وإجراءات التشاور والتحكم بهذا المخطط<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 07-05 المؤرخ في 08 يناير 2007، يتضمن تشكيل المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 3، 2007.

<sup>2</sup> - محمد جبري، مقال بعنوان "آليات تسيير المدن الجديدة"، منشور بمجلة الدراسات القانونية، المجلد 05، العدد 01، جامعة البلدة 02، جانفي 2019، ص 92.

<sup>3</sup> - جمال الدين شاوي، المرجع السابق، ص 59.

2. المرسوم التنفيذي رقم 04-96<sup>1</sup> المؤرخ في 01 أبريل 2004 والذي يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان: باستقراءنا لنصوص هذا المرسوم نجد أن المادة الثالثة جاءت لتحدد المساحة التي ستقام عليها المدينة الجديدة، وقد تم تقسيم المساحة الممنوحة كالاتي:

- ألف وستمئة وخمسة وسبعون هكتارا (1675) داخل حدود تعمير وتهيئة المدينة الجديدة.

- خمسمئة هكتار (500) حول المساحات المهيأة والتي تمثل حدود حماية المدينة الجديدة، يحدد ضبط هذه الحدود طبقا للمخطط الملحق بأصل هذا المرسوم.

أما نص المادة الرابعة من ذات المرسوم، فقد اقتصر على مهامها والتمثلة في النشاطات الرياضية والترفيهية، في حين نص المادة الخامسة على البرنامج العام للمدينة الجديدة والذي اختص بفضاءات بالنسبة للمواطنين بعدد مائة وخمسين ألف تجهيزات إدارية سندات وتجهيزات رياضية وترفيهية، مؤسسات للشباب والرياضة، معاهد جامعية ومراكز البحث والتنمية، تجهيزات استشفائية وصحية، تجهيزات تجارية وفندقية وخدمائية، شبكات عمومية لمنشآت قاعدية وتجهيزات عمومية، بالإضافة إلى تجهيزات عمومية ملحقة للخدمات الحضرية والخدمات المجاورة ومنشآت لمعالجة النفايات والمياه القذرة<sup>2</sup>.

3. المرسوم التنفيذي رقم 04-97<sup>3</sup> المؤرخ في 01 أبريل 2004 والذي يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول : باستقراءنا لنصوص المواد المدرجة في هذا المرسوم، نجد أن المادة الثالثة منه تنص على المساحة التي تغطيها المدينة الجديدة وإجمالها (4650) هكتارا تم تقسيمها كالاتي: (2150) هكتارا داخله في حدود التعمير وتهيئة المدينة الجديدة، في حين خصصت (1000) هكتار للمساحات المهيأة التي تشكل حدود حماية للمدينة الجديدة، أما (1000) هكتارا فقد خصصت للمنطقة الفلاحية و(500) هكتارا لمنطقة الميناء الجوي.

كما جاءت المادة الرابعة لتحديد مقر هذه المدينة الجديدة، الولاية المدينة، في حين جاءت المادة 5 من ذات المرسوم لتبين المهام المخولة بمقتضى أحكام المادة 7 من القانون رقم

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 04-96 المؤرخ في 01 أبريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، الجريدة الرسمية، العدد 20، 2004.

<sup>2</sup> - مصابيح فتيحة نسرين، المرجع السابق، ص 19.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 04-97 المؤرخ في 01 أبريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية، العدد 20، 2004.

08-02 السابق الذكر<sup>1</sup> فيما يأتي:

- اقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وكل الأوعية الضرورية لتهيئة المدينة.
- القيام بكل العمليات التجارية والمنقولة والعقارية التي ترتبط بموضوعها.
- إنجاز عمليات التسيير العقاري طبقاً لأحكام المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها استناداً لنصوص المواد 11 و 12 و 15 من القانون رقم 02-08<sup>2</sup>.
- الاستفادة من حق الشفعة المؤسس بموجب الأحكام المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها استناداً لنص المادة 15 من القانون رقم 02-08<sup>3</sup>.
- التنازل عن الأراضي الموجهة للسكن أو للنشاطات الحرفية أو التجارية حسب الكيفيات المحددة لدفتر الارتفاقات بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.
- جمع المعطيات والمعلومات والوثائق ذات الطابع الإحصائي والعلمي والتقني والاقتصادي المتعلقة بموضوعها ومعالجتها وحفظها وبنها وحفظ الملفات والدراسات طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

#### 4. المرسوم التنفيذي رقم 04-75<sup>4</sup> المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 والذي يتضمن

إنشاء المدينة الجديدة لسيدى عبد الله: باستقرائنا لمقتضيات نصوص المواد التي جاء بها المرسوم نجد مادته الثانية قد حددت الأقاليم التي تقع عليها المدينة الجديدة ممثلة في أقاليم بلديات المعالمة، الرحمانية، زرالدة والدويرة، في حين فصلت المادة الثالثة في المساحة التي ستغطيها وإجمالها (7.000) هكتارا، قسمت كالاتي (3.000) هكتارا في محيط التعمير والتهيئة للمدينة الجديدة، في حين (4.000) هكتارا حول المساحات المهيئة والتي تمثل محيط حماية المدينة الجديدة، أما فيما يخص وظائف هذه المدينة الجديدة فقد نصت عليها المادة الرابعة من ذات المرسوم في التكنولوجيا المتقدمة، والتكوين والبحث الجامعي وكذا مهام الدعم المتصلة بها.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك المادة 07 من قانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك المواد 11 و 12 و 15 من القانون 02-08 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك المادة 15 من نفس القانون.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي 04-75 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدى عبد الله، الجريدة الرسمية، العدد 56، 2004.

## الفرع الثاني: دور الجهات الإدارية في تنفيذ الأحكام التشريعية

تلعب الجهات الإدارية دورًا محوريًا في التخطيط لإنشاء المدن الجديدة، بدءًا من تحديد المواقع المناسبة لإنشائها إلى رسم السياسات العامة التي توجه هذا النمط العمراني. ويتطلب هذا الدور رؤية استراتيجية منسجمة مع التوجهات الوطنية للتنمية المستدامة، مما يستوجب تنسيقًا عاليًا بين مختلف المصالح الإدارية المعنية.

تتولى وزارة السكن والعمران والمدينة مسؤولية الإشراف العام على مشاريع المدن الجديدة، حيث تُعد الجهة المخولة برسم السياسات العمرانية، واقتراح النصوص التنظيمية المتعلقة بتهيئة الإقليم. وهي المسؤولة عن إعداد البرامج التوجيهية ومتابعة تنفيذها من خلال مختلف الهيئات التابعة لها على المستوى المركزي والمحلي.

تشرف المديرية الولائية للتعمير والبناء على تنفيذ التوجيهات المركزية على أرض الواقع، من خلال إعداد الدراسات التقنية ومتابعة الأشغال وضمان احترام ضوابط التهيئة. كما تقوم هذه المديرية بإصدار الرخص والتراخيص المتعلقة بالبناء، مما يجعلها عنصرًا أساسيًا في عملية التنسيق الإداري<sup>1</sup>.

يُعتبر المرصد الوطني للمدينة أداة استراتيجية للتخطيط العمراني، حيث يعمل على تقديم الاقتراحات وتوجيه السياسات العمومية المتعلقة بالمدن. كما يضطلع بدور هام في إعداد الدراسات التحليلية حول تطور المدن، واقتراح التدابير الملائمة لتحسين جودة الحياة داخل المدن الجديدة، وهو ما يعزز فعالية التدخل الإداري.

تُساهم الوكالات الوطنية المتخصصة، مثل الوكالة الوطنية للتخطيط والتهيئة العمرانية، في تنسيق الجهود التقنية والفنية المتعلقة بتصميم المدن الجديدة، فهي مكلفة بإعداد مخططات التهيئة ومرافقة الجماعات المحلية في تنفيذ المشاريع، وتوفير الخبرة التقنية اللازمة لتجنب التداخل في الصلاحيات وضمان التوازن المجالي.

تلعب البلديات والولايات دورًا تكميليًا مهمًا، حيث تشارك في تحديد الاحتياجات المحلية وتكييف المشاريع العمرانية مع خصوصيات كل إقليم. ويبرز دورها في تنفيذ القرارات المركزية على مستوى القاعدة، إضافة إلى التنسيق بين السكان والسلطات، ما يعزز البعد التشاركي في

<sup>1</sup> - سهام وناسي وريمة زانرة، مقال بعنوان "سياسة المدن الجديدة في الجزائر ومشكلاتها"، منشور بمجلة أفاق للعلوم، المجلد 7، العدد 3، جانفي 2022، ص ص 708-709.

التخطيط<sup>1</sup>.

تُعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فاعلاً هاماً في توفير العقار اللازم لإنجاز المدن الجديدة، من خلال تعبئة وتطهير الأوعية العقارية وتسوية وضعيتها القانونية. كما تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة باستغلال الأراضي، وهو ما يمثل عنصراً حاسماً في التخطيط الفعلي للمشاريع.

يُسند للجان الوزارية المختلطة دور تنسيقي يهدف إلى ضمان تضافر الجهود بين مختلف القطاعات الوزارية، خاصة فيما يتعلق بالبنية التحتية والتجهيزات الكبرى. تشارك المؤسسات العمومية الاقتصادية، وخاصة شركات الإنجاز والتسيير الحضري، في تجسيد مخططات التهيئة المقررة على أرض الواقع. وتُعتبر هذه المؤسسات الشريك التقني والإداري للسلطات العمومية، وتساهم في ضمان احترام آجال الإنجاز، مع مطابقة المعايير العمرانية والفنية.

**المبحث الثاني: الإطار التنظيمي والإداري للمدن الجديدة**

يشكل الإطار التنظيمي والإداري للمدن الجديدة أحد الركائز الأساسية في تجسيد سياسات التنمية العمرانية المستدامة، حيث تسعى الدولة إلى وضع آليات فعالة لضبط نمو هذه المدن وضمان تسييرها الجيد. وتتبع أهمية هذا الإطار من تعقيد المشاريع المبرمجة داخل المدن الجديدة وتعدد المتدخلين فيها من قطاعات مختلفة. لذلك، كان من الضروري وضع تنظيم قانوني وإداري محكم يضمن التنسيق بين مختلف الجهات ويسهل متابعة الأشغال. كما تهدف هذه المنظومة إلى تحقيق العدالة في توزيع الموارد، وتحقيق الانسجام بين التخطيط والتنفيذ، إلى جانب إشراك القطاع الخاص والمجتمع المدني. ويُعد هذا الإطار بمثابة الهيكل الذي تقوم عليه كل مشاريع البناء والتجهيز والتسيير داخل المدن الجديدة، لضمان بيئة حضرية متكاملة ومستجيبة لتطلعات السكان.

في هذا المبحث سيتم التطرق إلى الجهات المختصة بإدارة المدن الجديدة (المطلب الأول)، إضافة إلى الآليات القانونية لإدارة المدن الجديدة (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 1991، 26.

**المطلب الأول: الجهات المختصة بإدارة المدن الجديدة**

تُعد الجهات المختصة بإدارة المدن الجديدة عنصراً محورياً في إنجاح سياسات الدولة الرامية إلى إنشاء فضاءات عمرانية متطورة تستجيب لمتطلبات النمو السكاني والاقتصادي. وقد فرض الطابع الخاص لهذه المدن، باعتبارها مشاريع مهيكلية ومتكاملة، ضرورة تحديد مؤسسات وهيئات ذات صلاحيات واضحة تتولى مهام التخطيط، التنظيم، المتابعة، والتسيير.

**الفرع الأول: دور الهيئات الحكومية في الإشراف على المدن الجديدة**

يستند إنشاء المدن الجديدة في الجزائر إلى مجموعة من القوانين والمراسيم التي تحدد أدوار الجهات الحكومية. يأتي في مقدمتها المرسوم التنفيذي رقم 01-09<sup>1</sup> الذي أنشأ الهياكل الإدارية المتخصصة، والقانون التوجيهي للمدينة (06-06) الذي وضع الأسس القانونية للتخطيط العمراني.

**أولاً: دور وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة في الإشراف على المدن الجديدة:** تقوم الوزارة بدور أساسي ومحوري في الإشراف على المدن الجديدة عبر كافة التراب الوطني وهذا من خلال ما يلي:

**1. التخطيط الاستراتيجي والإشراف على البنى التحتية:** تتولى الوزارة وضع الرؤية الاستراتيجية الشاملة لتطوير المدن الجديدة من خلال إعداد المخططات العمرانية متوسطة وطويلة الأجل. تعتمد في ذلك على دراسات الجدوى الفنية والاقتصادية والاجتماعية، مع مراعاة معايير الاستدامة البيئية. كما تقوم بتحديد الأولويات التنموية وفقاً للحاجات السكانية المستقبلية والمتطلبات الحضرية.

تشرف الوزارة بشكل مباشر على تنفيذ مشاريع البنى التحتية الحيوية التي تشمل شبكات الطرق، وأنظمة الصرف الصحي، وشبكات توزيع المياه والكهرباء. تضمن توافق هذه المشاريع مع المواصفات الفنية العالمية، وتتابع مراحل التنفيذ بدقة لضمان الجودة والالتزام بالجدول الزمني المحددة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي 01-09 المؤرخ في 07 جانفي 2001، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة تهيئة الاقليم والبيئة، الجريدة الرسمية، العدد 04، 2001.

<sup>2</sup> - صبرينة تونسي، مقال بعنوان "سياسة المدن كآلية للتسيير المستدام للعمران في الجزائر"، منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 12، العدد 04، جامعة الجزائر 1، ديسمبر 2019، ص 201.

## 2. الإشراف على الجودة والمعايير الفنية والمناطق الترفيهية: تضع الوزارة المعايير

الفنية الدقيقة لمختلف عناصر المدينة الجديدة، من حيث تصميم المباني ومواد البناء وكفاءة الخدمات. تشكل فرق تفتيش دورية لمتابعة التزام المقاولين بهذه المعايير، وتتخذ الإجراءات القانونية ضد أي مخالفات قد تهدد جودة المشروع.

تولي الوزارة اهتماماً خاصاً بتصميم وتنفيذ المساحات الخضراء والحدائق العامة التي تشكل رئة المدن الجديدة، تشرف على توزيع هذه المساحات بشكل متوازن بين الأحياء السكنية، مع التركيز على إنشاء مناطق ترفيهية متكاملة تلبي احتياجات جميع الفئات العمرية كما تقوم الوزارة بدور المنسق الرئيسي بين مختلف الوزارات والهيئات المحلية والقطاع الخاص تعقد اجتماعات تنسيقية دورية لضمان انسجام العمل بين جميع الأطراف، وحل أي تعارض قد ينشأ بين المتطلبات الفنية والتنظيمية للمشاريع المختلفة<sup>1</sup>.

## 3. إدارة الموارد المالية وتعزيز الشراكات مع القطاع الخاص: تتحمل الوزارة مسؤولية

توزيع الاعتمادات المالية على مشاريع المدن الجديدة وفق أولويات محددة. تقوم بإعداد الموازنات التفصيلية، ومتابعة الصرف المالي، وضمان الاستخدام الأمثل للموارد المتاحة. كما تطور آليات للرقابة المالية لمنع الهدر والفساد.

