وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبة:

- **بن علي نبيلة**

تحت إشراف الأستاذة :

- **د. بلقاضي كريمة**

أعضاء لجنة المناقشة :

– د. بورياح فايزة	جامعة المدية	**رئيسا**
– د. بلقاضي كريمة	جامعة المدية	**مشرفا**
– د. هتشان آسيا	جامعة المدية	**مناقشا**

السنة الجامعية: 2024 / 2025

شكر وتقدير

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام وإنجاز هذا العمل ، والصلاة والسلام على رسوله الكريم، وعل هذا النحو نكتب هذه الكلمات تعبيرا على خالص الشكر والتقدير لفضل الأستاذة المشرفة **"بلقاضي كريمة"** على قبولها الإشراف على إنجاز هذا البحث وعلى توجيهاتها ونصائحها القيمة.

كما نتوجه بالشكر الجزيل **"لأعضاء لجنة المناقشة "**الذين تكبدوا عناء قراءة هذه المذكرة وشرفوا بحضورهم مناقشتها.

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر للأستاذة **"شمام فتيحة"** التي قدمت لي يد العون طيلة فترة اعدادي لهذا العمل.

كما أتوجه بالامتنان إلى **"جميع الأساتذة"** الذين درسوني طوال المشوار الدراسي كل باسمه ومقامه.

ولا يفوتنا التقدم بالشكر والامتنان لكل من ساعد من قريب أو بعيد على إتمام هذا العمل ولو بالتشجيع والكلمة الطيبة وأخص بالشكر والامتنان لغاليتي **"نائلة مراكشي"،"عقيلة بن علي".**

إهداء

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

الحمد لله والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى والحمد لله الذي علمنا ما لم نكن نعلم

أما بعد :

إلى من كلل العرق جبينه وعلمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإسرار..

إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبدا..

إلى من بذل الغالي والنفيس ،واستمديت منه قوتي واعتزازي بذاتي **"والدي العزيز"**.

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها ،وسهلت لي الشدائد بدعائها ..

إلى الإنسانة العظيمة التي لطالما تمنت أن تقر عينها بيوم كهذا **"أمي العزيزة"**.

إلى ضلعي الثابت و أمان أيامي ،إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي ينابيع أرتوي منها إلى خيرة أيامي وصفوتها بهم **"إخوتي وأخواتي الغاليين"**.

وإلى ما إن ضاقت بيا الدنيا وسعت بخطاهم، وإن سقطت كانوا أول من رفعوني بكلماتهم ،إلى من رافقني بالقلب قبل الدرب **"أصحابي و أحبتي "**.

إلى من أفاضني بالنصائح بمشاعره المخلصة ..

إليكم عائلتي ،أهديكم هذا الإنجاز وثمرة نجاحي الذي طالما تمنيته ،ها أنا اليوم أتممت وأكملت أول ثمراته بفضله سبحانه وتعالى . فالحمد لله على ما وهبني وأن يعينني أينما كنت، فمن قال أنا لها نالها وأنا لها و إن أبت رغما عنها أتيت بها، فالحمد لله شكرا وحبا وامتنانا على البدء والختام .

"وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

مقدمة:

يشهد العالم اليوم تحولات نحو الإدارة الذكية والمعاملات الإلكترونية السريعة حيث أصبحت الرقمنة ضرورة حتمية لتحقيق الفعالية والشفافية في شتى المجالات ، ومن بين المجالات التي باتت بحاجة ماسة إلى هذه النقلة النوعية نجد " العقار الاقتصادي"، لما له من دور فعال في جذب مختلف الإستثمارات ولاسيما الأجنبية منها وتحقيق التنمية المستدامة.

وقد واجه المستثمرون مجموعة من العوائق في استثمار العقار الاقتصادي من بيروقراطية وتعقيد في الإجراءات وتعدد الجهات المتدخلة في هذه العملية ، ما استدعى البحث عن آليات حديثة لتجاوز هذه العراقيل.

حيث يعتبر موضوع الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي من المواضيع المهمة التي وضعت لها الجزائر أسسا لضبطها خاصة بعد صدور قانون الاستثمار رقم 18/22، من خلال إنشاء منصة رقمية للمستثمر كآلية لتسهيل نشاط المستثمرين وتشجيع عملية الاستثمار، وإعطاء الأقلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة وتعميم استعمال التكنولوجيا الحديثة في مسار الاستثمار في إطار الإدارة الإلكترونية ، بالإضافة للقانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، الذي جاء تكاملا مع الرقمنة كوسيلة لتسهيل وضمان الشفافية، وتعد الرقمنة في هذا الإطار آلية حديثة تهدف إلى تسريع الإجراءات وتحقيق عدالة أكبر في توزيع العقار على المستثمرين.

تكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يعكس توجه الدولة نحو تحسين مناخ الاستثمار وتحسين مبدأ الحوكمة، لاسيما في ظل الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، والذي أولى عناية خاصة بمسألة العقار الاقتصادي وربطه بالرقمنة، وكذا القانون رقم 17/23 المنظم للعقار الاقتصادي ،وتنبع الأهمية كذلك من التحول الرقمي الذي تعرفه الإدارة الجزائرية ،حيث أصبحت الرقمنة آلية لا غنى عنها في تسيير المرفق العام خاصة في مجال منح العقار الاقتصادي ،مما يساهم في استقطاب المستثمرين وتعزيز الثقة في الإدارة العمومية.

