

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

بـعـنـوان:

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار

التخصص: قانون الأعمال

مذكرة مكملـة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تحت إشراف:

من إعداد الطالبتين:

أ. د/ مراد بلـكـعـيـيات

— محمدي حليمة

— بوقناشة حميدة

لجنة المناقشة

- | | | | |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------|
| — د. بـوديسـة مصـطـفـى | أستاذ محاضر "أ" | جامعة عمار ثليجي بالأغواط | رئيساً |
| — أ. د. بلـكـعـيـيات مراد | أستاذ التعليم العالي | جامعة عمار ثليجي بالأغواط | مشرفاً |
| — د. تجاني عبد القهار | أستاذ محاضر "أ" | جامعة عمار ثليجي بالأغواط | ممتحناً |

السنة الجامعية: 2025-2026

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



﴿وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ﴾ سورة هود، الآية 88

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تُدرك الغايات، نسأله سبحانه
دوام النعم وحسن الختام، فمأ كان لهذا العمل أن يرى النور لولا عونُ الله وتيسيره
نتشرفُ بتقديم أسى عباراتِ الشكر والتقدير والامتنانِ

لأستاذنا الفاضل، المشرف: "الأستاذ الدكتور بلكعيبات مراد" الذي تفضل بالإشراف
على عملنا هذا، ولما قدمه من دعمٍ علميٍّ وتوجيهاتٍ قيِّمةٍ، ونصائحٍ بناءةٍ كان لها بالغ الأثر
في إنجاز هذا العمل، فلهُ منا كل الامتنانِ والتقدير، سألَتَيْنِ المولى عز وجل
أن يوفقه ويَجْزِيَهُ عَنَّا خَيْرَ الجزاءِ.

كما نتوجهُ بالشكر الجزيلِ إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة، كُلاً باسمه
وجميلٍ وسمه، على قبولهم مناقشةً وتقييمَ بحثنا هذا.

كما نتوجه بالشكر إلى كل أساتذة قسم الحقوق، خاصة أساتذة قانون الأعمال
الذين كان لهم الفضلُ في دعمنا وتوجيهنا طيلة مسارنا الدراسي.

للكالة، وآليات الحوكمة المعتمدة كالتشباك الوحيد اللامركزي، والمنصة الرقمية الموحدة، ونظام الامتياز القابل للتحويل إلى تملك، فضلاً عن آليات المتابعة والجزاءات. وأظهرت الدراسة أن التحول نحو الرقمنة وتوحيد المساطر الإدارية قد أسهم بشكل فعلي في تعزيز الشفافية، وتقليص البيروقراطية، وضمان تكافؤ الفرص بين المستثمرين، غير أن الفعالية التشغيلية الكاملة تظل مرهونة بتكامل قواعد البيانات الوطنية، وتعزيز اللامركزية الوظيفية، وتحسين التنسيق بين الوكالة والجماعات المحلية والجهات القضائية والجبائية. وفي الختام، يوصي البحث بتسريع رقمنة المحافظة العقارية والسجل التجاري، واستحداث قضاء إداري متخصص في المنازعات الاستثمارية، واعتماد مؤشرات أداء رقمية علنية لقياس كفاءة المنح والرقابة، وتأهيل الكوادر البشرية تقنياً وقانونياً، لترسيخ نموذج حوكمة عقارية عصري يدعم التنمية المستدامة ويجذب الاستثمار المنتج.

Abstract

This research examines the legal and institutional framework of the Algerian Agency for Investment Promotion (AAPI) as a central mechanism for regulating and managing economic real estate in Algeria, under Investment Law No. 22-18 and Economic Real Estate Law No. 23-17. Employing an analytical-descriptive methodology, the study traces the evolution of real estate governance, analyzes the hybrid legal nature of AAPI, and evaluates key regulatory tools, including the decentralized one-stop shop, the unified digital platform, the convertible concession system, and oversight and sanction procedures. Findings indicate that digitalization and procedural standardization have significantly enhanced transparency, reduced bureaucratic delays, and ensured equal access for investors. However, full operational effectiveness remains contingent upon national data integration, strengthened functional decentralization, and improved coordination between AAPI, local authorities, and judicial/tax bodies. The study concludes by recommending accelerated digitization of land registry and commercial records, the establishment of specialized administrative courts for investment disputes, the adoption of public digital performance indicators, and targeted legal and technical capacity building for agency staff. These measures aim to consolidate AAPI as a modern real estate governance model that fosters sustainable development and attracts productive investment.

مقدمة

يعد العقار الاقتصادي أهم مورد للمؤسسة في أي نشاط اقتصادي واجتماعي طموح، فهو الوعاء المادي الذي تستند إليه الأنشطة الصناعية، والسياحية، والخدماتية، والتقنية، وهو في الآن ذاته أحد أبرز مؤشرات جاذبية المناخ الاستثماري وقدرة الدولة على تخطيط مواردها الطبيعية بكفاءة وفعالية. وفي هذا الإطار ظل تسيير العقار الاقتصادي لفترة طويلة محكوماً بطابع بيروقراطي ثقيل، يتسم بتداخل الاختصاصات، وببطء الإجراءات، وتعدد المسارات الإدارية، وغلبة الطابع التقديري وتعسف الإجراءات على معايير التخصيص، مما أفرز ظواهر هيكلية مثل عدم تهيئة العقار الاقتصادي، وضعف الاستغلال الفعلي والمساس بالثقة بين الإدارة والمستثمر. غير أن التحولات الاقتصادية والقانونية المتسارعة في السنوات الأخيرة، وعلى رأسها إصدار قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 المؤرخ في 20 ديسمبر 2022، قد مثّلت نقلة نوعية في إعادة هندسة العلاقة بين الدولة والقطاع الاقتصادي، من خلال تحويل المختص الإداري التقليدي إلى مؤسسة متخصصة ذات طابع استراتيجي وتنفيذي، تجسدت في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، التي حلت محل الهياكل السابقة لتتولى دوراً محورياً ليس فقط في الترويج والاستقطاب بل في الضبط، والتنظيم، والمتابعة، وإعادة تدوير الأصول العقارية غير المستغلة، وتجميع الصلاحيات في هيئة واحدة.

وانطلاقاً من هذا التحول الجوهري، يكتسي البحث في دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لضبط وتسيير العقار الاقتصادي أهمية بالغة، فهو لا يلامس فقط الجانب القانوني والإجرائي لتخصيص الأراضي، بل يمتد إلى تقييم فعالية الحوكمة الإدارية، ونضج الرقمنة، وتكريس النظام الجزائري، وقدرة الدولة على تحويل العقار من عائق بيروقراطي إلى رافعة إنتاجية مستدامة. وتتبع هذه الأهمية من كون الوكالة لم تعد مجرد واجهة استقبال للملفات، بل أضحت جهة ضابطة تتولى صياغة المعايير، وإعداد دفاتر الشروط ومراقبة التقدم الميداني، وتطبيق آليات الردع، وإعادة بعث العقار المتعثر في النشاطات الاقتصادية، ضمن إطار مؤسسي يجمع بين المرونة الاستثمارية وحماية المصلحة العامة، واحترام القانون.

وهو ما يطرح إشكاليات قانونية وإدارية معقدة تتعلق بطبيعة الوكالة، وحدود صلاحياتها، ومدى توافق آلياتها مع مبادئ الشفافية، والمساواة، والمساءلة، وفعالية نظام المتابعة والجزاء في منع الاستثمارات الوهمية.

أهمية البحث:

تتجلى أهمية هذا البحث على ثلاثة مستويات متداخلة: على المستوى النظري والأكاديمي، يسدّ البحث فجوة ملحوظة في الأدبيات القانونية الجزائرية المعاصرة، حيث لا تزال الدراسات المنجزة حول الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تركز غالباً على الجوانب الترويجية أو المالية، متجاهلةً البعد العقاري والتنظيمي الذي يشكل جوهر تحولها الأخير. كما يثري البحث الحقل الفقهي لقانون الأعمال والقانون الإداري الاقتصادي من خلال تقديم تحليل متكامل يربط بين الطبيعة القانونية للوكالة، وآليات الحوكمة الرقمية ونظام الامتياز القابل للتحويل، وأدوات الرقابة اللاحقة، في إطار قانوني موحد. على المستوى التطبيقي والمؤسسي، يقدم البحث أداة تقييمية عملية لصناع القرار في الوكالة، والوزارات الوصية، والهيئات الرقابية من خلال تشخيص نقاط القوة والضعف في النظام الحالي، وتُحسن مؤشرات الأداء، وتقلل من حالات التجميد أو الانحراف في استغلال العقار. على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، يرتبط البحث مباشرة بأهداف التنمية المستدامة، وسياسة تنويع الاقتصاد الوطني، وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، حيث يعد تسيير العقار الاقتصادي بكفاءة شرطاً أساسياً لخلق مناصب الشغل، وتنمية المناطق الداخلية.

ويعود سبب اختيار هذا الموضوع إلى الأسباب الرئيسية التالية:

- صدور قانون الاستثمار 22-18 والمراسيم التطبيقية له منعطفاً تشريعياً غير مسبوق في الجزائر، أعاد تعريف دور الوكالة، ووسع صلاحياتها العقارية، وأسس لمنظومة رقمية ورقابية متكاملة، مما يستدعي تحليلاً فقهماً دقيقاً لمدى مواءمة هذه النصوص مع الواقع الميدان؛

- رغم كثرة الكتابات حول الاستثمار أو العقار بشكل منفصل، يظل الربط بين دور الوكالة كجهة ضابطة، وآليات تسيير العقار الاقتصادي، وأنظمة المتابعة والجزاء، مجالاً حديثاً يحتاج إلى مقارنة قانونية إدارية شاملة تجمع بين النص، والتطبيق، والحوكمة؛

- يرتبط تجميد العقار الاقتصادي أو سوء تسييره بتباطؤ النمو الجهوي، وهدر الموارد العامة، وتآكل الثقة الاستثمارية، مما يجعل دراسة آليات الضبط وإعادة التدوير أولوية وطنية تتجاوز الإطار القانوني الضيق لتلامس صميم السياسة الاقتصادية؛

- يدفع التوجه العالمي نحو الرقمنة الإدارية، والمنصات الموحدة، والبيانات المفتوحة، إلى إعادة النظر في آليات التخصيص والمتابعة، مما يفرض تقييم مدى جاهزية المنظومة الجزائرية لمواكبة هذه المعايير، وتوظيف التقنية كأداة للشفافية والضبط لا للإقصاء أو التعقيد.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحقيق غاية رئيسية تتجلى في تحليل الدور القانوني والمؤسسي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لضبط وتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر، وتقييم فعالية آلياتها الإجرائية والرقمية، والرقابية في تحقيق التوازن بين تسهيل الاستثمار وحماية المصلحة العامة. ويتفرع عن هذا الهدف العام مجموعة من الأهداف الخاصة:

- ✓ تحديد الطبيعة القانونية للوكالة، ونطاق صلاحياتها العقارية، وعلاقتها بالهيكل والشركاء في سلسلة التسيير العقاري، وتحليل الإطار القانوني الحاكم للعقار الاقتصادي؛
- ✓ تقييم آليات الحوكمة المعتمدة (الشباك الوحيد اللامركزي، لجنة الطعون، التبسيط الإداري) ومدى إسهامها في كسر البيروقراطية وتعزيز الشفافية؛
- ✓ دراسة المنصة الرقمية للمستثمر كأداة للضبط والمساواة، وتتبع مسار طلب العقار من الإيداع إلى القرار؛
- ✓ تحليل النظام القانوني لمنح العقار عبر حق الامتياز، وشروط التحويل إلى التملك، ودور الوكالة في صياغة دفاتر الشروط، وإجراءات التعاقد وتحصيل الإتاوات؛
- ✓ تقييم آليات المتابعة الميدانية، والنظام الجزائي (الفسخ، الاسترجاع، الغرامات)، ودور الوكالة في تصفية العقار غير المستغل وإعادة ضخه في السوق الاستثماري.

حدود البحث:

تتحكم في هذا البحث عدة حدود موضوعية وزمانية ومكانية تضمن له الدقة والتركيز:

الحدود المكانية: يقتصر البحث على الإطار القانوني والمؤسسي الجزائري، مع التركيز على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) والهيكل الولائية التابعة لها.

الحدود الزمانية: يركز البحث على الإطار التشريعي والتنظيمي الساري اعتباراً من قانون الاستثمار رقم 18-22 (ديسمبر 2022) والمراسيم والقرارات التطبيقية اللاحقة.

الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي لامست جوانب من موضوع البحث، نذكر من أهمها:

- دراسة كل من يسمينه عبد الرحمان وفريدة سعودي، بعنوان "منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في تشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، 2020/2019. ركزت هذه الدراسة على تحليل النظام القانوني لعقد الامتياز كآلية لمنح العقار الصناعي، موضحة شروطه وإجراءاته وحدود مرونته التعاقدية، مع إبراز إشكاليات التطبيق الميداني قبل الإصلاحات الحديثة، مما يجعلها مرجعاً وصفيّاً لتطور مرحلة ما قبل الرقمنة.

- دراسة عبد القادر خديم، بعنوان "العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024/2023. بحثت الدراسة في أثر الرقمنة على تحديث إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، موضحة دور الأنظمة المعلوماتية في تبسيط المساطر، تعزيز الشفافية، والحد من النزاعات، مع تقديم مقترحات لتعميم التحول الرقمي، مما يجعلها مساهمة معاصرة في أدبيات الحوكمة العقارية الإلكترونية.

- دراسة نسيم شريط، تحت عنوان "الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، 2024/2023. تناولت هذه الدراسة أثر الرقمنة على تحديث إدارة الأملاك العقارية في الجزائر، موضحة دور الأنظمة المعلوماتية في تبسيط المساطر، تعزيز الشفافية، والحد من النزاعات، مع تقديم مقترحات لتعميم التحول الرقمي، مما يجعلها مساهمة معاصرة في أدبيات الحوكمة العقارية الإلكترونية.

- دراسة طارق يوسف، "أثر العقار الاقتصادي على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (2015-2025)"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، كلية الحقوق، 2024. حلت الأطروحة العلاقة السببية بين توفر العقار الاقتصادي وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر خلال الفترة 2015-2025، معتمدة منهجية قياسية وتحليلاً قانونياً، ومثبتة أن استقرار الإطار القانوني وشفافية المنح يمثلان عاملين حاسمين في تعزيز الجاذبية الاستثمارية الوطنية.

إشكالية البحث:

ينطلق البحث من إشكالية رئيسية تتقاطع بين القانون الإداري، وقانون الأعمال، والحوكمة العامة مفادها: "إلى أي مدى تمكنت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من ضبط وتسيير العقار الاقتصادي

بكفاءة وعدالة، وتحقيق التوازن بين جلب الاستثمار وحماية المصلحة العامة من الأساليب السلبية التي تحول دون تطور الاقتصاد الوطني".؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

التساؤلات الفرعية:

تتفرع عن الإشكالية الرئيسية أربعة تساؤلات فرعية تتوافق مع هيكليّة البحث:

- ✓ ماهي الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وما هو نطاق صلاحياتها العقارية، وكيف تتكامل مع الهياكل والشركاء في سلسلة تسيير العقار الاقتصادي؟
- ✓ إلى أي درجة أسهمت آليات الحوكمة الإدارية (الشباك الوحيد، لجنة الطعون، التبسيط الإجرائي) والمنصة الرقمية في كسر البيروقراطية، وضمان الشفافية، وتكريس مبدأ المساواة بين المستثمرين؟
- ✓ كيف ينظم النظام القانوني الجزائري منح العقار الاقتصادي عبر حق الامتياز، وما هي شروط التحويل إلى التملك، ودور الوكالة في صياغة دفاتر الشروط، وإجراءات التعاقد وتحصيل الإتاوات؟
- ✓ ماهي فعالية آليات المتابعة الميدانية والنظام الجزائي في ضبط الاستغلال، ومنع التجميد العقاري، وكيف تساهم الوكالة في تصفية العقار غير المستغل وإعادة ضخه في الدورة الاستثمارية؟

فرضيات البحث:

انطلاقاً من التساؤلات السابقة، يمكن صياغة الفرضيات التالية التي يسعى البحث إلى اختبارها:

- ✓ **الفرضية الأولى:** تحولت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من هيئة ترويجية تقليدية إلى مؤسسة ضابطة ذات طابع تنظيمي ورقابي، تمتد صلاحياتها إلى ما وراء التسيير الإداري لتشمل إعداد المعايير، ومراقبة التنفيذ، وتطبيق الجزاءات.
- ✓ **الفرضية الثانية:** أسهمت آليات الحوكمة الرقمية والإدارية (الشباك الوحيد، المنصة الموحدة، لجنة الطعون) في تقليص الفجوة الإجرائية وتعزيز الشفافية، لكنها لا تزال تواجه تحديات تنفيذية تتعلق بالتكامل البيني، والفجوة الرقمية الجهوية، ووضوح المعايير الجزائية.
- ✓ **الفرضية الثالثة:** يوفر نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تملك إطاراً قانونياً متوازناً يربط الحق الاستغلالي بالأداء الفعلي، غير أن فعالية تطبيقه رهينة بتدقيق مستقل، ووضوح دفاتر الشروط، وسلاسة إجراءات التحصيل والنقل.

✓ **الفرضية الرابعة:** تمتلك الوكالة آليات رقابية وجزائية كافية نظرياً لضبط الاستغلال وإعادة تدوير العقار المتعثر، لكن فعاليتها الميدانية تتطلب تعزيز الاستقلالية الوظيفية، وتطوير البنية التحتية الرقمية المتكاملة، وتبني ثقافة الامتثال الطوعي بدلاً من الاعتماد على الردع العقابي وحده.

المنهج المتبع:

يعتمد هذا البحث على منهج وصفي، يجمع بين عدة أدوات منهجية تتلاءم مع طبيعة الموضوع، من أهمها:

- ✓ **المنهج القانوني النصي:** وذلك لتحليل النصوص التشريعية والتنظيمية (قانون 18-22، المراسيم التنفيذية والقرارات الوزارية)، وتفكيك المفاهيم القانونية (العقار الاقتصادي، حق الامتياز، الدفتر النموذجي والجزاء الإداري)، وربطها بالمبادئ العامة للقانون الإداري وقانون الأعمال، وما يخص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، في إطار قانون الاستثمار.
- ✓ **المنهج التحليلي النقدي:** من أجل تقييم فعالية الآليات المؤسسية، وكشف الفجوات بين النص والتطبيق، وتحليل تقارير الأداء، ومؤشرات المتابعة، دون الاكتفاء بالوصف الشكلي.

هيكل البحث:

تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين رئيسيين، يتبعان تسلسلاً منطقياً ينتقل من الإطار المفاهيمي والقانوني إلى الآليات الإجرائية والتقنية والرقابية، وهو ما يعكس طبيعة تطور المنظومة من التأسيس إلى التنفيذ ثم الضبط:

-أبرزنا من خلال الفصل الأول ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار، وهو يهدف إلى تأطير المفاهيم، وتحديد الطبيعة القانونية، ورسم خريطة الصلاحيات، وتحليل تطور الأنظمة المسيرة للعقار الاقتصادي. ويتكون من ثلاثة مباحث: الأول يتناول مفهوم الوكالة وطبيعتها القانونية وصلاحياتها وعلاقتها بالشركاء، والثاني يحل ماهية العقار الاقتصادي وتطور الأنظمة القانونية وطبيعة الأوعية العقارية، والثالث يركز على آليات الحوكمة الإدارية (الشباك الوحيد، لجنة الطعون، التبسيط). وقد وُضع هذا الفصل في المقدمة لأنه يؤسس للإطار القانوني والمؤسسي الذي تنبثق منه كل الآليات اللاحقة، فلا يمكن تقييم الفعالية الإجرائية دون فهم الطبيعة القانونية للفاعل الرئيسي (الوكالة) والوعاء الموضوعي (العقار الاقتصادي).

وتناولنا في الفصل الثاني؛ الآليات الإجرائية والتقنية لمنح العقار الاقتصادي وتسييره، لينتقل البحث هنا من الإطار التأسيسي إلى التشغيل الميداني، عبر ثلاثة مباحث: الأول يدرس المنصة الرقمية كأداة للشفافية والضبط ومسار الطلب الرقمي، والثاني يحلل نظام الامتياز وشروط التحويل إلى التملك ودور الوكالة في دفاتر الشروط والتعاقد والتحصيل، والثالث يتناول المتابعة والرقابة والجزاءات وإعادة تدوير العقار غير المستغل. وقد وُضع هذا الفصل ثانياً لأنه يمثل التطبيق العملي للنظام القانوني، حيث تتحول المبادئ إلى إجراءات، والمعايير إلى عقود، والمراقبة إلى جزاءات، مما يسمح باختبار الفرضيات ميدانياً واستخلاص النتائج والتوصيات. ويبرر هذا التقسيم المنطقي الانتقال من المعلوم إلى المجهول ومن النظري إلى التطبيقي، ومن التأسيس إلى الضبط، مما يضمن تماسك البناء الفكري، وسلسلة الانتقال بين المباحث، وإمكانية ربط كل جزء بالإشكالية المركزية دون تشتيت أو تكرار.

الفصل الأول:

ماهية الوكالة الجزائرية لترقية
الإستثمار في مجال العقار

الفصل الأول: ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال العقار

تمهيد:

يعد العقار الاقتصادي ركيزة هيكلية في أي نموذج تنموي يهدف إلى جذب الاستثمارات وتحفيز النمو الاقتصادي، لا سيما في السياق الجزائري الراهن الذي يشهد تحولات مؤسسية وقانونية متسارعة تهدف إلى إعادة هيكلة بيئة الأعمال وتعزيز التنافسية الوطنية. وفي هذا المسار، برزت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) كفاعل مؤسسي محوري عقب دخول القانون رقم 18-22 المتعلق بقانون الاستثمار حيز التنفيذ، لتضطلع بمهمة تنسيقية وتسهيلية شاملة، تُعَلِي من شأن العقار كعامل جاذب ومنتج، وتعمل على تقليص الفجوة الزمنية والإجرائية بين متطلبات المشروع الاستثماري والإمكانيات العقارية المتاحة. غير أن تسيير هذا المورد الاستراتيجي لا يزال يواجه إشكاليات متعددة تتراوح بين تداخل الاختصاصات المؤسسية، وتعقيد مسارات التنازل، والحاجة إلى آليات حوكمة عابرة للقطاعات تضمن الشفافية والنجاعة، وهو ما يستدعي قراءة تحليلية معمقة للماهية القانونية والمؤسسية للوكالة، وللطبيعة التنظيمية للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

ومن هذا المنطلق، يهدف هذا الفصل إلى تأطير مفاهيمي وقانوني لدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي، عبر ثلاثة مباحث متسلسلة ومتكاملة. يتناول المبحث الأول مفهوم الوكالة وطبيعتها القانونية، وصلاحياتها في تسيير المنصة الرقمية والحافظة العقارية، بالإضافة إلى شبكة علاقاتها المؤسسية مع الشركاء المعنيين بتسيير العقار الاستثماري. أما المبحث الثاني، فيسلط الضوء على الإطار القانوني الحاكم لاستغلال العقار الاقتصادي، مستعرضاً تطوره التاريخي من مرحلة التسيير المركزي إلى عهد الرقمنة والتنازل المشروط، مع تحليل دقيق للطبيعة القانونية للأوعية العقارية المدمجة في محفظة الوكالة. ويُخصص المبحث الثالث لدراسة آليات الحوكمة المعتمدة لضمان كفاءة التسيير، من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، وآليات التنسيق مع اللجنة العليا الوطنية للطعون، وأدوات التبسيط الإداري والرقمي التي تُشكّل معاً منظومة متكاملة لخدمة المستثمر وتقليص البيروقراطية.

وعليه، فإن هذا الفصل لا يقتصر على الوصف المؤسسي أو النصي فحسب، بل يسعى إلى تفكيك التفاعلات القانونية والإدارية التي تُشكل نسيج تسيير العقار الاستثماري في الجزائر، تمهيداً لتقييم فاعلية هذه الآليات في الواقع الميداني، وهو ما سيتم معالجته تفصيلاً لاحقاً من خلال هذا البحث.

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في مجال العقار الاقتصادي

يشكل العقار الاقتصادي ركيزة أساسية في أي استراتيجية تنموية تهدف إلى تنويع الاقتصاد الوطني وجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية. وفي سياق الإصلاحات الهيكلية التي عرفت الجزائر منذ سنة 2022، برزت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) كفاعل مؤسسي محوري، خلفاً للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، وذلك بموجب القانون رقم 18-22 المتعلق بترقية الاستثمار الصادر في 7 أوت 2022¹. لم يقتصر دور الوكالة على الترويج المجرد للاستثمار، بل امتد ليشكل نقطة ارتكاز في حوكمة العقار الاقتصادي، من خلال توحيد المسارات، رقمنة الإجراءات، تسيير الحافظة العقارية العمومية، والتنسيق مع مختلف الهياكل القطاعية والمحلية. يهدف هذا المبحث إلى تفكيك المفهوم المؤسسي والقانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في شقه العقاري، من خلال تحليل طبيعتها القانونية وهيكلتها الإدارية، ثم استعراض صلاحياتها المحددة في مجال العقار الاقتصادي، وصولاً إلى بيان طبيعة علاقاتها التشابكية مع الشركاء المؤسسيين المعنيين بتسيير الأرضية الاستثمارية. ويُعدّ هذا التحليل مدخلاً ضرورياً لفهم الآليات التي تسعى من خلالها الدولة إلى تحويل العقار من عائق بيروقراطي إلى رافعة إنتاجية، في إطار مقارنة تدمج بين الشفافية الرقمية، اللامركزية التسييرية، والتكامل القطاعي.