تسعى الوزارة جاهدة لجذب الاستثمارات الخاصة عبر تقديم الحوافز الضريبية والعقود الميسرة. وتطور نماذج للشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجالات الإسكان والمرافق التجارية والخدمية، مع الحفاظ على المصلحة العامة.

تنشئ الوزارة نظاماً متكاملاً لمتابعة وتقييم أداء المشاريع عبر مؤشرات أداء دقيقة. تقوم بإعداد تقارير دورية عن سير العمل، وتحديد العقبات، واقتراح الحلول الفورية. كما تقيم الأثر التنموي للمشاريع المنفذة على المجتمع المحلي.

## 4. الحفاظ على الهوية العمرانية: تعمل الوزارة على صياغة هوية عمرانية مميزة للمدن

الجديدة، تجمع بين الأصالة والمعاصرة. تهتم بالتصاميم المعمارية التي تعكس الهوية الثقافية، مع مراعاة الخصوصيات المحلية والمناخية. تشرف على توحيد المعايير الجمالية للواجهات والفراغات العامة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سهام وناسي، المرجع السابق، ص 708.

<sup>2</sup> - صيرينة تونسي، المرجع السابق، ص 202.

ثانياً: دور المرصد الوطني للمدينة في الاشراف على المدن الجديدة: يقوم المرصد الوطني للمدينة برصد دقيق لمؤشرات التطور العمراني في المدن الجديدة، حيث يجمع البيانات الكمية والنوعية حول النمو السكاني، وتطور البنى التحتية، واستخدامات الأراضي. ويتم تحليل هذه البيانات بشكل دوري لتقييم مدى تحقيق الأهداف التنموية. ويتمثل دوره فيما يخص الاشراف على المدن الجديدة كما يلي:

**1. إعداد الدراسات المتخصصة:** ينتج المرصد دراسات متعمقة حول مختلف جوانب الحياة الحضرية، تشمل الدراسات الديموغرافية، وتحليل أنماط الاستقرار السكاني، ودراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع الحضرية. وتستخدم نتائج هذه الدراسات في توجيه السياسات العمرانية.

يقدم المرصد المشورة الفنية للوزارات والهيئات المحلية بناءً على نتائج أبحاثه، حيث يُعد تقارير دورية تحتوي على توصيات عملية لتحسين جودة الحياة في المدن الجديدة ومعالجة التحديات الطارئة، أيضاً طور المرصد آليات للكشف المبكر عن المشكلات الحضرية مثل الاكتظاظ السكاني، أو نقص الخدمات الأساسية، أو التدهور البيئي. مما يمكن الجهات المعنية من اتخاذ إجراءات وقائية قبل تفاقم هذه المشكلات<sup>1</sup>.

**2. إدارة المعرفة ونقل الخبرات:** ينظم المرصد ورش عمل وندوات علمية لنقل الخبرات بين الخبراء المحليين والدوليين. ويحافظ على قاعدة بيانات شاملة تحتوي على أفضل الممارسات العالمية في مجال التخطيط الحضري المستدام. إضافة إلى أنه يشارك في شبكات المرصد الحضرية الدولية، ويستفيد من التجارب المقارنة في دول ذات ظروف مشابهة. كما يمثل الجزائر في المؤتمرات الدولية المتخصصة في التنمية الحضرية، كما يشجع المرصد البحوث التطبيقية في مجال العمران من خلال منح بحثية وشراكات مع الجامعات. ويركز على البحوث التي تقدم حلولاً مبتكرة للتحديات التي تواجه المدن الجديدة.

**3. تقييم الأثر الاجتماعي والبيئي:** يدرس المرصد تأثير المشاريع العمرانية على النسيج الاجتماعي، ويقترح آليات لتعزيز التماسك المجتمعي. كما يهتم بقياس رضا السكان عن الخدمات المقدمة في المدن الجديدة. كما يُجري تقييمات دورية للأداء البيئي للمدن الجديدة، مع

<sup>1</sup> - حميد بوزيد، سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2022، ص100.

التركيز على مؤشرات جودة الهواء، وإدارة النفايات، والمساحات الخضراء. ويوصي بسياسات لتعزيز الاستدامة البيئية.

أيضا يساهم المرصد في تطوير الأدوات والأساليب الإدارية الحديثة لإدارة المدن الجديدة، من خلال تصميم أنظمة معلومات جغرافية متطورة، ونماذج محاكاة للتوسع العمراني، وأدوات قياس الأداء المؤسسي<sup>1</sup>.

**ثالثا: دور الهيئات المحلية:** تؤدي الهيئات المحلية دورا أساسيا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وكذلك التنمية المستدامة، فهي تمثل أداة لتنفيذ وتجسيد القواعد البيئية، لهذا فإن للولاية والبلدية دورا في حماية البيئة لما لهما من اختصاصات في هذا المجال.

**1. دور الولاية في تنظيم المدن الجديدة:** تلعب الولاية دوراً محورياً في تنظيم المدن الجديدة من خلال مهامها في حماية البيئة والتخطيط العمراني، حيث منحها قانون 90-09<sup>2</sup> وخاصة المادة 66، صلاحيات واسعة في هذا المجال. من بين أبرز هذه المهام، تسليم رخص استغلال المنشآت المصنفة ومراقبة مدى التزامها بالشروط البيئية، مع إمكانية توقيف نشاطها إذا ثبت أنها تُحدث أضراراً بيئية. كما يسهر الوالي على تسيير النفايات من خلال منح تراخيص إنشاء منشآت متخصصة في معالجتها، إلى جانب إشرافه على إنجاز مشاريع التهئية والتطهير وتنقية مجاري المياه، لما لها من تأثير مباشر على صحة المواطنين والبيئة المحيطة بهم.

من جهة أخرى، تتخذ الولاية إجراءات وقائية ضد الكوارث الطبيعية، حيث يلعب المجلس الشعبي الولائي دوراً في رسم السياسات الوقائية، كما يتأسس الوالي لجنة "تل البحر اللوائية" المختصة في حماية البيئة البحرية ومكافحة التلوث. وتضطلع هذه اللجنة بوضع مخططات محلية وتقديم تقارير دورية، بالتنسيق مع مختلف الهيئات المحلية مثل مفتشية البيئة، التي أنشئت بموجب مرسوم تنفيذي سنة 1996. وتُعنى هذه المفتشية بمتابعة القوانين المتعلقة بالبيئة والعمران، واقتراح التدابير الوقائية، مما يعزز دور الولاية كفاعل رئيسي في

<sup>1</sup> - نسيمة بلعدي، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص121.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك قانون الولاية 90-09، المؤرخ في 07 أفريل 1990، الجريدة الرسمية، العدد 15، 1990.

تخطيط وتسيير المدن الجديدة بشكل مستدام ومتوازن<sup>1</sup>.

## 2. دور البلدية في تنظيم المدن الجديدة: يتسنى ذلك من خلال:

أ. دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU): ينظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) بموجب القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-177<sup>2</sup>، ويتميز بأربع خصائص رئيسية: أولاً، كونه أداة مجالية تُحدد التوجيهات العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات ذات روابط اقتصادية واجتماعية. ثانياً، يتمتع بطابع تنبؤي وإلزامي حيث يرسم السياسات العمرانية المستقبلية وفق المادة 38 من القانون 90-29. ثالثاً، يجمع بين الطابع القانوني (كونه ملزماً بعد المصادقة عليه) والطابع التقني (بتحديد القواعد المعمول بها في مناطق التعمير). رابعاً، يتميز بالشمولية (حيث يشمل نطاقاً بلدياً أو أوسع) والتوقيت المؤقت (قابل للمراجعة لتواكب المستجدات في سياسات التخطيط الوطنية). تهدف هذه الخصائص مجتمعة إلى ضمان تنمية عمرانية منظمة ومستدامة تتكيف مع التغيرات المستقبلية<sup>3</sup>.

ب. مخطط شغل الأراضي (POS): يُمثل مخطط شغل الأراضي (POS) الأداة التنفيذية الأساسية لترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) إلى واقع ملموس حيث يُحدد بدقة حقوق استخدام الأراضي وضوابط البناء على مستوى البلدية<sup>4</sup>.

ينظم هذا المخطط بموجب القانون 90-29 المعدل بالقانون 04-05، ويستند إلى مبدئين أساسيين: التنظيم العمراني الدقيق (من خلال تحديد كثافة البناء والارتفاعات والخصائص المعمارية) وحماية المناطق الحساسة (كالأراضي الفلاحية والسواحل والمواقع الأثرية)، تتجلى أهميته في كونه أداة وقائية تمنع العشوائية العمرانية، وتضمن التوازن بين

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 60 المؤرخ في 27 يناير 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03 - 494 المؤرخ في 17 ديسمبر 2003، المتضمن إحداث مفتشية البيئة على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 80، 2003.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004. الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990، العدد 51، 2004.

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015، ص 8.

<sup>4</sup> - يراجع في ذلك المادة 04 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سابق الذكر.

التنمية واحتياجات الحفاظ على البيئة والتراث، مع إدراج متطلبات حديثة مثل إدارة مخاطر الكوارث الطبيعية<sup>1</sup>.

يتشكل المخطط من جزأين متكاملين: وثائق تنظيمية (تشمل المذكرات التفسيرية واللوائح التفصيلية) وخرائط بيانية (تضم مخططات طبوغرافية وتهيئة بمقاييس دقيقة تتراوح بين 1/500 و 1/5000). يمر إعداداه بمسار إجرائي دقيق يبدأ بالمبادرة البلدية، مروراً بالتشاور المؤسساتي مع الجهات الفنية المعنية، ووصولاً إلى التحقيق العمومي الذي يمنح المواطنين والمستثمرين فرصة المشاركة في صياغته. تُختتم العملية بالمصادقة النهائية من المجلس البلدي بعد دمج الملاحظات، ليصبح وثيقة قانونية ملزمة تُودع لدى البلدية للاطلاع العمومي. يُعتبر هذا المسار ضماناً لشفافية القرار العمراني، ووسيلة لتحقيق التكامل بين الرؤية المحلية والاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: العلاقة بين الإدارة المحلية والجهات المركزية

تحكم العلاقة بين الإدارات المحلية والجهات المركزية مجموعة من القوانين والمراسيم، أبرزها قانون البلدية رقم 11-10<sup>3</sup> وقانون الولاية، تحدد هذه النصوص بدقة مجالات الاختصاص وحدود الصلاحيات لكل طرف، مع التأكيد على مبدأ التكامل في الأدوار والمسؤوليات.

وتعقد اجتماعات دورية بين ممثلي الوزارات المعنية (وزارة التهيئة العمرانية والداخلية والأشغال العمومية) والولاية ورؤساء البلديات. تتم مناقشة سير المشاريع وتذليل العقبات في هذه الاجتماعات التي غالباً ما تكون ربع سنوية أو عند الضرورة.

كما يتم تمويل المشاريع الكبرى في المدن الجديدة بنظام المشاركة بين الميزانية المركزية والمحلية. حيث تتحمل الوزارة المعنية الجزء الأكبر من التكاليف (60-70%)، بينما تساهم الولاية والبلدية في الجزء المتبقي، مع إمكانية جلب تمويل إضافي من الشركاء الدوليين.

**أولاً: توزيع الأدوار والرقابة المزدوجة للمشاريع:** تقوم البلديات بإعداد المخططات التفصيلية (PDAU و POS) تحت إشراف فني من مديريات التهيئة العمرانية التابعة للولاية

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 176.

<sup>2</sup> - المرجع السابق، ص 176.

<sup>3</sup> - قانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، 2011.

والتي بدورها تخضع لتوجيهات الوزارة المعنية. هذا النظام الهرمي يضمن التوافق بين الرؤية المحلية والاستراتيجية الوطنية.

تمارس كل من الجهات المركزية والمحلية أشكالاً متكاملة من الرقابة. فالوزارة تراقب الجوانب الفنية والمالية الكبرى، بينه تركز البلدية على المتابعة اليومية وتطبيق المعايير المحلية. ويتم تبادل التقارير بشكل منتظم بين المستويين<sup>1</sup>.

**ثانياً: تسيير المشاريع في حالة الطوارئ:** تنظم الوزارات المعنية برامج تدريبية مستمرة لموظفي البلديات والولايات في مجالات التخطيط الحضري وإدارة المشاريع. تهدف هذه البرامج إلى تعزيز الكفاءات المحلية وتوحيد المعايير بين المركز والمحليات.

طورت وزارة الداخلية نظاماً إلكترونياً متكاملًا (منصة رقمية) ترفع من خلاله الولايات تقارير دورية عن سير المشاريع. تحتوي هذه التقارير على مؤشرات أداء دقيقة تمكن المركز من تقييم الكفاءة المحلية واتخاذ القرارات التصحيحية.

في حالات الطوارئ أو التعثر في المشاريع، يتم تشكيل خلية أزمة مشتركة تضم ممثلين عن الوزارة والولاية والبلدية. هذا النظام يضمن سرعة الاستجابة وتوحيد الجهود في معالجة المشكلات الطارئة.

**ثالثاً: حل النزاعات والتكيف مع الخصوصيات المحلية:** أنشأت الدولة لجاناً إدارية مشتركة للنظر في أي نزاعات قد تنشأ حول الاختصاصات أو تفسير النصوص القانونية. تضم هذه اللجان خبراء من عدة قطاعات وتعمل كحلقة وصل بين المستويين المركزي والمحلي. رغم وجود إطار مركزي موحد، تسمح النظمات للهيئات المحلية بتكييف بعض الجوانب التنفيذية مع الخصوصيات المحلية (الجغرافية، المناخية، الاجتماعية). يتم ذلك عبر "بروتوكولات تكيف" توافق عليها الوزارة المعنية، مما يحقق التوازن بين التوحيد القومي والمرونة المحلية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حسان بوبعابة وعبد الله لعويجي، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية "، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى الدولي حول " تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات"، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب، البلدة، يومي 18/17 ماي 2010، ص01.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص32.

### المطلب الثاني: الآليات القانونية لإدارة المدن الجديدة

تُعتبر الآليات القانونية لإدارة المدن الجديدة الأساس الذي تركز عليه عملية تنظيم وتسيير هذه الفضاءات الحضرية الحديثة. فهي تحدد الإطار القانوني الذي يُنظم العلاقة بين مختلف الفاعلين، ويوضح الصلاحيات والمسؤوليات على كافة المستويات. وتشمل هذه الآليات جملة من القوانين والمراسيم التنظيمية التي تُعنى بالتعمير، البيئة، الاستثمار، وتسيير المرافق. كما تهدف إلى ضمان التنسيق بين مختلف المتدخلين وتفاذي التداخل في الصلاحيات. وتُسهم هذه المنظومة القانونية في إرساء نموذج حوكمة فعّال للمدن الجديدة، بما يضمن تحقيق التنمية المستدامة.