ومن الأسباب الذاتية التي دفعتنا لاختيار موضوع" الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي" نابع من قناعتي الشخصية بالإصلاحات القانونية التي عرفتها الجزائر مؤخرا، لاسيما تلك المتعلقة بتحسين مناخ الاستثمار وتحديث أساليب منح العقار الاقتصادي كونه يجمع بين الجوانب القانونية والتنظيمية من جهة والتحول الرقمي من جهة أخرى

بالإضافة إلى الرغبة في معالجة إشكالات واقعية من خلال ملاحظة العراقيل وبطء الإجراءات الإدارية في مجال منح العقار الاقتصادي، وبعد الإطلاع على القانون المستحدث رقم 18/22 المتعلق

بالاستثمار والقانون رقم 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي، تم التوصل إلى أن الرقمنة تساهم في تسريع الإجراءات وهو موضوع يستحق البحث والتعمق فيه.

أما الأسباب الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع نجد نقص الدراسات الميدانية حول موضوع" الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي "على الرغم من أهميته مما يفتح مجالا للإسهام أكثر حول الموضوع وإضافة مرجع جديد لمكتبة الكلية.

يسعى هذا الموضوع إلى دمج الجوانب التقنية والقانونية بين العقار الاقتصادي والرقمنة، مما يعكس الطابع المتكامل للبحث القانوني والتطورات التكنولوجية المعاصرة.

بناء على ما سبق يأتي موضوع "الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي" لتحديد الدور الذي تقوم به الرقمنة من أجل تلبية متطلبات المستثمرين في منح العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى أبرزالإجراءات المتدخلة في ذلك ومدى التسهيلات التي جاءت بها هذه الآلية.

ومن بين الصعوبات التي واجهناها في إعداد هذا البحث العلمي نجد ندرة المراجع حول الرقمنة في ميدان العقار الإقتصادي ،وصعوبة الحصول عليها ، بالأخص الكتب غير القابلة للتحميل إلكترونيا حول الرقمنة والمقالات التي تكون بمقابل مالي مقابل تنزيلها .

بالإضافة لنقص المراجع العلمية المتخصصة التي تتناول موضوع "الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي"، و نظرا لحداثة النصوص القانونية المنظمة له خاصة القانون رقم 17/23 الصادر أواخر سنة 2023 ، وهو ما جعل الإعتماد الأكبر ينصب على النصوص التشريعية والمراسيم التنفيذية والمقالات العلمية حول الموضوع.

انطلاقا من الأفكار التي تم التطرق إليها نطرح الإشكالية الآتية:

"ما مدى فعالية الرقمنة في تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي والقضاء على العراقيل الإدارية ؟ "

محاولة للإحاطة بموضوع الدراسة اتبعنا المنهج الوصفي من أجل عرض المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة " الرقمنة كآلية لمنح العقار الاقتصادي " وما يصدر عنه من حصائص ، و المنهج التحليلي من أجل تحليل العديد من النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري من أجل تنظيم منح العقارالاقتصادي .

كما تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، تم تخصيص الفصل الأول من أجل دراسة الاطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي والرقمنة، والفصل الثاني تم تخصيصه لدراسة دور الرقمنة في تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي .

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للرقمنة والعقار الافقتصادي .

يشكل التطور التكنولوجي الحاصل في العصر الحديث أحد أبرز التحديات التي فرضت على الدول ضرورة تكييف أنظمتها القانونية والإدارية مع متطلبات العصر الرقمي. ومن بين أهم المجالات التي تأثرت بهذا التحول، نجد قطاع العقار الاقتصادي باعتباره محركًا رئيسيًا للاستثمار والتنمية الاقتصادية.

وفي هذا السياق اتجهت الجزائر إلى تبني آليات رقمية حديثة في إطار سعيها لإصلاح المنظومة الإدارية وتبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي للمستثمرين، خاصة بعد صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار الذي كرّس مبدأ الشفافية والفعالية عبر اعتماد الرقمنة كوسيلة لتسهيل الوصول إلى المعلومة وتبسيط الإجراءات.

وسيتم التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم الرقمنة في مبحث أول، وإلى مفهوم العقار الاقتصادي في مبحث ثان.

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة

للرقمنة دور أساسي في تطوير الخدمات وتسريع العمليات في مختلف القطاعات بما فيها العقار الاقتصادي، وهي تساهم في تحسين جودة حياة المواطنين من خلال توفير الوصول إلى المعلومات والخدمات بشكل أسرع وفعال.

وبذلك سنتطرق إلى تعريف الرقمنة وخصائصها في المطلب الأول ،و عناصر الرقمنة في المطلب الثاني ، و أهميتها في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف الرقمنة وخصائصها

تختلف تعاريف الرقمنة وتتعدد طبقا للسياق الذي تستخدم فيه، وسيتم التطرق في هذا المطلب الى تعريف الرقمنة في الفرع الأول ،و خصائصها في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف الرقمنة

الرقمنة والتحول من التناظري إلى الرقمي يكمن التعامل معها بمصطلحات سلوكية لا بمصطلحات تقنية فنجد عادة لا تنتج المعلومات بشكل تناظري لكي نحولها فيما بعد إلى شكل رقمي، فالمعلومات تنشأ بالشكل الرقمي مباشرة وبهذا المعنى فإن عملية الرقمنة تغير مسلكي، فقد أصبحت الطريقة الرقمية هي الطريقة المألوفة للتعبير والتوثيق والايصال.[1]

وبذلك يتم تعريف الرقمنة لغة واصطلاحا كالآتي:

أولا: التعريف اللغوي و الاصطلاحي للرقمنة.