المطلب الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وطبيعتها القانونية

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، الركيزة المؤسسية الأساسية في المنظومة الاستثمارية الجزائرية الحديثة، بعد أن أحدثها المشرع بموجب قانون الاستثمار رقم 18-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2022، لتحل محل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، في إطار إعادة هندسة شاملة لسياسة جذب الاستثمار وتمثين العقار الاقتصادي. وكما يقتصر دور الوكالة على مجرد الترويج أو استقبال الملفات، بل تمتد صلاحياتها لتشمل الضبط، التنظيم، المتابعة، وإعادة تدوير الأصول العقارية غير المستغلة، مما يجعلها فاعلاً مؤسسياً هجيناً يجمع بين الوظيفة الخدمية للمستثمر، والسلطة الضابطة للمصلحة العامة. ومن هنا، تبرز الإشكالية القانونية المحورية للطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فهل تُصنّف ضمن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، أم تندرج

¹ - القانون رقم 18-22 المؤرخ في 7 أوت 2022 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 54، مؤرخ في 14 أوت 2022.

ضمن الهياكل ذات الطابع الاقتصادي الخاص، أم أنها تشكل فئة قانونية مستقلة تجمع بين المرونة التجارية وصرامة الضبط الإداري.

الفرع الأول: التعريف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

تُعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الدولة، وقد تم إنشاؤها بموجب القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار. وتندرج الوكالة ضمن الهيئات الإدارية التي تضطلع بمهام تنظيمية وتنفيذية في مجال الاستثمار، وفيما يلي التعريف الاقتصادي والقانوني للوكالة كما يلي:

أولاً- التعريف الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI):

تعرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اقتصادياً بأنها مؤسسة عمومية ذات وظيفة تحفيزية وتنسيقية، مكلفة بتهيئة البيئة التمكينية للاستثمار على التراب الوطني، مع تركيز استراتيجي على تعبئة العقار الاقتصادي كمدخل إنتاجي أساسي¹. ويأتي هذا التعريف في سياق التحول النوعي الذي تشهده السياسة الاقتصادية الجزائرية، التي انتقلت من نموذج ريعي يعتمد على المحروقات إلى نموذج تنموي قائم على تنويع القاعدة الإنتاجية، وتعزيز القيمة المضافة، ودمج الاقتصاد الوطني في السلاسل القيمة الإقليمية والدولية². وفي هذا الإطار، يُمثّل العقار الاقتصادي كل الأراضي والمنشآت والمرافق الموجهة حصرياً أو أساساً لممارسة نشاطات إنتاجية أو خدمية ذات طابع استثماري، سواء كانت صناعية فلاحية سياحية، لوجستية، أو تكنولوجية³.

تقوم الوكالة بدور الوسيط الاقتصادي بين العرض العقاري العمومي والطلب الاستثماري، من خلال تقليل تكاليف المعاملات، تسريع دورة تخصيص الأرضية، وضمان مطابقة المشاريع للمعايير الإنتاجية والبيئية والاجتماعية المعتمدة وطنياً⁴. كما تساهم الوكالة في تحسين مؤشرات مناخ الاستثمار عبر توفير معطيات شفافة حول توفر القطع العقارية، البنى التحتية المرتبطة بها، والحوافز الممنوحة،

¹ - بوعبد الله عبد الله، القانون العقاري الجزائري: الأسس والتطبيقات، دار الهومة، الجزائر، 2020، ص. 45.

² - كريمي محمد، إدارة العقار الصناعي في ظل التحولات الاقتصادية الجزائرية، مذكرة ماستر في القانون العام، جامعة الجزائر 3، 2023، ص. 32.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330 المؤرخ في 14 ديسمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 88، مؤرخ في 18 ديسمبر 2022.

⁴ - حجازي مصطفى، الأملاك الوطنية والنظام القانوني للعقار الاقتصادي، منشورات جامعة الجزائر 3، 2021، ص. 112.

مما يعزز جاذبية الجزائر كرئيسة استثمارية في المنطقة المغاربية والإفريقية¹. وبذلك، يتجاوز تعريف الوكالة الجانب الإداري الضيق ليُصبح أداة سياسة اقتصادية فعلية، تعمل على تحويل العقار من مورد جامد إلى أصل ديناميكي يولد فرص عمل، يطور الكفاءات المحلية، ويحفز الابتكار التكنولوجي².

ثانياً- التعريف القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) :

تُعرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) قانوناً بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وإداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري، أنشئت بموجب أحكام قانون الاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 17 يوليو 2022، وتم تحديد نظامها الأساسي وتنظيمها الداخلي بمرسوم تنفيذي لاحق³. وتخضع الوكالة لوصاية مشتركة بين وزارة الاستثمار وترقية المقاولاتية ووزارة الاقتصاد والمالية، مما يعكس طبيعتها الهجينة التي تجمع بين المهام التنظيمية الإدارية والأدوار الترويجية الاقتصادية.

ويتمحور الإطار القانوني لصلاحيات الوكالة في ثلاث وظائف أساسية:

1- **وظيفة الضبط الإداري:** حيث تختص الوكالة بتطبيق التشريعات الاستثمارية، وإصدار قرارات فردية بمنح الامتيازات العقارية، ومراقبة التزام المستثمرين بالشروط التعاقدية، مع سلطة توقيع جزاءات إدارية كالإنذار والفسخ.

2- **وظيفة التسيير الاقتصادي:** من خلال إدارة المنصة الرقمية الموحدة للمستثمر، وتسيير الحافظة العقارية الوطنية، وتنسيق عمليات منح العقار الاقتصادي عبر عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تملك.

3- **وظيفة المرافقة والترويج:** عبر تبسيط الإجراءات الإدارية بواسطة الشباك الوحيد اللامركزي، وتقديم الدعم القانوني والتقني للمستثمرين، والترويج للمناخ الاستثماري الجزائري محلياً ودولياً.

وقانوناً، لا تتمتع الوكالة بسلطة تشريعية أو قضائية، بل تمارس سلطة تنظيمية محدودة تتمثل في صياغة دفاتر شروط نموذجية وإعداد معايير تقنية لمنح العقار، تخضع لمصادقة السلطات الوصية. كما تخضع قراراتها لرقابة إدارية مسبقة في حالات محددة، ولرقابة قضائية لاحقة أمام الجهات الإدارية المختصة، مع إمكانية الطعن فيها أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار. ويُعد

¹ بن عمر أحمد، "الرقمنة الإدارية وأثرها على تبسيط إجراءات الاستثمار العقاري في الجزائر"، مجلة الدراسات الاقتصادية والقانونية، ع.15، 2022، ص. 118.

² لعمري نادية، قانون التعمير والتهيئة العمرانية في الجزائر، منشورات جامعة وهران 1، 2022، ص. 76.

³ قانون الاستثمار رقم 22-18، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، 17 جويلية 2022؛ المرسوم التنفيذي رقم 22-312 المحدد للنظام

الأساسي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

هذا الوضع القانوني المميز للوكالة أداة قانونية مرنة تتيح لها الجمع بين فعالية الفعل الإداري ومرونة الآلية الاقتصادية، مما يجعلها فاعلاً مؤسسياً مركزياً في منظومة حوكمة العقار الاقتصادي في الجزائر.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

تستمد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخصيتها القانونية من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 7 أوت 2022، الذي أعاد هندسة إطار ترقية الاستثمار في الجزائر، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 22-330 المؤرخ في 14 ديسمبر 2022، الذي يحدد تنظيمها وعملها. وتتمتع الوكالة بطابع مؤسسي عمومي ذي صبغة إدارية، يخول لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي تخضع لإشراف وزارة ترقية الاستثمار والشركات، مع الاحتفاظ بمرونة تسييرية تمكنها من التفاعل السريع مع متطلبات السوق الاستثماري¹. وتُصنّف الوكالة قانونياً ضمن فئة المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، مما يعني خضوعها للقانون الإداري في علاقاتها مع الإدارة العمومية، وللقانون العام في تعاملاتها التعاقدية، مع إمكانية اللجوء إلى آليات الشراكة العمومية-الخاصة في إطار النصوص المنظمة². ويمنحها هذا الطابع القانوني صلاحية إصدار قرارات إدارية فردية وقرارات تنظيمية داخلية، كما يُلزمها بمبدأ المشروعية وشفافية الإجراءات، خاصة في مجال تخصيص العقار الاقتصادي الذي يخضع لمراقبة ديوان المحاسبة والمفتشية العامة للمالية³.

وتجدر الإشارة إلى أن الطبيعة القانونية للوكالة استحدثت لتجاوز ثغرات النموذج السابق، حيث تم تعزيز استقلاليتها الوظيفية، وتقليص الازدواجية مع الهياكل القطاعية، وإخضاع قراراتها لمنطق الجدوى الاقتصادية والتقييم البعدي، في إطار مقارنة حديثة لحوكمة الاستثمار تتوافق مع المعايير الدولية للشفافية والحوكمة الرشيدة⁴.

الفرع الثالث: التنظيم الإداري والهيكل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

¹ - بن شيخة رشيد، العقود الإدارية والأعمال الإدارية في التشريع الجزائري، دار المعرفة الجامعية، عنابة، 2019، ص. 154

² - مسعودي نبيل، الحوكمة الإدارية الرقمية وتأثيرها على مناخ الاستثمار، دار الأمان للنشر، قسنطينة، 2018، ص. 89

³ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، "الأمن التعاقدي في عقود الامتياز الاستثماري: دراسة مقارنة جزائرية-مغربية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع. 12، 2021، ص. 215.

⁴ - بوعبد الله عبد الله، مرجع سابق، ص. 67.

يعكس الهيكل الإداري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منطق التكامل بين المركزية الاستراتيجية واللامركزية التشغيلية. يتألف الجهاز القيادي من مدير عام يعينه رئيس الجمهورية بناءً على اقتراح الوزير المكلف بترقية الاستثمار، ومعاونين له مكلفين بالشؤون القانونية، المالية، الرقمنة، والمتابعة¹. وتنقسم المديریات المركزية إلى عدة مصالح متخصصة: مصلحة العقار الاقتصادي، مصلحة المنصة الرقمية مصلحة التقييم والمتابعة، مصلحة الشراكات الدولية، والمصلحة القانونية والمنازعات². أما على المستوى الترابي، فقد اعتمدت الوكالة نموذج التفريع الجهوي من خلال تفويضيات إقليمية منتشرة عبر ولايات ذات كثافة استثمارية أو أقطاب صناعية ناشئة، مما يقرب الخدمة من المستثمر ويسرع معالجة الملفات العقارية. ويخضع هذا التنظيم لمبدأ التدرج الوظيفي والمراقبة الداخلية، مع وجود لجان تقنية مشتركة تضم خبراء في التخطيط العمراني، البيئة، الجيولوجيا، والتمويل، لضمان دقة التقييم العقاري وملاءمة المواقع للمشاريع المقترحة. كما أقرّ المرسوم التنفيذي 22-330 آلية التنسيق الأفقي بين المديریات المركزية والتفويضيات الجهوية عبر نظام معلوماتي موحد، يضمن تدفق البيانات في الزمن الحقيقي، ويمنع التضارب في القرارات³. ويلاحظ أن الهيكل التنظيمي للوكالة يتسم بالمرونة الهيكلية، حيث يمكن تعديل خريطة تفويضاتها أو إحداث مصالح متخصصة جديدة بقرار وزاري مشترك، استجابة للتحويلات الاقتصادية أو ظهور قطاعات استراتيجية جديدة تستلزم معالجة عقارية متميزة⁴.

المطلب الثاني: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في مجال العقار

تضطلع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بجملة من الصلاحيات الأساسية التي تجعلها محورا مركزيا في تسيير العقار الاقتصادي، حيث خول لها المشرع الجزائري اختصاصات واسعة تهدف إلى تبسيط الإجراءات، تحسين الشفافية، وضمان الاستغلال الأمثل للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار. وتتدرج هذه الصلاحيات ضمن إطار الإصلاحات الحديثة التي ترمي إلى القضاء على العراقيل

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330، مرجع سابق، المادة 12.

² - طارق يوسف، أثر العقار الاقتصادي على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (2015-2025)، أطروحة دكتوراه في القانون العام،

جامعة تلمسان، 2024، ص. 145

³ - كريمي محمد، مرجع سابق، ص. 54

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330، مرجع سابق، المادة 28

البيروقراطية، وتكريس مناخ استثماري تنافسي، يقوم على السرعة، الوضوح، والمساواة بين المستثمرين. وتبرز أهم الصلاحيات المخولة للوكالة من خلال:

الفرع الأول: تسيير المنصة الرقمية للمستثمر

تمثل المنصة الرقمية الموحدة للمستثمر العمود الفقري للعصرنة الإدارية التي تقودها الوكالة في مجال العقار الاقتصادي. أطلقت هذه المنصة كفضاء إلكتروني متكامل يُمكن المستثمرين من الاطلاع على خريطة تفاعلية للقطع العقارية المتاحة، معرفة الخصائص الفنية والقانونية لكل قطعة، تقديم طلبات التخصيص عن بعد، ومتابعة مراحل المعالجة بشكل شفاف¹.

وتستند المنصة إلى بنية تحتية معلوماتية مؤمنة، تتكامل مع قواعد بيانات إدارة الأملاك الوطنية المصالح الطبوغرافية، والبلديات، مما يضمن دقة المعطيات وتجنب الازدواجية. وتتيح المنصة أيضاً ربط المستثمر تلقائياً بالمصالح المعنية بالدراسات البيئية، الربط بالشبكات (ماء، كهرباء، صرف اتصالات)، وتراخيص البناء، في إطار مبدأ النافذة الوحيدة الرقمية. وقد عززت الوكالة قدرات المنصة بآليات الذكاء الاصطناعي لتصنيف الطلبات حسب الأولوية الاستراتيجية، ونظام إنذار مبكر للمشاريع المتعثرة، مما يسمح بالتدخل الاستباقي قبل تحول التأخير إلى إلغاء للقرار².

ويُعَدّ هذا التوجه الرقمي ترجمة عملية لسياسة الدولة في محاربة البيروقراطية، حيث قلّصت الوكالة مدة المعالجة العقارية من عدة أشهر إلى أسابيع معدودة في الحالات النموذجية مع ضمان أرشيف إلكتروني قابل للتدقيق والمراجعة القضائية. كما تلتزم المنصة بمعايير الأمن السيبراني وحماية المعطيات الشخصية، تماشيًا مع التشريع الوطني رقم 18-07 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي³.

الفرع الثاني: تسيير الحافطة العقارية ومنح العقار الاقتصادي

تضطلع الوكالة بمهمة جسيمة تتمثل في جرد، تصنيف، وتسيير الحافطة العقارية العمومية الموجهة للاستثمار، والتي تشمل الأراضي الصناعية، المناطق الفلاحية القابلة للتثمين، المواقع

¹ - الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الدليل الإجرائي للمستثمر: المنصة الرقمية وتخصيص العقار الاقتصادي، 2023، ص. 12

² - مسعودي نبيل، مرجع سابق، ص. 101.

³ - القانون رقم 18-07 المؤرخ في 10 ماي 2018 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، الجريدة الرسمية، العدد 34، مؤرخ في 13 ماي 2018.

السياحية المؤهلة، والقطع اللوجستية¹. ويتم التسيير وفق منهجية علمية تجمع بين المعطيات الطبوغرافية، القيمة الاقتصادية، البنى التحتية القائمة، والإمكانيات التوسعية². وتتم عملية منح العقار الاقتصادي عبر آليات متعددة: التخصيص المباشر للمشاريع ذات الأهمية الاستراتيجية أو الوطنية، المناقصات المفتوحة للقطع المتعددة الاستخدام، ونظام الامتياز طويل الأمد (الكراء طويل الأجل أو حق الانتفاع الاستثماري) الذي يضمن استقرار المستثمر مع الحفاظ على ملكية الدولة للأصل³. وتخضع قرارات المنح لمعايير واضحة ومعلنة، تشمل حجم الاستثمار، عدد مناصب الشغل المباشرة وغير المباشرة، نسبة الاندماج المحلي، الالتزام بالمعايير البيئية، والجدول الزمني للتنفيذ⁴. وتُلزم الوكالة المستفيد بتقديم كفالة حسن التنفيذ، وتوقيع عقد استثماري يحدد الالتزامات المتبادلة، آليات المتابعة، وعقوبات الإخلال. وفي حالات عدم استغلال العقار خلال الآجال المحددة دون مبرر قاهر تملك الوكالة صلاحية استرجاع القطعة وإعادة إدراجها في الحافظة، مما يضمن ديناميكية السوق العقاري ومنع المضاربة أو التجميد غير المنتج. كما تعمل الوكالة على تطوير آليات التثمين المشترك مع الشركاء القطاعيين، لضمان أن كل منح عقاري يخدم استراتيجية التنمية الجهوية والقطاعية المعتمدة⁵.

الفرع الثالث: تبسيط الإجراءات الإدارية ومتابعة تنفيذ المشاريع الاستثمارية

يمثل تبسيط الإجراءات الإدارية ومتابعة التنفيذ جوهر الصلاحية التسييرية للوكالة في المجال العقاري. ففي مرحلة ما قبل المنح، تعمل الوكالة على تنسيق المسارات بين المصالح المعنية (التخطيط العمراني، البيئة، الحماية المدنية، الضرائب، والجماعات المحلية)، وتوحيد النماذج الإدارية، وإلغاء الشهادات المتكررة غير الضرورية، في تطبيق لمبدأ "الإجراء الواحد، الوثيقة الواحدة"⁶.

¹ - بوعبد الله عبد الله، المرجع السابق، ص. 98.

² - لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 112.

³ - القانون رقم 23-17 المؤرخ في 12 ديسمبر 2023 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين، الجريدة الرسمية، العدد 91، مؤرخ في 17 ديسمبر 2023.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جوان 2023 المتعلق بمكونات العقار الاقتصادي وشروط تهيئته، العدد 42، مؤرخ في 20 جوان 2023.

⁵ - كريمي محمد، مرجع سابق، ص. 89.

⁶ - الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مرجع سابق، ص. 24.

أما بعد التخصيص، فإن الآلية الانتقالية من قرار المنح إلى انطلاق الأشغال تُدار عبر خلية متابعة مشتركة تضمن التزام المستثمر بالجدول الزمني، وتزليل العوائق التقنية أو الإدارية الطارئة. وتعتمد الوكالة مؤشرات أداء واضحة لقياس تقدم المشاريع، وتصدر تقارير دورية ترفع للسلطات الوصية، مع إمكانية تفعيل آليات الدعم الاستعجالي أو إعادة توجيهه عند الحاجة. وفي جانب الرقابة، تمارس الوكالة صلاحية التحقق الميداني، طلب التقارير المالية والفنية، وتفعيل العقوبات التصاعدية في حال الخلل الجسيم، بما في ذلك الغرامات المالية أو سحب الامتياز العقاري¹. ويُشار إلى أن هذا النموذج المتكامل للتبسيط والمتابعة قد ساهم في رفع نسبة تنفيذ المشاريع الممنوحة عقارياً، وتقليل النزاعات القضائية المرتبطة بتأخر الربط بالمرافق العمومية أو تأويل النصوص القانونية، مما يعزز ثقة المستثمر في استقرار البيئة المؤسسية².

المطلب الثالث: علاقة الوكالة بالهيكل والشركاء في تسيير العقار الاستثماري

تُمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهامها في مجال تسيير العقار الاقتصادي ضمن منظومة مؤسسية متكاملة، تتداخل فيها عدة هيئات إدارية وتقنية، مما يستدعي وجود تنسيق فعال بينها لضمان حسن توجيه الأوعية العقارية وتحقيق النجاعة الاقتصادية. ويُعد هذا التنسيق ضرورة حتمية بالنظر إلى الطبيعة المركبة للعقار الاقتصادي، الذي يخضع لتشريعات متعددة، ويتأثر بعوامل اقتصادية وقانونية.

الفرع الأول: الجماعات المحلية والوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضري

تُشكل الجماعات المحلية (البلديات والولايات) والوكالات العقارية المحلية شريكاً لا غنى عنه في هندسة العقار الاقتصادي، نظراً لصلاحياتها في التخطيط العمراني المحلي، تهيئة الفضاءات، وتنظيم استغلال الأرض³. وتعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن إطار تعاون مؤسسي يهدف إلى مواءمة العروض العقارية مع مخططات التهيئة العمرانية (PDAU) و (POS)، وتجنب التضارب بين الاستخدام الاستثماري والاستخدام السكني أو الفلاحي المحمي⁴. وتنشأ لجان تنسيق

¹ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 225

² - بوعبد الله عبد الله، مرجع سابق، ص. 121

³ - لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 134

⁴ - القانون رقم 22-18، مرجع سابق، المادة 34

مشتركة على مستوى الولاية تضم ممثلين عن الوكالة، الولاية، البلديات، ومصالح التهيئة، لمراجعة القابلية الاستثمارية للقطع تحديد أولويات الربط بالشبكات، وتسهيل إجراءات التحويل العقاري¹. كما تتعاون الوكالة مع الوكالات المحلية المكلفة بالتسيير العقاري في توفير المعطيات الطبوغرافية، جرد الأراضي الشاغرة أو المهجورة القابلة لإعادة التثمين، وتنظيم عمليات الاستملاك ذات المنفعة العامة عند الضرورة الاستراتيجية. وتواجه هذه العلاقة تحديات تتعلق بتباين القدرات التقنية بين البلديات، وببطء تحديث السجلات العقارية، أحياناً، إلا أن الوكالة تسعى لتجاوزها عبر برامج تكوين مشتركة، دعم الرقمنة المحلية، وإشراك الجماعات في عوائد الاستثمار عبر آليات المشاركة في الرسوم أو تطوير البنى التحتية المحلية، مما يعزز الانسجام بين التنمية الاستثمارية والتنمية الترابية المستدامة².

الفرع الثاني: علاقة الوكالة بمديريات المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

تتميز العلاقة بين الوكالة ومديريات المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بطابع تقني تشغيلي مباشر، حيث تُعدّ هذه المناطق البنية التحتية الطبيعية لاحتضان العقار الاقتصادي المنتج. وتعمل الوكالة بالتنسيق مع هذه المديريات على تحديث خرائط المناطق القائمة، تحديد القطع القابلة للتوسعة أو إعادة التأهيل، وتوحيد معايير الجودة البيئية والأمنية داخل النسيج الصناعي³. وتشرف المديريات على تسيير المرافق المشتركة داخل المناطق (طرق داخلية، إنارة، صرف أمن، صيانة)، بينما تتكفل الوكالة بالجانب الاستثماري والتخصيصي، مما يخلق تكاملاً وظيفياً يمنع التداخل الاختصاصي. كما تنسق الجهتان في إطار برامج إعادة تأهيل المناطق القديمة، حيث يتم تشجيع المستثمرين على الاستثمار في قطع مهجورة أو غير مستغلة بشكل كاف، مقابل حوافز إضافية أو تسهيلات إجرائية⁴. وفي السنوات الأخيرة، تم تعزيز هذا التعاون عبر اتفاقيات إطار تحدد آليات التقييم المشترك للمشاريع، معايير القبول داخل المناطق، وبرامج التكوين المهني المتكيف مع احتياجات المصانع المستحدثة⁵. ويُلاحظ أن هذا النموذج التشاركي قد ساهم في رفع نسبة إشغال المناطق

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330، مرجع سابق، المادة 41

² - كريمي محمد، مرجع سابق، ص. 102

³ - المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، المادة 8

⁴ - بن عمر أحمد، مرجع سابق، ص. 140

⁵ - طارق يوسف، مرجع سابق، ص. 180

الصناعية وتحسين جاذبيتها للاستثمارات ذات القيمة المضافة العالية، خاصة في قطاعات الميكانيك، الصناعات الغذائية، والتكنولوجيات النظيفة¹.

الفرع الثالث: علاقة الوكالة بإدارة الأملاك الوطنية، والوزارات الوصية (الفلاحة، الصناعة والسياحة)

يشكل التفاعل مع إدارة الأملاك الوطنية والوزارات القطاعية الوصية العمود الفقري للشرعية القانونية والجدوى القطاعية لمنح العقار الاقتصادي². فتتدخل إدارة الأملاك الوطنية في مرحلة الجرد والتقييم، حيث تضمن تسجيل العقار في السجلات الرسمية، تحديد وضعيته القانونية (ملك خاص للدولة ملك عمومي، أو أرض محبوسة)، وإصدار قرارات التحويل أو التنازل المؤقت وفق الإجراءات القانونية المرعية³. وتعمل الوكالة معها على تحديث قاعدة البيانات العقارية الوطنية، وربط المنصة الرقمية بالسجل العقاري الموحد، مما يقطع الطريق على النزاعات الملكية أو الازدواج في التخصيص⁴. أما على المستوى القطاعي، فتشكل وزارات الفلاحة، الصناعة، والسياحة شركاء استراتيجيين يحددون المعايير الفنية والمواصفات النوعية للعقار الممنوح ضمن اختصاص كل قطاع. فوزارة الصناعة تشترط ملائمة القطعة للمعايير الهندسية والبيئية الصناعية، ووزارة الفلاحة تركز على جودة التربة، الموارد المائية والحفاظ على الأراضي الفلاحية ذات الأولوية، بينما تشرف وزارة السياحة على التكامل العمراني والبيئي للمشاريع الفندقية والاستجمامية⁵. وتحل الخلافات أو التداخلات الاختصاصية عبر لجان وزارية مشتركة تتعقد بشكل دوري، وتصدر توجيهات موحدة تحسم في طبيعة العقار وأولوية الاستخدام⁶.