#### الفرع الأول: التنظيم القانوني لتمويل إدارة المشاريع داخل المدن الجديدة

يُحدد القانون الجزائري قواعد واضحة لتمويل المشاريع داخل المدن الجديدة، حيث تنص التشريعات على مسؤولية الدولة في توفير البنية التحتية القاعدية، مع فسح المجال للقطاع الخاص للاستثمار في القطاعات الإنتاجية والسكنية. ويستند هذا الإطار إلى جملة من النصوص التنظيمية مثل قانون التوجيه العقاري، وقانون الصفقات العمومية، التي تتيح صيغاً مرنة للتعاقد والتمويل مثل الإيجار طويل الأمد، أو عقود الامتياز.

**أولاً: المصادر الحكومية لتمويل المشاريع:** تعتمد الدولة على ميزانية الدولة العامة في تمويل المشاريع الكبرى المتعلقة بالمرافق الأساسية كالمياه والصرف الصحي والطرق والإنارة العمومية. وتُخصّص سنوياً اعتمادات مالية ضمن قوانين المالية، إلى جانب الاستفادة من الصناديق الخاصة مثل صندوق ضبط الإيرادات، لتمويل مشاريع الهيكلة الكبرى التي تمهد لاستقطاب الاستثمارات.

تُساهم مؤسسات عمومية مثل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) في تأطير التمويل وتوجيهه. كما تُشارك البنوك العمومية عبر تقديم قروض طويلة الأجل للمقاولات الكبرى، بشروط تفضيلية موجهة نحو دعم مشاريع السكن والتجارة في المدن الجديدة، ضمن توجهات تنمية مدروسة<sup>1</sup>.

**ثانياً: أهمية الشراكة بين القطاعين العام والخاص:** يُعد نظام الشراكة بين القطاعين أحد الأعمدة الأساسية في تمويل إدارة المشاريع، ويقوم هذا النظام على مبدأ تقاسم المخاطر

<sup>1</sup> - حسان بوبعابة وعبد الله لعويجي، " المرجع السابق، ص3.

والأرباح. وتشجع الحكومة هذا النوع من الشراكة من خلال تقديم ضمانات استثمار، وتخصيص عقارات عمومية لصالح المستثمرين، ضمن عقود واضحة، ما يسهم في تقليص الضغط على الميزانية العمومية.

تُعتبر عقود BOT من أبرز الصيغ التي تعتمد عليها الجزائر، حيث يُسمح للقطاع الخاص بتمويل وبناء منشآت ثم تشغيلها لفترة معينة قبل تحويلها إلى الدولة. ويُطبق هذا النموذج في مجالات مثل مراكز التسوق، والمرافق الرياضية، ومحطات معالجة المياه، ما يخلق بيئة محفزة للمستثمرين ويُخفف العبء على الدولة.

كما بدأت بعض البنوك الجزائرية وصناديق الاستثمار الخاصة بلعب دور متزايد في تمويل مشاريع المدن الجديدة، خاصة في قطاع العقارات والتجارة. وتُقدم هذه المؤسسات قروضاً موجهة للمطورين العقاريين ومؤسسات الإنجاز، إلى جانب دخولها في شراكات طويلة الأمد ضمن مشاريع مدروسة<sup>1</sup>.

**ثالثاً: استخدام عائدات المحروقات في دعم المشاريع:** نظراً لاعتماد الجزائر على اقتصاد ريعي، يتم تخصيص جزء من عائدات تصدير النفط والغاز لتمويل مشاريع البنية التحتية داخل المدن الجديدة. يُوجه هذا التمويل غالباً نحو إنشاء الطرق، وتمديد شبكات الغاز والكهرباء، مما يجعل من المدن الجديدة مراكز جذب سكاني واقتصادي.

إضافة إلى ما سبق، لتشجيع المستثمرين، تمنح الدولة إعفاءات ضريبية وجمركية، وتوفر قطع أراضي بأسعار رمزية أو بنظام الامتياز، خاصة في المدن الجديدة مثل سيدي عبد الله أو بوعينان، كما تُمنح الأولوية للمشاريع التي تتماشى مع المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية لضمان تنمية متناسقة.

مع توجه الجزائر نحو "المدن الذكية"، بدأ الاهتمام بتمويل مشاريع تعتمد على الطاقات المتجددة، وتكنولوجيا المعلومات، من خلال شراكات مع مؤسسات دولية وممولين خارجيين، كمؤسسات تمويل التنمية الأوروبية أو الصينية، ما يعزز من جودة المرافق والخدمات المقدمة في المدن الجديدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة ماجستير تخصص قانون عام، جامعة قسنطينة، 2013/2012، ص 86.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 87.

## الفرع الثاني: آليات الرقابة والمتابعة ضمان للامتثال للقوانين داخل المدن الجديدة

تُعد الرقابة والمتابعة إحدى الدعائم الأساسية لضمان تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في المدن الجديدة، لاسيما في ظل مشاريع التوسع العمراني الكبرى. تهدف هذه الآليات إلى الحفاظ على التوازن بين التنمية السريعة والامتثال القانوني، يعتمد هذا الإطار على مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تُحدد بدقة صلاحيات كل جهة رقابية. وقد تم إنشاء أجهزة رقابية على المستويين المحلي والمركزي لضمان التنسيق الفعال. كما تضمن هذه الآليات احترام المعايير البيئية، العمرانية، والصحية المعتمدة في إنجاز المشاريع. ويُشرف على تطبيقها ولاية الجمهورية والهيئات التقنية المختصة. تلعب الرقابة دوراً وقائياً وردعياً في آن واحد. فهي تعمل على كشف الانحرافات في وقت مبكر قبل أن تتفاقم، كما تساهم في تصحيح المسارات وفقاً للقوانين. وكل ذلك بهدف إرساء نظام عمراني مستدام وفعال.

**أولاً: الرقابة التقنية على المشاريع العمرانية:** تُعتبر الرقابة التقنية من أولى الآليات التي يتم تفعيلها بمجرد انطلاق أي مشروع في المدن الجديدة. وتشمل هذه الرقابة مراقبة مدى مطابقة الإنجاز لمخططات التهيئة المعتمدة، والتصاميم الهندسية، والمعايير المعمارية. كما تقوم المفتشيات التقنية، بالتنسيق مع مديريات التعمير والسكن، بزيارات ميدانية دورية لتقييم الأشغال على أرض الواقع. يتم خلال هذه الزيارات تحرير محاضر فنية توضح أوجه المطابقة أو الخلل، وترفع إلى الجهات الوصية. ويُفرض على المقاولين الالتزام بتعليمات اللجان الرقابية لتفادي العقوبات أو توقيف الأشغال. وفي حال وجود خروقات جسيمة، قد يتم سحب الترخيص أو إعادة المشروع للمراجعة. الرقابة التقنية لا تقتصر فقط على البنية المادية، بل تشمل أيضاً الجوانب البيئية والصحية للمشاريع، وتُعد هذه الرقابة ضرورية لتفادي التلاعب بالجودة، وضمان استدامة المنشآت<sup>1</sup>.

**ثانياً: دور مفتشيات التعمير والبناء:** تلعب مفتشيات التعمير دوراً فعالاً في مراقبة مدى احترام قوانين البناء والتهيئة العمرانية داخل المدن الجديدة. وقد تم استحداث هذه المفتشيات بموجب مراسيم تنفيذية تمنحها صلاحيات واسعة في المراقبة والتفتيش والمعاينة. وتشرف هذه الهيئة على مراقبة رخص البناء، ومطابقة الأشغال للرخص الممنوحة، ومدى الالتزام بالعلو

<sup>1</sup> - نادر بومعزة، مدينة عين باي والمدن الجديدة، نحو نهج التجربة الدولية، مداخلة أُلقيت في الملتقى الدولي السادس، حول إدارة المدن الجديدة والتجربة الجزائرية، جامعة قسنطينة، يومي 22 و 23 ماي 2021.

والمساحة، والشكل الخارجي للمباني. كما تتابع عمليات الهدم في حال ثبوت تجاوزات عمرانية أو بناء دون ترخيص. وتقوم المفتشية بتحرير تقارير مفصلة تُرفع للسلطات المحلية أو القضائية عند الضرورة. ومن مهامها أيضاً مراقبة احترام معايير الأمن والسلامة في الورشات، خاصة في مشاريع السكن الجماعي. كما أن دورها لا يقتصر على الرقابة فقط، بل تقدم إرشادات للمستثمرين والمهندسين حول كيفية تجنب المخالفات. لذا فهي تعد شريكاً رئيسياً في نجاح المشاريع العمرانية.

**ثالثاً: الرقابة البيئية في المدن الجديدة:** ضمن التوجهات الوطنية لحماية البيئة، تُمثل الرقابة البيئية جانباً محورياً في متابعة مشاريع المدن الجديدة. وتتولى مفتشية البيئة، بالتنسيق مع مديريات البيئة الولائية، مهمة التأكد من مدى احترام المشاريع للمقاييس البيئية الوطنية والدولية. تراقب هذه الجهات التأثيرات البيئية للمشاريع، مثل الانبعاثات، النفايات، واستعمال المياه، وتحذر من التجاوزات التي قد تضر بالنظام البيئي المحلي. كما تُشترط دراسات الأثر البيئي المسبقة لأي مشروع ذي طابع صناعي أو تجاري كبير. ويمكن للسلطات توقيف أو تعديل مشروع في حال ثبوت ضرره البيئي. وتُسهم هذه الرقابة في تعزيز التنمية المستدامة، من خلال فرض شروط صارمة على المستثمرين، كتوفير محطات معالجة، أو تطبيق تقنيات صديقة للبيئة. وتُعد الرقابة البيئية إحدى ضمانات الحفاظ على نوعية الحياة في المدن الجديدة<sup>1</sup>.

**رابعاً: آليات الرقابة المالية والإدارية:** لا تكتمل الرقابة على المشاريع دون مراقبة مالية دقيقة تضمن حسن استخدام المال العام. وتقوم المفتشية العامة للمالية، بالإضافة إلى أجهزة الرقابة المحلية، بمتابعة صرف الميزانيات المخصصة للمشاريع الكبرى في المدن الجديدة. تُفحص الفواتير، وأوامر الدفع، وصفقات الإنجاز للتأكد من شفافيتها ومطابقتها للقانون. كما تُجرى عمليات تدقيق دورية لمراقبة مدى تحقيق الأهداف المحددة في دفتر الشروط. وتُمنح صلاحيات واسعة لهذه الجهات في التدخل عند وجود شبهات فساد أو تبديد للمال العام. ومن جهة أخرى، تراقب المفتشية العامة للإدارة مدى احترام المساطر الإدارية والقانونية في منح الرخص وتسيير المشاريع. وتُسهم هذه الرقابة في تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد، مما يضمن نجاح المشاريع وحسن تسيير الموارد العمومية.

<sup>1</sup> - كريمة كتاف، المرجع السابق ص 87.

تم إنشاء لجان متابعة محلية داخل المدن الجديدة لتكون حلقة وصل بين الإدارة المركزية والميدان. وتتكون هذه اللجان من ممثلي مختلف القطاعات: التعمير، البيئة، السكن والمالية بالإضافة إلى ممثلين عن المجتمع المدني. وتقوم اللجنة بعقد اجتماعات دورية لتقييم مدى تقدم المشاريع، ومدى احترام القوانين في تنفيذها. تُعد اللجنة تقارير تحليلية تُرفع إلى الوالي أو الجهات الوزارية، تتضمن توصيات عملية لمعالجة النقائص. وغالبًا ما تكون هذه اللجان ميدانية، حيث تقوم بخرجات تفتيش مفاجئة لمواقع الأشغال. كما تُسهم في حل الإشكالات التي قد تظهر بين المقاولين والإدارة، مما يجعلها أداة تنسيقية فعالة. ومن شأن هذه الآلية أن تخلق جواً من المتابعة المستمرة والجدية في تنفيذ المشاريع داخل المدن الجديدة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - كريمة كتاف، المرجع السابق، ص 87.

## خلاصة الفصل الأول:

أطر المشرع الجزائري نظاما قانونيا متكاملًا للمدن الجديدة يهدف من خلاله إلى مواجهة التحديات الحضرية الناتجة عن النمو السكاني والهجرة الداخلية، وذلك من خلال إنشاء كيانات عمرانية متكاملة تعتمد على التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة. وقد أسهمت التشريعات الجزائرية، مثل القانون 01-20 والقانون 02-08 والقانون 06-06، في وضع الأسس القانونية لإنشاء هذه المدن، مع التركيز على تحقيق التوازن الإقليمي وحماية البيئة وتعزيز جودة الحياة. كما حددت هذه القوانين أدوار الجهات الفاعلة، سواء على المستوى المركزي (مثل وزارة التهيئة العمرانية والمرصد الوطني للمدينة) أو المحلي (مثل الولايات والبلديات)، لضمان تنفيذ المشاريع وفق رؤية موحدة.

من ناحية أخرى، كشف تحليل الإطار التنظيمي والإداري للمدن الجديدة عن آليات تمويل متنوعة تجمع بين التمويل الحكومي والشراكة مع القطاع الخاص، بالإضافة إلى وجود نظام رقابي متعدد المستويات لضمان الامتثال للقوانين والمعايير الفنية والبيئية، وقد برز دور الهيئات المحلية، مثل البلديات والولايات، في تنفيذ المخططات العمرانية (مثل PDAU وPOS)، مما يعكس أهمية اللامركزية في إدارة المدن الجديدة.

## الفصل الثاني

# آثار تطبيق النظام القانوني

## للمدن الجديدة

جاء إنشاء المدن الجديدة كحل استراتيجي لمواجهة التحديات المتزايدة للنمو السكاني والضغط المتنامي على البنى التحتية والخدمات العامة في المدن التقليدية التي أصبحت غير قادرة على تلبية احتياجات السكان بشكل فعال، وفي هذا السياق يمثل النظام القانوني المخصص للمدن الجديدة إطارا تنظيميا شاملا يهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة، من خلال تنظيم الاستثمارات وتوزيع الاستخدامات الحضرية، وتوجيه استعمال الأراضي بشكل يخدم الأهداف العامة، مع ضمان جودة الحياة للسكان من خلال تخطيط حضري مدروس وفعال. وقد أدى تطبيق هذا النظام إلى بروز جملة من الآثار التي تستحق الدراسة والتحليل لفهم مدى فعاليته وتأثيره على مختلف المستويات سواء من حيث التخطيط الحضري أو من حيث تحقيق العدالة الاجتماعية أو حتى من حيث جذب الاستثمارات وتحقيق التنمية الشاملة.

حيث يتناول هذا الفصل تحليل الآثار المترتبة على تطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة من خلال مبحثين أساسيين: يركز (المبحث الأول) على الآثار القانونية التي ظهرت نتيجة تفعيل الأحكام والتنظيمات الخاصة بهذه المدن، أما (المبحث الثاني): فيتناول الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية المترتبة على هذا التطبيق كتوفير بيئة عمرانية متكاملة.