أ - التعريف اللغوي للرقمنة.

الرقمنة في اللغة مأخوذة من "رقم"، وهو إدخال الأعداد أو تحويل شيء إلى أرقام.

جاء في "لسان العرب" لابن منظور أن "الرقم هو ما يكتب من عدد أو غيره " ومنه اشتقت كلمة "رقمنة"، أي تحويل المعلومات أو البيانات من شكلها التقليدي (نصي، ورقي، سمعي ، بصري) إلى شكل رقمي (Digital) يمكن معالجته وتخزينه باستخدام الأجهزة الالكترونية.[2]

ب - التعريف الاصطلاحي للرقمنة .

مصطلح الرقمنة يمكن أن يدل على كل من عملية التحول والعوامل الكامنة وراء التحول والدور الرقمي.[3]

---

[1] جون ماكنزي أوين، المقالة العلمية في عصر الرقمنة، ترجمة قاسم حشمت، الطبعة الأولى، المركز القومي للترجمة القاهرة، 2011، ص 150.

[2] أبي الفضل جمال الدين، محمد بن مكرم ابن منظور الافريقي المصري، لسنان العرب، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، لبنان، 2003، ص 143.

[3] جون ماكنزي أوين، المرجع السابق، ص 150.

يقصد بالرقمنة في مؤسسات المعلومات عملية تحويل مصادر المعلومات من شكلها التقليدي إلى الشكل الرقمي، وتقوم مؤسسات المعلومات باتخاذ الإجراء هذا بهدف توفير أكبر عدد من مصادر المعلومات المناسبة للمستفيدين، وهي بذلك تساهم في حفظ مصادر المعلومات لمدة أطول وكذلك ايصالها إلى أكبر قدر ممكن من المستفيدين حول العالم، من خلال سعيها لتحويل مجموعاتها إلى الشكل الرقمي.[1]

لذلك فإن الرقمنة ستشكل ضمانا أساسيا يسمح بتعزيز احترام المبادئ العامة للطلبات العمومية، كالمعاملة المتساوية للمترشحين وشفافية الإجراءات من حيث التتبع الدقيق للأنشطة التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون على المنصة الرقمية.[2]

وهناك العديد من التعريفات للرقمنة نذكر منها:

- هناك من عرف الرقمنة على أنها عملية تحويل المواد سواء كانت مرئية أو مسموعة أو مقروءة إلى صيغ رقمية صالحة للتداول على الأجهزة الرقمية والانترنت والتخزين على الوسائط الحديثة من أقراص صلبة ومرنة وقابلة للنشر على الانترنيت. كما تم تعريفها على أنها عملية تحويل الإشارات التمثيلية أو المعلومات بأي شكل إلى تنسيق رقمي يمكن فهمه بواسطة أنظمة الكمبيوتر أو الأجهزة الالكترونية .[3]

ويمكن استخلاص أن المفاهيم السابقة تتشارك في أن عملية الرقمنة لا تعني فقط الحصول على مجموعات من النصوص الالكترونية وادارتها ولكن تتعلق في الأساس بتحويل مصدر المعلومات المتاح في شكل ورقي أو على وسط تخزين تقليدي في شكل إلكتروني رقمي.

ثانيا : التعريف القانوني للرقمنة

بالرجوع إلى القانون رقم 18/22المتعلق بالاستثمار نجده قد تضمن نظاما جديدا وهو الرقمنة وجاء هذا النظام كامتداد للجهود التي تقوم بها الدولة في اطار عصرنة الإدارة والعمل على الانتقال من الأسلوب التقليدي الذي يتميز بالتعقيد والبطء الى الأسلوب الحديث الذي يعتمد على الإدارة الالكترونية والتواصل وتقديم الخدمات المختلفة إلى مرتفقي الإدارة عبر وسائل التواصل عن بعد والمتمثلة أساسا في الانترنت.

---

[1] مسفرة بنت دخيل الله الخثعمي ، مشاريع وتجارب التحول الرقمي في مؤسسات المعلومات، دراسة الاستراتيجيات المتبعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، قسم دراسات المعلومات، الرياض، مجلةRIST ، مجلد 19، العدد 1 2010، ص 23.

[2] وزارة المالية ، نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية ،الطبعة الأولى، االمطبعة الرسمية ، بئر مراد رايس الجزائر ، 2024 ، ص 37.

[3] أشار في هذا التعريف كوثر حداد، ليندة درش، آية فاطمة الزهراء بن مبارك، رقمنة الارشاد السياحي، مذكرة تخرج / مؤسسة ناشئة لنيل شهادة ماستر مهني، تخصص إدارة الأعمال السياحية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2023/2022، ص 9-10.

وبمعنى آخر حصول المواطنين على الخدمات العامة التي تقدمها الدولة من خلال شبكات الانترنت بغرض تقديم أفضل الخدمات بأفضل الوسائل من حيث قلة الجهة، وزيادة الفعالية واختصار الوقت وخفض التكاليف لما لذلك من دفع لعجلة التنمية وتعزيز الاقتصاد الوطني لغرض التخلص من الفساد الإداري وكذا المشكلات الناجمة عن استخدام الورق في التعامل الإداري بالنظر الى البيروقراطية الناجمة عن هذا الأخير.[1]

وبذلك تعد الرقمنة في إطار القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار[2] توجها قانونيا واداريا من خلال استخدام الوسائل التكنولوجية ومنصات الاعلام الآلي لتسيير ومتابعة مختلف مراحل الاستثمار بما يشمل التسجيل، منح التراخيص، الإعفاءات وضمان التنسيق بين مختلف الهيئات المختصة بهدف تبسط الإجراءات وتحقيق مبدأ الشفافية.