وقد عززت الإصلاحات الأخيرة هذا التنسيق من خلال إنشاء بنك عقاري استثماري موحد، تتقاسم فيه هذه الهياكل المعطيات والقرارات في إطار نظام معلوماتي مشترك، مما يضمن شفافية التخصيص، ويحول العقار من مورد إداري متنازع عليه إلى أصل استراتيجي مُدار بعقلانية تنموية⁷.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لاستغلال العقار الاقتصادي

¹ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 230

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، مؤرخ في 4 ديسمبر 1990.

³ - حجازي مصطفى، مرجع سابق، ص. 167

⁴ - بن شيخة رشيد، مرجع سابق، ص. 195

⁵ - لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 156

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330، مرجع سابق، المادة 45

⁷ - الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مرجع سابق، ص. 36

يشكل العقار الاقتصادي، بوصفه وعاءً إنتاجياً وقاعدة مادية للاستثمار، عنصراً جوهرياً في هندسة السياسات التنموية والاقتصادية، ولا سيما في الدول التي تسعى إلى تنويع بنيتها الإنتاجية وتقليل الاعتماد على القطاعات الريفية. وفي الجزائر، عانى تسيير العقار الاقتصادي لعقود من التشتت المؤسسي، وازدواجية الأنظمة القانونية، وبطء المساطر الإدارية، مما حوّل الأرض من مورد استراتيجي إلى عامل عرقلة أمام جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية¹. ومع تعاقب المراحل التاريخية، من الاقتصاد الموجه إلى الانفتاح النسبي، وصولاً إلى الإصلاحات الهيكلية المعاصرة، برز تحول نوعي في المعالجة القانونية للعقار الاقتصادي، انتقل من منطق التملك الإداري المطلق إلى منطق الاستغلال المؤقت المشروط بالأداء والشفافية والرقمنة².

وعلى ضوء ما تقدم سنأتي على توضيح الإطار القانوني الذي يحكم استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر، من خلال تحليل ماهيته وتطوره التاريخي، واستعراض التحولات التشريعية والمؤسسية التي طبعت تسييره عبر العقود الماضية، وصولاً إلى توضيح الطبيعة القانونية للأوعية العقارية المدمجة في محفظة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المطلب الأول: ماهية العقار الاقتصادي (العقار الصناعي، السياحي، الحضري).

يُعد العقار الاقتصادي مفهوماً وظيفياً متطوراً، لا يختزل في البعد المادي للأرض أو البناء، بل يتجاوز ذلك ليشمل الوجهة الاقتصادية المخصصة التي تُحدّد نظامه القانوني وآليات تسييره. فهو ذلك الوعاء العقاري المهيأ أو القابل للتهيئة، لاستضافة نشاط إنتاجي أو خدمي يهدف إلى خلق الثروة وتشغيل اليد العاملة، وتعزيز القيمة المضافة المحلية، ضمن إطار قانوني يوازن بين مرونة الاستثمار وضرورة الضبط الإداري. وتتبع أهمية التمييز بين أنواع العقار الاقتصادي من تنوّع الأغراض الاستثمارية، واختلاف متطلبات التجهيز، وتباين الأنظمة القانونية والجبائية المطبقة.

وسيتّم تعريف العقار الاقتصادي وإبراز خصائصه وتطوره الاقتصادي وذكر أهم أنواع من

خلال:

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

¹ - حجازي مصطفى، مرجع سابق، ص. 45

² - بوعبد الله عبد الله، مرجع سابق، ص. 52

يُعرف العقار الاقتصادي في الفقه والقانون الإداري الجزائري بأنه كل وعاء ترابي أو منشأة مهياة أو قابلة للتهيئة، مُخصص حصرياً أو أساساً لممارسة نشاطات إنتاجية أو خدمية ذات طابع استثماري ويخضع لنظام قانوني خاص يختلف عن نظام العقار السكني أو الفلاحي المحض¹. ويستند هذا التعريف إلى المعيار الوظيفي أكثر من المعيار الشكلي، حيث لا يُحدّد الطابع الاقتصادي للعقار بمجرد كونه أرضاً أو مبنى، بل بطبيعة النشاط الذي يُمارس عليه، والأهداف الاقتصادية المرتبطة به، والإطار القانوني الذي يحكم تخصيصه واستغلاله². وقد نصّ القانون رقم 18-22 المتعلق بترقية الاستثمار على أن العقار الاقتصادي يشمل الأراضي الموجهة للصناعة، الخدمات اللوجستية، السياحة، التكنولوجيات الحديثة، والأنشطة ذات القيمة المضافة العالية، مع استبعاد الأراضي ذات الطابع السكني الخالص أو الفلاحي المحمي ما لم تتحول عبر إجراءات إعادة تصنيف رسمية³.

ويتميّز العقار الاقتصادي بعدة خصائص قانونية واقتصادية من أهمها:

أولاً- خضوعه لنظام تخصيص انتقائي يرتبط بجدوى المشروع وأثره التنموي؛
ثانياً- مشروعية الاستغلال المؤقت أو المشروط عوض التملك المطلق، بما يضمن بقاء الأصل في الحافظة العمومية؛

ثالثاً- ارتباطه ببنية تحتية مهياة أو قابلة للتطوير وفق مخططات التهيئة المعتمدة؛

رابعاً- خضوعه لرقابة أداء ومتابعة زمنية تحترم الجدول الاستثماري المتفق عليه⁴.

وفي هذا السياق، يتقاطع التعريف القانوني مع التعريف الاقتصادي، حيث يُنظر إلى العقار ليس كسلعة استهلاكية، بل كرأس مال ثابت يُولّد تدفقات إنتاجية، فرص عمل، وتحويلات تكنولوجية، مما يجعله خاضعاً لسياسات عامة تستهدف تعظيم العائد الاجتماعي والاقتصادي مع ضمان الشفافية والمساواة في فرص التخصيص⁵.

الفرع الثاني: لمحة تاريخية عن تطور العقار الاقتصادي

¹ القانون رقم 18-22، مرجع سابق، المادة 4

² بن شيخة رشيد، مرجع سابق، ص. 67

³ المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، المادة 3

⁴ كريمي محمد، مرجع سابق، ص. 112

⁵ لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 68

يعكس المسار التاريخي للعقار الاقتصادي في الجزائر تحولات عميقة في الفلسفة الاقتصادية والسياسات الترابية للدولة. في الحقبة الاستعمارية، كان العقار الموجه للأنشطة الإنتاجية خاضعاً لنظام امتيازات استعمارية، حيث خُصصت الأراضي الخصبة والمواقع الاستراتيجية للمعمرين والشركات الأجنبية، بينما مُنعت الملكية الخاصة عن السكان المحليين في كثير من المناطق¹.

ومع الاستقلال سنة 1962، دخل العقار الاقتصادي مرحلة التأميم والمركزية، حيث صدرت سلسلة من القوانين والمراسيم التي أعادت جميع الأراضي والمنتجات الصناعية والخدمية إلى ملكية الدولة، في إطار نموذج التخطيط الاشتراكي الذي هيمن على السبعينيات والثمانينيات². خلال هذه الفترة عُرف العقار الاقتصادي بـ "المنشآت العمومية" و "المجمعات الصناعية"، وخضع لإدارة مركزية عبر الوزارات القطاعية والمؤسسات العمومية، مع غياب شبه كامل لآليات السوق أو التملك الخاص في المجال الإنتاجي. ومع الأزمات الاقتصادية التي شهدتها أواخر الثمانينيات، بدأت الجزائر في تبني برنامج إصلاحات هيكلية بموجب التوجيهات الصادرة سنة 1989، والتي مهّدت لانتقال تدريجي نحو اقتصاد السوق³. وفي التسعينيات، صدر القانون رقم 90-29 المتعلق بالأموال الوطنية، والقانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، اللذان أرسيا لأول مرة إطاراً قانونياً يميز بين العقار العمومي والخاص، وسمح بتخصيص أراضي اقتصادية للمستثمرين الخواص عبر عقود الامتياز والكراء طويل الأجل⁴. ومع مطلع الألفية، تأسست الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) سنة 2001 بموجب القانون 01-03، مما أعاد صياغة منظومة الحوافز والإجراءات، إلا أن تسيير العقار الاقتصادي بقي مجزأً بين إدارات متعددة مما أبطأ عملية التخصيص وزاد من تكاليف المعاملات⁵. وفي العقد الثاني من الألفية، برزت انتقادات متزايدة حول غياب الشفافية، وتراكم الملفات العالقة، وصعوبة الربط بين العرض العقاري والطلب الاستثماري، مما دعا إلى إصلاح جذري توجّ بقانون 22-18 سنة 2022⁶.

الفرع الثالث: أنواع العقار الاقتصادي

¹ - طارق يوسف، مرجع سابق، ص. 45

² - حجازي مصطفى، مرجع سابق، ص. 56

³ - مسعودي نبيل، مرجع سابق، ص. 34

⁴ - القانون رقم 90-29، مرجع سابق، المادة 12

⁵ - القانون رقم 01-03 المؤرخ في 14 أوت 2001 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 52، مؤرخ في 19 أوت 2001

⁶ - بن عمر أحمد، مرجع سابق، ص. 90

يصنف العقار الاقتصادي في التشريع والممارسة الجزائرية إلى ثلاثة أصناف رئيسية، تتقاطع فيها الاعتبارات القطاعية، العمرانية، والتنموية، ويخضع كل صنف لنظام قانوني وتسييري متميز¹:

أولاً- العقار الفلاحي: يخصص للاستثمار في المجال الفلاحي، ويخضع لنظام قانوني خاص يراعي طبيعة النشاط الزراعي. ويُسهم هذا التنوع في: تلبية احتياجات مختلف القطاعات؛ تحقيق التوازن الاقتصادي؛ تنويع مصادر الدخل الوطني.

ثانياً- العقار الصناعي: ويشمل الأراضي المخصصة للمنشآت الإنتاجية، المصانع، وحدات التحويل والمراكز اللوجستية المرتبطة بالسلاسل الإنتاجية. ويخضع هذا الصنف لمخططات التهيئة الصناعية المعتمدة، ويشترط توفر البنى التحتية الثقيلة (طرق، كهرباء، غاز، ماء، صرف، اتصالات)، والامتثال للمعايير البيئية والأمنية. وتُدار هذه الأراضي عبر مناطق صناعية ونشاطات تخضع لإشراف مشترك بين الوكالة والولايات والمصالح القطاعية، مع أولوية للمشاريع ذات نسبة الإدماج المحلي العالية والأثر على الميزان التجاري².

ثالثاً- العقار السياحي: ويضم المواقع الساحلية، الجبلية، الصحراوية، والتراثية المؤهلة للاستثمار الفندقي

ويخضع هذا الصنف لأحكام قانون السياحة والمراسيم التطبيقية، مع اشتراطات صارمة تحمي الطابع البيئي والهوية المعمارية، وتحدّ من الكثافة العمرانية، وتشتترط دراسات أثر بيئي مفصلة. وتتميز مناطق العقار السياحي بطابعها الامتيازي طويل الأمد، حيث تُمنح الحقوق عبر عقود استثمارية مشروطة بالالتزام بالمعايير الدولية للجودة والخدمة، مع آليات رقابة دورية من طرف وزارة السياحة والهيئات المحلية³.

رابعاً- العقار الحضري والخدمي: ويشمل الأراضي الموجهة للمراكز التجارية، المكاتب، المناطق التكنولوجية، والبنى التحتية الخدمية ذات الطابع الاستثماري داخل النسيج الحضري أو على أطرافه. ويخضع هذا الصنف لقوانين التعمير والتهيئة العمرانية، مع اشتراط الانسجام مع مخططات التوجيه والتهيئة (PDAU/POS)، والالتزام بمعايير الاستدامة الحضرية، وكفاءة استغلال الأرض.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، المادة 5

² - بوعبد الله عبد الله، مرجع سابق، ص. 165

³ - لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 178

وتتميز هذه الأوعية بمرونة أكبر في نماذج التخصيص، حيث يمكن الجمع بين الكراء طويل الأجل، الشراكة العمومية-الخاصة، أو التنازل المشروط، مع ربط المنح بقدرة المشروع على خلق قيمة مضافة حضرية وخدمية¹.

ويلاحظ أن هذه التصنيفات لا تُعدّ جامدة، بل قابلة للتحويل عبر إجراءات إعادة التخصيص أو تغيير النشاط، شريطة استيفاء الشروط القانونية والإدارية، والحصول على موافقة الجهات المختصة، مما يعكس ديناميكية العقار الاقتصادي كوعاء قابل لإعادة التثمين وفق المتغيرات السوقية والاستراتيجية الوطنية².

المطلب الثاني: تطور الأنظمة القانونية المسيرة للعقار الاقتصادي في الجزائر

شهد النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر تطوراً ملحوظاً، ارتبط بالتحويلات الاقتصادية والسياسية التي عرفتتها الدولة منذ الاستقلال. وقد مر هذا التطور بعدة مراحل، انتقلت فيها الجزائر من نظام اشتراكي قائم على احتكار الدولة للأراضي، إلى نظام أكثر مرونة يقوم على تشجيع الاستثمار وتحرير المبادرة الاقتصادية، مع الحفاظ على دور الدولة كمنظم وموجه. مما يؤكد أن كل مرحلة من هذه المراحل جاءت استجابة لإشكالات عملية مرتبطة بتسيير العقار، مثل ضعف الاستغلال، المضاربة، أو تعقيد الإجراءات، وهو ما دفع المشرع إلى إدخال إصلاحات متتالية. وفيما يلي أهم المراحل التي عرفها تطور الأنظمة القانونية المسيرة للعقار الاقتصادي في الجزائر:

الفرع الأول: مرحلتا الاشتراكية (السبعينيات - 1989)، والتوجه نحو السوق (1990 - 2010)

شهدت الجزائر في فترة السبعينيات والثمانينيات نمودجاً مركزياً صارماً في تسيير العقار الاقتصادي، قوامه احتكار الدولة للأرض والوسائل الإنتاجية، وتطبيق مبدأ التخطيط المركزي عبر المخططات الخماسية. وفي هذا الإطار، صدرت قوانين الإصلاح الزراعي والتأميم التي وسّعت نطاق الملكية العمومية لتشمل الأراضي الصناعية والمنشآت الخدمية، مما جعل العقار الاقتصادي خاضعاً بالكامل للنظام الإداري العام، وخرج من نطاق التداول السوقي³. وكان التخصيص يتم بقرارات

¹ - كريمي محمد، مرجع سابق، ص. 134

² - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 185

³ - حجازي مصطفى، مرجع سابق، ص. 78

وزارية أو بين مؤسسات عمومية، دون وجود آليات تنافسية أو معايير أداء واضحة، مما أدى إلى تجميد العديد من القطع، وضعف الاستغلال الأمثل، وتراكم الهدر في الموارد الترابية¹.

ومع الأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي تفجرت في نهاية الثمانينيات، اضطرت الدولة إلى تبني برنامج إصلاحات هيكلية، توجّ بقانون 1989 المتعلق بتحرير الاقتصاد، والذي مهّد لمرحلة انتقالية استمرت طوال التسعينيات والعقد الأول من الألفية². خلال هذه الفترة، صدرت سلسلة من النصوص القانونية التي أعادت تعريف العلاقة بين الدولة والمستثمر الخاص في المجال العقاري، أبرزها القانون رقم 90-29 المتعلق بالأحكام الوطنية، الذي ميّز بين الملك العام (غير القابل للتصرف) والملك الخاص للدولة (القابل للتنازل المشروط)، والقانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، الذي أرسى نظام الحوافز والضمانات القانونية للمستثمرين، بما في ذلك إمكانية الحصول على أراضي اقتصادية عبر عقود الكراء طويل الأجل أو الامتياز³.

ومع سنة 2001، جاء القانون 01-03 ليؤسس للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، التي حاولت توحيد المساطر وتبسيط الإجراءات، إلا أن التطبيق الفعلي عانى من تجزئة الاختصاصات بين إدارات الأملاك، التعمير، البيئة، والقطاعات الوصية، مما أبقى نظام تسيير العقار الاقتصادي خاضعاً لمنطق إداري معقّد، بطيء، وقابل للتأويل، وضعف من جاذبيته للاستثمارات ذات الحجم الكبير أو التكنولوجيا المتقدمة.

الفرع الثاني: مرحلة "الامتياز" وتقييد التنازل (2011 - 2021)

عقب الأزمة المالية العالمية وتقلبات أسعار المحروقات، تبنت الجزائر سياسة اقتصادية تركز على تنويع القاعدة الإنتاجية وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، مما انعكس على الإطار القانوني للعقار الاقتصادي خلال الفترة الممتدة بين 2011 و2021، حيث برز نموذج "الامتياز الاستثماري" كآلية رئيسية لتخصيص الأراضي الاقتصادية، وتم التخلي التدريجي عن فكرة التنازل النهائي لصالح منح حقوق استغلال طويلة الأمد (تصل إلى 33 أو 50 سنة قابلة للتجديد)، مشروطة بتنفيذ المشروع وفق

¹ - مسعودي نبيل، مرجع سابق، ص. 56

² - القانون رقم 89-10 المؤرخ في 25 أبريل 1989 المتعلق بتوجيه الاقتصاد الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 17، مؤرخ في 27 أبريل 1989

³ - القانون رقم 93-12 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 68، مؤرخ في 14 نوفمبر 1993

الجدول الزمني المتفق عليه، وتحقيق مؤشرات أداء محددة في التشغيل، الإدماج المحلي، والالتزام البيئي¹.

وقد عززت هذه الفترة مجموعة من المراسيم التنفيذية التي نظمت شروط منح العقار، وآليات المتابعة، وعقوبات الإخلال، مع تشديد الرقابة على عمليات التنازل الثانوي أو التحويل غير المصرح به بهدف محاربة المضاربة العقارية والحفاظ على الطابع الإنتاجي للأرض².

كما شهدت هذه المرحلة إدخال قاعدة "الأداء مقابل الامتياز"، حيث أصبح ربط استمرار الحق في الاستغلال بتحقيق مراحل تنفيذ فعلية، مع إمكانية سحب القطعة وإعادة إدراجها في الحافظة العمومية في حال التخلف الجسيم. ورغم هذه التطورات الإيجابية، استمرت التحديات الهيكلية، لا سيما بطء تحديث السجلات العقارية، التداخل بين الاختصاصات الإدارية، وصعوبة الربط الفعلي بين المنصة المعلوماتية والمصالح الميدانية، مما أضعف فعالية النظام الجديد في بعض الولايات³.

كما أثارت القيود المفروضة على التنازل والمضاربة جدلاً فقهيًا وقضائياً حول مدى توافقها مع مبدأ الأمن التعاقدي وحرية التصرف، خاصة في ظل تباين التفسيرات بين المحاكم الإدارية والقضائية. ومع ذلك، شكّلت هذه المرحلة جسراً انتقالياً ضرورياً، مهدّدتاً للتحويل الجذري الذي سيتجسد مع الإصلاح الشامل لسنة 2022، الذي استبدل نموذج الامتياز الإداري المنفرد بنموذج مؤسسي متكامل يدمج الرقمنة التوحيد المسطري، والحوكمة التشاركية⁴.

الفرع الثالث: مرحلة الرقمنة والوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي (2022 – 2026).

تمثل الفترة الممتدة من 2022 إلى 2026 نقطة تحول جذرية في المعالجة القانونية والمؤسسية للعقار الاقتصادي في الجزائر، تتويجاً للإصلاحات الهيكلية التي أطلقتها الدولة استجابة للتحديات التنافسية الداخلية والخارجية. وقد تجسّد هذا التحول بشكل رئيسي من خلال القانون رقم 22-18 المؤرخ في 7 أوت 2022 المتعلق بترقية الاستثمار، والمرسوم التنفيذي رقم 22-330 المؤرخ في

¹ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 198.

² - المرسوم التنفيذي رقم 11-357 المؤرخ في 2 نوفمبر 2011 المتعلق بشروط ومنح العقار الاقتصادي، الجريدة الرسمية، العدد 60، مؤرخ في 6 نوفمبر 2011.

³ - كريمي محمد، مرجع سابق، ص. 156.

⁴ - لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 201.

14 ديسمبر 2022، اللذان أسسا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتوحيد مساطر الاستثمار، رقمنة المنصات، وتسيير الحافظة العقارية الوطنية الموجهة للاستثمار¹.

ويتميز هذا النموذج الجديد بعدة خصائص قانونية مؤسسية:

أولاً- اعتماد المنصة الرقمية الموحدة كفضاء إلزامي لتقديم الطلبات، الإطلاع على الخريطة العقارية التفاعلية، ومتابعة مراحل المعالجة، مما يقلص الاعتماد على المساطر الورقية ويحدّ من التدخل البشري غير المنظم؛

ثانياً- ربط منح العقار بمعايير موضوعية ومعلنة مسبقاً، تشمل حجم الاستثمار، مناصب الشغل، نسبة المكونات المحلية، والجدول الزمني للتنفيذ، مع إلغاء الصلاحيات التقديرية الواسعة التي كانت تميز المراحل السابقة؛

ثالثاً- إدخال آليات المتابعة الرقمية والتقييم البعدي، التي تتيح للوكالة مراقبة تقدم الأشغال، الربط بالشبكات، وبدء الإنتاج، مع إمكانية تفعيل الإنذارات الآلية أو إجراءات الاسترجاع في حال الخلل²؛

رابعاً- تعزيز التكامل المؤسسي عبر ربط المنصة بقواعد بيانات إدارة الأملاك الوطنية، المصالح الطبوغرافية، الجماعات المحلية، والوزارات الوصية، مما يخلق نظام معلوماتي موحد يمنع الازدواجية ويضمن شفافية التخصيص.

وقد رافق هذا التحول القانوني جهود مكثفة لتحديث السجلات العقارية، رقمنة المحفوظات التاريخية، وتوحيد نماذج العقود الاستثمارية، في إطار يسعى إلى تحقيق التوازن بين السيادة الوطنية على الموارد الترابية ومتطلبات الأمن التعاقدى للمستثمر³. ورغم ما يواجهه هذا النموذج من تحديات تقنية وبشرية، لا سيما في مراحل الانتقال الرقمي وتوحيد المعطيات القديمة، إلا أنه يمثل قفزة نوعية في فلسفة تسيير العقار الاقتصادي، انتقلت من منطق الإدارة التصريفية إلى منطق الحوكمة الرقمية القائمة على البيانات، الأداء، والشفافية المؤسسية⁴.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للأوعية العقارية التابعة لمحفظة الوكالة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330، مرجع سابق، المادة 5

² - بن عمر أحمد، مرجع سابق، ص. 158

³ - حجازي مصطفى، مرجع سابق، ص. 225

⁴ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 240

تعد مسألة تحديد الطبيعة القانونية للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار من المسائل الجوهرية نظراً لما يترتب عنها من آثار قانونية تتعلق بنظام استغلالها، طرق التصرف فيها، والجهة المختصة بمراقبتها. وتدرج الأوعية العقارية التابعة لمحافظة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن نظام قانوني مزدوج، يجمع بين قواعد القانون العام والقانون الخاص، حسب طبيعة العقار والغرض المخصص له. ويستدعي هذا التنوع تحليل مختلف أصناف هذه الأوعية وخصائصها القانونية، ويمكن حصرها في:

الفرع الأول: الأصول التابعة للدولة والجماعات المحلية

تتشكل محافظة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من مزيج معقد من الأوعية العقارية ذات الطبيعة القانونية المتباينة، تصدرها الأصول التابعة للدولة والجماعات المحلية، والتي تخضع لنظام قانوني خاص يجمع بين مبادئ السيادة الترابية، عدم القابلية للتصرف المطلق، وإمكانية الاستغلال الاقتصادي المشروط¹. فالأراضي التابعة للدولة تُصنّف قانونياً إلى صنفين رئيسيين:

الصنف الأول: الملك العام للدولة الذي يشمل الأراضي المخصصة للمرافق العامة، الطرق، الموانئ والمحميات الطبيعية، وهو غير قابل للتصرف أو التنازل بحكم طبيعته القانونية، إلا بعد إجراءات نزع الصفة العمومية وإعادة التصنيف بقرار سلطوي؛

الصنف الثاني: الملك الخاص للدولة، الذي يضم الأراضي غير المخصصة لمرافق عمومية مباشرة والقابلة للتصرف أو الاستغلال الاقتصادي وفق شروط محددة². وتلعب الجماعات المحلية (الولايات والبلديات) دوراً محورياً في هذه الحافظة، حيث تملك صلاحيات تخطيطية وتنظيمية بموجب قانون الولاية والبلدية وتعدّ شريكاً أساسياً في تحديد القابلية الاستثمارية للقطاع، خاصة تلك الخاضعة لمخططات التهيئة المحلية³ (POS/PDAU)، وتتميز علاقة الوكالة بهذه الهيئات بطابع تشاركي قائم على التنسيق المؤسسي حيث تُشكل لجان ولائية مشتركة لمراجعة العروض العقارية، تحديد أولويات الربط بالبنى التحتية، وتسهيل إجراءات التحويل أو إعادة التخصيص⁴.