## المبحث الأول: الآثار القانونية لتطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة

أدى تطبيق النظام القانوني الخاص بالمدن الجديدة إلى إحداث تحولات جوهرية في البنية القانونية التي تحكم العلاقات العقارية والمدنية داخل هذه المدن، حيث جاء هذا النظام بمجموعة من القواعد التي تهدف إلى ضبط عملية التوسع العمراني وضمان استدامة التنمية ليس فقط في الجزائر بل في العديد من دول العالم خاصة المتقدمة منها. وقد انعكس ذلك بشكل مباشر على مفهومي الملكية والتصرف القانوني، مما استدعى تكيف الإطار القانوني بما يتناسب مع خصوصيات هذه المدن الحديثة<sup>1</sup>.

في هذا السياق، يتناول المبحث الأول الآثار القانونية لتطبيق هذا النظام من خلال مطلبين أساسيين. يعالج المطلب الأول أثر النظام القانوني على الملكية العقارية في المدن الجديدة، بينما يتناول المطلب الثاني أثر هذا النظام على العقود والتصرفات القانونية.

### المطلب الأول: أثر النظام القانوني على الملكية العقارية في المدن الجديدة

تُعدّ الملكية العقارية<sup>2</sup> من الركائز الأساسية التي يقوم عليها النظام العمراني في المدن الجديدة، حيث تشكل الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بين الأفراد والدولة من جهة، وبين الأفراد فيما بينهم من جهة أخرى. ومع اعتماد نظام قانوني خاص بهذه المدن، طرأت تغييرات مهمة على مفهوم الملكية وطرق اكتسابها واستعمالها، يبحث هذا المطلب في تأثير هذا النظام على طبيعة الحق في الملكية العقارية داخل المدن الجديدة، والضوابط والإجراءات التي تحكم التصرف فيها من خلال فرعين:

<sup>1</sup> - عابدة مصطفاوي، مقال بعنوان "دور المدن الجديدة في السياسة التنموية"، منشور بمجلة القانون العقاري، المجلد 07، العدد 02، جامعة البلدية 02، الجزائر، 2020، ص ص 12-13.

<sup>2</sup> - الأملاك العقارية تشمل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية. وتُمنح الملكية العقارية لصاحبها سلطة مباشرة على العقار، تُمكنه من استعماله، استغلاله، والتصرف فيه، ضمن الإطار الذي تحدده القوانين والأنظمة المعمول بها. وقد أكدت المادة 674 من القانون المدني الجزائري هذا المفهوم، موضحةً أن الملكية هي حق التصرف في الأشياء، بشرط عدم استخدامها بطريقة تخالف القوانين والأنظمة. ينظر: ربيحة إلغات، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 50، عدد 5، 2013، ص 187.

### الفرع الأول: تنظيم ملكية الأراضي في المدن الجديدة

يشكل تنظيم ملكية الأراضي في المدن الجديدة أداة قانونية أساسية لضبط التوسع العمراني وضمان التوزيع العادل للمجال. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق توازن بين متطلبات التنمية وحقوق الأفراد في التملك.

**أولاً: الإطار القانوني والتنظيمي لملكية الأراضي في المدن الجديدة:** يشكّل تنظيم ملكية الأراضي في المدن الجديدة أحد أهم الأطر القانونية التي اهتم بها المشرع الجزائري من أجل ضمان تنمية عمرانية متوازنة وتفادي الفوضى العقارية. وقد أنشئت المدن الجديدة وفق إستراتيجية لتخفيف الضغط عن المدن الكبرى، ما استدعى تبني منظومة قانونية متماسكة تُوجّه عمليات التمليك والتنازل عن الأراضي بطريقة تحفظ المصلحة العامة<sup>1</sup>.

تتم عملية منح الأراضي في الجزائر بصفة أساسية من خلال آلية التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وذلك وفقاً لما ينص عليه القانون رقم 90-30<sup>2</sup> المتعلق بالأملاك الوطنية، والذي يشكل الإطار العام لتسيير واستغلال هذا النوع من الأملاك. وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>3</sup> ليحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، حيث وضع الإجراءات التفصيلية التي يجب اتباعها من قبل الإدارات العمومية والمستفيدين على حد سواء. وتشمل هذه الإجراءات، على سبيل المثال، تقديم طلب رسمي مدعم بمشروع واضح ودراسة الملف من قبل الجهات المختصة، التي تقيّم مدى توافق المشروع مع مخططات التهيئة والتنمية المعتمدة، قبل إصدار قرار التنازل. ويُعدّ هذا التنازل من أهم أدوات الدولة لتشجيع الاستثمار وتوجيهه نحو الأهداف التنموية المحلية والوطنية.

ويُرافق هذا النظام القانوني التنازلي التزام صارم من طرف المستفيدين، حيث تُفرض عليهم دفاتر شروط تُفصّل بدقة التزاماتهم القانونية والفنية، خاصة فيما يتعلق بنوع النشاط الاقتصادي أو الاجتماعي الذي حُصص له العقار. وتتص هذه الدفاتر أيضاً على ضرورة

<sup>1</sup> - ربيحة إغاث، مقال بعنوان "الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 50، العدد 05، الجزائر، 2013، ص 188.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، 1990.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، 1991.

احترام آجال الإنجاز المحددة مسبقاً، وهي من الشروط الأساسية التي تراقبها السلطات لضمان جدية الاستثمار وفعاليتته. كما يُمنع تغيير وجهة استعمال العقار المُتَازِل عنه دون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة، وذلك للحفاظ على الانسجام مع الأهداف الأصلية للتخصيص وتفاذي الانحرافات التي قد تؤدي إلى تعطيل التنمية أو إساءة استغلال الأملاك العامة. هذا النظام يكرّس من جهة مبدأ الشفافية في استغلال أملاك الدولة، ويضمن من جهة أخرى الاستخدام الأمثل لها في إطار يوازن بين المصلحة العامة وتحفيز الاستثمار<sup>1</sup>.

يلعب السجل العقاري دوراً أساسياً ومحورياً في تكريس وضمان الحقوق العينية العقارية، حيث يُعدّ التسجيل لدى المحافظات العقارية الأداة القانونية الأولى لإثبات الملكية وترتيب آثارها القانونية تجاه الغير. فبمجرد إيداع عقد الملكية أو أي تصرف عقاري لدى المحافظة العقارية، يُصبح هذا التصرف نافذاً قانوناً ويُحتج به في مواجهة الغير، مما يمنح للمالك حماية قانونية قوية ضد أي طعن أو نزاع محتمل. كما يسمح هذا النظام بخلق بيئة قانونية مستقرة تُشجع على الاستثمار وتُعزز الثقة في السوق العقارية، سواء بالنسبة للأفراد أو المؤسسات.

وفي إطار السعي لتحديث المنظومة العقارية، تبنت الدولة الجزائرية عدة آليات رقمية تهدف إلى تسريع الإجراءات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمستثمرين، من بين هذه الآليات، برز نظام "العقد النموذجي الموحد" الذي يتم عبر منصات إلكترونية مخصصة ويُمكن من إبرام العقود العقارية بطريقة شفافة، مع ضمان مطابقتها للقانون وتقليص فرص التلاعب أو التحايل. هذا التوجه نحو الرقمنة لا يسهم فقط في تبسيط الإجراءات الإدارية، بل يلعب أيضاً دوراً مهماً في تقليص حجم النزاعات العقارية الناتجة عن التداخل أو الغموض في الحقوق، عبر توفير بيانات موثوقة ومحدثة بشكل مستمر تُمكن مختلف الفاعلين من التعامل معها بكل وضوح وفعالية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 76، 2023.

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والعقود العينية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 77.

يُضاف إلى ذلك أن التنظيم القانوني يراعي الجوانب التخطيطية والهندسية للأراضي داخل المدن الجديدة، حيث يُمنع التغيير في طبيعة الاستعمالات المقررة في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية دون موافقة مسبقة. وتشرف على مراقبة تنفيذ هذه الالتزامات هيئات رسمية منها مصلحة التعمير، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تعمل بشكل منسق لضبط المخالفات واتخاذ الإجراءات العقابية عند الضرورة<sup>1</sup>.

**ثانياً: الأبعاد الاجتماعية والإدارية لتأطير ملكية الأراضي:** لا تقتصر أهمية تنظيم ملكية الأراضي في المدن الجديدة على البعد القانوني، بل تمتد لتشمل أبعاداً اجتماعية وإدارية تمس الاستقرار المجتمعي وتؤثر على فاعلية المشاريع التنموية. فامتلاك وثيقة قانونية رسمية تثبت حيازة المواطن للأرض يُساهم في تعزيز الأمن العقاري والثقة في مؤسسات الدولة، كما يُحفز الأفراد على الاستثمار والإعمار دون خشية من نزع أو منازعة الملكية.

وفي سبيل تعزيز هذا البعد، تسعى الدولة إلى تسوية الوضعيات القانونية للأراضي الممنوحة ومنح شهادات حيازة مؤقتة للمستفيدين، في انتظار استكمال إجراءات التسجيل العقاري النهائي. هذه الخطوة ضرورية لتقليص النزاعات ولمنح المستثمرين والمواطنين اطمئناناً قانونياً يسهل عليهم الحصول على التمويلات والقروض العقارية<sup>2</sup>.

رغم التقدم في هذه الإجراءات، لا تزال بعض العراقيل الإدارية تشوب المنظومة، مثل البطء في تسجيل العقارات، والتداخل في صلاحيات المصالح المختصة، ووجود بعض حالات الاستغلال غير القانوني للأراضي، خاصة في أطراف المدن الجديدة. وهو ما يُحتم إجراء إصلاحات مؤسسية لضمان الانسجام بين الأطراف الفاعلة في ملف التسيير العقاري<sup>3</sup>.

إن نجاح نموذج المدن الجديدة لا ينفصل عن حسن تنظيم ملكية الأراضي داخلها باعتبارها الركيزة الأولى لضمان فعالية السياسات العمومية في مجال السكن

<sup>1</sup> -سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة ماجستير، تخصص تسيير تقنيات حضرية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص39.

<sup>2</sup> -ابراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012، ص 110.

<sup>3</sup> -عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2011، ط 6، ص96.

والاستثمار، وتحقيق العدالة العقارية بين المواطنين. وبالتالي فإن تنظيم الملكية في هذا الإطار يُعد شرطاً أساسياً لتحقيق تنمية حضرية عادلة ومستدامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات نقل الملكية والقيود القانونية

تخضع عمليات نقل الملكية في المدن الجديدة لإجراءات قانونية دقيقة تهدف إلى ضمان الشفافية وحماية المصلحة العامة. وتُقرض قيود محددة لتنظيم التصرفات العقارية بما يتوافق مع مخططات التهيئة ومتطلبات التنمية، وسيتم توضيح ذلك من خلال هذا الفرع.

**أولاً: إجراءات نقل الملكية العقارية في المدن الجديدة:** تخضع إجراءات نقل الملكية العقارية في المدن الجديدة إلى تنظيم قانوني دقيق يهدف إلى تأمين العملية وضمان شفافيتها مع الحد من المنازعات العقارية. وتبدأ هذه الإجراءات عادة بمرحلة التحقق من الطبيعة القانونية للعقار، ما إذا كان من أملاك الدولة الخاصة أو موضوع تنازل رسمي، ويستلزم ذلك الاطلاع على مراجع التسجيل العقاري والقرارات الإدارية ذات الصلة.

تُنجز عملية التنازل عن الملكية، سواء للأفراد أو للمستثمرين، عن طريق عقد إداري تصدره مصالح أملاك الدولة، ويُرفق بـ دفتر شروط يتضمن التزامات المشتري أو المستفيد. ويُشترط إثبات أهلية الاستفادة وعدم وجود موانع قانونية (كازدواجية الاستفادة أو الاستعمال غير المشروع للأرض)<sup>2</sup>.

بعد ذلك، يتم تحرير عقد البيع أو التنازل لدى موثق معتمد، ثم يُقدّم الملف إلى مصلحة التسجيل لدفع الحقوق الجبائية، قبل أن يُودَع لدى المحافظة العقارية من أجل الشهر العقاري، وهو الشرط الجوهري لاكتساب الملكية بصفة رسمية وفق المادة 15 من القانون المدني الجزائري.

في حالة الأراضي التي كانت محل عقود امتياز أو عقود حيازة في إطار أجهزة دعم السكن أو الاستثمار، فإن نقل الملكية يشترط تحرير عقد تحويل الامتياز، مع الاحتفاظ بنفس الالتزامات الأولية، وقد وضعت السلطات الجزائرية آلية رقمية تحت إشراف وزارة المالية، من

<sup>1</sup> - محمد دهار، السجل العقاري، مقال بعنوان "عمليات المسح العام للأراضي والترقيم"، منشور بمجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 09، العدد 02، جامعة الجيلالي ليايس سيدي بلعباس، ديسمبر 2021، ص 189.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006، ص 136.

خلال نظام "العقد النموذجي الموحد"، لتسريع إجراءات نقل الملكية وربط البيانات بين مصالح التسجيل، الضرائب، والتعمير<sup>1</sup>.

**ثانياً: القيود القانونية المفروضة على نقل ملكية الأراضي في المدن الجديدة:** أحاط المشرع الجزائري نقل ملكية الأراضي في المدن الجديدة بجملة من القيود القانونية الهادفة إلى منع المضاربة العقارية، وحماية الأهداف العمرانية والاجتماعية لهذه المدن. أول هذه القيود هو أن نقل الملكية لا يمكن أن يتم إلا بعد احترام الأجل الزمني المحدد في دفتر الشروط لإنجاز المشروع السكني أو الاستثماري. كما يُمنع تحويل العقار عن وجهته الأصلية (السكن، الصناعة، الخدمات...) دون موافقة صريحة من الجهة المالكة الأصلية (أملاك الدولة أو الوكالة العقارية)<sup>2</sup>.

تنص دفاتر الشروط المرفقة بقرارات التنازل عادة على منع البيع أو الإيجار قبل الانتهاء من الإنجاز، ويترتب على مخالفة ذلك إمكانية إلغاء التنازل واسترجاع العقار من قبل الإدارة. من جهة أخرى، فإن بعض المدن الجديدة تخضع لأحكام المراسيم التنظيمية الخاصة بالمدينة الجديدة بوغزول أو سيدي عبد الله، والتي تفرض قيوداً إضافية منها خضوع كل عمليات نقل الملكية إلى موافقة اللجنة الولائية أو الوطنية المختصة، ومنع تقسيم الأراضي أو تغيير الحدود بدون ترخيص إداري.

وتُشترط أيضاً شهادة المطابقة والتعمير قبل تسجيل أي تحويل للملكية، مما يجعل مصلحة التعمير طرفاً أساسياً في إتمام العملية، لضمان احترام قواعد البناء والتهيئة، وتفرض القوانين أيضاً قيوداً على الأجانب من حيث شراء أو استئجار الأراضي في المناطق المصنفة

كـ "استراتيجية"، حيث يُشترط الحصول على ترخيص من وزارة الداخلية أو وزارة الدفاع في بعض الحالات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مغنية لكرنش، مقال بعنوان "عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي"، منشور بالمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، عدد 01، جامعة أحمد زبانه، غليزان، جوان 2024، ص 259.