الفرع الثاني : خصائص الرقمنة

للرقمنة جملة من الخصائص تتمثل في: [3]

- غير ورقية (صفر ورقة): ساهمت في دوام سير العمل الحسن والعادي خاصة في أزمات استثنائية كجائحة كورونا أو أزمات طبيعية كالقوة القاهرة.
- أنها إدارة دون مكان.
- أنها إدارة دون زمان: لا تتقيد بمدة العمل القانوني ولا أيام العمل بل تعمل في أي وقت وتستجيب بسرعة لطلبات المواطنين وعموما الأشخاص وتوجيهات السلطات العمومية.
- دقة المعلومات.
- تتنافى مع الفساد والغش.
- تظهر حقيقة العمل و حقيقة الشخص.
- الصدق والمصداقية.
- التدخل السريع والفعال.
- المرونة في التعامل.
- تكرس القدرة على سرية المعلومات والخصوصية.

---

[1] حاتم عمارة، صابرين صالحية، الرقمنة ورهانات تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 06، العدد خاص، سنة 2023، ص 49.

[2] القانون رقم 18/22، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة في 28 جويلية 2022.

[3] مراد بلكعيبات ، الإدارة الجزائرية والرقمنة ودورهما في تطوير الاستثمار، مجلة المفكر، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، المجلد 18، العدد 01، 15 جوان 2023، ص 37.

المطلب الثاني: عناصر الرقمنة

لتحقيق عملية الرقمنة الأهداف المراد تحقيقها، تحتاج الجهات الإدارية القائمة على العملية بضرورة تحضير القاعدة الأساسية للعملية والتي تكون بتحضير البنية التحتية وتأمينها بالوسائل التقنية والعمل بجدية على تكوين وتحضير العنصر البشري في المجال التكنولوجي، بالإضافة إلى ضرورة مسايرة كل ذلك بتوفير التغطية القانونية المنظمة لعملية التحول الالكتروني.[1]

ويقتضي ذلك التطرق إلى التأطير التقني لعملية الرقمنة بتوفير بنية تحية مناسبة في الفرع الأول والتكوين التكنولوجي للمورد البشري في الفرع الثاني، والتأطير القانوني لعملية الرقمنة في الجزائر في الفرع الثالث.

الفرع الأول: التأطير التقني لعملية الرقمنة بتوفير بنية تحتية مناسبة

تعد البنية التحتية الرقمية عنصرا محوريا في انجاز عملية الرقمنة داخل الإدارة، حيث تشكل القاعدة التمكينية التي تعتمد عليها نظم المعلومات الحديثة، وتشمل هذه البنية مجموعة من الموارد التكنولوجية من بينها عتاد الحاسوب، البرمجيات، الشبكات، مستودعات البيانات، قواعد البيانات، ونظم ادارتها، إلى نظم المعلومات المحوسبة وتطبيقاتها في الإدارة والأعمار الالكترونية.[2]

وتتطلب الرقمنة الناجحة بناء منظومة اتصالات متطورة قادرة على توفير اتصال سريع وواسع النطاق مع ضمان اتاحة خدمات الانترنت للمواطنين بأسعار معقولة، ولتحقيق ذلك ينبغي توفير مجموعة من المتطلبات التقنية منها:

- تجهيز الأماكن العمومية بحواسب إلكترونية، نظم بيانات متكاملة وأكشاك الكترونية.
- تعزيز مستوى التكامل والترابط بين مختلف الأجهزة والمؤسسات داخل الدولة.
- تطوير مختلف شبكات الاتصالات بما يتوافق مع التحول الالكتروني.
- إدارة البيانات الضخمة، حيث تستلزم المعاملات الالكترونية المكثفة مع الجهات المختلفة بنية تحتية تكنولوجية قوية تواجه المنظمات (كالمتاجر الالكترونية) أحجاما هائلة من البيانات (مليارات الوحدات)، مما يتطلب نظما ذكية لاستخراج البيانات المفيدة تصنيفها واكتشاف الأنماط الخفية لدعم القرار.

[1] عملية التحول الالكتروني هو "عملية متكاملة تهدف الى ادخال التكنولوجيا الرقمية في جميع مجالات العمل الإداري ، من خلال تحديث الهياكل، وتبسيط الإجراءات، وتحسين جودة الخدمات، بما يمكن من تقديم خدمات عمومية بطريقة رقمية وفعالة ".ليلى عيشوش، الإدارة الالكترونية بين التحديث الإداري ومتطلبات الخدمة العمومية، الجزائر: دار الهدى، 2020، ص 47.

[2] نوال بوطالب، الإدارة الالكترونية كآلية لتحديث الإدارة الالكترونية ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2019، ص 27 .

- رقمنة الوثائق والإجراءات، يعد الماسح الضوئي أداة محورية لتحويل الوثائق الورقية إلى صيغ الكترونية قابلة للمعالجة، ضمن مراحل تشمل التحويل وتعديل الأحجام.