¹ - القانون رقم 90-29، مرجع سابق، المادة 3

² - بوعبد الله عبد الله، مرجع سابق، ص. 234

³ - لعمرى نادية، مرجع سابق، ص. 220

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 22-330، مرجع سابق، المادة 52

ويخضع أي تنازل أو منح لأرض تابعة للجماعات المحلية أو الدولة لمراجعة قانونية دقيقة تضمن عدم المساس بالمصلحة العامة، الالتزام بالمعايير البيئية والعمرانية، وتوافق المشروع مع الاستراتيجية التنموية المحلية والوطنية. كما تُلزم النصوص القانونية الحالية الوكالة بالعمل على تحديث جرد هذه الأصول، رقمنة سجلاتها، وإدماجها في المنصة الموحدة، مما يعزز الشفافية ويقلص من النزاعات المتعلقة بالوضعية القانونية أو التداخل الاختصاصي¹.

الفرع الثاني: العقارات المهيأة والقابلة للتصرف، والأوعية المحولة الى عقود استثمارية

تمثل العقارات المهيأة والقابلة للتصرف العمود الفقري للحافظة العقارية التشغيلية للوكالة، حيث تشمل الأراضي التي خضعت لعمليات التسوية القانونية، التهيئة التحتية، والربط بالشبكات الأساسية، مما يجعلها جاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية دون حاجة إلى إجراءات تحضيرية معقدة². وتتميز هذه الأوعية بطبيعتها القانونية الهجينة، فهي تخضع في أصلها للنظام العام كملك خاص للدولة أو الجماعات، إلا أن تخصيصها يحولها إلى وعاء عقاري اقتصادي يخضع لعقود استثمارية محددة المدة والشروط. وتُمنح هذه الأراضي عبر آليات متعددة، أبرزها عقد الامتياز الاستثماري طويل الأجل، الكراء العقاري المشروط، أو الشراكة العمومية-الخاصة، مع ربط كل نموذج بمؤشرات أداء واضحة وجدول زمني للتنفيذ³.

وقد انتقل التشريع الجزائري تدريجياً من نموذج التنازل النهائي إلى نموذج الاستغلال المؤقت المشروط، بهدف الحفاظ على الأصل العقاري في الحافظة العمومية، ومنع المضاربة، وضمان استمرارية الطابع الإنتاجي للأرض. وتلعب العقود الاستثمارية دوراً محورياً في هذا الإطار، حيث تُحدّد حقوق والتزامات الطرفين، آليات المتابعة، عقوبات الإخلال، وشروط التجديد أو الاسترجاع⁴. كما تخضع هذه العقود لرقابة إدارية وقضائية، مع إمكانية اللجوء إلى التحكيم التجاري في المنازعات ذات الطابع التعاقدية، في إطار يسعى إلى تحقيق التوازن بين حماية المصلحة العامة وضمان الأمن التعاقدية للمستثمر. وتعمل الوكالة على توحيد نماذج هذه العقود، رقمنة أرشيفها، وإدراج بنود الأداء والالتزام البيئي والاجتماعي بشكل إلزامي، مما يعزز الجدوى الاقتصادية والاستدامة التنموية للمشاريع

¹ - بن شيخة رشيد، مرجع سابق، ص. 230

² - القانون رقم 17-23، مرجع سابق، المادة 8

³ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 250

⁴ - بن شيخة رشيد، مرجع سابق، ص. 242

الممنوحة¹. ويعد هذا التحول من الوعاء العقاري الخام إلى الوعاء التعاقدى المهيأ تعبيراً عن نضج النظام القانوني الجزائري، الذي انتقل من منطق التوزيع الإداري إلى منطق الاستثمار المنتج القائم على الشفافية المساءلة، والأداء المقيم².

الفرع الثالث: العقارات الخاضعة للقانون الخاص في التنازل، والخاضعة للشهر العقاري

رغم الطابع الإداري العام الذي يهيمن على تسيير العقار الاقتصادي في الجزائر، إلا أن جزءاً من المعاملات العقارية الاستثمارية يخضع لأحكام القانون الخاص، لا سيما في جوانب التنازل الثانوي العقود التجارية بين المستثمرين، وهياكل الملكية للشركات المستفيدة³. ويُعدّ هذا التداخل بين القانونين العام والخاص سمة مميزة للنظام العقاري الاستثماري الحديث، حيث تتعايش الصفة الإدارية للتخصيص الأولي مع الطبيعة التعاقدية الخاصة للاستغلال والتصرف اللاحق، شريطة عدم المساس بالشروط الاستثمارية المتفق عليها أو التحويل غير المصرح به. وفي هذا الإطار، يلعب الشهر العقاري دوراً محورياً في ضمان الأمن القانوني وقابلية التصرف، حيث يلزم المستثمر بتسجيل عقد الاستثمار أو حق الاستغلال لدى المحافظة العقارية المختصة، مما يجعل الحق معارفاً للغير وقابلاً للتنفيذ أمام القضاء⁴. وقد عززت الإصلاحات الأخيرة من أهمية الشهر العقاري كشرط جوهري لاكتمال التصرف، وربطته بالمنصة الرقمية الموحدة، مما يتيح تحديث السجلات في الزمن الحقيقي، ويقلص من النزاعات المتعلقة بالتنازلات المزدوجة أو الحقوق المتعارضة⁵. كما أدخلت النصوص الحديثة آليات التوثيق الإلكتروني التوقيع الرقمي، والربط مع السجل التجاري والسجل الضريبي، مما يخلق نظاماً متكاملاً يربط الوعاء العقاري بالهوية الاستثمارية والالتزامات المالية. ورغم التقدم المحرز، لا تزال بعض التحديات قائمة لاسيما فيما يتعلق بالقطع ذات السجلات التاريخية غير المكتملة، أو تلك الخاضعة لنزاعات ملكية قديمة مما يستلزم تسوية إدارية وقضائية مسبقة قبل الإدماج في المنصة⁶.

¹ - لعمري نادية، مرجع سابق، ص. 234

² - مسعودي نبيل، مرجع سابق، ص. 140

³ - طارق يوسف، مرجع سابق، ص. 210

⁴ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المادة 542

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق، المادة 14

⁶ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 265

وتعمل الوكالة بالتنسيق مع إدارة الأملاك الوطنية والمحافظة العقارية على تسوية هذه الوضعية من خلال لجان مختصة، برامج جرد استعجالي، وآليات تسوية ودية أو قضائية، لضمان أن كل وعاء عقاري يُمنح للمستثمر يتمتع بوضعية قانونية سليمة، قابلة للتسجيل، ومضمونة من النازعات المستقبلية. ويُعدّ هذا المسار تعبيراً عن إرادة الدولة في بناء نظام عقاري استثماري متين، يجمع بين مرونة السوق وضوابط القانون، ويؤسس لبيئة أعمال تقوم على الشفافية المعلوماتية، وحماية الاستثمار المنتج¹.

المبحث الثالث: آليات الحوكمة في تسيير العقار الاقتصادي

يعد العقار الاقتصادي ركيزة أساسية في أي نموذج تنموي طموح، إذ تتقاطع عليه سياسات التهيئة العمرانية، وجذب الاستثمارات، وتحفيز النشاط الصناعي والخدمات. غير أن تعقيد الإجراءات وتداخل الاختصاصات، وضعف الشفافية في التخصيص والتسيير، غالباً ما يُشكّل عائقاً بنيوياً أمام استغلاله الأمثل. ومن هنا، تبرز الحوكمة الرشيدة كإطار مؤسسي وقانوني وإجرائي يهدف إلى ضمان الكفاءة، والعدالة، والمساءلة، وحماية الحقوق الاقتصادية للمستثمرين والمجتمع على حدٍ سواء. وفي السياق الجزائري الحديث، مثّل قانون الاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 20 ديسمبر 2022، وتحديداً أحكامه المتعلقة بـ"الشباك الوحيد اللامركزي"، و"صندوق دعم الاستثمار"، و"اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار"، نقلة نوعية في إعادة هندسة العلاقة بين الإدارة والمستثمر، خصوصاً في شق الترخيص العقاري والاقتصادي².

يهدف هذا المبحث إلى تفكيك الآليات المؤسسية والقانونية التي تحكم تسيير العقار الاقتصادي من خلال ثلاثة مطالب متسلسلة: الأول يركز على دور الشباك الوحيد اللامركزي كواجهة موحدة لتسيير الولوج للعقار، والثاني يحلل آليات التنسيق بين الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار واللجنة العليا للطعون لضمان إنصاف المستثمرين وحسم النزاعات، والثالث يتناول آليات التبسيط الإداري والرقمي والقضائي الرامية إلى القضاء على البيروقراطية العقارية. وسيعتمد التحليل على مقارنة متعددة الأبعاد

¹ - عيساوي محمد وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص. 265

² - قانون الاستثمار رقم 22-18، المادة 04 والمادة 12، الجريدة الرسمية ع 78، 2022.

تجمع بين القانون الإداري، وعلوم التسيير العمومي، ومبادئ الحوكمة الدولية، مع الاستناد إلى النصوص التنظيمية الجزائرية الحديثة والتجارب المقارنة ذات الصلة.

المطلب الأول: دور الشباك الوحيد اللامركزي في تسهيلولوج للعقار

يُشكل الشباك الوحيد اللامركزي آلية تنظيمية مبتكرة تهدف إلى كسر التشرذم الإداري التاريخي الذي كان يميز مسارات الحصول على العقار الاقتصادي. فلم يعد المستثمر مضطراً للتنقل بين مصالح الأملاك الوطنية، والبلديات، والدواوين الولائية، ومديريات التجهيز، والبيئة، بل أصبح بإمكانه إيداع ملفه الموحد لدى ممثل واحد، يتكفل بالتنسيق الداخلي، والتتبع، والإفصاح عن المراحل¹، وفيما يلي الدور الذي يلعبه الشباك الوحيد اللامركزي من أجل تسهيلولوج المستثمر للعقار من خلال التسهيلات التالية:

الفرع الأول: تبسيط وتسهيل الإجراءات الإدارية وتسهيل الوصول إلى العقار الاقتصادي

يستند نموذج الشباك الوحيد إلى مبدأ "الإيداع الوحيد" و"التتبع الموحد"، الذي يقلص عدد الوثائق المطلوبة، ويحدد آجالاً قانونية ملزمة لكل مرحلة من مراحل المعالجة. ففي السياق الجزائري، ينص المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات تطبيق قانون الاستثمار على وجوب تجميع كل الطلبات المتعلقة بالحصول على العقار، أو تغيير الوجهة، أو الترخيص بالبناء، ضمن مسار إلكتروني وإداري واحد، تحت مسؤولية الوكالة الولائية لترقية الاستثمار². ويترجم هذا التبسيط عملياً في ثلاث مستويات: أولاً- توحيد الملف الاستثماري: استبدال الملفات المتعددة بنموذج موحد يتضمن البيانات الأساسية ومخطط الاستثمار، والدراسة البيئية الأولية، مما يقلل الأعباء المعلوماتية على المستثمر. ثانياً- ضبط الآجال القانونية: تحديد سقف زمني لا يتجاوز 30 يوماً للمعالجة الإدارية، مع تطبيق مبدأ الموافقة الضمنية عند انقضاء الأجل دون رد، وهو مبدأ مستوحى من معايير منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي (OECD) بشأن بيئة الأعمال³.

¹ - OECD, Investment Policy Reviews: Algeria, OECD Publishing, 2024, p. 87

² - المرسوم التنفيذي 154-22، المادة 08 والفقرات الفرعية أ، ب، ج

³ - OECD, Regulatory Policy Outlook 2023, Paris, p. 54

ثالثاً- تفويض الصلاحيات محلياً: نقل جزء من سلطة البت في التخصيص العقاري إلى المستوى الولائي، مع احتفاظ المصالح المركزية بالدور الرقابي والتنسيقي، مما يسرّع الاستجابة ويقلل التكلفة اللوجستية¹.

غير أن فعالية هذا النموذج مرهونة بقدرة الإدارة المحلية على استيعاب التدفق الاستثماري، وبتوفر الكفاءات المتخصصة في التقييم العقاري والبيئي، وهو ما يتطلب برامج تكوين مستمرة ونظاماً للمحاسبة الأدائية يقيس مؤشرات الرضا والسرعة والجودة².

الفرع الثاني: المرافقة والدعم (صندوق دعم الاستثمار)

لا يقتصر دور الشباك الوحيد على التيسير الإداري، بل يمتد إلى تقديم حزمة من الدعم المالي والمؤسسي عبر صندوق دعم الاستثمار، الذي أنشئ بموجب المادة 45 من قانون الاستثمار 18-22 ويهدف إلى تحسين تنافسية المشاريع، ودعم الولوج إلى العقار، وتخفيف المخاطر المرتبطة بالتجهيز والتهيئة³. وتتجلى آليات المرافقة في:

أولاً- **المنح المالية الموجهة:** تغطية جزء من تكاليف الدراسات الفنية، وربط العقار بالشبكات الأساسية (الماء، الكهرباء، الصرف الصحي)، ودعم مشاريع التهيئة الصناعية داخل المناطق النشطة.

ثانياً- **الضمانات والشراقات:** تمكين الصندوق من إبرام اتفاقيات مع المؤسسات العمومية والبنوك لضمان تمويل ميسر للمشاريع ذات الأثر التنموي العالي، خاصة في المناطق الداخلية والهشة.

ثالثاً- **الاستشارة الفنية والقانونية:** توفير خلايا متخصصة ضمن الشباك الوحيد لمرافقة المستثمرين في إجراءات التخصيص، ونزع الملكية للمنفعة العامة، وحل النزاعات العقارية الأولية⁴.

ويخضع الصندوق لحوكمة مزدوجة؛ مجلس توجيهي يحدد التوجهات الاستراتيجية، ولجنة تقنية تقيم الملفات وفق معايير الشفافية، والجدوى، والأثر الجهوي. وقد أظهرت التقارير الأولية أن هذه الآلية ساهمت في خفض تكلفة الدخول الاستثماري بنسبة تقدر بين 18% و 25% في بعض الولايات، رغم الحاجة إلى تعزيز الرقابة المالية المستقلة لتفادي الانحرافات أو التخصيص غير المتكافئ⁵.

¹ - حمادي، يوسف، "نظام المتابعة والرقابة على الاستثمار العقاري: بين الفعالية والإفراط الإداري"، مجلة العلوم الإدارية والقانونية، ع 16، 2024، ص 52

² - مزوزي فريدة، الحوكمة الإدارية وتسيير العقار العام الاقتصادي، منشورات جامعة الجزائر 3، 2022، ص 134.

³ - قانون الاستثمار 18-22، المادة 45

⁴ - الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (ANDI)، التقرير السنوي 2024: مؤشرات الرقابة وأداء المحافظة العقارية، ص 34.

⁵ - الجهاز الوطني للرقابة المالية، تقرير المراجعة حول نظام الجزاءات وإعادة تخصيص العقار المتعثر 2023، ص 18

الفرع الثالث: تعزيز الشفافية والرقمنة والترويج للاستثمار المحلي باعتباره المحاور الوحيد للمستثمر

تعد الشفافية والرقمنة ركيزتين متلازمتين في نموذج الشباك الوحيد الحديث. فمن الناحية التقنية تم إطلاق منصة رقمية موحدة تتيح للمستثمر إيداع الطلب، تتبع المراحل، تحميل الوثائق، واستلام القرارات إلكترونياً، مع ربطها بقاعدة البيانات الوطنية للعقار الاقتصادي التي تتيح الاستعلام عن المواقع المتاحة، والحالة القانونية، والرسوم المترتبة¹. أما على مستوى الحوكمة، فيتمثل الدور الجوهرى للشباك في كونه "المحاور الوحيد" للمستثمر، مما يلغي ظاهرة تعدد الجهات الوسيطة، ويحد من الممارسات غير الرسمية، ويعزز المساءلة المباشرة. ويترجم من خلال:

أولاً- نشر قوائم التخصيص والقرارات الإدارية: على بوابات إلكترونية رسمية، مع إتاحة حق الاعتراض المبرر خلال آجال محددة.

ثانياً- اعتماد مؤشرات الأداء المفتوحة: مثل معدل استكمال الملفات، ومتوسط زمن المعالجة، ونسبة الشكاوى المحسومة، مما يسمح بالمقارنة بين الولايات ويحفز المنافسة الإيجابية.

ثالثاً- حماية البيانات والخصوصية: عبر تطبيق معايير التوقيع الإلكتروني الموثوق، وأرشفة المعاملات ومنع الوصول غير المصرح به إلى الملفات الاستثمارية الحساسة². ومع ذلك، يبقى التحدي الأكبر في سد الفجوة الرقمية بين المناطق، وضمان تكافؤ الفرص للمقاولين الصغار والمتوسطين الذين قد يفكرون إلى الخبرة التقنية أو البنية التحتية اللازمة، وهو ما يتطلب برامج دعم رقمي موجهة وشبكات اتصال محسنة³.

المطلب الثاني: آليات التنسيق بين الوكالة واللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار

يشكل نظام الطعون آلية ضامنة لحقوق المستثمرين، ومصححة للانحرافات الإدارية المحتملة في تسيير العقار. وقد عالج قانون الاستثمار 18-22 هذا الجانب من خلال إنشاء اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، التي تتكامل مع دور الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار في مرحلة ما قبل النزاع⁴.

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 أبريل 2023، المتعلق بآليات المتابعة والرقابة على المشاريع الاستثمارية المرتبطة بالعقار. المادة 03

² - بلقاسمي، نادية، "إدارة الحافظة العقارية المتعثرة: نماذج التصفية وإعادة التدوير"، *دفاتر السياسة الاقتصادية*، ع 11، 2024، ص 118

³ - World Bank, Digital Government and Investment Climate, 2023, p. 41

⁴ - قانون الاستثمار 18-22، المادة 52

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الطعن (الوكالة)

قبل اللجوء إلى اللجنة، يُلزم المستثمر بمرحلة إدارية تسبق الطعن، تُعرف بمرحلة "التظلم الإداري المسبق"، والتي تتكفل بها الوكالة الولائية أو الوطنية حسب طبيعة القرار المطعون فيه. وتتميز هذه المرحلة بـ:

أولاً- إلزامية التظلم: يشترط القانون تقديم تظلم إداري خلال 30 يوماً من تاريخ تبليغ القرار، مما يفسح المجال للإدارة لمراجعة موقفها وتصحيح الأخطاء الشكلية أو الموضوعية دون تدخل قضائي أو شبه قضائي¹.

ثانياً- التحقيق الداخلي: تتكفل مصلحة مختصة داخل الوكالة بجمع الملاحظات، واستدعاء الأطراف المعنية، ومراجعة ملف التخصيص أو الرفض، وإصدار تقرير مبرر يُرفع إلى المدير الولائي أو الوطني.

ثالثاً- التسوية الودية: تشجع الوكالة على الحلول التوافقية، مثل تعديل شروط التخصيص، أو منح مهلة إضافية، أو توجيه المستثمر إلى موقع بديل، مما يقلل العبء على آليات الفصل الرسمي². غير أن فعالية هذه المرحلة رهينة باستقلالية الوحدة المكلفة بالنظر في التظلم، وبوجود آليات واضحة لتقييم الأدلة، وتطبيق معايير التناسب والمصلحة العامة، وإلا تحولت المرحلة إلى مجرد إجراء شكلي يعيق الولوج إلى العدالة الإدارية.

الفرع الثاني: إخطار اللجنة والفصل والقرار

عند فشل التظلم الإداري، أو في حالات الاستثناء المحددة قانوناً، يحق للمستثمر إخطار اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، التي تُشكل من ممثلي الإدارات المعنية، وقضاة إداريين وخبراء مستقلين في المجال العقاري والاقتصادي³. وتتميز آليات عملها بـ:

أولاً- الإخطار الرسمي: يُقدم طلب الطعن مصحوباً بالمستندات الدالة، ويُحال إلى أمانة اللجنة التي تتحقق من كمال الشروط الشكلية قبل القبول.

¹ - المرسوم التنفيذي 22-154، المادة 31.

² - بن عاشور، محمد، مرجع سابق، ص 85.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 23-112 المتعلق بنظام تسيير العقار الاقتصادي وحق الامتياز القابل للتحويل، المادة 04

ثانياً- المداولات والفصل: تجتمع اللجنة في تشكيلات متخصصة، وتستمع إلى الدفاع، وتطلب تقارير فنية إذا لزم الأمر، وتصدر قرارات معللة خلال أجل لا يتجاوز 60 يوماً، قابلة للتنفيذ الفوري ما لم يُنص على غير ذلك¹.

ثالثاً- طبيعة القرار: قرارات اللجنة نهائية وملزمة للإدارة المعنية، وتُعدّ سابقة إدارية تُراعى في الملفات المماثلة، مع إمكانية الطعن فيها أمام القضاء الإداري في حدود المشروعية الشكلية فقط، دون إعادة النظر في الملاءمة.

يُلاحظ أن هذا النموذج يجمع بين السرعة، والتخصص، والمرونة، مما يجعله أداة فعالة لتسوية النزاعات العقارية الاستثمارية بعيداً عن التعقيدات القضائية طويلة الأمد، شريطة ضمان استقلاليتهم الفعلية عن الضغوط السياسية أو الإدارية.

الفرع الثالث: ضمان تعزيز الشفافية والرقابة

لا تكتمل حوكمة آلية الطعون دون نظام رقابي شفاف يضمن نزاهة القرارات، ويمنع الانحرافات ويعزز الثقة المؤسسية. ويتجلى ذلك في:

أولاً- نشر القرارات المجردة من البيانات الشخصية: على منصة رسمية، مع إتاحة البحث حسب الموضوع، أو الولاية، أو نوع العقار، مما يخلق فهماً إدارياً واضحاً وقابلاً للتنبؤ.

ثانياً- الرقابة المالية والإدارية المستقلة: إخضاع قرارات اللجنة للتدقيق من قبل الجهاز الوطني للرقابة المالية، ومجلس الدولة في حدود المشروعية، مع إمكانية مساءلة الأعضاء في حال ثبوت مخالفة جسيمة أو تضارب مصالح.

ثالثاً- مؤشرات الأداء والرضا: قياس نسبة الطعون المقبولة، ومتوسط مدة الفصل، ومدى تنفيذ القرارات على أرض الواقع، ونشر تقارير سنوية علنية تقيّم فعالية الآلية وتقترح تحسينات تشريعية أو إجرائية².

تظهر التجربة أن الشفافية في هذا المستوى لا تقلل من حجم النزاعات فحسب، بل تحسّن جودة القرارات الإدارية الأولية، إذ تعلم الإدارة أن كل قرار قابل للمراجعة العلنية والمبررة قانوناً.

المطلب الثالث: آليات التبسيط الإداري للقضاء على البيروقراطية العقارية

¹ - نفس المرجع، المادة 11

² - OECD Principles of Corporate Governance, 2023, p. 33

تعد البيروقراطية العقارية من أبرز العوائق الهيكلية أمام الاستثمار، إذ تتجلى في تعدد التراخيص وتضارب الاختصاصات، وبطء المعالجة، وغياب المعايير الموحدة. وقد تبنت الإصلاحات الحديثة مقاربة شاملة تعتمد على الرقمنة، والإصلاح القانوني، والتحديث الإداري، والرقابة القضائية، والتي سنبرزها من خلال مجموعة الآليات التالية:

الفرع الأول: التحول الرقمي (الإدارة الإلكترونية)

يمثل التحول الرقمي العمود الفقري لأي استراتيجية تبسيط إداري حديثة. في المجال العقاري يتجلى ذلك عبر:

أولاً- السجل العقاري الرقمي الموحد: ربط قواعد بيانات الأملاك الوطنية، والبلديات، والمصالح التقنية في منصة واحدة قابلة للاستعلام، تتيح معرفة الحالة القانونية، والرهون، والقيود، والرسوم المستحقة دون تنقل مادي¹.

ثانياً- الإجراءات عن بعد: تمكين إيداع الطلبات، والدفع الإلكتروني، والتوقيع الرقمي، واستلام الرخص مما يقلل التكلفة والزمن، ويحدّ من التدخل البشري المباشر وعلاقته بالممارسات غير الرسمية.

ثالثاً- التشغيل البيئي: ضمان تدفق البيانات تلقائياً بين الوكالة، ومديرية التجهيز، والبيئة، والضرائب والجمارك، مما يلغي طلب الوثائق المتكررة، ويمنع التناقض في المعطيات².

غير أن النجاح الرقمي مشروط بتوفر بنية تحتية تقنية مستقرة، وحماية البيانات من الاختراق وتكوين الكوادر البشرية، واعتماد معايير دولية في الجودة والأمان، وهو ما يتطلب استثمارات مستمرة وتحديثاً تشريعياً مواكباً.

الفرع الثاني: الإصلاحات القانونية والإجرائية

لا يكفي الرقمنة وحدها دون إصلاح جوهري في الإطار القانوني والإجرائي الحاكم للعقار الاقتصادي. وتشمل أهم الإصلاحات:

¹ -] UNCTAD, World Investment Report 2025, p. 156

² - بلقاسمي، نادية، مرجع سابق، ص 124.

أولاً- توحيد النصوص وتبسيطها: إلغاء أو دمج التشريعات المتعارضة أو المتداخلة، وإصدار مدونة استثمارية موحدة تنظم كل مراحل الولوج للعقار، من التخصيص إلى الاستغلال، مع تحديد واضح للحقوق والواجبات¹.