<sup>2</sup> - مغنية لكرنش، المرجع السابق، ص 263.

<sup>3</sup> -فايزة قاصدي، مقال بعنوان "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، منشور بمجلة التعمير والبناء، المجلد 05، العدد 04، جامعة ابن خلدون، تيارت، ديسمبر 2022، ص 3.

### المطلب الثاني: أثر النظام القانوني على العقود والتصرفات القانونية في المدن الجديدة

يُعد النظام القانوني للمدن الجديدة عاملاً حاسماً في تنظيم العقود والتصرفات القانونية، نظراً لما تفرضه هذه البيئة العمرانية الخاصة من ضوابط تهدف إلى تحقيق الانسجام بين النمو الحضري والمصالح العامة والخاصة. وقد أدى هذا النظام إلى إعادة صياغة شروط التعاقد وفرض التزامات قانونية جديدة على الأطراف المتدخلة، سواء كانوا مستثمرين أو سكاناً، بما يضمن السير المنتظم للمشاريع واحترام مخططات التهيئة. ويتناول هذا المطلب أثر النظام القانوني من خلال دراسة عقود البيع والانتفاع (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى أبرز القيود والالتزامات المفروضة على المعنيين (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: عقود البيع والانتفاع في المدن الجديدة

تُعد عقود البيع والانتفاع من أبرز الوسائل القانونية التي تُنظم من خلالها العلاقة بين الجهات الوصية والمستفيدين من العقارات في المدن الجديدة. وقد خضع هذا النوع من العقود لتنظيم خاص يراعي خصوصية هذه المدن ويهدف إلى ضمان استغلال الأراضي والعقارات وفقاً للمخططات العمرانية والتنمية المعتمدة.

**أولاً: عقد البيع على التصاميم في الجزائر:** يُعد عقد البيع على التصاميم من العقود المستحدثة في الجزائر، حيث يتم التعاقد على عقار لم يُنجز بعد، مما يتطلب تنظيمًا قانونيًا دقيقاً لحماية حقوق الأطراف المتعاقدة، إذ يُعرف عقد البيع على التصاميم بأنه عقد يتم فيه بيع عقار لم يُنجز بعد، حيث يلتزم المرقي العقاري بإنجاز البناء وفقاً للمواصفات المتفق عليها وتنتقل الملكية إلى المكتتب تدريجياً مع تقدم الأشغال. يُعتبر هذا العقد من العقود الزمنية التي تلعب فيها المدة دوراً جوهرياً في تنفيذ الالتزامات، نظم المشرع الجزائري هذا العقد بموجب القانون رقم 11-104<sup>1</sup> المتعلق بالترقية العقارية، واشترط أن يُفرغ في الشكل الرسمي وفقاً للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>2</sup>، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق

<sup>1</sup> - قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، 2011.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، 2013.

وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها.

يترتب على هذا العقد التزامات متبادلة؛ حيث يلتزم المرقي العقاري بإنجاز البناء وفقاً للمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، ونقل ملكيته إلى المكتتب، في المقابل، يلتزم المكتتب بدفع الثمن على أقساط تتناسب مع تقدم الأشغال<sup>1</sup>.

نظراً لاعتبار المكتتب الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، وضع المشرع الجزائري ضمانات لحمايته، تم إقرارها بموجب القانون 04-11، بالإضافة إلى الضمانات المعروفة في القواعد العامة. يخضع عقد البيع على التصاميم للشروط الشكلية المتمثلة في الرسمية والتسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية، بالإضافة إلى الشروط الموضوعية العامة مثل التراضي والمحل والسبب، وأركان موضوعية خاصة تتجلى في العناصر الثبوتية وتحديد مدة الإنجاز. في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته، يترتب على ذلك جزاءات قانونية تهدف إلى حماية حقوق الطرف المتضرر وضمان تنفيذ العقد وفقاً لما تم الاتفاق عليه<sup>2</sup>.

ينتقل حق الملكية إلى المكتتب تدريجياً مع تقدم الأشغال، ويقابل ذلك دفع المكتتب لأقساط من الثمن تعادل قيمة الجزء المنتقل إليه من الملكية، مما يضمن توازناً في العلاقة التعاقدية.

**ثانياً: عقد البيع بالإيجار:** يُعد عقد البيع بالإيجار من الصيغ السكنية التي اعتمدها الدولة الجزائرية لتوفير السكن لفئة أصحاب الدخل المتوسط، حيث يتمكن المستفيد من تملك السكن بعد فترة إيجارية محددة.

عقد البيع بالإيجار هو عقد يتم فيه تأجير سكن للمستفيد لفترة زمنية محددة، وبعد انتهاء هذه الفترة، يُمنح المستفيد حق تملك السكن، مما يجمع بين عقدي الإيجار والبيع، تم تنظيم عقد

<sup>1</sup> -بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، 2017، ص 327.

<sup>2</sup> - يراجع في ذلك القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

البيع بالإيجار في الجزائر من خلال قوانين وتشريعات تهدف إلى توفير السكن لفئة أصحاب الدخل المتوسط<sup>1</sup>.

يُشترط للاستفادة من عقد البيع بالإيجار أن يكون المستفيد من فئة أصحاب الدخل المتوسط، وأن يستوفي الشروط المحددة من قبل الجهات المختصة، مثل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، يلتزم المستفيد بدفع أقساط إيجارية خلال فترة الإيجار، وفي المقابل تلتزم الجهة المالكة بنقل ملكية السكن إلى المستفيد بعد انتهاء فترة الإيجار وسداد كافة الأقساط<sup>2</sup>.

وضع المشرع الجزائري ضمانات لحماية المستفيد في عقد البيع بالإيجار، مثل تحديد شروط العقد بدقة، وضمان نقل الملكية بعد انتهاء فترة الإيجار، وتوفير آليات لحل النزاعات المحتملة.

### الفرع الثاني: القيود والالتزامات المفروضة على المستثمرين والسكان

فرض النظام القانوني للمدن الجديدة مجموعة من القيود والالتزامات على كل من المستثمرين والسكان، بهدف ضمان الانضباط العمراني وتحقيق أهداف التنمية المستدامة. وتمثل هذه الالتزامات أداة لضبط التصرفات العقارية والمعيشية، بما ينسجم مع الرؤية التخطيطية للمدينة الجديدة ويحافظ على جودتها البيئية والمعمارية.

**أولاً: القيود والالتزامات المفروضة على المستثمرين:** يُطلب من المستثمرين في المدينة الجديدة الالتزام بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (POS) والمخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية (PDAU)، إذ تحدد هذه المخططات نوعية المشاريع الممكن تنفيذها ومواقعها ضمن النسيج العمراني للمدينة. كما يتوجب عليهم الحصول على جميع التراخيص اللازمة قبل مباشرة التنفيذ، وتشمل هذه التراخيص الإدارية والبيئية، إلى جانب إجراء دراسات لتقييم الأثر البيئي والاجتماعي للمشروع المزمع إنشاؤه<sup>3</sup>.

وفي إطار الحفاظ على البيئة، يُفرض على المستثمرين احترام معايير بيئية صارمة، من ضمنها اعتماد تقنيات البناء المستدام وتقليل الانبعاثات الضارة التي قد تؤثر على النظام البيئي

<sup>1</sup> - يوسف محمد، مقال بعنوان "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، منشور بمجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، جامعة مستغانم، ديسمبر 2019، ص 95.

<sup>2</sup> - حمليل نورة، مقال بعنوان "عقد البيع بالإيجار"، منشور بمجلة الباحث، العدد 05، جامعة تيزي وزو، 2017، ص 174.

<sup>3</sup> - باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 79.

المحلي. ويتحتم عليهم أيضاً المساهمة في توفير وتطوير البنية التحتية الأساسية للمناطق التي تشملها مشاريعهم، كإنشاء الطرق وتمديد شبكات المياه والكهرباء لضمان تكامل هذه المشاريع مع التخطيط العام للمدينة الجديدة.

إلى جانب ذلك، يلتزم المستثمرون بالتقيد بالجدول الزمني المحددة لإنجاز المشاريع وتُفرض عليهم عقوبات في حال حدوث تأخيرات غير مبررة، وذلك بهدف ضمان السير المنتظم للأشغال وتحقيق الأهداف التنموية في مواعيدها. ويُشجع المستثمرون كذلك على توظيف السكان المحليين ضمن مشاريعهم، مما يساعد على الحد من معدلات البطالة وتعزيز الدورة الاقتصادية داخل المدينة.

ويتوجب عليهم احترام المعايير الجمالية والمعمارية المعتمدة للمدينة الجديدة، ما يضمن اتساق التصاميم والواجهات مع الطابع العام للمدينة ويمنحها طابعاً عمرانياً متجانساً. ومن جهة أخرى، يُستحسن أن يشارك المستثمرون في تطوير الخدمات الاجتماعية من خلال دعم إنشاء المدارس والمراكز الصحية، وهو ما يُعد جزءاً من التزاماتهم في مجال المسؤولية الاجتماعية<sup>1</sup>.

كما يُلزم المستثمرون بتقديم تقارير مالية دورية للجهات المختصة، في إطار من الشفافية والمساءلة لضمان الاستخدام السليم للموارد المالية ومراقبة سير الاستثمارات. وأخيراً، لا بد من الامتثال التام لكافة القوانين والأنظمة المحلية ذات الصلة بالاستثمار والتعمير، إذ تُفرض عقوبات واضحة على المخالفين لضمان الانضباط القانوني والتنظيمي داخل المدينة الجديدة.

**ثانياً: القيود والالتزامات المفروضة على السكان:** يُمنع على السكان تحويل الوحدات السكنية إلى استخدامات تجارية أو صناعية ما لم يتم الحصول على الموافقات الرسمية اللازمة، وذلك للحفاظ على الطابع السكني للمناطق المعنية. ويُطلب منهم الالتزام التام بالقوانين والأنظمة المحلية ذات الصلة بالسكن والتعمير، بما يضمن التنظيم السليم للمجتمع ويحفظ الحقوق والواجبات.

كما يُطلب من السكان المساهمة في صيانة المرافق العامة، مثل الحدائق والطرق، إما من خلال دفع الرسوم المقررة أو بالمشاركة في الأنشطة المجتمعية التطوعية، لما لذلك من دور في الحفاظ على جودة الحياة في الأحياء السكنية. ويُلزمون أيضاً بالحفاظ على المظهر

<sup>1</sup> - فوزي أبو دقة، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2015، ص77.

الجمالي للوحدات السكنية، والامتناع عن إجراء أي تعديلات خارجية على المباني دون الحصول على التراخيص اللازمة، بما يحافظ على الانسجام العمراني والجمالي للمنطقة<sup>1</sup>. وفي الجانب البيئي، يُطلب من السكان الالتزام بالقواعد البيئية مثل فرز النفايات المنزلية إلى عضوية وغير عضوية، والتخلص منها بطريقة سليمة تضمن تقليل التلوث البيئي كما يشجعون على ضرورة المحافظة على نظافة المساحات المشتركة كالممرات والحدائق والمرافق العامة. مما يعزز من استدامة البيئة المحلية. كما يُشجعون أيضا على الانخراط في الأنشطة المجتمعية مثل الجمعيات الأهلية والفعاليات الثقافية، لما لذلك من أثر إيجابي في تقوية الروابط الاجتماعية والتكافل بين السكان.

ويتوجب على السكان احترام قواعد الأمن والسلامة، من خلال تركيب أجهزة إنذار الحريق وتجنب تخزين المواد الخطرة في المنازل أو المرافق المشتركة، ما يساهم في تقليل المخاطر وحماية الأرواح والممتلكات. كما يُلزمون باتباع الأنظمة الداخلية الخاصة بالمجمعات السكنية، كالنقيد بمواعيد الهدوء واحترام قواعد استخدام المرافق المشتركة مثل المسابح أو قاعات الاجتماعات<sup>2</sup>.

ومن جانب آخر، يُشجع السكان على المشاركة في تطوير المجتمع المحلي عبر المبادرات الفردية أو الجماعية التي تساهم في تحسين جودة الحياة والخدمات في المنطقة. وفيما يتعلق بالجوانب التعاقدية، يجب على السكان الالتزام بجميع شروط عقود السكن، بما في ذلك دفع الإيجار أو الأقساط في المواعيد المحددة، لتفادي النزاعات القانونية وضمان استقرار العلاقة التعاقدية مع المالك أو الجهة المسؤولة.

<sup>1</sup> - بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني بالمدينة، دار المداد، الجزائر، 2014، ص35.

<sup>2</sup> - مريم عثمانية، مقال بعنوان "الرونق الجمالي للمدينة"، منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة تبسة، العدد06، 2016، ص32.

## المبحث الثاني: الآثار الاقتصادية والاجتماعية لتطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة

لا يقتصر تأثير النظام القانوني للمدن الجديدة على الجوانب التنظيمية والعمرانية فحسب، بل يمتد ليشمل أبعاداً اقتصادية واجتماعية بالغة الأهمية. فبفضل هذا النظام، أصبحت المدن الجديدة فضاءات مهياً لجذب الاستثمارات، وتحقيق التنمية الاقتصادية، وتحسين جودة حياة السكان. ويهدف هذا المبحث إلى تحليل الأثر المزدوج لتطبيق هذا النظام، من خلال التطرق في (المطلب الأول) إلى انعكاساته الاقتصادية، وفي (المطلب الثاني) إلى آثاره الاجتماعية على الأفراد والمجتمع.

### المطلب الأول: الأثر الاقتصادي للنظام القانوني للمدن الجديدة

برزت المدن الجديدة كأحد الحلول الاستراتيجية لتحقيق التنمية الشاملة والمستدامة. وتكمن أهمية هذه المدن في قدرتها على استيعاب النمو السكاني، وتوفير بيئة ملائمة لجذب الاستثمارات وتعزيز النشاط الاقتصادي. ولتحقيق هذه الأهداف، يلعب النظام القانوني المنظم للمدن الجديدة دوراً محورياً في تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمرين. وسيتناول هذا المطلب تحليل هذا الأثر من خلال فرعين؛ (الفرع الأول) يتمحور حول تحقيق الاستثمار والتنمية الاقتصادية، أما (الفرع الثاني) حول تأثير القوانين على سوق العقارات والبنية التحتية.

### الفرع الأول: تحقيق الاستثمار والتنمية الاقتصادية

يُعد تحقيق الاستثمار والتنمية الاقتصادية أحد الأهداف الجوهرية التي يسعى إليها النظام القانوني للمدن الجديدة. فمن خلال توفير بيئة تشريعية مستقرة ومحفزة، يمكن جذب رؤوس الأموال وتعزيز المشروعات الإنتاجية والخدمية، ويساهم ذلك في خلق فرص عمل، وزيادة الناتج المحلي، وتحقيق النمو المستدام.