تشكل هذه العناصر (التوصيل، معالجة البيانات، التحويل الرقمي للوثائق) أساسا متكاملا لتعزيز قاعدة وفعالية الخدمات الحكومية الالكترونية.[1]

الفرع الثاني: التكوين التكنولوجي للمورد البشري

يتطلب التطور التكنولوجي[2] مواكبة متوازنة لجميع مكونات الرقمنة، حيث لا يعد اقتناء الأجهزة كافيا دون تأطير بشري قادر على تسييرها بكفاءة، ويؤدي الاعتماد المطلق على الاقتناء الخارجي للأجهزة إلى خضوع الإدارة الإلكترونية لتبعية تكنولوجية تعيق حريتها التشغيلية، مما يستلزم تطوير خبراتها الذاتية لضمان الاستقلالية.

ويعتبر المورد البشري حجر الزاوية في العملية الإدارية مما يفرض تهيئة بيئة عمل محفزة وتعزيز التواصل الداخلي لتحقيق خدمات عمومية أفضل، ويتطلب ذلك تكوينا وتدريبا مستمرا متلائما مع التطورات التقنية مصحوبا بآليات تحفيز وترقية لتجاوز مقاومة التغيير الناتجة عن ادخال نظم الكترونية مستحدثة أو وسائل تكنولوجية معقدة، كما تمكن تكنولوجيا المعلومات والاتصالات والموارد البشرية من التحكم في تدفق المعلومات، والاستخدام الأفضل لها لدعم القرارات الاقتصادية، حيث تسهل الرقمنة انتقاء المصادر الموثوقة وإدارة المدخلات والمخرجات المعلوماتية بكفاءة وتبرز الأنظمة الذكائية كأدوات فاعلة في تقديم معلومات جاهزة الاستخدام.

يعد العنصر البشري محورا أساسيا في عملية الرقمنة وتطبيق الإدارة الالكترونية، مما يستلزم تأهيله وتدريبه في مختلف المجالات لضمان نجاح النظام، بدأت الإدارة الحديثة في تبني مفاهيم وأساليب جديدة تراعي أهمية الانسان كمصدر للإبداع والعطاء، ويعتبر هذا العنصر أصلا ثانيا يجب تنميته باستمرار كما أن نجاح الاقتصاد الرقمي يتوقف على قدرة الأفراد والمؤسسات على التفاعل مع الشبكات، وهو ما يتطلب بنية تحتية قوية، وتكاليف منخفضة وتوافر الأجهزة والمهارات اللازمة.[3]

---

[1] نصيرة ربيع، حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، 25 جانفي 2022، ص 1036-1037-1038-1039-1040.

[2] "التطور التكنولوجي هو التغير التدريجي أو الثوري الذي تشهده الأدوات والوسائل التقنية، والذي يفضي إلى تحسين الإنتاجية، وتسريع الآداء وتطوير طرق العمل، بما ينعكس على مختلف جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والإدارية ". فوزي بوزيان، التكنولوجيا الحديثة وأثرها على الأداء المؤسساتي، بدون رقم الطبعة، دار خليف للطباعة و النشر، الجزائر، 2018، 15.

[3] نصيرة ربيع ، المرجع السابق، 1041/1040 .

الفرع الثالث: التأطير القانوني لعملية الرقمنة في الجزائر.

مجال الرقمنة يتطلب قدرا عاليا من الإبداع والوعي، وهو ما تفتقر إليه العديد من القيادات السياسية والإدارية، مما يجعلها تتردد من الوعي بضرورتها وصعوبة جعلها أولوية، ونتيجة لذلك تنتظر هذه الجهات تأطيرا قانونيا، رغم أن الإدارة مطالبة بالرقمنة انطلاقا من مبدأ التعبير والتكيف، الذي يعد مبدأ دستوريا لا يستوجب نصا قانونيا خاصا.

ظل قطاع الاتصالات محتكرا من طرف الدولة لفترة طويلة، لكن مع تطور التكنولوجيا. بدأ تحرير هذا القطاع تدريجيا انطلاقا من و.م.أ إلى باقي دول العالم ورغم الانفتاح على المنافسة، بقيت فكرة المرفق العام حاضرة، مما استدعى تأطيرا قانونيا لحماية المستعملين، من خلال تكريس مبدأ الخدمة الشاملة في الجزائر، ثم فتح القطاع وتبني قوانين لتأطير الرقمنة ضمن مشروع "الجزائر الالكترونية"، كما نظم المشرع عدة جوانب رقمية كالتوقيع والتصديق الالكتروني، مؤكدا على أهمية الرقمنة في تسيير الإدارة.

تم فتح قطاع الانترنت أمام الشركات الخاصة لتعزيز المنافسة وتحسين الخدمات (صادقت الجزائر على قانون فتح المجال أمام شركات خاصة لتقديم خدمة الانترنيت سنة 2018) مع السماح بتغيير متعامل الهاتف دون تغيير الرقم، كما عممت الدولة التجارة الالكترونية، والدفع الالكتروني بقوانين واتفاقيات لتحسين المعاملات ومحاربة الاقتصاد الموازي.[1]

المطلب الثالث: أهمية الرقمنة في منح العقار الاقتصادي.

يمثل العقار الاقتصادي الوعاء العقاري الأساسي في دعم المشاريع الاستثمارية، واجه صعوبات وعراقيل إجرائية وتقنية متعددة، مما شكل عائقا أمام المستثمرين. مما أدى الاعتماد على الرقمنة كآلية حديثة من طرف المشرع الجزائري في اطار القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار بهدف اصلاح اختلالات المنظومة العقارية وتبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي.

فالرقمنة ساهمت في إرساء نظام الحوكمة الكترونية[2] لإدارة الملفات العقارية من خلال انشاء منصة موحدة تتيح الوصول إلى كافة المعلومات عن الأراضي المتاحة (المادة 6 من القانون رقم 18/22)[3] مع ضمان الشفافية في التعاملات...