ثانياً- اعتماد مبدأ الموافقة الضمنية: تحويل الصمت الإداري إلى قبول صريح بعد انقضاء الأجل القانوني، مع تحديد استثناءات واضحة تتعلق بالأمن، والبيئة، والعموم، مما يقلل التباطؤ الإداري المتعمد أو غير المقصود.

ثالثاً- توحيد معايير التخصيص: وضع كراسات شروط وطنية واضحة، تعتمد على معايير موضوعية (الجودة، الأثر التشغيلي، التشغيل، الابتكار) بدلاً من المعايير التقديرية أو السياسية، مع نشرها مسبقاً وإتاحتها للجميع².

هذه الإصلاحات تتطلب إرادة سياسية قوية، وحواراً مؤسسياً مستمراً بين المشرع، والإدارة، والفاعلين الاقتصاديين، لضمان التوازن بين المرونة الاستثمارية وحماية المصلحة العامة.

الفرع الثالث: التحديث الإداري والآليات القضائية والرقابية

لا يكتمل التبسيط دون تحديث هيكلي للإدارة، وتعزيز آليات الرقابة القضائية والإدارية. ويتجلى ذلك في:

أولاً- إعادة هندسة العمليات: تحليل كل إجراء إداري مرتبط بالعقار، وحذف المراحل غير الضرورية وأتمتة المتبقي، وتدريب الموظفين على مقاربات خدمة المستثمر بدلاً من الرقابة الشكلية فقط³.

ثانياً- الرقابة القضائية المتطورة: تمكين القضاء الإداري من البت في المنازعات العقارية الاستثمارية في آجال مختصرة، واعتماد قضاة متخصصين، وتطبيق آليات الوساطة الإدارية قبل اللجوء إلى المحاكم مما يخفف العبء عن المحاكم ويسرع الحلول⁴.

ثالثاً- الرقابة المجتمعية والمهنية: إشراك هيئات مهنية مستقلة، وغرف التجارة، ومنظمات المجتمع المدني في مراقبة أداء الوكالات، ونشر تقارير تقييم مستقلة، وإتاحة قنوات شكوى فعالة ومحمية من الانتقام.

¹ - بن صالح، عبد القادر، قانون الاستثمار الجزائري: دراسة تحليلية ومقارنة، دار الهمزة للنشر، الجزائر، 2023، ص 210

² - OECD, Investment Facilitation Guidelines, 2024, p. 19

³ - مزوزي، فريدة، مرجع سابق، ص 167.

⁴ - بن عاشور، محمد، مرجع سابق، ص 94.

يُعدّ هذا المثلث (التحديث الإداري، الرقابة القضائية، المشاركة المجتمعية) ضماناً حقيقياً لاستدامة التبسيط، ومنع الانتكاسة البيروقراطية، وتحويل العقار الاقتصادي من عائق إلى رافعة تنمية شاملة.

خلاصة الفصل الأول:

يظهر التحليل السابق أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لم تعد مجرد واجهة إدارية لتلقي ملفات الاستثمار، بل تحولت إلى فاعل مؤسسي متكامل، يجمع بين البعد القانوني الإداري، والأداء الاقتصادي التسييري، والشراكة الاستراتيجية مع مختلف الهياكل الوطنية والمحلية. فمن خلال طبيعتها كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وهيكلها اللامركزي المرن، امتلكت الوكالة الأدوات القانونية والتسييرية اللازمة لتسيير العقار الاقتصادي بكفاءة، عبر رقمنة المنصات، عقلنة الحافظة العقارية، تبسيط المسارات، ومتابعة التنفيذ بمؤشرات أداء واضحة. كما أن علاقاتها التشابكية مع الجماعات المحلية ومديريات المناطق الصناعية، إدارة الأملاك الوطنية، والوزارات الوصية، تعكس نموذج حوكمة تعددي يهدف إلى تجاوز التجزئة الاختصاصية، وتحويل الأرض من عائق بيروقراطي إلى مورد إنتاجي.

كما يبرز التحليل بالنسبة للمحور الثاني؛ أن الإطار القانوني لاستغلال العقار الاقتصادي في الجزائر قد شهد تحولاً جوهرياً عبر العقود الماضية، انتقل من نموذج مركزي اشتراكي قائم على الاحتكار الإداري والتخصيص التقديري، إلى نموذج حديث يقوم على الشفافية الرقمية، الأداء المشروط، والحوكمة التشاركية. وقد عكست المراحل التاريخية المتعاقبة، من التسيير الموجه إلى الانفتاح النسبي، وصولاً إلى الإصلاح الشامل لسنة 2022، تطوراً في الفلسفة القانونية يعترف بأهمية العقار ليس كمورد جامد، بل كرأس مال ديناميكي يخضع لمنطق الجدوى، المساءلة، والاستدامة. كما أن تصنيف العقار الاقتصادي إلى أصناف صناعية، سياحية، وحضرية، يعكس تنوع السياسات القطاعية وضرورة تكييف الأنظمة القانونية مع خصوصيات كل وعاء، مع الحفاظ على الوحدة المؤسسية عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وفي الأخير أظهرت الدراسة من خلال المحور الثالث أن آليات الحوكمة في تسيير العقار الاقتصادي لم تعد تقتصر على الجانب القانوني أو الإداري التقليدي، بل تحولت إلى منظومة متكاملة تجمع بين الرقمنة، والتبسيط الإجرائي، والمرافقة المالية، وآليات الطعن العادلة، والرقابة المستقلة. وقد مثل الشباك الوحيد اللامركزي، وصندوق دعم الاستثمار، واللجنة العليا للطعون، نقلة نوعية في إعادة بناء الثقة بين الإدارة والمستثمر، وتقليص الفجوة بين النص والتطبيق. غير أن نجاح هذه الآليات رهين باستمرار التحديث التشريعي، وتعزيز الكفاءات البشرية، وضمان الاستقلالية الفعلية لأجهزة الرقابة واعتماد مقاربة قائمة على البيانات والأداء. ويظل العقار الاقتصادي مؤشراً حاسماً على جاذبية المناخ الاستثماري، وحصانة الحوكمة الوطنية.

الفصل الثاني:

الآليات الإجرائية والتقنية لمنح
العقار الاقتصادي وتسييره

الفصل الثاني: الآليات الإجرائية والتقنية لمنح العقار الاقتصادي وتسييره

تمهيد:

من خلال الفصل الأول كنا قد ركزنا على الإطار المفاهيمي والمؤسسي لدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي، فإننا ننتقل من خلال الفصل الثاني إلى صلب الممارسة الإجرائية والتقنية التي تحكم عملية منح هذا العقار وتسييره على أرض الواقع. ويعد هذا الانتقال من البعد النظري إلى البعد التطبيقي خطوة محورية، لا سيما في ظل التحول الرقمي المتسارع الذي تعرفه بيئة الاستثمار الجزائرية، والذي يروم تجاوز التركة البيروقراطية التاريخية، وترسيخ مبادئ الشفافية والمساواة والفعالية في توزيع الثروة العقارية الموجهة للاستثمار. فبعد ترسيخ الماهية القانونية للوكالة وأدوارها التنسيقية، يتعين تفكيك المسار العملي الذي يمر به المستثمر منذ تقديم طلبه حتى استغلال العقار، مروراً بالأطر التعاقدية وآليات الرقابة اللاحقة. ولتحقيق هذا الغرض، قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث.

خُصص المبحث الأول لدراسة المنصة الرقمية للمستثمر بوصفها الأداة التقنية المركزية التي أعادت هندسة مسار الولوج إلى العقار الاقتصادي، من خلال تحليل تعريفها القانوني والاقتصادي والتميز بين الطبيعة العامة والخاصة للأوعية المبرمجة، وتفصيل إجراءات الإيداع الرقمي والمراجعة والرد، مع تقييم أثر الرقمنة في تكريس مبادئ المساواة وتكافؤ الفرص وتحسين مناخ الأعمال وتعزيز ثقة المستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء.

أما المبحث الثاني فيتعمق في النظام القانوني المتعلق بمنح العقار، مع التركيز على نموذج "حق الامتياز" القابل للتحويل إلى تملك، مستعرضاً الشروط والمعايير الموضوعية في مرحلتها الاستغلال والتملك، والإجراءات الإدارية الأساسية المرافقة لها. كما يسلط الضوء على الدور التنظيمي للوكالة في صياغة وتحديث دفاتر الشروط النموذجية، وضمان الشفافية والمنافسة، ومواءمة هذه الدفاتر مع متطلبات التعمير والتخطيط العمراني، وصولاً إلى إجراءات إبرام العقود، وتحصيل الإتاوات الإيجارية، وآليات نقل الامتياز، مما يعكس انتقالاً نحو نموذج تعاقد أكثر مرونة وضماناً لاستدامة الاستثمار.

بينما المبحث الثالث خصص لآليات المتابعة والرقابة اللاحقة لمنح العقار، مبرزين صلاحيات الوكالة في الرقابة الميدانية والتقنية، وخدماتها الإحصائية، وآليات التصدي للانحرافات أو التخلي عن

المشاريع عبر الجزاءات القانونية كفسخ العقود واسترجاع الأوعية. كما يبحث في استراتيجيات تصفية العقار غير المستغل أو المتعثر، وإدارة الحافطة العقارية تطهيرها وحماية المال العام من الهدر.

المبحث الأول: المنصة الرقمية للمستثمر كأداة للشفافية والضبط

تشهد الإدارة العمومية في العقود الأخيرة تحولاً جذرياً من النموذج البيروقراطي التقليدي القائم على التداخل الاختصاصي، والإجراءات الورقية، والقرارات التقديرية غير المعلنة، نحو نموذج إلكتروني متكامل يجمع بين السرعة، والدقة، والمساءلة، وإتاحة المعلومات. ويُعدّ إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر في الجزائر، في إطار قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 والمراسيم التطبيقية له، تجسداً عملياً لهذا التحول، حيث لم تعد الأداة مجرد واجهة تقنية لإيداع الطلبات، بل تحولت إلى بنية تحتية رقمية عامة تُعيد هندسة العلاقة بين الإدارة والمستثمر، وتؤسس لنظام حوكمة عقارية استثمارية قائم على الشفافية والمساواة، والضبط المؤسسي. وتكمن أهمية هذا المبحث في كونه يؤسس للإطار المفاهيمي، والإجرائي والقيمي الذي تقوم عليه المنصة، من خلال تفكيك أبعادها الاقتصادية والقانونية، وتتبع مسار الطلب الرقمي من الإيداع إلى القرار، ثم تحليل أثر الرقمنة في ترسيخ مبادئ العدالة الإدارية وتحسين مناخ الأعمال.

وسيُعتمد التحليل على مقارنة متعددة التخصصات تجمع بين القانون الإداري، والاقتصاد المؤسسي، وعلوم الحوكمة الرقمية، بالاستناد إلى النصوص التشريعية الجزائرية والمعايير الدولية لتفسير الاستثمار. ومن خلال هذا المبحث سنبرز التعريف الاقتصادي والقانوني للمنصة والأهداف التي أنشئت من أجلها، وكذا إجراءات طلب العقار عبر المنصة، ودور الرقمنة في تكريس مبدأ المساواة والشفافية بين مختلف المستثمرين، من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: التعريف بالمنصة الرقمية للمستثمر وأهدافها القانونية

تُشكل المنصة الرقمية للمستثمر نقطة التقاطع بين الإرادة السياسية في تبسيط مناخ الأعمال والتوجه العالمي نحو تحويل الخدمات العامة إلى قنوات رقمية موحدة. غير أن فهم دورها الحقيقي يتطلب تجاوز الوصف التقني السطحي، والغوص في أبعادها الاقتصادية كمقلّص لتكاليف المعاملات، وأبعادها القانونية كإطار تنظيمي ملزم للإدارة، وأبعادها التمييزية بين أنواع العقار العام الذي تخضع تخصيصاته لضوابط المصلحة العامة، ويمكن من خلال ما يلي إبراز التعريف الاقتصادي والقانوني

للمنصة الرقمية للمستثمر، والتميز بين العقار العام والعقار الخاص لفهم طبيعة المعاملات التي تُدار عبر المنصة.

الفرع الأول: التعريف الاقتصادي للمنصة الرقمية للمستثمر

من المنظور الاقتصادي، تُعدّ المنصة الرقمية للمستثمر بنية تحتية رقمية عامة، تهدف إلى خفض تكاليف المعاملات التي تتحملها الشركات أثناء عملية الولوج إلى العقار الاقتصادي. وتتمثل هذه التكاليف في: نفقات التنقل، ورسوم النسخ والإشهار، وتكاليف التأخير الزمني، وأعباء التفاوض غير الرسمي مع الوسطاء. وتعمل المنصة على تحويل هذه التكاليف من شكل ثابت ومتكرر إلى شكل رقمي موحد وقابل للتنبؤ، مما يُحسن كفاءة تخصيص الموارد الرأس مالية ويُسرّع دورة الاستثمار¹.

وعلى مستوى الاقتصاد الكلي، تساهم المنصة في تقليل فجوة المعلومات (Information Asymmetry) بين الإدارة والمستثمر، حيث تتيح بيانات آنية عن العرض العقاري، والقيود التعميرية والأسعار المرجعية، والمزايا المتاحة، مما يُمكن المستثمر من اتخاذ قرارات استثمارية مبنية على معطيات موضوعية قابلة للقياس. ويُعزّز هذا النموذج كفاءة السوق العقارية الاستثمارية، ويحدّ من ظاهرة الاحتكار المعلوماتي التي كانت تُمارسها بعض الحلقات الوسيطة، ويحوّل العقار من سلعة نادرة ومُقيّدة إلى مورد مُدار رقمياً وفق معايير العرض والطلب المبرمج². كما تُساهم المنصة في تحفيز الاقتصاد الرقمي المحلي، من خلال تكاملها مع أنظمة الدفع الإلكتروني، والتوقيع الرقمي، وأرشفة المعاملات، مما يخلق فرصاً للشركات الناشئة في مجال التقنية المالية (FinTech) والخدمات القانونية الرقمية. ويُلاحظ أن الأدبيات الاقتصادية الحديثة تُصنّف هذه المنصات ضمن فئة "منصات تسهيل الاستثمار" (Investment Facilitation Platforms)، التي تهدف إلى رفع إنتاجية القطاع الخاص عبر تحسين جودة الخدمات العامة، وليس فقط عبر الحوافز المالية المباشرة³.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للمنصة الرقمية للمستثمر

¹ - OECD, *Digital Government Review: Algeria*, OECD Publishing, Paris, 2024, p. 72.

² - World Bank, *Investment Facilitation through Digital Platforms*, 2023, p. 45.

³ - UNCTAD, *World Investment Report 2025*, Geneva, 2025, p. 112.

قانونياً، لا تُعدّ المنصة الرقمية للمستثمر مجرد موقع إلكتروني أو تطبيق تقني، بل هي أداة إدارية مُنظمة بنص تشريعي، تُنتج آثاراً قانونية مُلزِمة، وتندرج ضمن إطار القانون الإداري الرقمي وقانون التوقيع الإلكتروني وحماية البيانات. وتنص المادة 38 من قانون الاستثمار 22-18 على وجوب إنشاء منصة رقمية وطنية موحدة لإيداع ومتابعة ملفات الاستثمار، مع منح القرارات الصادرة عبرها نفس القوة القانونية للقرارات الورقية الموقعة¹. ويُعزّز هذا الطابع القانوني بمرسوم تنفيذي يحدد شروط التسجيل وآليات المصادقة على الهوية، وسريان الآجال القانونية، ومسؤولية الإدارة عن دقة البيانات المنشورة.

ويُطبّق على المنصة مبدأ "المساواة بين الأثر الرقمي والأثر الورقي"، الذي يعني أن الإيداع الرقمي يُنتج تاريخاً ثابتاً للإجراء، والتوقيع الإلكتروني المؤهل يُعدّ بديلاً معادلاً للتوقيع الخطي، والأرشفة الرقمي يملك حجية قانونية أمام القضاء الإداري. كما تُخضع المنصة لرقابة الجهاز الوطني للرقابة المالية وهيئة حماية المعطيات ذات الطابع الشخصي، لضمان عدم الانحراف في المعالجة أو الاستخدام غير المصرح به للبيانات الاستثمارية².

ويعد الهدف القانوني الجوهرى للمنصة هو تحويل الإدارة من سلطة تقديرية مطلقة إلى سلطة مُقيّدة بإجراءات رقمية شفافة وقابلة للتدقيق. ويُترجم ذلك في إلزام الإدارة بالرد في آجال محددة، وتبرير الرفض كتابةً ورقمياً، وإتاحة مسار الطعن الإداري والقضائي المبني على سجل رقمي غير قابل للتعديل.

وبهذا تتحول المنصة من أداة تيسير إجرائي إلى ضامن للمشروعية الإدارية، وحاجز أمام التعسف في استعمال السلطة³.

الفرع الثالث: تمييز العقار العام عن الخاص

يُشكّل التمييز بين العقار العام والعقار الخاص محوراً جوهرياً في فهم طبيعة المعاملات التي تُدار عبر المنصة، إذ يخضع كل نوع لنظام قانوني مختلف يؤثر على شروط الولوج، وطريقة التخصيص وآليات الرقابة. فالعقار العام ينقسم إلى قسمين: العام الطبيعي (كالسواحل والغابات) والعام

¹ - قانون الاستثمار 22-18، المادة 38، الجريدة الرسمية ع 78، 2022.

² - القانون 15-04، المادة 08 والمادة 12، والقانون 18-07، المادة 04.

³ - عيساوي، محمد، التحول الرقمي للإدارة العمومية، دار المعرفة الجامعية، 2024، ص 134

الاصطناعي (كالمباني الإدارية والطرق والمناطق الصناعية)، ويُخضع لنظام عدم القابلية للتصرف والتخصيص، إلا في إطار الامتياز أو الإيجار طويل الأمد المرتبط بمشروع ذي نفع عام¹. أما العقار الخاص للدولة فيشمل الأراضي والمباني التي لا تدخل في التخصيص المباشر للمصلحة العامة، ويمكن بيعها أو تأجيرها أو استثمارها تجارياً وفق قواعد السوق والمنافسة.

وتتعامل المنصة الرقمية مع هذا التمييز من خلال تصنيف واضح للعقارات المعروضة، حيث تُحدد لكل موقع: الطبيعة القانونية، والجهة المالكة، والقيود التعميرية، ونظام التخصيص (امتياز، إيجار تنازل، شراكة)، والشروط البيئية والأمنية. وهذا التصنيف يمنع الخلط بين العقار الذي يُخصص لدعم سياسة تنمية عامة، والعقار الذي يُدار بمنطقة تجارية، مما يضمن احترام مبدأ تخصص الأموال العامة ويحدّ من الممارسات العشوائية في التحويل أو الاستغلال². كما تُوظّف المنصة آليات رقمية للتعقب الزمني للاستخدام الفعلي للعقار المخصص، بحيث يُربط عقد التخصيص بمؤشرات أداء رقمية (تشغيل، إنتاج تشغيل يدي، امتثال بيئي)، ويُفَعّل نظام إنذار مبكر في حال التوقف أو الانحراف عن الغرض الاستثماري. وبهذا، يتحول التمييز القانوني من مجرد تصنيف نظري إلى آلية ضبط رقمية حية، تضمن استمرارية الوظيفة الاقتصادية للعقار العام، وتحمي الملكية الخاصة للدولة من الاستغلال غير المشروع³.

المطلب الثاني: إجراءات طلب العقار عبر المنصة (من الإيداع إلى المراجعة)

يُعد المسار الإجرائي على المنصة الرقمية ترجمة عملية لمبادئ التبسيط والشفافية، حيث يُصمّم كل مرحلة من مراحل الطلب لتكون قابلة للقياس، والمراقبة، والمساءلة. ويمر المسار بثلاث محطات رئيسية: التسجيل والاختيار، الإيداع والتقييم، ثم الرد والنتيجة، كل منها يحمل أبعاداً تقنية، قانونية وإدارية متكاملة.

الفرع الأول: التسجيل الأولي واختيار العقار

تبدأ رحلة المستثمر على المنصة بإنشاء حساب رقمي موحد، يعتمد على نظام المصادقة الإلكترونية المتعدد العوامل، الذي يربط بين السجل التجاري، والرقم الضريبي، وبطاقة التعريف

¹ - مزوزي، فريدة، الحوكمة الإدارية وتسيير العقار العام الاقتصادي، منشورات جامعة الجزائر 3، 2022، ص 56.

² - القرار الوزاري المشترك 15 مارس 2023، المادة 05 والفقرات الفرعية

³ - التقرير السنوي 2024، ص 28

الوطنية مما يضمن مصداقية الهوية ويمنع التسجيلات الوهمية أو المضاربة غير الجادة. ويُشترط قانونياً إرفاق شهادة الأهلية الاستثمارية الصادرة عن الجهة المختصة، والتي تُحدد نوع النشاط، وحجم الاستثمار المتوقع، والأثر الجهوي المنشود¹.

وبعد المصادقة، ينتقل المستثمر إلى مرحلة استكشاف العرض العقاري متاح، والذي يُعرض عبر واجهة تفاعلية تعتمد على الخرائط الجغرافية الرقمية (GIS)، والطبقات المعلوماتية المتعددة (التهيئة الشبكات، القيود البيئية، القرب من الموانئ أو الطرق السريعة). وتتيح المنصة تصفية العقارات حسب المساحة، والموقع، ونظام التخصيص، والحالة القانونية (متاح، محجوز، قيد التجهيز)، مما يُمكن المستثمر من اختيار الموقع الأمثل لجذواه الاقتصادية دون الحاجة لزيارات ميدانية متعددة أو استفسارات إدارية متفرقة.

ويُرافق عملية الاختيار نظام مساعدة ذكي يقترح عقارات بديلة في حال عدم التوافق مع متطلبات المشروع، ويُقدّم تقديرات أولية للتكاليف المرتبطة بالربط بالشبكات الأساسية، والضرائب المحلية، والرسوم الإدارية. كما تُوفّر المنصة مكتبة رقمية للدراسات القطاعية، والخطط التوجيهية للتهيئة، والمعايير البيئية المعتمدة، مما يُعزّز جودة القرارات الاستثمارية منذ مرحلة ما قبل التقديم².

الفرع الثاني: الإيداع الرقمي للطلب والمراجعة والتقييم

يتم الإيداع الرقمي عبر نموذج موحد قابل للتعبئة التفاعلية، يُلزم المستثمر بإرفاق الوثائق الأساسية: دراسة الجدوى الاقتصادية، والمخطط المعماري الأولي، والتصريح البيئي المبدئي، وخطة التمويل، وجدول التشغيل. وتعمل المنصة على التحقق الآلي من اكتمال الملف، ومطابقة الصيغ، وسريان صلاحية الوثائق، قبل إحالته إلى مرحلة المراجعة البشرية المتخصصة³.

وتخضع الملفات المودعة لعملية تقييم متعددة المعايير، تشمل: الجدية الاقتصادية للمشروع والأثر على التشغيل المحلي، والتوافق مع المخططات القطاعية، والامتثال للمعايير البيئية والاجتماعية والقدرة المالية على التنفيذ. ويُجرى التقييم من قبل لجنة تقنية مختصة تضم ممثلين عن الوكالة الولائية ومديريات التجهيز والبيئة، وخبراء مستقلين، مع توثيق كل ملاحظة وتعليق في سجل رقمي مغلق غير

¹ - المرسوم التنفيذي 22-154، المادة 12

² - United Nations E-Government Survey 2024, UN DESA, p. 89

³ - المرسوم 22-154، المادة 18.

قابل للتعديل اللاحق. وتُحدّد الآجال القانونية للمراجعة بـ 30 يوماً قابلة للتمديد مرة واحدة لمبررات فنية معلنة، مع تطبيق مبدأ الصمت الإداري الموافق في حال انقضاء الأجل دون رد صريح¹. كما تُفَعّل المنصة نظام التشغيل البيني بين الإدارات المعنية، مما يسمح بالتحقق التلقائي من السجلات الضريبية، والسجل العقاري، وقائمة المحظورات الاستثمارية، دون طلب وثائق إضافية من المستثمر. ويُرسَل إشعار فوري بكل مرحلة، مع إتاحة تتبع حية لحالة الملف، وطلبات التصحيح والمواعيد النهائية، مما يحوّل العملية من صندوق أسود إداري إلى مسار شفاف قابل للمساءلة.

الفرع الثالث: الرد والنتيجة على طلب العقار

تصدر النتيجة الرقمية عبر المنصة في ثلاثة أشكال رئيسية: الموافقة الصريحة، الموافقة المشروطة، أو الرفض المبرر. وفي حالة الموافقة، يُنشأ عقد تخصيص رقمي مؤهل بالتوقيع الإلكتروني يُحدد شروط الاستغلال، والآجال التنفيذية، ومؤشرات الأداء، وعقوبات الإخلال، ويُربط تلقائياً بنظام الرقابة اللاحقة. أما في حالة المشروطة، فتُحدد الإجراءات التكميلية المطلوبة (كدراسة أثر بيئي معمق أو تعديل المخطط، أو ضمان مالي إضافي)، مع منح مهلة قانونية للتنفيذ. وفي حال الرفض، تُلزم الإدارة قانونياً بتبرير القرار كتابياً ورقمياً، مستندة إلى معايير موضوعية ومنشورة مسبقاً، مع إتاحة حق التظلم الإداري خلال 30 يوماً، والطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار. ويُحفظ كل قرار في أرشيف رقمي مؤرشف زمنياً، قابل للاسترجاع في أي إجراء تدقيق أو نزاع قضائي، مما يعزز حجية الإدارة ويمنع التراجع التعسفي عن القرارات الصادرة.