أولاً: الإطار القانوني كآلية لتحقيق الاستثمار: يشكّل النظام القانوني المنظم للمدن الجديدة في الجزائر أداة مركزية في استقطاب الاستثمار وتوفير بيئة قانونية مستقرة وشفافة. تم وضع معايير دقيقة لإنشاء المدن الجديدة، وتحديد الهيئات المخوّلة بتسييرها، مما يمنح المستثمرين الثقة في وضوح الإجراءات وحماية حقوقهم.

لقد وضعت السلطات الجزائرية إجراءات قانونية مرنة تُيسر حصول المستثمرين على العقار العمومي في المدن الجديدة، سواء عن طريق التنازل أو الامتياز، مع فرض دفتر شروط يضمن تحقيق المشاريع وفق الأهداف الاقتصادية والعمرانية. وتمنح هذه الصيغة للمستثمر حرية التصرف في العقار، لكنها في المقابل تفرض عليه التزامات إنجازية واضحة تُراقبها الجهات المختصة<sup>1</sup>.

من جهة أخرى، يوفر النظام القانوني عبر الوكالات المشرفة على المدن الجديدة (كالوكالة الوطنية لتسيير المدن الجديدة)، بنية إدارية منظمة وفعالة لتسهيل منح التراخيص، وتوجيه المستثمرين، وضمان احترام مخططات التهيئة العمرانية. هذا التنظيم المؤسسي يرفع من تنافسية المدن الجديدة مقارنة بباقي المناطق الحضرية التقليدية.

كما أنّ وجود آليات تمويلية داعمة - كالإعفاءات الجبائية والتسهيلات البنكية - يأتي منسجماً مع الرؤية القانونية لتشجيع المشاريع الاقتصادية، خاصة في القطاعات المنتجة كالصناعة والتكنولوجيا والخدمات. ويُعتبر هذا التوجّه عنصرًا حيويًا لتحفيز القطاع الخاص وتنويع مصادر الدخل<sup>2</sup>.

ثانيًا: التنمية الاقتصادية والانعكاسات الاجتماعية للاستثمار: يُساهم الإطار القانوني الحاكم للمدن الجديدة بشكل فعّال في خلق بيئة اقتصادية حيوية تُفضي إلى استحداث مناصب شغل، وتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة. فتوجيه الاستثمار نحو هذه المدن لا يُنهي فقط ظاهرة التمرکز العمراني، بل يخلق أيضًا قطاعات اقتصادية جديدة تدمج فئات واسعة من السكان في الدورة الإنتاجية.

كما يسمح النظام القانوني بإشراك الشباب في الديناميكية الاستثمارية، من خلال تمكينهم من العقار العمومي في إطار أجهزة دعم التشغيل، ما يخلق نسيجًا اقتصاديًا محليًا متنوعًا ويعزز روح المبادرة. ويُعد هذا أحد الأهداف الاجتماعية غير المعلنة للسياسات القانونية المؤطرة للعقار في المدن الجديدة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أسيل هادي محمود، مقال بعنوان "أسس الشفافية الإدارة وعلاقتها بمكافحة الفساد الإداري"، منشور بمجلة الإدارة والاقتصاد، العدد 71، 2008، ص75.

<sup>2</sup> - يوسف حسين واسماعيل صديقي، مقال بعنوان "دراسة ميدانية لواقع انشاء المؤسسات الناشئة في الجزائر"، منشور بحوليات جامعة بشار في العلوم الاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، المركز الجامعي مغنية، ديسمبر 2020، ص72.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 73.

تُراهن الدولة الجزائرية من خلال المدن الجديدة على إعادة توزيع النقل الاقتصادي جهويًا. ويتم ذلك بتوجيه الاستثمارات نحو مناطق جديدة بعيدًا عن مراكز الضغط السكاني والتموي مع ضمان استفادة هذه المناطق من التجهيزات القاعدية والبنية التحتية المتطورة، ما يُعزز من الاندماج الاقتصادي الوطني ويُقلّل من الفوارق المجالية.

من جانب آخر، يُشجّع النظام القانوني على الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مشاريع البنية التحتية والخدمات، عبر صيغ الامتياز أو الاستثمار المشترك، وهو ما يعكس تطورًا في فلسفة التدخل القانوني للدولة، من التسيير المباشر إلى التسيير التشاركي، بما يواكب التوجهات الاقتصادية الحديثة<sup>1</sup>.

يُبرز تقسيم الأدوار القانونية والإدارية داخل المدن الجديدة التداخل بين الوظيفة التنظيمية للقانون والوظيفة التنموية، ويُؤكد أنّ هذه المدن ليست فقط فضاءات عمرانية بل هي أدوات اقتصادية استراتيجية، يُعوّل عليها لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة ومستدامة.

### الفرع الثاني: تأثير القوانين على سوق العقارات والبنية التحتية

تؤثر القوانين المنظمة للمدن الجديدة بشكل مباشر في سوق العقارات وتطوير البنية التحتية، حيث تُشكّل الإطار القانوني الذي يحكم التخطيط العمراني وتخصيص الأراضي. ويساهم هذا التأثير في تنظيم العرض والطلب، وضمان جودة المشروعات وتنوعها. كما يعزز من كفاءة تنفيذ المشاريع ويحد من العشوائية في النمو العمراني.

**أولاً: أثر القوانين على تطوير البنية التحتية في المدن الجديدة:** لقد كان للتشريعات القانونية في الجزائر أثر بالغ في توجيه وتنظيم سوق العقارات في المدن الجديدة، لاسيما بعد الشروع في مشاريع حضرية كبرى مثل مدن سيدي عبد الله، بوعينان، وذراع الريش. فقد شكّل القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، حجر الأساس لتنظيم استعمال الأراضي وإرساء قواعد التخطيط العمراني، مما ساهم في خلق بيئة قانونية توطر عملية التوسع الحضري. هذا القانون فرض تصنيفات دقيقة لاستخدام الأراضي، وأعطى صلاحيات واسعة للسلطات المحلية لتحديد مناطق التوسع العمراني، مما كان له أثر مباشر

<sup>1</sup> - لعماري أمال وبالة زهرة، مقال بعنوان "عقد الامتياز كطريقة لتسيير المرفق العام"، منشور بمجلة صوت القانون، المجلد 05، العدد 01، جامعة الجزائر، أبريل 2018، ص 132.

على تنمية السوق العقارية وضبط الأسعار ضمن أطر قانونية واضحة، ما حد من المضاربات العقارية في هذه المناطق<sup>1</sup>.

من جهة أخرى، أسهم الأمر 26-95<sup>2</sup> المؤرخ في 30 سبتمبر 1995، والمتعلق بتسيير الأملاك الوطنية، في وضع معايير دقيقة لتوزيع الأراضي العمومية المخصصة للبناء، إذ خولت الدولة لنفسها الحق في تأطير منح العقارات العمومية للمستثمرين عبر صيغ مثل الامتياز بدل البيع المباشر، هذه الصيغة القانونية هدفت إلى تقليص ظاهرة تحويل الأراضي لأغراض غير مخصصة لها، لكنها بالمقابل خلقت نوعاً من التردد في أوساط المستثمرين نتيجة الغموض القانوني أحياناً حول حقوق التصرف والتمليك، ما جعل بعض المشاريع العقارية تتعثر في مراحل متقدمة من الإنجاز بسبب النزاعات حول الملكية العقارية<sup>3</sup>.

أضف إلى ذلك أن القانون 16-09<sup>4</sup> المتعلق بترقية الاستثمار قد لعب دوراً تشجيعياً في تفعيل سوق العقارات في المدن الجديدة، من خلال توفير حوافز جبائية ومالية للمستثمرين خاصة في المناطق ذات الأولوية التنموية. غير أن تطبيق هذه الامتيازات ظل مرتبطاً بإجراءات بيروقراطية معقدة، لا سيما فيما يتعلق بالحصول على التراخيص العقارية والموافقة على المشاريع، مما حدّ من ديناميكية السوق في بعض الفترات. وعليه، فإن الإطار القانوني رغم توفره، لم يكن دائماً مرناً بما يكفي لمواكبة تطور الطلب على الاستثمار العقاري في المدن الناشئة<sup>5</sup>.

كما أن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) والمخططات التفصيلية (POS) لها أثر قانوني مباشر على سوق العقار، حيث لا يمكن الشروع في أي عملية بناء أو بيع لعقار غير مدرج ضمن هذه المخططات. وقد أدى تأخر إعداد هذه الوثائق في بعض البلديات المعنية بالمشاريع الكبرى إلى تجميد نشاطات عقارية، ما تسبب في عزوف بعض المستثمرين

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك القانون 90-29 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمنضمّن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، 1995.

<sup>3</sup> - إيمان بلعياضي، مقال بعنوان "منازعات اثبات الملكية والحقوق العينية العقارية"، منشور بمجلة البحث القانوني والسياسي، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص16.

<sup>4</sup> - القانون رقم 16-09، المؤرخ في 03 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، 2016.

<sup>5</sup> - يراجع في ذلك القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

وتحول اهتمامهم نحو مناطق أخرى أقل تنظيمًا ولكن أسرع في الإجراءات. هذا ما يعكس العلاقة الجدلية بين التنظيم القانوني وضمان الجاذبية الاستثمارية<sup>1</sup>.

نجد أن النصوص القانونية المتعلقة بالصفقات العمومية، خاصة القانون 23-12<sup>2</sup>، أثرت بشكل واضح على وتيرة إنجاز البنية التحتية في المدن الجديدة. فهذه القوانين، رغم ما توفره من شفافية، إلا أنها تفرض مساطر معقدة في اختيار المؤسسات المنجزة ومتابعة الأشغال، وغالبًا ما تواجه المشاريع عراقيل نتيجة الطعون المتكررة أو تأخر الدراسات التقنية. هذا البطء في الإجراءات القانونية ينعكس سلبًا على استقرار السكان والطلب العقاري، نظرًا لأن غياب الطرق، الصرف الصحي، أو شبكات الكهرباء قد يؤجل استلام المشاريع لسنوات.

### ثانياً: الإطار القانوني وتحديات الاستثمار العقاري في مشاريع المدن الجديدة: تلعب

قوانين التمويل العقاري دورًا محوريًا في علاقة مباشرة مع البنية التحتية، حيث فرضت بعض التشريعات إلزام المؤسسات العقارية بالمشاركة في تمويل تجهيزات الطرق والإنارة في المناطق التي تستفيد من الامتياز العقاري. هذا التكاليف القانوني، رغم وجاهته، أثار تحفظات في أوساط المستثمرين، خاصة الصغار منهم، الذين اعتبروا أن الدولة تتخلى تدريجيًا عن دورها التقليدي في تطوير المرافق الأساسية، مما يثقل كاهلهم ويقلل من هامش الربح المنتظر<sup>3</sup>.

وقد حرصت الدولة على إدماج البعد البيئي في النصوص التنظيمية المتعلقة بالتعمير من خلال إدراج معايير التنمية المستدامة، خصوصًا عبر الإستراتيجية الوطنية للبيئة والتنمية المستدامة لسنة 2020. هذه الإستراتيجية شجعت على إدخال الطاقات المتجددة في تجهيزات البنية التحتية، واستخدام مواد بناء صديقة للبيئة، غير أن الالتزام بهذه المعايير يستدعي كفاءات تقنية عالية وتكاليف إضافية، ما يطرح إشكالية التوفيق بين الجاذبية الاستثمارية واحترام الأطر القانونية البيئية.

<sup>1</sup> - باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 9.

<sup>2</sup> - القانون رقم 23-12، المؤرخ في 5 غشت 2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51، 2023.

<sup>3</sup> - نعاة بوحفص جلاب، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، ملتقى دولي حول "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، " قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013.

من جهة أخرى، فإن الرقابة القانونية على أشغال البنية التحتية مثل الطرق، الصرف الصحي، أو شبكات المياه، تُمارس من قبل هيئات مختصة مثل CTC (المراقبة التقنية للبناء)، والتي تشترط شهادات المطابقة قبل التسليم النهائي للمشاريع. ورغم أهمية هذه الرقابة في ضمان الجودة والسلامة، إلا أنها كثيراً ما تكون سبباً في تأخير المشاريع، خاصة حين يُطلب إعادة الأشغال بسبب عدم مطابقة المعايير القانونية، مما يرفع من التكاليف ويخلق توتراً بين الأطراف المتعاقدة<sup>1</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن الإطار القانوني حدد ضرورة التنسيق بين الوزارات والسلطات المحلية لتنفيذ مشاريع المدن الجديدة، إلا أن هذا التنسيق يبقى في كثير من الحالات نظرياً، حيث يُلاحظ تداخل الصلاحيات بين الجهات المشرفة على العقار والبنية التحتية، ما يخلق فجوات تنظيمية تعرقل السير الحسن للمشاريع الكبرى، كما وقع في مدينة بوعينان التي عرفت تأخراً كبيراً في استلام بعض الوحدات السكنية نتيجة غياب الربط الفوري بالبنية التحتية. وبالتالي فإن سوق العقار في المدن الجديدة يتأثر كذلك بالتعديلات المستمرة التي تطرأ على النصوص القانونية، حيث تؤدي كثرة المراسيم والقرارات إلى خلق حالة من عدم اليقين القانوني، ما يجعل بعض المستثمرين يترددون في ضخ أموالهم في مشاريع طويلة المدى. ويُعزى هذا الوضع إلى غياب استقرار تشريعي واضح يؤطر المشاريع من بدايتها إلى نهايتها، ويُحسّن من مناخ الأعمال العقارية ضمن رؤية تنموية شاملة ومنكاملة<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الأثر الاجتماعي للنظام القانوني للمدن الجديدة

يضطلع النظام القانوني بدور محوري في توجيه هذا النمو من خلال وضع الأطر المنظمة للتخطيط العمراني والسكني بما يضمن تحسين نوعية الحياة. فالهدف لا يقتصر فقط على إنشاء مبانٍ ومرافق، بل يتعداه إلى بناء مجتمعات متكاملة تراعى فيها الجوانب الاجتماعية والبيئية. ويبرز الأثر الاجتماعي للنظام القانوني مدى نجاحه في توفير بيئة حضرية صحية، متكافئة، ومستدامة. وهو ما سوف يتم التعرض إليه في هذا المطلب من خلال

<sup>1</sup> - فضيلة ميسوم، نعيمة أكلي، مقال بعنوان "النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء"، منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 01، جوان 2017، ص 124.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 125.

فرعين؛ تحقيق التنمية المستدامة وتحسين مستوى المعيشة (الفرع الأول)، وتحديات العدالة الاجتماعية والإسكان في المدن الجديدة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تحقيق التنمية المستدامة وتحسين مستوى المعيشة

لقد أولت الجزائر أهمية كبيرة للأبعاد الاجتماعية في سياستها الخاصة بإنشاء المدن الجديدة، إذ لم يكن الهدف مجرد التوسع العمراني أو حل مشكل الاكتظاظ في المدن الكبرى، بل السعي إلى تحقيق تنمية حضرية مستدامة تُسهم في تحسين نوعية الحياة للمواطنين. وقد ساعد الإطار القانوني المنظم لهذه المشاريع، وخاصة القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على إدماج مفاهيم التنمية المستدامة بشكل تدريجي في مراحل التخطيط، التصميم والتنفيذ، بما يراعي البعد البيئي، الاقتصادي والاجتماعي في آنٍ واحد<sup>1</sup>.