وفيما يلي سنبين أهمية الرقمنة في منح العقار الاقتصادي كالآتي:

---

[1] نصيرة ربيع ، المرجع السابق، ص 1043/1042/1041 .

[2] " يقصد بنظام الحوكمة الالكترونية ذلك النظام الذي يعتمد على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات من أجل تعزيز الشفافية، وتحسين الكفاءة، وتسهيل المشاركة والمساءلة في تسيير الشؤون العامة، من خلال تحويل المعاملات والإجراءات الإدارية التقليدية الى نماذج رقمية متطورة ، تمكن من ربط مختلف الفاعلين (الدولة ، المواطن ،المؤسسة)". عبد العزيز عيسى، الحوكمة الالكترونية كآلية لترقية الآداء الإداري في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر، الجزائر ، 2019 ، ص 45 .

[3] المادة 06 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.

الفرع الأول: تعزيز الشفافية وتحسين كفاءة المعاملات.

بإضفاء خاصية الرقمية لمنح العقار الاقتصادي من طرف المشرع الجزائري ساهم ذلك في تعزيز الشفافية وتحسين كفاءة المعاملات.

أولا: زيادة الشفافية

يقصد بالشفافية في مجال منح العقار الاقتصادي بطريقة الاستثمار تمكين المستثمرين بغض النظر عن مركزهم القانوني من الحصول على كل المعلومات الخاصة بطريقة ممارسة نشاطهم من قبل الهيئات المشرفة على مرافقة ومتابعة المشاريع الاستثمارية، وحتى تلك المتدخلة في عمليات الاستثمار... وذلك من خلال توضيح كافة الإجراءات القانونية، التشريعية، والتنظيمية واجبة الاتباع لغرض تسهيل وتشجيع المستثمرين للإقبال على الاستثمار.[1]

يتجلى تعزيز الشفافية بواسطة الرقمنة بصفة خاصة، في مجال طلب الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تتم معالجة هذا الطلب دون تدخل العنصر البشري مما يساهم في القضاء على الفساد والمحسوبية التي كانت تؤدي إليها المعالجة التقليدية للملفات.

تسمح الرقمنة من جهة أخرى بالتنسيق بين مختلف الهيئات المعنية بالعقار الاقتصادي، مما يحقق الشفافية في مجال وفرة العقار الاقتصادي.[2]

ثانيا: تحسين كفاءة المعاملات

تتمثل أهمية الرقمنة في تحسين كفاءة المعاملات في منح العقار الاقتصادي من خلال تسهيل وتسريع الإجراءات المتعلقة بالحصول على العقار الموجه للاستثمار والتقليل من العوائق الإدارية من خلال :[3]

- اتاحة فرص وظيفية جديدة في مجالات عديدة مثل: ادخال البيانات وتشغيل وصيانة البنية التحتية وأمن المعلومات.
- توحيد الجهود تحت بوابة الكترونية واحدة، بدلا من تشتيت الجهود وازدواجية بعض الإجراءات في الحكومة التقليدية.
- تنظيم العمليات الإنتاجية وتحسين الأداء الوظيفي.
- الشفافية في التعامل وإلغاء الواسطة والمحسوبية والمجاملة
- تنظيم قواعد عمل جديدة وبيئة عمل جديدة مختلفة تماما عن بيئة الحكومة التقليدية.

---

[1] ليلى ماديو، الرقمنة في إطار القانون رقم 18/22 آلية لتعزيز الشفافية في قطاع الاستثمار، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، المجلد 09، العدد01، 20 مارس 2025، ص 649.

[2] المرجع نفسه، ص 657.

[3] حسام بن الصغير، دور الرقمنة في ترقية الاستثمار، مجلة وطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، مخبر الدراسات القانونية و السياسية ن جامعة أم البواقي ، الجزائر ، المجلد 07 ، العدد 02 ، 2024 ، ص 454 .

- مفهوم اداري جديد يمثل العمل بروح الفريق الواحد وتوحيد الجهود .
- القضاء على البيروقراطية [1] والروتين الذي يوجد في الحكومة التقليدية.
- تسهيل وسرعة التواصل الاجتماعي من خلال التطبيقات الالكترونية الكثيرة كالبريد الالكتروني.

الفرع الثاني: توسيع نطاق الوصول للعقارات وتحسين تجربة المستخدم

يشهد القطاع العقاري ثورة رقمية هائلة ساهمت في توسيع نطاق الوصول للعقارات بأبسط الطرق وتحسين تجربة المستخدم.

أولا: توسيع نطاق الوصول للعقارات.

جاءت الرقمنة بمنصات رقمية مستحدثة لتوسيع نطاق الوصول إلى العقارات من بينها المنصة الرقمية للمستثمر.

تتيح المنصات الرقمية عرض العقارات على أوسع مما يسهل على جمهور أوسع ، مما يسهل على البائعين الوصول إلى المستثمرين المحتملين .[2]

ثانيا: تحسين تجربة المستخدم (المستثمر)

رقمنة العقار تلعب دورا كبيرا في مجال التنمية وجلب الاستثمارات وتحقيق المداخيل للدولة.