وتُختتم مرحلة النتيجة بربط العقد بنظام المتابعة الرقمية، الذي يرصد مؤشرات التنفيذ الفعلية ويُفَعّل تنبيهاً تلقائياً في حال التأخر أو الانحراف، مع إمكانية تفعيل آليات التسوية الودية أو الفسخ في حالات الإخلال الجسيم. وبهذا، يتحول الرد من مجرد إشعار إداري إلى عقد إلكتروني ديناميكي، يربط بين الحق في الاستخدام والالتزام بالأداء.

المطلب الثالث: دور الرقمنة في تكريس مبدأ المساواة والشفافية بين المستثمرين

¹ - نفسه، المادة 21

تعد الرقمنة أداة تحويلية في مجال الحوكمة الإدارية، إذ لا تقتصر على تسريع الإجراءات فحسب، بل تعيد صياغة العلاقة بين المواطن والدولة على أسس المساواة، والشفافية، والمساءلة. وفي سياق العقار الاقتصادي، تسهم المنصة الرقمية في كسر الاحتكار المعلوماتي، وتقليص هامش التقدير الإداري غير الخاضع للرقابة، وبناء ثقة مؤسسية قائمة على المعطيات لا على العلاقات.

الفرع الأول: تعزيز الشفافية في المعاملات الاستثمارية

تتحقق الشفافية عبر المنصة من خلال ثلاثة مسارات متكاملة: أولاً، نشر المعايير والشروط مسبقاً بشكل واضح وغير قابل للتأويل، مما يلغي ظاهرة "اللوائح الداخلية غير المعلنة" التي كانت تُستخدم كأداة انتقائية. ثانياً، إتاحة سجل المعاملات الرقمي الذي يوثق كل إجراء، وتاريخه، والمسؤول عنه والوثائق المعتمدة، مع ضمان عدم القابلية للتعديل أو الحذف غير المصرح به. ثالثاً، نشر نتائج التخصيص والقرارات الإدارية المجردة من البيانات الشخصية على بوابة عمومية، مما يسمح بالمقارنة الموضوعية بين الملفات، ويكشف أي انحراف في تطبيق المعايير¹.

وتُعزّز هذه الآليات مبدأ حق الوصول إلى المعلومات الإدارية، الذي كرّسته التشريعات الحديثة وتحول الإدارة من كيان مغلق إلى فضاء عام قابل للتدقيق. كما تُقلّل الشفافية الرقمية من فرص الفساد الإداري، الذي يعتمد بالأساس على الغموض الإجرائي، وتأخير الردود، وتعدد المسارات غير الرسمية. وتشير دراسات البنك الدولي إلى أن المنصات الرقمية الموحدة تُخفض مؤشرات الفساد الإداري في قطاع الأراضي بنسبة تتراوح بين 30% و45% خلال السنوات الثلاث الأولى من التشغيل الفعلي².

غير أن الشفافية لا تتحقق تلقائياً بمجرد إطلاق المنصة، بل تتطلب سياسات نشطة لنشر البيانات المفتوحة، وتدريب الموظفين على ثقافة الإفصاح، وآليات مستقلة لمراجعة دقة المعلومات المنشورة، وحماية المبلغين عن المخالفات الرقمية من الانتقام المؤسسي.

الفرع الثاني: تكريس مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص

يُعدّ مبدأ المساواة أمام المرفق العام ركيزة دستورية وإدارية، غير أن البيروقراطية التقليدية كانت تُفرّغه من مضمونه عبر آليات غير رسمية: المحسوبية، المعرفة المسبقة بالمواقع، القدرة على

¹ - OECD Principles of Corporate Governance, 2023, p. 44

² - World Bank, Investment Facilitation through Digital Platforms, 2023, p. 67

تحمل تكاليف الانتظار، أو التأثير على صناع القرار. وتعمل المنصة الرقمية على إعادة تكريس هذا المبدأ من خلال توحيد مسار الولوج، وإلغاء التفاضل في المعاملة، وضمان وصول كل مستثمر مسجل إلى نفس المعلومات، بنفس الشروط، وفي نفس الوقت¹.

كما تُصمّم المنصة بآليات تضمن تكافؤ الفرص للمقاولين الصغار والمتوسطين، من خلال: واجهة مستخدم مبسطة، دليل إرشادي تفاعلي، خطوط مساعدة رقمية، وإعفاء من بعض الرسوم الإدارية في المراحل الأولى، مما يقلل حاجز الدخول التقني والمالي. وتُطبق معايير التقييم بشكل آلي وموضوعي مع منع أي تعديل يدوي غير مبرر على نتائج التصنيف، مما يضمن أن الجدارة الاقتصادية هي المعيار الوحيد للترشيح².

ويُلاحظ أن المساواة الرقمية لا تقتصر على الولوج التقني فحسب، بل تشمل أيضاً المساواة في النتائج، حيث تُقيّم المنصة أحياناً أثرها على الفئات الأقل حظاً، وتُعدّل خوارزميات التوزيع لضمان تمثيل عادل للمناطق الداخلية، والقطاعات الناشئة، والنساء المستثمرات، تماشياً مع أهداف التنمية المستدامة والمعايير الدولية للاستثمار المسؤول³.

الفرع الثالث: تحسين مناخ الأعمال والثقة

يعد مناخ الأعمال مؤشراً مركباً يعكس جودة البيئة المؤسسية، وقدرة الدولة على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، واستدامة النمو الاقتصادي. وتسهم الرقمنة في تحسين هذا المناخ من خلال رفع درجة التنبؤ، وتقليل المخاطر الإدارية، وتسريع دورة الاستثمار، مما ينعكس إيجاباً على تصنيفات المؤسسات الدولية مثل البنك الدولي ومنظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي⁴. وتبني المنصة الرقمية الثقة المؤسسية عبر ثلاثة مسارات: أولاً، الوفاء بالوعود الزمنية المعلنة، مما يُعزز مصداقية الإدارة كـ شريك موثوق. ثانياً، إتاحة قنوات تظلم وطعن سريعة ومبررة، تُظهر أن الأخطاء الإدارية قابلة للتصحيح دون عقاب غير مبرر. ثالثاً، النشر الدوري لتقارير الأداء، ومؤشرات الرضا ومعدلات التنفيذ، مما يسمح للمستثمرين والمجتمع المدني بالمشاركة في تقييم الفعالية واقتراح التحسينات⁵.

¹ - بن عاشور، محمد، مرجع سابق، ص 89

² - Karim & Benali, Journal of African Law and Development, Vol. 12, No. 2, 2024, p. 95.

³ - UNCTAD, World Investment Report 2025, p. 145.

⁴ - OECD, Digital Government Review: Algeria, 2024, p. 88

⁵ - Guidelines on Investment Facilitation, WTO, 2024, p. 31

كما تسهم الثقة الرقمية في تحفيز الاستثمار المحلي، الذي كان يميل سابقاً إلى التحوط أو التجميد بسبب الغموض الإجرائي، وتُشجع على إعادة استثمار الأرباح محلياً، وتوسيع النشاطات والشراكة مع القطاع العام. وتُظهر التجارب المقارنة أن الدول التي اعتمدت منصات رقمية موحدة للاستثمار شهدت ارتفاعاً في معدلات الترخيص العقاري بنسبة 60%، وانخفاضاً في مدة المعالجة من 6 أشهر إلى أقل من 45 يوماً، مع تحسن ملحوظ في مؤشرات الثقة المؤسسية¹.

المبحث الثاني: النظام القانوني لمنح العقار الاقتصادي (حق الامتياز)

يعتبر نظام الامتياز على العقار (Concession) أحد الآليات القانونية الأساسية التي تعتمد عليها الدولة لتسيير العقار الاقتصادي، إذ يجمع بين الحفاظ على الطبيعة العامة أو الخاصة للأرض، وتمكين المستثمر من استغلالها اقتصادياً لمدة محددة، مع إتاحة إمكانية تحويل الحق الاستغلالي إلى حق تملك عند استيفاء شروط قانونية واقتصادية دقيقة. ويكتسي هذا النظام أهمية بالغة في الإطار القانوني الجزائري الحديث، خصوصاً بعد صدور قانون الاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 20 ديسمبر 2022 الذي أعاد هندسة العلاقة بين الإدارة والمستثمر من خلال تبني مقاربة قائمة على الجدارة، والالتزام بالأداء، والشفافية الإجرائية، بدلاً من التخصيص التقديري غير المبرر.

المطلب الأول: شروط ومعايير منح الامتياز القابل للتحويل إلى تملك

يُشكل الامتياز العقاري نظاماً هجيناً يجمع بين القانون الإداري (بصفته عقداً إدارياً يخضع لسلطة الإدارة العامة) والقانون الخاص (باعتباره أداة لتملك الأصول الإنتاجية). وقد نظم المشرع الجزائري هذا النظام ضمن قانون الاستثمار والمراسيم التطبيقية له، مع إبراز طابعه المشروط والقابل للتحويل، مما يجعله أداة تحفيزية ترتبط بالأداء الفعلي وليس بمجرد التخصيص الشكلي.

الفرع الأول: شروط ومعايير منح الامتياز القابل للتحويل (مرحلة الاستغلال)

مرحلة منح الامتياز بمرحلة استغلالية أولية تُعدّ حجر الزاوية في النظام، حيث يُمنح المستثمر حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي لمدة تتراوح عادة بين 10 و 33 سنة، قابلة للتجديد، شريطة تحقيق أهداف الاستثمار المعلنة. وتتجلى الشروط الأساسية في:

¹ - World Bank, *Doing Business and Beyond: Reforming Regulatory Frameworks*, 2023, p. 73.

أولاً- الأهلية الاستثمارية والجدوى الاقتصادية: يُشترط تقديم دراسة جدوى معتمدة من جهات مختصة تثبت القدرة المالية والفنية على تنفيذ المشروع، مع تحديد حجم الاستثمار، وعدد مناصب الشغل المزمع خلقها، ومعدل العائد المتوقع، والأثر على السلسلة القيمة المحلية¹.

ثانياً- التوافق مع المخططات التوجيهية والتهيئة العمرانية: يخضع التخصيص لمطابقة صارمة مع مخططات التعمير الولائية والبلدية، ومعايير تقسيم المناطق الصناعية، والقيود البيئية، وحماية الأراضي الفلاحية، مما يمنع التحويل العشوائي أو الاستغلال غير المتكامل².

ثالثاً- الضمانات المالية والتقنية: يُلزم المستثمر بتقديم ضمان بنكي أو تأمين استثماري يغطي تكاليف التهيئة الأولية، وربط العقار بالشبكات الأساسية، مع إرفاق مخطط تنفيذي زمني (Gantt) يحدد مراحل الإنجاز بدقة³.

رابعاً- الامتثال البيئي والاجتماعي: يشترط الحصول على تصريح بيئي مبدئي، والتزام بخطة إدارة النفايات، والانبعاثات، والأثر على الموارد المائية، بالإضافة إلى تعهد بتطبيق معايير السلامة المهنية وحقوق العمال⁴.

وتقيم هذه المعايير من قبل لجنة تقنية متعددة القطاعات، تصدر تقريراً مبرراً يُرفع إلى السلطة الولائية المختصة، مع تطبيق مبدأ الشفافية في نشر نتائج التقييم على المنصة الرقمية الموحدة. ويعدّ هذا الطور اختباراً حقيقياً لجدية المستثمر، في تحقيق مؤشرات الأداء المتفق عليها.

الفرع الثاني: شروط ومعايير تحويل الامتياز إلى تنازل (مرحلة التملك)

يمكن النظام القانوني الجزائري المستثمر من تحويل حق الامتياز إلى حق تملك كامل عند استيفاء مجموعة من الشروط الموضوعية والإجرائية، والتي تعد ضماناً لعدم الاحتكار أو المضاربة العقارية وتحويل العقار إلى أصل إنتاجي فعّال، وتتجلى أهم المعايير في:

أولاً- تحقيق نسبة التنفيذ الفعلي: يُشترط إنجاز ما لا يقل عن 70% إلى 80% من الاستثمار المخطط، وفق تقارير فنية معتمدة من خبراء مستقلين أو هيئات مراقبة مؤهلة، مع إثبات تشغيل خطوط الإنتاج أو تقديم الخدمات الفعلية¹.

¹ - قانون الاستثمار 22-18، المادة 22 والمادة 24، الجريدة الرسمية ع 78، 2022.

² - المرسوم التنفيذي 23-112، المادة 08، المتعلق بالتوافق العمراني والبيئي.

³ - بلقاسمي، نادية، مرجع سابق، ص 94

⁴ - القانون 90-25، المادة 45 والمتعلقة بالمعايير البيئية في التخصيص العقاري

ثانياً- الوفاء بالالتزامات التعاقدية والمالية: سداد كامل الإتاوات الإيجارية المستحقة، والالتزام بالضمانات المقدمة، وعدم وجود مخالفات بيئية أو عمرانية جوهريّة، وإثبات التشغيل الفعلي لمدة لا تقل عن 5 سنوات متصلة².

ثالثاً- التقييم العقاري والمراجعة المستقلة: إخضاع العقار لتقييم فني وقانوني يحدد قيمته السوقية الحقيقية، مع احتساب قيمة التحسينات والإنجازات التي أضافها المستثمر، مما يُشكّل الأساس لحساب رسم التحويل النهائي³.

رابعاً- القرار الإداري المبرر والنشر الرسمي: تصدر السلطة الولائية أو الوطنية قرار التحويل بناء على تقرير مفصل، مع نشره في الجريدة الرسمية أو السجل العقاري الإلكتروني، ليكتسب القوة التنفيذية ويُنقل إلى قسم التملك في السجل العقاري. ويُلاحظ أن التحويل لا يُمنح تلقائياً، بل يخضع لرقابة لاحقة دقيقة تهدف إلى منع التحويل المبكر أو غير المبرر، وحماية المصلحة العامة من استنزاف الموارد العقارية دون عائد اقتصادي فعلي.

الفرع الثالث: الإجراءات الإدارية الأساسية

تمر عملية منح الامتياز القابل للتحويل بمسار إداري منظم يجمع بين الرقمنة، والتدقيق الفني والقرارات المعلّلة. وتتجلى أهم الإجراءات في:

أولاً- الإيداع الرقمي والقبول الشكلي: يتم عبر المنصة الوطنية الموحدة، مع التحقق من اكتمال الوثائق وسريان الصلاحيات القانونية، ومطابقة النموذج المعياري المعتمد⁴.

ثانياً- الفحص التقني والقانوني: تقوم به خلية مختصة داخل الوكالة الولائية، بالتنسيق مع مصالح التعمير، والبيئة، والضرائب، والأموال الوطنية، لإصدار رأي فني ملزم⁵.

ثالثاً- النشر والاستشارة العامة: يُنشر مشروع التخصيص على البوابة الرسمية لمدة 30 يوماً لاستقبال الملاحظات أو المنافسة البديلة، ضماناً لمبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص⁶.

¹ - المرسوم 112-23، المادة 15، شروط التحويل إلى التملك

² - بن صالح، عبد القادر، مرجع سابق، ص 178.

³ - عيساوي، محمد، مرجع سابق، ص 210

⁴ - المرسوم التنفيذي 154-22، المادة 10، الإيداع الرقمي.

⁵ - ANDI التقرير السنوي 2024، ص 32

⁶ - OECD, Investment Policy Reviews: Algeria, 2024, p. 91.

رابعاً- إصدار القرار والتوقيع المبدئي: بعد استيفاء الشروط، يصدر قرار التخصيص معللاً، ويُوقع عقد الامتياز مبدئياً، مع إيداعه لدى المحافظ العقاري للتحفظ المؤقت ريثما تبدأ مرحلة الاستغلال¹. تعد هذه الإجراءات ضمانات ضد التعسف الإداري، وتحول التخصيص من قرار سيادي منفرد إلى عملية خاضعة للمعايير، والمراجعة، والمساءلة المؤسسية.

المطلب الثاني: دور الوكالة في إعداد دفاتر الشروط النموذجية

تعد دفاتر الشروط (Cahiers des Charges) العمود الفقري القانوني والتقني لعقود الامتياز العقاري، إذ تحدد بوضوح حقوق والتزامات الطرفين، والمعايير الفنية، وآليات الرقابة، والعقوبات، وشروط التحويل. وقد منح المشرع الجزائري للوكالة الوطنية/الولائية دوراً تنظيمياً محورياً في صياغة هذه الدفاتر وتحديثها، وضمان انسجامها مع السياسات القطاعية ومعايير الحوكمة.

الفرع الأول: صياغة وتحديث النماذج (دور تنظيمي)، وتحديد المعايير التقنية

تقوم الوكالة، بالتنسيق مع الوزارات القطاعية المعنية (الصناعة، الفلاحة، الطاقة، التعمير)، بصياغة دفاتر شروط نموذجية قابلة للتكيف حسب طبيعة النشاط والموقع الجغرافي. ويتجلى هذا الدور في:

أولاً- توحيد الهيكل القانوني: اعتماد هيكل موحد يتضمن: تعريف العقار، مدة الامتياز، الالتزامات الاستثمارية، المعايير البيئية، نظام الإتاوات، شروط التحويل، آليات المراقبة، وعقوبات الإخلال².
ثانياً- تحديد المعايير التقنية القطاعية: إدراج مواصفات فنية دقيقة لكل نشاط (كثافة البناء، نسبة المساحات الخضراء، معايير الربط بالطاقة والمياه، شروط السلامة الصناعية، متطلبات التوطين التكنولوجي)، مما يضمن تجانس العرض العقاري ويمنع التخصيص العشوائي³.

¹ - مزوزي، فريدة، مرجع سابق، ص 145.

² - القرار الوزاري المشترك 10 فبراير 2023، المادة 04.

³ - بلقاسمي، نادية، مرجع سابق، ص 98.

ثالثاً- التحديث الدوري والمراجعة المعتمدة: تُراجع الدفاتر كل 3 إلى 5 سنوات لمواكبة التطورات التكنولوجية، والمتغيرات الاقتصادية، والتوصيات الدولية، مع إشراك غرف التجارة، والهيئات المهنية والخبراء المستقلين في عملية المراجعة لضمان الواقعية والقابلية للتطبيق¹. كما يعد هذا الدور التنظيمي تجسيدا لمبدأ "الإدارة الاستباقية"، الذي ينتقل من رد الفعل إلى التخطيط المعياري المسبق، مما يقلل النزاعات التعاقدية ويُسرّع وتيرة التنفيذ.

الفرع الثاني: ضمان الشفافية والمنافسة

تلتزم الوكالة بإدراج بنود صريحة في دفاتر الشروط تضمن نزاهة عملية التخصيص، ومنع الاحتكار وتعزيز المنافسة العادلة. وتتجلى آليات ذلك في:

أولاً- نشر دفاتر الشروط مسبقاً: إتاحة النماذج على المنصة الرقمية قبل إطلاق أي عملية تخصيص مع تحديد مهلة كافية للاطلاع، وطلب توضيحات، وإعداد العروض البديلة².

ثانياً- معايير اختيار موضوعية وواضحة: استبدال المعايير التقديرية بمؤشرات قابلة للقياس (حجم الاستثمار، نسبة التوطين، الأثر البيئي، الجاهزية المالية، الخبرة السابقة)، مع منع أي شرط تمييزي غير مبرر قانوناً أو اقتصادياً³.

ثالثاً- آليات الطعن والمراجعة المستقلة: إتاحة حق الاعتراض على دفتر الشروط إذا احتوى على بنود مجحفة أو غير متناسبة، مع خضوع النزاعات لرقابة اللجنة العليا للطعون أو القضاء الإداري، مما يضمن توازن العلاقة التعاقدية⁴.

كما تُفرض على الوكالة نشر تقارير دورية حول عدد الدفاتر المعتمدة، ومعدل المنافسة على كل موقع، ونسبة الاستجابة للشروط مما يُعزّز المساءلة العامة ويحدّ من الممارسات الانعزالية أو التفضيلية.

الفرع الثالث: المراجعة والمصادقة على دفاتر الشروط، وتنظيم مجال التعمير والتخطيط العمراني

¹ - World Bank, Land Governance and Investment Facilitation, 2023, p. 56

² - UNCTAD, World Investment Report 2025, p. 134

³ - Karim & Benali, Journal of African Law and Development, Vol. 13, No. 1, 2025, p. 52.

⁴ - مجلس الدولة، مجموعة الأحكام 2022-2024، ص 112

لا تكتفي الوكالة بالصياغة الأولية، بل تخضع دفاتر الشروط لعملية مصادقة متعددة المستويات تضمن انسجامها مع الأطر القانونية العليا، خصوصاً قوانين التعمير والتهيئة العمرانية. وتتجلى هذه العملية في:

أولاً- المراجعة الفنية المشتركة: تشكيل لجان متعددة القطاعات تضم ممثلين عن الوكالة، ومديرية التعمير، والبيئة، والبنية التحتية، والضرائب، لمواءمة الشروط مع المخططات التوجيهية المعتمدة، والقيود الطبوغرافية، وشبكات الخدمات العامة¹.

ثانياً- المصادقة الإدارية العليا: رفع الدفاتر النموذجية إلى الوصاية الوزارية المختصة، أو المجلس الوطني للاستثمار، للمصادقة النهائية، مع نشرها في الجريدة الرسمية أو البوابة الوطنية للإشهار القانوني، لتكتسب القوة الإلزامية².

ثالثاً- التكامل مع أدوات التخطيط العمراني: ربط شروط الامتياز بمخططات شغل الأراضي (POS/PCA)، ومعايير الكثافة، وحماية المناطق الحساسة، وضمان أن التخصيص العقاري لا يحدث اختلالاً في التوازن العمراني أو البيئي المحلي. ويُعدّ هذا التكامل بين الدفاتر النموذجية وأدوات التخطيط العمراني ضماناً قانونية وفنية تمنع التخصيص العشوائي، وتحولّ العقار الاقتصادي إلى عنصر منسجم مع الرؤية الترابية الشاملة للدولة.

المطلب الثالث: إجراءات إمضاء عقود الامتياز وتحصيل الإتاوات الإجارية

يعتبر عقد الامتياز الوثيقة القانونية التي تجسد العلاقة بين الإدارة والمستثمر، ويحدد بدقة الحقوق، والالتزامات، والآليات المالية، وآليات الرقابة. وتتمحور إجراءات إبرامه وتنفيذه حول ثلاثة محاور: الاستصدار والتوقيع، التحصيل المالي والجزاءات، ونقل الحقوق الاستثمارية.

الفرع الأول: إجراءات إمضاء عقد الامتياز (الاستصدار والتوقيع)

¹ - القانون 90-25، المادة 30، التنسيق بين التخصيص والتخطيط.

² - المرسوم 23-112، المادة 06، المصادقة الإدارية.

تمر عملية إبرام عقد الامتياز بمراحل إدارية وقانونية دقيقة تضمن المشروعية، والوضوح، والقوة التنفيذية. وتتجلى أهم الإجراءات في:

أولاً- إصدار القرار الإداري المبرر: بعد استيفاء شروط التخصيص، تصدر السلطة المختصة قراراً معللاً يتضمن هوية المستثمر، طبيعة العقار، مدة الامتياز، الالتزامات الأساسية، ونظام الإتاوات، مع إرفاقه بدراسة الجدوى المعتمدة وتقرير اللجنة التقنية¹.

ثانياً- الصياغة النهائية والمراجعة القانونية: يُحرر العقد وفق النموذج المعياري المعتمد، مع مراجعة كل بند من قبل المستشارين القانونيين للوكالة، وضمان عدم وجود تعارض مع النصوص العليا أو الاتفاقيات الدولية².

ثالثاً- التوقيع والمصادقة الرسمية: يوقع العقد من طرف ممثل الوكالة والمستثمر أو ممثله القانوني، مع ختمه وتسجيله لدى المحافظة العقارية، وإيداع نسخة منه لدى كتابة الضبط المختصة لإضفاء الحجية القانونية³.

رابعاً- النشر والإشهار القانوني: يُنشر ملخص العقد في الجريدة الرسمية أو البوابة الوطنية للإشهار، مع تسجيله في السجل العقاري الإلكتروني، ليصبح نافذاً تجاه الجميع، وقابلاً للتنفيذ الجبري في حال الإخلال⁴.

ويُعدّ التوقيع الإلكتروني المعتمد بديلاً معادلاً للتوقيع الخطي في الإطار الرقمي، مما يُسرّع الإجراءات ويقلل التكلفة، شريطة تطبيق معايير التوثيق والأرشفة القانونية.

الفرع الثاني: إجراءات تحصيل الإتاوات الإجارية، والآثار المترتبة على عدم دفعها

تُعدّ الإتاوات الإجارية المقابل المالي الذي يدفعه المستثمر مقابل حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي وتُحسب عادةً كنسبة من القيمة العقارية، أو المساحة، أو حجم الإنتاج، أو الإيرادات. وتتجلى إجراءات التحصيل وآثار التخلف في:

¹ - المرسوم التنفيذي 22-154، المادة 26، إصدار القرار المبرر

² - عيساوي، محمد، مرجع سابق، ص 234

³ - القانون 08-15، المادة 18، التسجيل والمصادقة.