من أبرز مظاهر الأثر الاجتماعي للنظام القانوني هو إلزام المخططات التوجيهية ومشاريع المدن الجديدة على تخصيص فضاءات عمومية خضراء، مؤسسات تربية، صحية وتجارية، وذلك وفقاً لمقاييس عمرانية مضبوطة قانوناً، مما يخلق بيئة حضرية متوازنة تضمن جودة الحياة. كما حرصت النصوص التنظيمية، مثل المرسوم التنفيذي رقم 08-142<sup>2</sup>، على التصييص على ضرورة إنجاز البنية التحتية الاجتماعية بالتوازي مع السكنات، حتى لا تتحول المدن الجديدة إلى مجرد مجمعات سكنية معزولة عن ضروريات الحياة اليومية.

وقد تم دعم هذا التوجه من خلال قوانين الاستثمار العقاري، التي اشترطت على المستثمرين المساهمة في تجهيز المحيط العمراني بالمرافق والخدمات، وهو ما يترجم رغبة الدولة في إشراك القطاع الخاص في الأبعاد الاجتماعية للتنمية. كما عززت الإستراتيجية الوطنية للبيئة والتنمية المستدامة لسنة 2020 هذا المسار، من خلال التركيز على المدن الذكية، التوسع في الطاقات المتجددة، وتبني التصاميم المستدامة في البنايات الجديدة، ما يسهم في تقليل التلوث وتحسين المناخ المعيشي للسكان.

من جهة أخرى، فإن تحقيق التنمية المستدامة لا يقتصر فقط على الجانب المادي، بل يتعداه إلى تعزيز العدالة الاجتماعية والحد من الفوارق بين فئات المجتمع، وهو ما حاولت

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك القانون 90-29 المصدر السابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، 2008.

المدن الجديدة تحقيقه من خلال إدماج مختلف أنماط السكن (الاجتماعي، الترقوي والتساهمي)، وتمكين مختلف الفئات من الوصول إلى السكن اللائق والخدمات الأساسية، تطبيقاً لمبدأ الحق في السكن المكرس دستورياً<sup>1</sup>.

كما سمحت هذه المدن بخلق فرص عمل محلية من خلال ورشات البناء، شركات التهيئة، ومراكز الخدمات، ما انعكس على تخفيض نسب البطالة، لا سيما وسط الشباب، وهو مؤشر اجتماعي مهم يعكس مساهمة القانون العمراني في تحقيق الأهداف الاجتماعية. وقد دعمت وزارة السكن والعمران هذا التوجه بتقارير سنوية تؤكد على ضرورة الربط بين مشاريع السكن والأنشطة الاقتصادية والمهنية ضمن محيط عمراني مندمج.

بالإضافة إلى ذلك، فإن النظام القانوني شجّع على إرساء مبادئ الحوكمة المحلية من خلال إشراك المجالس البلدية والولائية في متابعة تنفيذ المشاريع الكبرى ومراقبة مدى احترام معايير الجودة والتوزيع العادل للموارد، ما يعزز ثقة المواطن في السياسات العمومية ويشجعه على الاستقرار في هذه المدن الناشئة<sup>2</sup>.

إن المدن الجديدة في الجزائر، بفضل تأطيرها القانوني، لا تُعد فقط حلاً تقنياً لمشاكل التمدن، بل أصبحت فضاءً اجتماعياً جديداً تتجسد فيه قيم العدالة، التنمية المستدامة، وتحسين جودة الحياة، مع ما يرافق ذلك من تحديات مرتبطة بسرعة الإنجاز، التمويل، والحوكمة، لكنها تظل خطوة إستراتيجية في سبيل تحقيق توازن عمراني واجتماعي على المستوى الوطني.

### الفرع الثاني: تحديات العدالة الاجتماعية والإسكان في المدن الجديدة

يشكّل البعد الاجتماعي أحد الركائز الأساسية التي يُفترض أن تركز عليها مشاريع المدن الجديدة، إلى جانب الأبعاد الاقتصادية والعمرانية. وقد حرصت السياسات القانونية في الجزائر على تضمين مفاهيم العدالة والمساواة ضمن التشريعات المنظمة لهذه المدن، بهدف خلق فضاءات عمرانية متوازنة تستوعب مختلف الفئات الاجتماعية وتوفر ظروف عيش كريمة للجميع، إلا أن التجربة الميدانية أظهرت وجود فجوة بين النصوص القانونية والتطبيق الفعلي، ما أدى إلى بروز إشكالات تمس جوهر العدالة الاجتماعية والاندماج المجتمعي.

<sup>1</sup> - حسان بوسرسوب، مقال بعنوان "العدالة الاجتماعية ودورها في حماية المجتمع"، منشور بمجلة رسالة المسجد، المجلد 21، العدد 02، ديسمبر 2023، ص ص 88-89.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 89.

أولاً: اختلالات العدالة الاجتماعية في توزيع السكن والخدمات: رغم الأهداف الطموحة التي حملتها السياسات القانونية لإنشاء المدن الجديدة في الجزائر، والتي تركز على إرساء نموذج عمراني يحقق التوازن والعدالة الاجتماعية، إلا أن هذه التجربة واجهت مجموعة من التحديات البنوية والواقعية التي أثرت على تحقيق المساواة في توزيع السكن والخدمات، خاصة في ظل تفاوت الفئات المستفيدة، وضعف المراقبة الميدانية لتطبيق النصوص القانونية ذات الصلة. فالعدالة الاجتماعية في المدن الجديدة تقتضي توزيعاً عادلاً للموارد العقارية وتكافؤاً في فرص الحصول على السكن، بالإضافة إلى تمكين كل المواطنين من الولوج إلى الخدمات الأساسية دون تمييز، وهي مبادئ لم يتحقق تطبيقها فعلياً بالشكل المطلوب في العديد من المشاريع<sup>1</sup>.

من بين أبرز التحديات التي ظهرت في هذا السياق، هو استمرار الفجوة بين السكنات الاجتماعية والسكنات الترقية أو التساهمية، حيث تركزت معظم مشاريع السكن الاجتماعي في أطراف المدن الجديدة، وغالباً ما تأخرت في التسليم أو افتقرت إلى التهيئة التامة، في حين استحوذت السكنات الترقية على المواقع المهيأة مسبقاً والأقرب إلى المرافق الحيوية. هذا التمييز الضمني في توزيع الفضاء العمراني، وإن تم وفق آليات قانونية منظمة، إلا أنه انعكس سلباً على مستوى إدماج الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود ضمن النسيج الحضري الجديد، مما خلق نوعاً من العزل الاجتماعي غير المعلن.

كما أن آليات الاستفادة من السكنات الاجتماعية تظل محاطة بعدد من الشكوك المرتبطة بالشفافية، حيث تُوجّه انتقادات متكررة للجان توزيع السكن حول حالات المحاباة أو التلاعب في القوائم، وهو ما يضرب مبدأ المساواة ويضعف من ثقة المواطن في فعالية السياسات العمومية. وقد نصت قوانين التوزيع العقاري على إجراءات دقيقة لضمان الشفافية، إلا أن التطبيق الميداني لها غالباً ما يواجه عقبات إدارية وبشرية تقوّض من فعاليتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مصطفى يوسف كافي، التنمية المستدامة، شركة دار الاكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، 2017، ص 99.

<sup>2</sup> - هند ريم، مقال بعنوان "أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول"، منشور بمجلة روافد للدراسات والأبحاث

ثانياً: ضعف التكامل الاجتماعي والاقتصادي في المدن الجديدة: من جهة أخرى، فإن ارتفاع تكلفة الحياة في بعض المدن الجديدة، نتيجة غياب دعم كافٍ للنقل، قلة المحلات التجارية، وانعدام المرافق الثقافية والرياضية في بعض الأحياء، جعل هذه المدن غير جذابة لفئات واسعة من السكان، ما أدى في بعض الأحيان إلى هجر سكنات جاهزة وتحولها إلى فضاءات مهجورة، وهو ما يتنافى مع الهدف الأصلي من إنشائها. ويعكس هذا الخلل ضعف التنسيق بين الجوانب القانونية والتخطيط الاجتماعي في تصور المدن الجديدة كفضاء متكامل للعيش، وليس فقط كمكان للإيواء.

ولا يمكن تجاهل التحدي المتعلق بذوي الاحتياجات الخاصة والفئات الهشة، إذ تفتقر الكثير من الوحدات السكنية والبنية التحتية في المدن الجديدة إلى شروط التهيئة الملائمة لهذه الفئات، رغم أن القوانين الجزائرية، ومنها قانون التهيئة والتعمير، تنص على احترام معايير الولوجية في البناء والتجهيز، ما يبرز فجوة بين النصوص القانونية والتجسيد الفعلي لها على أرض الواقع<sup>1</sup>.

كما أن السياسات العقارية المطبقة ضمن المدن الجديدة، والتي تقوم على مبدأ الامتياز بدل التملك، جعلت بعض المواطنين يشعرون بانعدام الاستقرار القانوني في ما يخص ملكية سكناتهم، خاصة مع تأخر عملية التسوية العقارية والتسجيل النهائي للعقارات، مما أثر على شعورهم بالأمان السكني، وأضعف من إمكانية استخدام هذه العقارات كضمانات للتمويل البنكي أو لإنشاء مشاريع صغيرة مرتبطة بالمحيط السكاني.

ورغم اعتماد الدولة على برامج تنموية طموحة، إلا أن غياب آليات استشارة حقيقية مع السكان، وتضاؤل إشراكهم في اتخاذ القرار، ساهم في ضعف الإحساس بالانتماء للمجتمع الحضري الجديد، خاصة في ظل انتقال قسري في بعض الحالات من الأحياء الأصلية إلى المدن الجديدة، ما خلق صعوبات في الاندماج الثقافي والاجتماعي، وبالتالي أثر سلباً على نوعية الحياة<sup>2</sup>.

لا يمكن أن تتحقق العدالة الاجتماعية في المدن الجديدة دون إصلاح حقيقي على مستوى أدوات التخطيط والتنفيذ، وربط السياسات القانونية بالتقييم الميداني الدوري والرقابة المستقلة،

<sup>1</sup> - هند ريم، المرجع السابق، ص756.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص756.

وهو ما يتطلب تفعيل دور المجتمع المدني، وتحديث النصوص القانونية بما يسمح بتجاوز اختلافات المرحلة السابقة، وتحقيق مدينة جزائرية جديدة قادرة على احتضان كل الفئات، لا فقط من حيث السكن، ولكن من حيث الكرامة، العدالة، والمساواة الفعلية.

## خلاصة الفصل الثاني:

يتضح من خلال ما تم تناوله في هذا الفصل وجود تكامل بين الجوانب القانونية والاقتصادية والاجتماعية الخاصة بآثار تطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة، مما يجعل هذه المدن نموذجًا حيويًا للتنمية العمرانية في الجزائر. فمن الناحية القانونية، أسهم هذا النظام في إرساء إطار تنظيمي متين لضبط الملكية العقارية والتصرفات القانونية، مع التركيز على تحقيق الشفافية والاستقرار في المعاملات العقارية. ومع ذلك، فقد برزت بعض التحديات المرتبطة بتداخل الصلاحيات الإدارية وبطء الإجراءات، مما يستدعي تبسيط المساطر وتعزيز التنسيق بين الجهات الفاعلة. أما على المستوى الاقتصادي، فقد ساهم النظام القانوني في جذب الاستثمارات وتنشيط سوق العقارات، لكنه واجه انتقادات بسبب القيود المفروضة على المستثمرين والتي أحيانًا تعيق المرونة المطلوبة في بيئة الأعمال.

أما على الصعيد الاجتماعي، فقد سعى النظام القانوني إلى تحقيق عدالة توزيعية عبر توفير سكن لائق وخدمات متكاملة، إلا أن التطبيق العملي كشف عن فجوات في العدالة الاجتماعية، خاصة في توزيع الوحدات السكنية ووصول الفئات محدودة الدخل إلى الخدمات الأساسية. كما أن ضعف التكامل المجتمعي في بعض المدن الجديدة يشير إلى ضرورة تعزيز المشاركة المجتمعية في التخطيط العمراني. وبالتالي، فإن نجاح هذه المدن رهين بمراجعة السياسات التشريعية لتحقيق توازن بين الضبط القانوني والاحتياجات التنموية، مع ضمان انعكاس إيجابي على جودة الحياة والتنمية المستدامة.

# الخاتمة

في ختام هذه الدراسة المتعلقة بالنظام القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، يمكن القول أن هذه المدن تشكل نموذجاً استراتيجياً لمواجهة التحديات الحضرية الناتجة عن النمو السكاني والهجرة الداخلية. فقد جاء إنشاؤها كحل بديل عن السياسات التقليدية التي فشلت في معالجة الاختلالات العمرانية والاجتماعية في المدن الكبرى. وقد أظهرت الدراسة أن المشرع الجزائري قد وضع نظاماً قانونياً متكاملًا لتنظيم إنشاء هذه المدن وإدارتها، مع التركيز على تحقيق التوازن الإقليمي والتنمية المستدامة.

من الناحية القانونية، تميز الإطار التشريعي للمدن الجديدة بالتنوع والتدقيق، حيث شمل قوانين التهيئة العمرانية، وشروط إنشاء المدن الجديدة، والتنظيم العقاري والإداري. وقد ساهم هذا الإطار في ضبط عملية التخطيط العمراني، وتحديد أدوار الجهات المعنية، سواء على المستوى المركزي (مثل وزارة التهيئة العمرانية والمرصد الوطني للمدينة) أو المحلي (مثل الولايات والبلديات). ومع ذلك، فقد كشفت الدراسة عن بعض التحديات، مثل تعقيد الإجراءات الإدارية والتداخل في الصلاحيات بين الجهات المختلفة، مما يستدعي تعزيز التنسيق.

أما على المستوى الاقتصادي، فقد مثلت المدن الجديدة أداة لتحفيز الاستثمار وتنويع النشاط الاقتصادي، من خلال توفير بنية تحتية متطورة ومناطق صناعية وتجارية. إلا أن القيود القانونية المفروضة على المستثمرين، مثل الالتزام بالمخططات التوجيهية وشروط الاستفادة من العقار، قد شكلت عائقاً أمام تنشيط السوق العقاري وجذب الاستثمارات الأجنبية. كما أن بطء إنجاز المشاريع المرتبطة بالبنية التحتية أثر سلباً على جاذبية هذه المدن للسكان والمستثمرين على حد سواء.