وبالتالي رقمنة العقار تولد انعكاسات كبيرة على الاستثمار وتساهم في تبسيط الإجراءات وتسهل على المستثمر الوطني والأجنبي الحصول على الوثائق واختصار الوقت وإزالة كل العراقيل المرتبطة بالاستثمار.[3]

---

[1] " البيروقراطية هي أسلوب في الإدارة يعتمد على وجود تنظيم اداري رسمي يقوم على تسلسل هرمي واضح ، و توسيع دقيق للمهام ، و اعتماد الإجراءات و القوانين المكتوبة في تسير شؤون المؤسسة ، الا أنها كثيرا ما تؤدي الى الروتين وتعقيد المعاملات ". علي عبد الله ، مدخل الى العلوم الإدارية ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2014، ص 112.

[2] الرقمنة العقارية : ثورة رقمية ، تحول القطاع العقاري الى فضاء مزدهر ، 25 جويلية 2023 ، DIECONOMY https// :Dieconomy.com/blog/ ، 22 أفريل 2025 ، الساعة 17:50 .

[3] زوليخة زروقي، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثورة العقارية ، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، سنة النشر 2022/06/06، ص 523.

المبحث الثاني: مفهوم العقار الاقتصادي

يعد العقار الاقتصادي حلقة مهمة في التنمية الاقتصادية ونظرا لقيمته قامت الدولة بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية كأوعية عقارية موجهة للاستثمار ، ذلك أن توفير العقار الاقتصادي يعتبر عاملا أساسيا في جذب الاستثمار كونه يمنح للمستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب ضمانات كافية للقيام بمشاريعهم الاستثمارية.

وللتعرف على العقار الاقتصادي يقتضي التطرق إلى تعريف العقار الاقتصادي في المطلب الأول ومكونات العقار الاقتصادي وأهميته في المطلب الثانين و الى تنظيم منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي

يحظى العقار الاقتصادي بأهمية بالغة في مجال الاستثمار، باعتباره دعامة أساسية لممارسة الأنشطة الاقتصادية، ومن أجل الإحاطة بشكل دقيق بمعناه يقتضي التطرق إلى التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي في الفرع الأول ،والتعريف الإصطلاحي للعقار الاقتصادي في الفرع الثاني، والتعريف القانوني للعقار الاقتصادي في الفرع الثالث.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي

سيتم التفصيل في التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي كالآتي :

أولا: العقار لغة

العَقار (بالفتح مُخففاً) المنزل والصيغة، ولذا تقول العرب ماله من دار ولا عقار.[1]

أي أنه شيء ثابت لا يمكن تحريكه أو نقله كالأراضي والمباني وكل ما يتعلق بها.

ثانيا: الاقتصاد لغة

الاقتصاد علم يبحث في كل ما يتعلق بالثروة والمال والكسب والتملك والإنفاق.

والاقتصاد يبحث أيضا في مسائل الإنتاج والاستثمار، ومسائل الإنتفاع والخدمات، ومسائل التوفير والإدخار، ومسائل الغنى والفقر.[2]

الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي للعقار الاقتصادي

سيتم التفصيل في التعريف الإصطلاحي للعقار الاقتصادي كالآتي:

[1] مجمع اللغة العربية، المجمع الوسيط ، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، 2008، ص615.

[2] أحمد الشرباحي، المعجم الاقتصادي الإسلامي، الجزء الأول، بدون رقم الطبعة، دار الجيل للنشر، 1981، ص36.

أولا: العقار اصطلاحا

حسب ما جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني بنصها على ما يلي: "العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".[1]

وكذلك تعرف العقارات بأنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار، سواء كان ذلك من أصل حلقتها أو بصنع الخالق، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.

أما بالنسبة للعقار بالتخصيص فهو منقول بطبيعته أي ما يصطلح على تسميتها بالعقارات بحسب طبيعتها كالأرض وما هو ملتصق بها، والعقارات بحسب موضوعها، وهو ما نصت عليه المادة 684 من القانون المدني بقولها:" يعتبر مالاً عقاريًا كل حق عيني يقع على عقار، كما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".[2]

ثانيا: الاقتصاد اصطلاحا

يقصد بكلمة الاقتصاد مصطلح يستخدمه اليونان ويعود إلى الفيلسوف أرسطو ويعني: " إدارة وتدبير المنزل". [3]

ويعني الاقتصاد العِلم الذي يدرس القدرة النسبية الموجودة في إثباتات البشرية المتزايدة باستمرار وهو عِلم كسائر العلوم، له حقائقه وقوانينه الثابتة ، وهو العلم الذي يبحث عن كيفية إدارة واستغلال الموارد الاقتصادية للإنتاج الأمثل، ويفهم بالاقتصاد هو النشاط الذي تقوم ه المنظمات لتلبية الإحتياجات، أو هو كل مخطط منظم يقوم به الأفراد بقصد توفير وإشباع الحاجات المادية واللغوية.

وعرفه آدم سميث بأنه:" العلم الذي يهتم بكيفية إغْنَاء الأمة" أي كيف تُغْنَى الأُمة، حيث يركز في تعريفه للإقتصاد على تساعد الأمة من تحطم الثروة من خلال البحث عن الموارد وحفظها وتخصيصها على النحو الأمثل لمختلف الإستخدامات.[4]

---

[1] الأمر رقم 75\85 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85 المؤرخة سنة 1975، المادة 683.

[2] عبد القادر خديم، العقار الاقتصادي كآلية تشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2023\2024، ص08.

[3] عبد الرحمان يسري مصطفى، مبادئ علم الاقتصاد، بدون رقم الطبعة، دار المعرفة الجامعة، الإسكندرية، 2005، ص10.

[4] عبد القادر خديم، المرجع السابق، ص08\09.