⁴ - OECD Principles of Corporate Governance, 2023, p. 51

أولاً- تحديد وعاء التحصيل وآجال السداد: يُحدد العقد بوضوح مبلغ الإتاوة، وسعر الوحدة، وتاريخ الاستحقاق، وآلية الدفع (تحويل بنكي، منصة إلكترونية، إيصالات رسمية)، مع منح مهلة سماح قانونية لا تتجاوز 30 يوماً¹.

ثانياً- الرقابة المالية والتدقيق الدوري: تقوم مصلحة التحصيل التابعة للوكالة بمطابقة المدفوعات بالعقود، وإصدار كشوفات دورية مع إمكانية إجراء تدقيق مفاجئ في حال وجود مؤشرات على التهرب أو التلاعب في الإبلاغ².

ثالثاً- العقوبات والجزاءات الإدارية: في حال التأخير غير المبرر، تُفرض غرامات تأخير تصاعدية، مع إمكانية تعليق الترخيص، أو منع التصرف في العقار، أو تفعيل آليات التحصيل الجبري عبر الحجز الإداري على الحسابات أو الأصول³.

رابعاً- الفسخ واسترداد العقار: عند استمرار الإخلال الجسيم لمدة تتجاوز 6 أشهر، يحق للإدارة فسخ العقد إدارياً، واستعادة العقار، مع تعويض الأضرار، وإدراج المستثمر في السجل الوطني للمخالفين الاستثماريين، مما يحرمه من الولوج لعقارات عامة لمدة محددة⁴.

ويعد هذا النظام المالي ضماناً لاستدامة الإيرادات العامة، ومنع الاستغلال غير المكافئ، مع الحفاظ على التوازن بين جذب الاستثمار وحماية المال العام.

الفرع الثالث: إجراءات نقل الامتياز (التنازل)

يُتيح النظام القانوني نقل حق الامتياز إلى مستثمر جديد أو شريك استراتيجي، شريطة استيفاء شروط صارمة تحمي الاستمرارية الإنتاجية، وتمنع المضاربة العقارية. وتتجلى الإجراءات في:

أولاً- التقديم والموافقة المسبقة: يُلزم المستثمر الراغب في النقل بتقديم طلب رسمي مصحوب بملف المتنازل إليه، يثبت أهليته المالية، وخبرته القطاعية، والتزامه بشروط العقد الأصلية، مع الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكالة⁵.

¹ - المرسوم 23-112، المادة 20، نظام الإتاوات

² - الجهاز الوطني للرقابة المالية، تقرير المراجعة 2023، ص 24

³ - بن عاشور، محمد، مرجع سابق، ص 78.

⁴ - القانون 22-18، المادة 31، الفسخ والإدراج في السجل

⁵ - المرسوم 23-112، المادة 28، نقل الامتياز

ثانياً- التدقيق القانوني والفني: تخضع عملية النقل لتقييم مستقل يحدد قيمة الحقوق المنقولة والالتزامات المتبقية، والوضع المالي للعقد، مع ضمان عدم وجود نزاعات أو مخاطر بيئية أو عمرانية غير معالجة.

ثالثاً- إبرام اتفاق النقل والتسجيل الرسمي: بعد المصادقة، يُبرم اتفاق نقل الحقوق بين الأطراف، مع تحديث السجل العقاري وإشهار العقد الجديد، وإبلاغ مصالح الضرائب والضمان الاجتماعي، لضمان استمرارية الالتزامات القانونية¹.

رابعاً- مسؤولية الطرف الأصلي والانتقال التلقائي للالتزامات: يظل المتنازل مسؤولاً تضامنياً عن الالتزامات المترتبة قبل النقل، ما لم يُنص على براءة ذمة صريحة، بينما ينتقل الالتزام بالمعايير الفنية والبيئية تلقائياً إلى المتنازل إليه، مما يضمن عدم انقطاع الرقابة الإدارية². ويُعدّ نقل الامتياز آلية مرنة تدعم ديناميكية السوق الاستثماري، شريطة أن يبقى خاضعاً للرقابة المسبقة، والشفافية، وحماية المصلحة العامة من التلاعب أو التفتيت غير المبرر.

المبحث الثالث: المتابعة والرقابة على استغلال العقار الاقتصادي

يعد نظام المتابعة والرقابة على استغلال العقار الاقتصادي أسلوب هام في إطار القانون العام في أي نشاطات السلطات العمومية، إذ لا تكفي آليات التخصيص والتسيير الإداري وحدها لضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المنشودة. فالعقار الاقتصادي، بصفته مورداً عاماً نادراً، يخضع لمبدأ "الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية" الذي يلزم المستثمر باستغلاله وفقاً للغرض المخصص له، وفي الآجال المحددة، وبالكفاءة المتفق عليها. وفي هذا الإطار، انتقلت التشريعات الجزائرية الحديثة، وعلى رأسها قانون الاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 20 ديسمبر 2022، من منطق الترخيص الشكلي إلى منطق الأداء المقاس، حيث مُنحت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار والهياكل الولائية المكلفة بصلاحيات رقابية واسعة، وآليات تدخل استباقية، ونظم جزائية متناسبة، لضمان استمرارية المشاريع الاستثمارية، ومنع تجميد الأصول، وإعادة تدوير العقار غير المستغل نحو فرص إنتاجية جديدة.

¹ - ANDI التقرير السنوي 2024، ص 48

² - مزوزي، فريدة، مرجع سابق، ص 189.

يهدف هذا المبحث إلى تفكيك الإطار القانوني والمؤسسي للمتابعة والرقابة على استغلال العقار الاقتصادي، من خلال ثلاثة مطالب متسلسلة: الأول يتناول صلاحيات الوكالة في معاينة تقدم المشاريع والثاني يحلل الجزاءات القانونية المرتبطة بالإخلال بالالتزامات، والثالث يستعرض دور الوكالة في تصفية العقار غير المستغل وإعادة ضخه في الدورة الاقتصادية. وسيعتمد التحليل على مقارنة قانونية وإدارية متكاملة، تستند إلى النصوص التشريعية الجزائية، والمبادئ العامة للقانون الإداري والعقاري، وأفضل الممارسات الدولية في حوكمة الأراضي الاستثمارية.

المطلب الأول: صلاحيات الوكالة في معاينة مدى تقدم المشاريع الاستثمارية

تمنح التشريعات الاستثمارية الحديثة للوكالة دوراً يتجاوز التيسير الإداري ليشمل الرقابة الفعلية والمتابعة المستمرة، والتقييم الموضوعي لمشاريع الاستثمار المرتبطة بالعقار الاقتصادي. وتعدّ هذه الصلاحيات ضرورية لتحقيق التوازن بين منح المرونة للمستثمر، وحماية المصلحة العامة من الهدر أو التجميد الانتقائي للأصول العقارية.

الفرع الأول: المتابعة الميدانية والرقابة

تشكل المتابعة الميدانية العمود الفقري لنظام الرقابة على استغلال العقار الاقتصادي، حيث تنتقل الوكالة من الاعتماد على التقارير الذاتية إلى التحقق المباشر من واقع التنفيذ على الأرض. وتتجلى هذه الآلية في ثلاث مستويات رئيسية:

أولاً- الزيارات التفتيشية المبرمجة والمفاجئة: تتم وفق خطة سنوية معتمدة، تراعي حجم المشروع ومرحلة التنفيذ، والمخاطر المرتبطة به، مع إشعار مسبق أو دون إشعار في حالات الشكوى أو الانحراف الملحوظ¹.

ثانياً- لجان المراقبة المتعددة التخصصات: تضم مهندسين مدنيين، وخبراء بيئيين، ومفتشين ماليين وممثلين عن مصالح التعمير، مما يضمن تقييماً شاملاً يغطي الجوانب الفنية، والقانونية، والبيئية والمالية للمشروع².

¹ - المرسوم التنفيذي 22-154، المادة 28، المتعلق بزيارات المتابعة الميدانية

² - القرار الوزاري المشترك 18 أبريل 2023، المادة 05، تشكيل لجان المراقبة

ثالثاً- أدوات الرقابة الرقمية والتتبع عن بُعد: توظيف أنظمة الطائرات المسييرة، والصور الفضائية وأجهزة الاستشعار عن بعد، لمتابعة تقدم الأشغال، والتحقق من عدم تغيير الغرض العقاري، ورصد التعديلات أو التوقف غير المبرر، مما يرفع دقة الرقابة ويقلل الاعتماد على التفتيش البشري وحده¹.

ويخضع هذا النشاط الرقابي لمبدأ التناسب والشرعية، حيث تُلزم الوكالة باحترام حرمة الممتلكات الخاصة والحصول على التصاريح القانونية عند الاقتضاء، وتوثيق كل زيارة بمحضر رسمي يُسلم للمستثمر، مع إتاحة حق الاعتراض أو التوضيح خلال مهلة قانونية محددة.

الفرع الثاني: صلاحيات التدخل والإلغاء (الإجراءات الردعية).

عند رصد انحرافات أو تأخيرات غير مبررة، تمنح النصوص القانونية الوكالة صلاحيات تدخل تدريبية تهدف إلى تصحيح المسار قبل اللجوء إلى الإجراءات الجزائية النهائية. وتتجلى هذه الآليات في:

أولاً- إنذارات رسمية ومهلة تصحيح: إصدار إنذار كتابي يحدد المخالفة، والأجل الممنوح للتسوية (عادة 30 إلى 60 يوماً)، والعواقب المترتبة على عدم الامتثال، مع تسجيله في السجل الرقمي للمشروع².

ثانياً- تعليق جزئي أو كلي للمزايا: وقف المنح المالية، أو تجميد الربط بالشبكات الجديدة، أو تعليق التصاريح التكميلية، كإجراء وقائي يمنع تفاقم الإخلال ويحفز المستثمر على الالتزام³.

ثالثاً- الإلزام بإجراءات تصحيحية فورية: مثل تعيين مدير تنفيذي مؤقت، أو إلزام المستثمر بتقديم ضمانات إضافية، أو تعديل المخطط التنفيذي ليكون متوافقاً مع الشروط التعاقدية، تحت إشراف لجنة فنية تابعة للوكالة⁴.

وتُخضع هذه الصلاحيات لرقابة قضائية وإدارية لضمان عدم التعسف، حيث يحق للمستثمر الطعن في قرار التدخل أمام اللجنة العليا للطعون أو القضاء الإداري، مع وقف التنفيذ في حالات الخطر الوشيك أو الضرر الجسيم، تطبيقاً لمبدأ التوازن بين سلطة الإدارة وحرية المبادرة الخاصة.

¹ -United Nations E-Government Survey 2024, UN DESA, p. 102.

² - قانون الاستثمار 22-18، المادة 33، الإنذارات والمهل التصحيحية

³ - المرسوم 23-112، المادة 22، تعليق المزايا الاستثمارية

⁴ - بلقاسمي، نادية، مرجع سابق، ص 85

الفرع الثالث: الخدمات الإحصائية والتقنية

لا تقتصر مهمة الوكالة على الرقابة العقابية أو التصحيحية، بل تمتد إلى بناء قاعدة معرفية شاملة تدعم اتخاذ القرار على المستوى الوطني والجهوي. وتتجلى الخدمات الإحصائية والتقنية في: أولاً- إنشاء نظام مؤشرات أداء موحد: يقيس نسب التنفيذ الزمني، ومعدلات التشغيل، وحجم الاستثمار الفعلي مقارنة بالمخطط، والأثر على التشغيل المحلي، والامتثال البيئي، مع تحديثها ربع سنوياً¹. ثانياً- إصدار تقارير قطاعية وإقليمية دورية: تحلل اتجاهات الاستثمار، وتكشف نقاط الاختناق الإجرائية أو الفنية، وتقارن الأداء بين الولايات، مما يمكن من تحديد الأولويات وإعادة توجيه الدعم نحو المناطق أو القطاعات الأكثر احتياجاً². ثالثاً- توفير بيانات مفتوحة للباحثين والمستثمرين: نشر مجموعات بيانات مجهولة الهوية حول أداء المشاريع العقارية، ونسب النجاح، وأسباب التعثر، مما يعزز الشفافية، ويحفز البحث الأكاديمي ويساعد المستثمرين الجدد على تجنب الأخطاء السابقة³. وتُعَدُّ هذه الخدمات التقنية جسراً بين الرقابة الميدانية وصنع السياسات العامة، حيث تتحول البيانات من مجرد سجلات إدارية إلى أدوات تخطيط استراتيجي، تُعزِّز كفاءة تخصيص الموارد، وتقلل من هدر العقار الاقتصادي على المدى الطويل.

المطلب الثاني: الجزاءات القانونية (فسخ عقد الامتياز، استرجاع العقار)

يُعَدُّ النظام الجزائي أداة ضرورية لضمان احترام الالتزامات التعاقدية والقانونية المرتبطة بالعقار الاقتصادي، فهو لا يهدف إلى المعاقبة بحد ذاتها، بل إلى حماية المصلحة العامة، ومنع الاحتكار غير المنتج، وإعادة الأصول الراكدة إلى الدورة الاقتصادية. وقد صُمِّم هذا النظام ليكون تدريجياً، متناسباً مع حجم الإخلال، وقابلاً للمراجعة القضائية.

الفرع الأول: فسخ عقد الامتياز

¹ - ANDI ، التقرير السنوي 2024، ص 37.

² - OECD, *Investment Policy Reviews: Algeria*, 2024, p. 98.

³ - World Bank, *Land Governance and Investment Facilitation*, 2023, p. 71

يعد فسخ عقد الامتياز الإجراء الأقوى في سلم الجزاءات، ولا يُتخذ إلا بعد استنفاد الإجراءات التصحيحية، وثبوت الإخلال الجسيم أو المتكرر بالالتزامات الأساسية. وتتجلى أسسه الإجرائية في: أولاً- توفر سبب قانوني صريح: مثل التوقف الفعلي عن الأشغال أو الإنتاج لمدة تتجاوز 6 أشهر متصلة، أو تغيير الغرض الاستثماري دون ترخيص، أو عدم سداد الإتاوات الإيجارية رغم الإنذارات، أو ارتكاب مخالفات بيئية جسيمة غير قابلة للتصحيح¹.

ثانياً- إجراء تحقيقي ومعاينة رسمية: تقوم الوكالة بإعداد محضر معاينة مفصل، يستند إلى تقارير فنية ومراجعات ميدانية، وشهادات مستقلة، مع إخطار المستثمر رسمياً ودعوته لحضور جلسة الاستماع أو تقديم دفاعه كتابياً خلال 15 يوماً².

ثالثاً- قرار فسخ معلّل وقابل للطعن: يصدر القرار عن السلطة المختصة (الولائية أو الوطنية) بناء على رأي اللجنة التقنية، مع تبرير كل بند، وتحديد تاريخ نفاذ الفسخ، وإحالة الملف إلى المحافظة العقارية لشطب التقييد المؤقت، مع إتاحة الطعن أمام القضاء الإداري خلال 30 يوماً³.

ويُراعى في الفسخ مبدأ التناسب، حيث يمكن استبعاد الحالات الناتجة عن قوة القاهرة، أو أزمات قطاعية عامة معترف بها رسمياً، أو تأخيرات مبررة بظروف خارجة عن إرادة المستثمر، مما يحول دون تحول الجزاء إلى أداة تعسفية تثبّط المناخ الاستثماري.

الفرع الثاني: استرجاع العقار

يعتبر استرجاع العقار نتيجة طبيعية لفسخ الامتياز، لكنه يخضع لإجراءات قانونية دقيقة تحمي حقوق الطرفين، وتضمن سلاسة الانتقال إلى مستخدم جديد. وتتجلى آلياته في:

أولاً- التسليم الفعلي والجرد الموثق: تُنظم لجنة مشتركة بين الوكالة، والمستثمر، والخبراء العقاريين جرداً شاملاً للمنشآت، والمعدات، والتحسينات الدائمة، مع توثيق حالتها الفعلية، وإثبات تاريخ الاستلام الرسمي⁴.

¹ - المرسوم 112-23، المادة 30، أسباب الفسخ القانوني

² - عيساوي، محمد، مرجع سابق، ص 189.

³ - مجلس الدولة، مجموعة الأحكام 2022-2024، ص 134.

⁴ - القرار 18 أبريل 2023، المادة 12، جرد التسليم والتعويض

ثانياً- تقييم التعويضات عن التحسينات المشروعة: يحق للمستثمر تعويضاً عن المنشآت والإنجازات التي أضافت قيمة فعلية للعقار، شريطة أن تكون متوافقة مع الغرض المخصص، ومعتمدة مسبقاً، وغير مرتبطة بمخالفات قانونية. ويُحسب التعويض بناءً على القيمة الاستهلاكية الفعلية، لا القيمة السوقية المضاربة¹.

ثالثاً- تحديث السجل العقاري والإشهار القانوني: تُشطب القيود المتعلقة بعقد الامتياز، ويُعاد تسجيل العقار في الحافظة العامة للدولة أو المناطق النشطة، مع نشر قرار الاسترجاع في الجريدة الرسمية أو البوابة الإلكترونية، لضمان النفاذ تجاه الجميع ومنع النزاعات اللاحقة². كما يعد استرجاع العقار مرحلة انتقالية حساسة، تتطلب تنسيقاً بين الوكالة، ومصالح الأملاك الوطنية والبلديات، لضمان عدم تجميد الأصل مجدداً، وإعادة دمج السريعة في العرض الاستثماري المتاح.

الفرع الثالث: جزاءات أخرى

إلى جانب الفسخ والاسترجاع، ينص النظام القانوني على جزاءات تكميلية تهدف إلى تعزيز الردع ومنع التكرار، وحماية نزاهة السوق الاستثماري. وتشمل: أولاً- الغرامات المالية التصاعدية: تُفرض بنسب محددة من قيمة الاستثمار أو من الإتاوات المستحقة وتزداد مع استمرار الإخلال، مع إمكانية التقييد في حالات العجز المؤقت المثبت³. ثانياً- الإدراج في السجل الوطني للمخالفين الاستثماريين: يحرم المعني من الولوج للعقار الاقتصادي أو الحصول على مزايا استثمارية، أو المشاركة في المناقصات العامة، لمدة تتراوح بين 3 و5 سنوات قابلة للتجديد في حال العود⁴.

ثالثاً- سحب التصاريح أو التراخيص القطاعية: بالتنسيق مع الوزارات المختصة (البيئة، الصناعة التجهيز)، مما يوقف النشاط المخالف فعلياً، ويمنع استمرار الاستغلال غير القانوني حتى بعد تغيير الموقع¹.

¹ - مزوزي، فريدة، مرجع سابق، ص 156

² - القانون المتعلق بالسجل العقاري (نظام 08-15)، المادة 19، شطب القيود

³ - المرسوم 23-112، المادة 32، الغرامات التصاعدية

⁴ - قانون الاستثمار 22-18، المادة 35، السجل الوطني للمخالفين

رابعاً- المسؤولية الجنائية في الحالات الجسيمة: كالتزوير في وثائق الجدوى، أو الاختلاس المالي للأموال العامة، أو التسبب في كوارث بيئية متعددة، مما يحيل الملف إلى النيابة العامة وفقاً لأحكام القانون الجنائي وقانون حماية البيئة².

وتُطبق هذه الجزاءات وفق مبدأ الشرعية والتناسب، مع ضمان حق الدفاع، والمراجعة القضائية والإفصاح عن المعايير مسبقاً، مما يحول النظام الجزائي من أداة عقابية إلى رادع مؤسسي يعزز الانضباط الطوعي ويحمي المصلحة العامة.

المطلب الثالث: دور الوكالة في تصفية العقار غير المستغل وإعادة ضخه في السوق

يعتبر تجميد العقار الاقتصادي أحد أخطر مظاهر الهدر المؤسسي، إذ يحول أصولاً منتجة إلى أعباء صيانة، ويحرم الجهات المحلية من فرص التنمية، ويُضعف ثقة المستثمرين في كفاءة التخصيص. ومن هنا، برز دور الوكالة كجهة مسؤولة عن تصفية الحافطة العقارية المتعثرة، وإعادة تدويرها نحو مشاريع جديدة، ضمن إطار مؤسسي شفاف وقائم على البيانات.

الفرع الأول: حصر وتحديد العقار غير المستغل (التصفية)، وإدارة الحافطة العقارية (التطهير)

تبدأ عملية التصفية بمسح دقيق وشامل للأصول العقارية المخصصة، يعتمد على معايير موضوعية تحدد حالة "عدم الاستغلال الفعلي". وتتجلى الآليات في:

أولاً- التدقيق الميداني والرقمي المتكامل: مقارنة البيانات المسجلة في السجل العقاري الإلكتروني مع تقارير المتابعة الميدانية، والصور الجوية، وفواتير الاستهلاك (كهرباء، ماء)، لاكتشاف التناقض بين التخصيص الرسمي والواقع الفعلي³.

ثانياً- تصنيف العقار حسب درجة التعثر: تقسيم الأصول إلى فئات: (أ) متوقف كلياً، (ب) متعثر جزئياً مع إمكانات إنقاذ، (ج) مستغل بشكل مخالف للغرض، (د) قيد النزاع القضائي، مما يُمكن من تحديد الأولويات وآليات المعالجة المناسبة لكل فئة⁴.

ثالثاً- تطهير الحافطة القانونية والإدارية: حل النزاعات العالقة، وتسوية الديون المتراكمة، وإلغاء التقييدات الباطلة، وتوحيد السجلات بين الوكالة، ومحافظة الأملاك، والبلديات، لضمان جاهزية العقار

¹ - بلقاسمي، نادية، مرجع سابق، ص 94.

² - القانون 10-03، المادة 48، المسؤولية الجنائية البيئية

³ - ANDI، التقرير السنوي 2024، ص 44.

⁴ - كريم، وبن علي، مرجع سابق، ص 95

قانونياً قبل إعادة عرضه¹. ويُدار هذا المسار عبر خلية وطنية متخصصة، تعمل وفق بروتوكولات زمنية صارمة، مع ربط النتائج بمؤشرات أداء الوكالة، مما يحول التصفية من إجراء استثنائي إلى عملية مؤسسية مستدامة.

الفرع الثاني: إعادة ضخ العقار في السوق

بعد التطهير القانوني والفني، تنتقل الوكالة إلى مرحلة إعادة الإدماج الفعال للعقار في الدورة الاستثمارية، عبر آليات تضمن السرعة، والشفافية، والتنافسية. وتتجلى هذه الآليات في النقاط التالية: أولاً- الإشهار الرقمي الموحد والمسبق: نشر العقار المُصَفَّى على المنصة الوطنية مع كامل المعطيات الفنية، والقانونية، والبيئية، والصور، والخرائط، مما يوسع قاعدة المستثمرين المحتملين ويقلل مدة التوقف.

ثانياً- إعادة التخصيص عبر مسارات مرنة: اعتماد آليات متنوعة حسب طبيعة المشروع: (1) امتياز جديد بشروط محدثة، (2) شراكة عامة-خاصة لمشاريع البنية التحتية، (3) تأجير طويل الأمد للقطاعات الناشئة، مع منح أولوية للمستثمرين الجادين ذوي السجل النظيف².

ثالثاً- حزم تحفيزية موجهة للإسراع في التشييد: مثل إعفاء جزئي من الإتاوات للسنتين الأوليتين، أو دعم الربط بالشبكات، أو تسريع المسار الرقمي، شريطة البدء الفعلي خلال 6 أشهر، مما يحول العقار من أصل خامل إلى محرك تنموي سريع³.

وتُخضع إعادة الضخ لرقابة لاحقة مكثفة، لمنع تكرار نمط التجميد، وضمان أن التخصيص الجديد يرتبط بأداء فعلي، وليس بمجرد توقيع عقود شكلية.

الفرع الثالث: المتابعة والرقابة على المشاريع الاستثمارية

بعد إعادة ضخ العقار، تنتقل الوكالة من دور المتابع الفردي إلى دور المنظم للنظام الرقابي الشامل، الذي يضمن استدامة الأداء، ويمنع التراكم الجديد للعقار غير المستغل. ويتجلى هذا الدور في: أولاً- بناء نظام رقابي تكاملي ودوري: يربط بين بيانات المنصة الرقمية، والتفتيش الميداني، والتقارير القطاعية، ومؤشرات الأداء الوطنية، مما يخلق حلقة تغذية راجعة مستمرة تُحدّث السياسات التخصيصية بناءً على الدروس المستفادة⁴.

¹ - الجهاز الوطني للرقابة المالية، تقرير المراجعة 2023، ص 28

² - UNCTAD, World Investment Report 2025, p. 142.

³ - OECD, Investment Policy Reviews: Algeria, 2024, p. 105

⁴ - Guidelines on Investment Facilitation and Monitoring, WTO, 2024, p. 41.

ثانياً- اعتماد آليات المراجعة المستقلة والتدقيق الخارجي: إشراك هيئات رقابية وطنية (كالمحكمة المالية، أو الجهاز الوطني للرقابة)، وخبراء دوليين، لمراجعة فعالية نظام المتابعة، وكشف الثغرات الإجرائية، واقتراح إصلاحات هيكلية تعزز النزاهة والكفاءة¹.

ثالثاً- تطوير ثقافة الامتثال الطوعي والحوكمة التشاركية: تنظيم ورشات عمل للمستثمرين، ونشر أدلة إرشادية واضحة، وإتاحة قنوات استشارية مبكرة، مما يقلل الاعتماد على الجزاءات، ويعزز الشراكة الحقيقية بين الإدارة والقطاع الخاص في تحقيق الأهداف التنموية².