على الصعيد الاجتماعي، سعت السياسات القانونية إلى تحقيق عدالة في توزيع السكن والخدمات، إلا أن التطبيق العملي كشف عن اختلالات في توزيع الوحدات السكنية، حيث حظيت الفئات ذات الدخل المرتفع بفرص أكبر مقارنة بالفئات محدودة الدخل. كما أن ضعف التكامل المجتمعي في بعض المدن الجديدة، نتيجة عدم مراعاة البعد الاجتماعي والثقافي في التخطيط، أدى إلى صعوبات في اندماج السكان. وهذا يؤكد ضرورة تعزيز المشاركة المجتمعية في عملية التخطيط ومراجعة آليات توزيع السكن لضمان تحقيق العدالة الاجتماعية.

وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- تميز النظام القانوني للمدن الجديدة في الجزائر بالشمولية، حيث غطى جوانب التخطيط العمراني، وشروط الإنشاء، والإدارة العقارية، مما ساهم في تنظيم هذه المدن وفق رؤية استراتيجية.

- وجود تعقيدات في الإجراءات الإدارية وتداخل في الصلاحيات بين الجهات المركزية والمحلية، مما أثر على سرعة وفعالية تنفيذ المشاريع.

- رغم جهود تحفيز الاستثمار، فإن القيود القانونية وبطء إنجاز البنية التحتية قلل من جاذبية المدن الجديدة للاستثمارات الخاصة.

- وجود فجوة في توزيع السكن والخدمات بين الفئات الاجتماعية، وضعف التكامل المجتمعي في بعض المدن الجديدة.

ومن بين المقترحات التي تم ذكرها ما يلي:

- ينبغي تبسيط النصوص القانونية والإدارية المتعلقة بمنح التراخيص والعقود، وتعزيز التنسيق بين الجهات المعنية لضمان سرعة إنجاز المشاريع.

- تقديم إعفاءات ضريبية وتسهيلات أكبر للمستثمرين، وضمان مرونة أكبر في شروط الاستفادة من العقار.

- تحسين آليات توزيع السكن الاجتماعي، وضمان توفر الخدمات الأساسية لجميع الفئات، مع إشراك السكان في عملية التخطيط.

- تسريع إنجاز المشاريع المرتبطة بالطرق، النقل، والمرافق العامة لتعزيز جاذبية المدن الجديدة للسكان والمستثمرين.

- تفعيل آليات رقابية أكثر فعالية لضمان جودة المشاريع ومراعاة المعايير البيئية والاجتماعية في التنفيذ.

في الختام تمثل المدن الجديدة في الجزائر تجربة مهمة في مجال التخطيط العمراني والتنمية المستدامة، لكن نجاحها الكامل رهين بمعالجة التحديات القانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تواجهها. ومن خلال تطوير الإطار التشريعي وتبني سياسات أكثر مرونة، يمكن لهذه المدن أن تصبح نموذجًا ناجحًا للتنمية الحضرية المتوازنة في المستقبل.

# قائمة المصادر والمراجع

1. المصادر

1- القرآن الكريم

2- النصوص التشريعية

أ- القوانين

1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير،  
الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

2- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك  
الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

3- القانون رقم 90-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير،  
المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية،  
العدد 52، سنة 1990، والعدد 51، سنة 2004.

4- القانون رقم 01-2001 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية  
المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، سنة 2001.

5- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 مايو 2002، المتعلق بشروط انشاء المدن  
الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 2002.

6- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي  
للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة 2006.

7- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط  
الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، سنة 2011.

8- القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة  
الرسمية، العدد 37، سنة 2011.

9- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة  
الرسمية، العدد 46، سنة 2016.

10- القانون رقم 12 -23 المؤرخ في 5 غشت 2023 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2023.

11- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 76، سنة 2023.

#### ب- الأوامر

1- أمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 55، سنة 1995.

#### ج- المراسيم

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 96 - 60 المؤرخ في 27 يناير 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03 - 494 المؤرخ في 17 ديسمبر 2003 ، المتضمن إحداث مفتشية البيئة على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 80، سنة 2003.

4- المرسوم التنفيذي رقم 01-09 المؤرخ في 07 جانفي 2001، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة تهيئة الاقليم والبيئة، الجريدة الرسمية، العدد 04، سنة 2001.

5- المرسوم التنفيذي رقم 04-96 المؤرخ في 01 أفريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، الجريدة الرسمية، العدد 20، سنة 2004.

6- المرسوم التنفيذي رقم 04-97 المؤرخ في 01 أفريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية، العدد 20، سنة 2004.

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 04-75 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لسيدي عبدالله، الجريدة الرسمية، العدد 56، سنة 2004.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 07-05 المؤرخ في 08 يناير 2007، يتضمن تشكيل المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 03، سنة 2007.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، سنة 2008.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فبراير 2011، يحدد شروط وكيفيات إعداد مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2011.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، سنة 2012.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، سنة 2013.
- II. المراجع**
- أولاً: الكتب**
- 1- إبراهيم طلعت القواعد الاقتصادية في إنشاء وتطوير المدن الجديدة، دار الكتاب الحديث، مصر، 2009.
- 2- بشير ريبوج، تنظيم المجال المعماري والعمراني بالمدينة، دار المداد، الجزائر، 2014 .
- 3- جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة دراسة في التشريع العقاري، دار النعمان للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.
- 4- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006.

- 5- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 6- عبد الحفيظ بن عبيدة، الملكية العقارية والعقود العينية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004.
- 7- عبد الرؤوف الضبع، علم الاجتماع الحضري، دار الوفاء للطباعة والنشر، الاسكندرية، 2003.
- 8- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط6، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 9- عمر حمادة مصطفى المدن الجديدة، دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية، مصر، دار المعرفة الجامعية، 2011.
- 10- فوزي أبو دقة، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2015.
- 11- مريم أحمد مصطفى وعبد الله محمد عبد الرحمان، علم اجتماع المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، 2001.
- 12- مصطفى يوسف كافي، التنمية المستدامة، شركة دار الاكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، 2017.

### ثانيا: الدراسات الجامعية

#### أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة بسكرة، 2017.
- 2- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015.
- 3- حميد بوزيد، سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة باتنة، 2022.

ب- رسائل الماجستير:

- 1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2011.
- 2- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة ماجستير، تخصص تسيير تقنيات حضرية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011.
- 3- صباح لمزواد، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة، مذكرة ماجستير تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة.
- 4- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة ماجستير تخصص قانون عام، جامعة قسنطينة، 2014.
- 5- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.
- 6- نسيمة بلعدي، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2019.

ثالثا: المقالات

- 1- أسيل هادي محمود، أسس الشفافية الإدارية وعلاقتها بمكافحة الفساد الإداري، مجلة الإدارة والاقتصاد، العدد 71، 2008.
- 2- أمال لعماري و زهرة بالة ، عقد الامتياز كطريقة لتسيير المرفق العام، مجلة صوت القانون، مجلد 5، عدد 1، 2018.
- 3- إيمان بلعياضي، منازعات اثبات الملكية والحقوق العينية العقارية، مجلة البحث القانوني والسياسي، مجلد 7، عدد 2، 2022.
- 4- جبيري محمد، آليات تسيير المدن الجديدة، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، 2019.
- 5- جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 38، 2014.
- 6- حسان بوسرسوب، العدالة الاجتماعية ودورها في حماية المجتمع، مجلة رسالة المسجد، مجلد 21، عدد 02، 2023.

- 7- ريحة إغات، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، مجلد 50، عدد5، 2013.
- 8- سهام وناسي وريمة زنانرة، سياسة المدن الجديدة في الجزائر ومشكلاتها، مجلة أفاق للعلوم، مجلد 7، عدد3، 2022.
- 9- صبرينة تونسي، سياسة المدن كآلية للتسيير المستدام لل عمران في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، عدد2019.
- 10- عايدة مصطفى، دور المدن الجديدة في السياسة التنموية، مجلة القانون العقاري، مجلد 70، عدد02، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2020.
- 11- عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، مجلة البدر، المجلد 10، العدد 06، 2018.
- 12- فايزة قاصدي ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، مجلد 05، عدد04، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022.
- 13- فضيلة ميسوم ، نعيمة أكلي ، النظام القانوني لهيئة مراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 01، العدد01، 2017.
- 14- محمد دهار، السجل العقاري، عمليات المسح العام للأراضي والترقيم، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 09، العدد02، جامعة الجبالي ليايس سيدي بلعباس، 2021.
- 15- محمد سرياح، توسع المدن الجديدة وفك الخناق على الحواضر الكبرى بالجزائر، حوليات التاريخ والجغرافيا، العدد 05، 2012.
- 16- مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة، العدد6، 2016.
- 17- مصابيح فتيحة نسرين، المدن الجديدة في الجزائر أي مقومات لأي سياسات، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، 2019.
- 18- مغنية لكرنش، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، مجلد 9، عدد1، 2024.
- 19- نورة حمليل ، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، عدد5، 2017.

20- هند ريم، أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول، مجلة روافق، مجلد 6، عدد3، 2022.

21- يوسف حسين واسماعيل صديقي، دراسة ميدانية لواقع انشاء المؤسسات الناشئة في الجزائر، حوليات جامعة بشار في العلوم الاقتصادية، مجلد 8، عدد1، 2020.

22- يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، مجلد 3، عدد4، 2019.

#### رابعاً: المداخلات

1- حسان بوبعاية وعبد الله لعويجي، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية "، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى الدولي حول " تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات "، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة سعد دحلب، البليلة، يومي 17 و18 ماي 2010.

2- نعاة بوحفص جلاب، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى الدولي حول "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر" قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.

3- نادر بومعزة، مدينة عين باي والمدن الجديدة ، نحو نهج التجربة الدولية، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي السادس، حول ادارة المدن الجديدة والتجربة الجزائرية، جامعة قسنطينة، يومي 22 و 23 ماي 2021..

الفهرس

ج	شكر وعرفان	8
د	قائمة المختصرات	8
د-أ-ج	مقدمة	8

### الفصل الأول الإطار القانوني للمدن الجديدة

8	المبحث الأول: الأسس القانونية لإنشاء المدن الجديدة	8
8	المطلب الأول: المفهوم القانوني للمدن الجديدة	8
8	الفرع الأول: تعريف المدن الجديدة وخصائصها	8
12	الفرع الثاني: الفرق بين المدن الجديدة والمناطق العمرانية الأخرى	12
14	المطلب الثاني: الأساس التشريعي لإنشاء المدن الجديدة	14
14	الفرع الأول: القوانين والتشريعات المنظمة للمدن الجديدة	14
19	الفرع الثاني: دور الجهات الادارية في تنفيذ الأحكام التشريعية	19
20	المبحث الثاني: الإطار التنظيمي والإداري للمدن الجديدة	20
21	المطلب الأول: الجهات المختصة بإدارة المدن الجديدة	21
21	الفرع الأول: دور الهيئات الحكومية في الإشراف على المدن الجديدة	21
26	الفرع الثاني: العلاقة بين الإدارة المحلية والجهات المركزية	26
28	المطلب الثاني: الآليات القانونية لإدارة المدن الجديدة	28
28	الفرع الأول: التنظيم القانوني لتمويل إدارة المشاريع داخل المدن الجديدة	28
30	الفرع الثاني: آليات الرقابة والمتابعة ضمان للامثال للقوانين داخل المدن الجديدة	30
33	خلاصة الفصل الأول:	33

### الفصل الثاني آثار تطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة

36	المبحث الأول: الآثار القانونية لتطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة	36
36	المطلب الأول: أثر النظام القانوني على الملكية العقارية في المدن الجديدة	36
37	الفرع الأول: تنظيم ملكية الأراضي في المدن الجديدة	37
40	الفرع الثاني: إجراءات نقل الملكية والقيود القانونية	40
42	المطلب الثاني: أثر النظام القانوني على العقود والتصرفات القانونية في المدن الجديدة	42

42	الفرع الأول: عقود البيع والانتفاع في المدن الجديدة .....
44	الفرع الثاني: القيود والالتزامات المفروضة على المستثمرين والسكان .....
47	المبحث الثاني: الآثار الاقتصادية والاجتماعية لتطبيق النظام القانوني للمدن الجديدة .....
47	المطلب الأول: الأثر الاقتصادي للنظام القانوني للمدن الجديدة .....
47	الفرع الأول: تحقيق الاستثمار والتنمية الاقتصادية .....
49	الفرع الثاني: تأثير القوانين على سوق العقارات والبنية التحتية .....
52	المطلب الثاني: الأثر الاجتماعي للنظام القانوني للمدن الجديدة .....
53	الفرع الأول: تحقيق التنمية المستدامة وتحسين مستوى المعيشة .....
54	الفرع الثاني: تحديات العدالة الاجتماعية والإسكان في المدن الجديدة .....
58	خلاصة الفصل الثاني: .....
59	الخاتمة .....
62	قائمة المصادر والمراجع .....
70	الفهرس .....

ملخص:

واجهت الجزائر تحديات حضرية نتيجة للنمو السكاني والهجرة الداخلية، فأنشأت نظاماً قانونياً متكاملًا للمدن الجديدة يُركز على التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة. حيث تم سن عدة تشريعات مثل القوانين 01-20 و 02-08 و 06-06، التي أسست إطارًا يهدف لتحقيق التوازن الإقليمي، حماية البيئة، وتعزيز جودة الحياة، مع تحديد أدوار الجهات المركزية والمحلية وضمان تمويل حكومي وشراكة مع القطاع الخاص. كما أن إنشاء هاته المدن نجم عنه آثار قانونية، اقتصادية، واجتماعية لهذا النظام، حيث أسهم في ضبط الملكية العقارية وتنشيط سوق الاستثمار، رغم تحديات بطء الإجراءات وتداخل الصلاحيات. اجتماعيًا، ركز النظام على العدالة التوزيعية وتوفير الخدمات، لكنه كشف عن فجوات تتعلق بتكامل المجتمع والعدالة الاجتماعية. ولذا، يتطلب نجاح هذه المدن مراجعة السياسات لتحقيق التوازن بين الأهداف القانونية والتنموية وضمان أثر إيجابي على جودة الحياة.

**الكلمات المفتاحية:** المدن الجديدة، الإطار القانوني، التخطيط الاستراتيجي، التوازن الاقليمي، ضبط الملكية.

**Abstract:**

Algeria has faced urban challenges due to population growth and internal migration, leading to the establishment of a comprehensive legal framework for new cities focused on strategic planning and sustainable development. Several legislations, such as Laws 01-20, 02-08, and 06-06, were enacted to establish a framework aimed at achieving regional balance, protecting the environment, and enhancing quality of life while defining the roles of central and local authorities and ensuring government funding alongside private sector partnerships.

The creation of these cities resulted in legal, economic, and social impacts. The system contributed to regulating land ownership and stimulating the investment market, despite challenges like procedural delays and overlapping administrative responsibilities. Socially, the framework emphasized distributive justice and service provision but revealed gaps related to community integration and social equity. Therefore, the success of these cities requires policy revisions to balance legal and developmental goals and ensure a positive impact on quality of life.

**Keywords:** new cities, legal framework, strategic planning, regional balance, land regulation.