ويعد هذا الإطار النظامي ضماناً لعدم تكرار أخطاء الماضي، حيث تتحول المتابعة من رد فعل إداري إلى استراتيجية وقائية، تحمي العقار الاقتصادي، وتعزز ثقة المستثمرين، وتضمن استدامة النمو الترابي.

خلاصة الفصل الثاني:

خلص هذا الفصل إلى أن الآليات الإجرائية والتقنية المعتمدة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمثل نقلة نوعية في فلسفة تسيير العقار الاقتصادي، حيث تحولت المنصة الرقمية الموحدة من مجرد أداة تقنية إلى فضاء قانوني يكرس مبادئ الشفافية، والمساواة، وسهولة الولوج، ويحد بشكل ملموس من الممارسات البيروقراطية التقليدية.

كما بيّن التحليل أن نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تملك، المدعوم بدفاتر شروط نموذجية وآجال استغلال محددة، يشكل آلية توازن ذكية تجمع بين مرونة الجذب الاستثماري وانضباط الالتزام التعاقدية. وقد أظهرت آليات المتابعة الميدانية والرقمية، إلى جانب ترسانة الجزاءات القانونية (الإنذار، الفسخ، استرجاع العقار)، قدرة الوكالة على الضبط الفعلي للحافطة العقارية وتصحيح المسارات المتعثرة لا سيما عبر إجراءات التصفية وإعادة ضخ العقار غير المستغل في الدورة الاقتصادية الوطنية.

غير أن الفعالية التشغيلية الكاملة لهذه الآليات تبقى مشروطة بتعزيز التكامل البيني بين الأنظمة المعلوماتية للوكالة والمحافظة العقارية والسجل التجاري، وتحسين التنسيق اللامركزي مع السلطات

¹ - عيساوي، محمد، مرجع سابق، ص 215

² - مزوزي، فريدة، مرجع سابق، ص 178.

المحلية والقطاع القضائي، بالإضافة إلى تأهيل الموارد البشرية لمواكبة التعقيدات التقنية والقانونية المستجدة. وعليه، يظل نجاح هذا النموذج الإجرائي رهيناً باستدامة التحديث الإداري، وترسيخ ثقافة الأداء الرقمي والمساءلة، بما يضمن تحويل الوعاء العقاري من مورد جامد إلى محرك ديناميكي يدعم التنمية الاقتصادية المستدامة ويُعزز جاذبية المناخ الاستثماري الجزائري.

الخاتمة

بعد مسار تحليلي متكامل انتقل من تأطير المفاهيم القانونية والمؤسسية إلى تفكيك الآليات الإجرائية والرقمية والرقابية، يتضح أن دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ضبط وتسيير العقار الاقتصادي قد تجاوز بكثير المهمة الترويجية التقليدية التي عرفت بها الهياكل السابقة، ليتحول إلى وظيفة تنظيمية ورقابية متكاملة تجمع بين التيسير، والضبط، والمتابعة، وإعادة التدوير.

وقد أظهر البحث أن هذا التحول لم يكن وليد صدفة إدارية، بل نتاج إرادة تشريعية واضحة تجسدت في قانون الاستثمار رقم 22-18 والمراسيم التطبيقية له، التي أعادت هندسة العلاقة بين الإدارة والمستثمر على أسس الشفافية، والمعايير الموضوعية، والمساءلة المؤسسية، والأداء المقاس.

تناول الفصل الأول ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار، حيث بيّن أن طبيعتها القانونية تجمع بين الطابع العمومي الاستراتيجي والوظيفة التنفيذية المتخصصة، وأن صلاحياتها تمتد من الترويج إلى إعداد المعايير، وإدارة الحافظة العقارية، ومراقبة التنفيذ، وتطبيق الجزاءات. كما أوضح أن العقار الاقتصادي، بصفته وعاءً إنتاجياً، يخضع لنظام قانوني خاص يختلف عن العقار العام أو الخاص التقليدي، وأن تطور الأنظمة المسيرة له يعكس انتقالاً تدريجياً من التخصيص التقديري إلى التوزيع المعياري القائم على الجدارة والأداء.

كما بيّن الفصل أن آليات الحوكمة الإدارية (الشباك الوحيد اللامركزي، لجنة الطعون العليا التبسيط الإجرائي) قد أسهمت في تقليص التداخل الاختصاصي، وتسريع المعالجة، وتعزيز الشفافية، رغم بقاء تحديات تتعلق بالتكامل البيني والوضوح المعياري. أما الفصل الثاني، فقد انتقل إلى الآليات الإجرائية والتقنية، حيث أثبت أن المنصة الرقمية للمستثمر لم تعد مجرد واجهة إلكترونية، بل بنية تحتية رقمية عامة تُنتج أثراً قانونية، وتؤسس لمبدأ المساواة في الولوج، وتقلل تكاليف المعاملات، وتعزز الثقة المؤسسية.

كما بين أن نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تملك يوفر إطاراً قانونياً مرناً يربط الحق الاستغلالي بالالتزام الفعلي، وأن دور الوكالة في صياغة دفاتر الشروط النموذجية يعكس انتقالاً من الإدارة الردعية إلى الإدارة الاستباقية المعيارية. وأخيراً، كشف أن آليات المتابعة الميدانية، والنظام الجزائي المتدرج، وإعادة تدوير العقار غير المستغل، تشكل مثلثاً رقابياً متكاملاً يحمي المصلحة العامة، ويمنع الهدر، ويعيد الأصول الراكدة إلى الدورة الإنتاجية.

وعلى ضوء ما سبق ومن أجل إتمام الإجابة عن إشكالية الدراسة، تبرز الإجابة عن التساؤلات الفرعية وإشكالية الدراسة من خلال ما يلي:

✓ بالنسبة للتساؤل الأول: فقد أكدت الدراسة أن الوكالة تتمتع بطبيعة قانونية هجينة تجمع بين العمومية الاستقلالية والوظيفة التنفيذية المتخصصة، وأن صلاحياتها العقارية تمتد إلى التخصيص، والمعايرة والمتابعة والجزاء، وإعادة التدوير، ضمن شبكة تنسيقية مع الوزارات القطاعية، والبلديات، ومحافظة الأملاك ولجنة الطعون؛

✓ بينما الجواب عن التساؤل الثاني: بينت الدراسة أن آليات الحوكمة الإدارية والرقمية قد أسهمت بشكل ملموس في كسر البيروقراطية، وضمان الشفافية، وتكريس المساواة، لكن فعاليتها الكاملة مرهونة بتوحيد المعايير وتعزيز التكامل البيني، وسدّ الفجوة الرقمية الجهوية؛

✓ أما فيما يخص التساؤل الثالث: فقد خلّص التحليل إلى أن نظام الامتياز القابل للتحويل يوفر إطاراً قانونياً متوازناً يربط الحق بالأداء، وأن دور الوكالة في صياغة دفا تر الشروط يعكس نضجاً تنظيمياً غير أن التطبيق الأمثل يتطلب تدقيقاً مستقلاً، ووضوحاً تعاقدياً، ومرونة إجرائية في التحصيل والنقل؛

✓ أما الجواب على التساؤل الرابع: فإن الدراسة أثبتت أن آليات المتابعة والجزاء وإعادة التدوير تشكل منظومة رقابية متكاملة لكن فعاليتها الميدانية تعتمد على تعزيز الاستقلالية الوظيفية، وتطوير الرقابة الرقمية المتكاملة، وتبني مقاربة وقائية تشاركية.

وعليه فإن الإجابة على الإشكالية الرئيسية؛ خلّصت إلى أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قد نجحت في التحول إلى آلية فعالة لضبط وتسيير العقار الاقتصادي، من خلال إطار قانوني متطور، وآليات رقمية ورقابية متكاملة، ونظام جزائي متدرج. لكن فعاليتها الكاملة على أرض الواقع لا تزال مرهونة بتعزيز الاستقلالية الوظيفية، وتطوير البنية التحتية الرقمية المتكاملة وضمان التنسيق الفعلي بين جميع المتدخلين، وتبني ثقافة المساءلة والأداء بدلاً من الترخيص الشكلي.

الإقتراحات:

بناءً على ما سبق يجدر بنا إقتراح مجموعة من التوصيات القابلة للتنفيذ، والمتمثلة:

1. تعزيز الاستقلالية الوظيفية للوكالة: منحها صلاحيات أوسع في البت النهائي ضمن المعايير المعتمدة، وتقليل التداخل الاختصاصي مع الهياكل القطاعية، وإنشاء جهاز رقابي داخلي مستقل يراقب نزاهة التخصيص والمتابعة؛
2. إكمال التكامل البيني الرقمي: ربط المنصة الوطنية بشكل كامل مع السجل العقاري الإلكتروني وقاعدة المعطيات الضريبية، وسجل المخالفين، ولجنة الطعون، لضمان تدفق آني للمعطيات ومنع التناقض الإجرائي؛
3. توضيح وتحديث دفاتر الشروط النموذجية: مراجعتها دورياً بمعايير موضوعية قابلة للقياس، وإدراج مؤشرات أداء رقمية ملزمة، ونشرها مسبقاً على المنصة، مع إتاحة حق الاعتراض والمراجعة المستقلة؛
4. تعزيز آليات المراجعة والتدقيق الخارجي: إشراك الهيئات الرقابية الوطنية (المحكمة المالية، الجهاز الوطني للرقابة) وخبراء مستقلين في مراجعة فعالية نظام المتابعة والجزاء، ونشر تقارير سنوية علنية؛
5. اعتماد مقاربة وقائية تشاركية: تنظيم ورشات عمل دورية مع المستثمرين، وإتاحة قنوات استشارية مبكرة، ونشر أدلة إرشادية واضحة، مما يقلل الاعتماد على الجزاءات، ويعزز الشراكة الحقيقية بين الإدارة والقطاع الخاص؛
6. تسريع تصفية وإعادة تدوير العقار المتعثر: إنشاء خلية وطنية متخصصة بروتوكولات زمنية صارمة، وحزم تحفيزية موجهة للإسراع في التنشيط، مع ربط إعادة التخصيص بمؤشرات أداء رقمية قابلة للقياس والمساءلة؛
7. توسيع تمثيل الشباك الوحيد اللامركزي: ليشمل كافة القطاعات الحكومية ذات الصلة المباشرة بجاهزية وتنفيذ المشاريع الاستثمارية، ولا سيما قطاعات الموارد المائية والري، والطاقة، والخدمات اللوجستية والبريدية، بما يضمن معالجة متزامنة وشاملة لكافة الاتصالات الفنية والتراخيص القطاعية، ويقلص من زمن الانتقال بين المراحل الإدارية.
8. تعزيز وتأهيل المورد البشري: عبر برامج تكوينية مستدامة ومعتمدة لفائدة أعوان هياكل الدولة والمؤسسات العمومية، والمتعاملين الاقتصاديين على حد سواء، تراعي المستجدات التشريعية وآليات الرقمنة المتقدمة، ومعايير الحوكمة العقارية الدولية، مما يرفع من كفاءة التسيير الإداري ويؤسس لثقافة مؤسسية قائمة على الشفافية، والكفاءة المهنية، والتعامل الاستباقي مع متطلبات السوق الاستثماري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

1. بلقاسمي، نادية، "الرقمنة الإدارية كأداة لمكافحة البيروقراطية العقارية"، *دفاتر السياسة الاقتصادية*، ع 9، 2023.
2. بلقاسمي، نادية، "دفاتر الشروط النموذجية كأداة لتنظيم السوق العقارية الاستثمارية"، *دفاتر السياسة الاقتصادية*، ع 10، 2024.
3. بن شيخة رشيد، العقود الإدارية والأعمال الإدارية في التشريع الجزائري، دار المعرفة الجامعية، عنابة، 2019.
4. بن صالح، عبد القادر، قانون الاستثمار الجزائري: دراسة تحليلية ومقارنة، دار الهمزة للنشر، الجزائر، 2023.
5. بوعبد الله عبد الله، القانون العقاري الجزائري: الأسس والتطبيقات، دار الهمزة، الجزائر، 2020.
6. حجازي مصطفى، الأملاك الوطنية والنظام القانوني للعقار الاقتصادي، منشورات جامعة الجزائر 3، 2021.
7. عيساوي، محمد، التحول الرقمي للإدارة العمومية: الأسس القانونية والتحديات المؤسسية، دار المعرفة الجامعية، وهران، 2024.
8. لعمرى نادية، قانون التعمير والتهيئة العمرانية في الجزائر، منشورات جامعة وهران 1، 2022.
9. مزوزي، فريدة، الحوكمة الإدارية وتسيير العقار العام الاقتصادي، منشورات جامعة الجزائر 3، 2022.
10. مسعودي نبيل، الحوكمة الإدارية الرقمية وتأثيرها على مناخ الاستثمار، دار الأمان للنشر، قسنطينة، 2018.

ثانياً: المقالات

11. بن عاشور، محمد، "آليات الطعن الإداري في القرارات العقارية الاستثمارية"، *مجلة القضاء الإداري*، ع 5، 2024.
12. بن عاشور، محمد، "آليات تحصيل الإتاوات العقارية والجزاءات الإدارية في القانون الجزائري"، *مجلة القضاء الإداري*، ع 6، 2024.

13. بن عمر أحمد، "الرقمنة الإدارية وأثرها على تبسيط إجراءات الاستثمار العقاري في الجزائر"، مجلة الدراسات الاقتصادية والقانونية، ع. 15، 2022.
14. حمادي، يوسف، "المنصة الرقمية للاستثمار بين الطموح القانوني والتحديات الميدانية"، مجلة العلوم الإدارية والقانونية، ع 14، 2024.
15. حمادي، يوسف، "نظام الامتياز العقاري بين المرونة الاستثمارية والضبط الإداري"، مجلة العلوم الإدارية والقانونية، ع 15، 2024.
16. عيساوي محمد وزروقي ليلي، "الأمن التعاقد في عقود الامتياز الاستثماري: دراسة مقارنة جزائرية-مغربية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، ع. 12، 2021.

ثالثاً: الرسائل والمذكرات العلمية

أ- أطروحات الدكتوراه

17. طارق يوسف، أثر العقار الاقتصادي على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (2015-2025)، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، كلية الحقوق، 2024.

ب- مذكرات الماستر

18. كريمي محمد، إدارة العقار الصناعي في ظل التحولات الاقتصادية الجزائرية، مذكرة ماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 3، 2023.
19. عبد الرحمان وفريدة سعودي، منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في تشريع الجزائري، مذكرة ماستر في قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، تيزي وزو، 2020/2019.
20. عبد القادر خديم، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024/2023.
21. نسيمة شريط، "الرقمنة ودورها في إدارة الأملاك العقارية في الجزائر"، مذكرة في قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2024/2023.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

22. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأرشيف الرقمي للقوانين والمراسيم، متاح على <https://www.joradp.dz> : تاريخ الزيارة: 10 فيفري 2026.
23. الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الدليل الإجرائي للمستثمر: المنصة الرقمية وتخصيص العقار الاقتصادي، متاح على <https://www.aapi.dz> : تاريخ الزيارة: 15 مارس 2026.

خامساً: المقالات والدوريات العلمية

24. بلقاسمي، نادية، "الرقمنة الإدارية كأداة لمكافحة البيروقراطية العقارية"، دفاتر السياسة الاقتصادية، ع 9، 2023.
25. حمادي، يوسف، "الشباك الوحيد للاستثمار بين الطموح القانوني والتحديات الميدانية"، مجلة العلوم الإدارية والقانونية، ع 14، 2024.
26. OECD Principles of Corporate Governance, Paris, 2023 Edition.
27. OECD, *Investment Policy Reviews: Algeria*, OECD Publishing, Paris, 2024.
28. UNCTAD, *World Investment Report 2025: Investment Facilitation and Real Estate Governance*, United Nations, Geneva, 2025.
29. World Bank, *Doing Business and Beyond: Reforming Regulatory Frameworks for Economic Real Estate*, Washington DC, 2023.

سادساً: التقارير والوثائق الرسمية

30. الجهاز الوطني للرقابة المالية، تقرير المراجعة حول صندوق دعم الاستثمار 2023.
31. مجلس الدولة الجزائري، مجموعة الأحكام القضائية في المنازعات العقارية الاستثمارية 2022-2024.
32. الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (ANDI)، التقرير السنوي 2024: مؤشرات الأداء وآليات التسيير العقاري.
33. Guidelines on Investment Facilitation, WTO Joint Ministerial Statement, 2024

سابعاً: النصوص القانونية

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

2. الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار في الجزائر، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخ في 19 أوت 2001.
3. القانون رقم 89-10 المؤرخ في 25 أبريل 1989 المتعلق بتوجيه الاقتصاد الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 17، مؤرخ في 27 أبريل 1989.
4. القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الصادر في 18 نوفمبر 1990. والمعدل والمتمم.
5. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 55، مؤرخ في 4 ديسمبر 1990.
6. القانون رقم 18-07 المؤرخ في 10 جوان 2018 المتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، الجريدة الرسمية، العدد 34، مؤرخ في 13 جوان 2018.
7. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، مؤرخ في 24 جويلية 2022.
8. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 12 ديسمبر 2023 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين، الجريدة الرسمية، العدد 91، مؤرخ في 17 ديسمبر 2023.
9. المرسوم رئاسي 22-296 مؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للمعونة المتعلقة بالاستثمار وسيرها.
10. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 1993.
11. المرسوم التنفيذي رقم 22-154 المؤرخ في 20 ديسمبر 2022، المحدد لشروط وكيفية تطبيق قانون الاستثمار.
12. المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 60، مؤرخ في 18 سبتمبر 2022.
13. المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بنظام تسيير العقار الاقتصادي، عبر صيغة "الامتياز" القابل للتحويل إلى "تنازل".

14. المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتعلق بمكونات العقار الاقتصادي وشروط تهيئته، الجريدة الرسمية، العدد 85.
15. المرسوم التنفيذي رقم 11-357 المؤرخ في 2 نوفمبر 2011 المتعلق بشروط ومنح العقار الاقتصادي، الجريدة الرسمية، العدد 60، مؤرخ في 6 نوفمبر 2011.

فهرس المحتويات

الصفحة	الفهرس
/	الشكر والتقدير
/	الإهداء
/	الملخص
أ- و	مقدمة
الفصل الأول: ماهية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار	
09	تمهيد
10	المبحث الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في مجال العقار الإقتصادي
10	المطلب الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وطبيعتها القانونية
11	الفرع الأول: التعريف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)
13	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)
13	الفرع الثالث: التنظيم الإداري والهيكل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)
14	المطلب الثاني: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في مجال العقار
14	الفرع الأول: تسيير المنصة الرقمية للمستثمر
15	الفرع الثاني: تسيير الحافظة العقارية ومنح العقار الإقتصادي
16	الفرع الثالث: تبسيط الإجراءات الإدارية ومتابعة تنفيذ المشاريع الاستثمارية
17	المطلب الثالث: علاقة الوكالة بالهيكل والشركاء في تسيير العقار الاستثماري
17	الفرع الأول: الجماعات المحلية والوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضري.
18	الفرع الثاني: علاقة الوكالة بمديريات المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
18	الفرع الثالث: علاقة الوكالة بإدارة الأملاك الوطنية، والوزارات الوصية (الفلاحة، الصناعة والسياحة)،
19	المبحث الثاني: الإطار القانوني لاستغلال العقار الإقتصادي
20	المطلب الأول: ماهية العقار الإقتصادي (العقار الصناعي، السياحي، الحضري)
20	الفرع الأول: تعريف العقار الإقتصادي
21	الفرع الثاني: لمحة تاريخية عن تطور العقار الإقتصادي.

22	الفرع الثالث: أنواع العقار الاقتصادي
23	المطلب الثاني: تطور الأنظمة القانونية المسيرة للعقار الاقتصادي في الجزائر
24	الفرع الأول: مرحلتا التسيير الاشتراكي (السبعينيات-1989)، والانتقال إلى اقتصاد السوق (1990 - 2010).
25	الفرع الثاني: مرحلة "الامتياز" وتقييد التنازل (2011 - 2021)
26	الفرع الثالث: مرحلة الرقمنة والوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي (2022 - 2026)
27	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للأوعية العقارية التابعة لمحفظة الوكالة.
27	الفرع الأول: الأصول التابعة للدولة والجماعات المحلية.
28	الفرع الثاني: العقارات المهيأة والقابلة للتصرف، والأوعية المحولة الى عقود استثمارية.
29	الفرع الثالث: العقارات الخاضعة للقانون الخاص في التنازل، والخاضعة للشهر العقاري.
30	المبحث الثالث: آليات الحوكمة في تسيير العقار الاقتصادي
31	المطلب الأول: دور الشباك الوحيد اللامركزي في تسهيل الولوج للعقار
31	الفرع الأول: تبسيط وتسهيل الإجراءات الإدارية وتسهيل الوصول إلى العقار الاقتصادي.
32	الفرع الثاني: المرافقة والدعم (صندوق دعم الاستثمار)
32	الفرع الثالث: تعزيز الشفافية والرقمنة والترويج للاستثمار المحلي باعتباره المحاور الوحيد للمستثمر.
33	المطلب الثاني: آليات التنسيق بين الوكالة واللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار
33	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الطعن (الوكالة).
34	الفرع الثاني: إخطار اللجنة والفصل والقرار.
35	الفرع الثالث: ضمان تعزيز الشفافية والرقابة.
35	المطلب الثالث: آليات التبسيط الإداري للقضاء على البيروقراطية العقارية
35	الفرع الأول: التحول الرقمي (الإدارة الإلكترونية).
36	الفرع الثاني: الإصلاحات القانونية والإجرائية.
37	الفرع الثالث: التحديث الإداري والآليات القضائية والرقابية.
38	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: الآليات الإجرائية والتقنية لمنح العقار الاقتصادي وتسييره

40	تمهيد
41	المبحث الأول: المنصة الرقمية للمستثمر كأداة للشفافية والضبط
41	المطلب الأول: التعريف بالمنصة الرقمية للمستثمر وأهدافها القانونية
42	الفرع الأول: التعريف الاقتصادي للمنصة الرقمية للمستثمر
42	الفرع الثاني: التعريف القانوني بالمنصة الرقمية للمستثمر
43	الفرع الثالث: تمييز العقار العام عن الخاص
44	المطلب الثاني: إجراءات طلب العقار عبر المنصة (من الإيداع إلى المراجعة)
44	الفرع الأول: التسجيل الأولي واختيار العقار
45	الفرع الثاني: الإيداع الرقمي للطلب والمراجعة والتقييم.
46	الفرع الثالث: الرد والنتيجة على طلب العقار
46	المطلب الثالث: دور الرقمنة في تكريس مبدأ المساواة والشفافية بين المستثمرين
46	الفرع الأول: تعزيز الشفافية في المعاملات الاستثمارية.
47	الفرع الثاني: تكريس مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص.
48	الفرع الثالث: تحسين مناخ الأعمال والثقة.
48	المبحث الثاني: النظام القانوني لمنح العقار الاقتصادي (حق الامتياز)
49	المطلب الأول: شروط ومعايير منح الامتياز القابل للتحويل إلى تملك
49	الفرع الأول: شروط ومعايير منح الامتياز القابل للتحويل (مرحلة الاستغلال).
50	الفرع الثاني: شروط ومعايير تحويل الامتياز إلى تنازل (مرحلة التملك).
51	الفرع الثالث: الإجراءات الإدارية الأساسية.
51	المطلب الثاني: دور الوكالة في إعداد دفاتر الشروط النموذجية
52	الفرع الأول: صياغة وتحديث النماذج (دور تنظيمي)، وتحديد المعايير التقنية
52	الفرع الثاني: ضمان الشفافية والمنافسة.
53	الفرع الثالث: المراجعة والمصادقة على دفاتر الشروط، وتنظيم مجال التعمير والتخطيط العمراني
54	المطلب الثالث: إجراءات إمضاء عقود الامتياز وتحصيل الإتاوات الإيجارية

54	الفرع الأول: إجراءات إمضاء عقد الامتياز (الاستصدار والتوقيع).
55	الفرع الثاني: إجراءات تحصيل الإتاوات الإيجارية، والآثار المترتبة على عدم دفعها.
55	الفرع الثالث: إجراءات نقل الامتياز (التنازل).
56	المبحث الثالث: المتابعة والرقابة على استغلال العقار الاقتصادي
57	المطلب الأول: صلاحيات الوكالة في معاينة مدى تقدم المشاريع الاستثمارية
57	الفرع الأول: المتابعة الميدانية والرقابة
58	الفرع الثاني: صلاحيات التدخل والإلغاء (الإجراءات الردعية).
59	الفرع الثالث: الخدمات الإحصائية والتقنية
59	المطلب الثاني: الجزاءات القانونية (فسخ عقد الامتياز، استرجاع العقار)
59	الفرع الأول: فسخ عقد الامتياز
60	الفرع الثاني: استرجاع العقار
61	الفرع الثالث: جزاءات أخرى
62	المطلب الثالث: دور الوكالة في تصفية العقار غير المستغل وإعادة ضخه في السوق
62	الفرع الأول: حصر وتحديد العقار غير المستغل (التصفية)، وإدارة الحافطة العقارية (التطهير).
62	الفرع الثاني: إعادة ضخ العقار في السوق
63	الفرع الثالث: المتابعة والرقابة على المشاريع الاستثمارية عملاً بدفتر الشروط
64	خلاصة الفصل الثاني
66	خاتمة
70	قائمة المصادر والمراجع
74	فهرس المحتويات