هذا ويعرف بعض الفقهاء العقار الاقتصادي كمنتج عقاري بأنه مساحة محددة ومعلومة علما تاما وبائنا من سطح الأرض –الكرة الأرضية- ويلحق بها مجموعة من المنافع كالمعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وتقسم تبعا لاعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية الوظيفية، الطبيعة الجغرافية وغيرها...الخ .

ويأتي هذا التنوع والتقسيم كنتيجة لمجموعة من الدراسات المتخصصة والمختلفة التي يشارك فيها عدد من الجهات الحكومية ومراكز البحث لتقرير وظيفتها أو اختصاصها في إطار عدد من الاعتبارات الرئيسية كالاعتبارات الجغرافية، لأسباب جبلية أو ساحلية أو صحراوية... الخ.[1]

الفرع الثالث: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي.

إن أول تنظيم قانوني للعقار الاقتصادي كان من خلال التمهيد لإنشاء المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم 73\45[2] المؤرخ في 28 فيفري 1973م، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، عُدَت هذه اللجنة بمثابة بنك معلومات تجمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة تلك المناطق في كافة التراب الوطني وبتقدير كل رأي أو عرض أو اقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وذلك لترقية المناطق الصناعية مع أحسن وجه وتنمية مناطق العمزان المعنية.

وقد أوكلت مهمة تهيئة هذه المناطق في بداية الأمر إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية "CADAT" إلى غاية سنة 1980م ليحل محله المركز المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني "CNERU" بموجب المرسومين التنفيذيين رقم 80\275 و 80\276 المؤرخين في 22 نوفمبر 1980.[3]

أخيرا جاء المشرع بتعريف قانوني للعقار الاقتصادي في القانون رقم23\17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية في المادة 04 منه بنصها على ما يلي: "العقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة\ أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية، لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لإستقبال مشروع إستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".[4]

---

[1] خالد كرفوف، العقار الاقتصادي كآلية لتحرير جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة مصطفى اسطمبولي في معسكر، الجزائر المجلد09، العدد01، جوان 2024، ص181.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973م، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 20، الصادرة سنة 1973.

[3] خالد كرفوف ، المرجع السابق ، ص 181.

[4] المادة 04 من القانون رقم 23\17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

مما سبق نفهم أن العقار الاقتصادي يستغرق كلَّ أصل عقاري أو مجموعة أصول عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و\أو مكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمخصصة لاحتضان مختلف المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاقتصادي، سواء فيما يعرف بالعقار الصناعي السياحي أو الحضري.

المطلب الثاني: مكونات العقار الاقتصادي وأهميته.

بالرجوع إلى الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فيما يخص مكونات العقار الاقتصادي نجد:[1]

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- المناطق المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وبذلك سنتطرق الى مكونات العقار الاقتصادي في الفرع الأول ، وأهمية العقار الاقتصادي في الفرع الثاني .

الفرع الأول: مكونات العقار الاقتصادي .

يتكون العقار الاقتصادي من الأراضي المهيأة أولا ، الأصول المتبقية ثانيا ، الأصول الفائضة ثالثا .

أولا: الأراضي المهيأة .

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا مباشرا للأراضي المهيأة في المرسوم التنفيذي رقم 23\486 [2] المتضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز، إلا أنه بالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 23\486 السابق الذكر يمكن التوصل إلى أن الأراضي المهيأة هي تلك الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي تم تجهيزها بالبنية التحتية الأساسية من ربطها بشبكات المياه، الكهرباء، الطرق، الصرف الصحي، مما يجعلها قابلة

[1] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نوفمبر 2022 https://aapi.dz/ar/fag-ay/، 04 ماي 2025، 07:35 صباحا.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23\486، المؤرخ في 28ديسمبر 2023، يتضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85، المؤرخة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

للاستغلال الفوري في المشاريع الاستمارية، لذا تعتبر التهيئة عنصرا جوهريا لانطلاق المشاريع الاستثمارية في وقت قياسي.

يتكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع استثمارية من الأراضي المهيأة الواقعة داخل :[1]

- مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- المناطق الصناعية.
- مناطق النشاطات .
- الحظائر التكنولوجية .
- محيطات المدن الجديدة.
- والأراضي الأخرى.

ثانيا: الأصول المتبقية.

يقصد بالأصول المتبقية، الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة.

يتعين على مصفيي المؤسسات العمومية المحلّة لإعداد جرد للأصول المتبقية المتوفرة إبتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وإرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

يكرس تسليم الأصول بموجب محضر يعده كل من المصفي ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا.[2]

فالأصول المتبقية هي تلك العقارات التي كانت تابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها أو تصفيتها نهائيا مما يجعل ممتلكاتها العقارية بلا وظيفة إقتصادية أو قانونية .

حيث تعمل الدولة على استرجاع هذه الأصول ودمجها ضمن العقار الاقتصادي القابل للإستغلال من خلال إعادة تأهيلها وتوجيهها نحو الاستثمار، ويأتي هذا التوجه في إطار السياسة العمومية الهادفة إلى تثمين الأملاك غير المستغلة، وتحويلها إلى مورد منتج يدعم التنمية الاقتصادية ويشجع المبادرات الاستثمارية.

ثالثا: الأصول الفائضة .

يقصد بالأصول الفائضة، الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ولاسيما منها:

- الأملاك العقارية غير المستقلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم 17\23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق ل 15 نوفمبر سنة2023 سالف الذكر.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 486\23، السالف الذكر.
[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 486\23، السالف الذكر.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتعتبر زيادة على ذلك، أصولا عقارية فائضة الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة...[1]

تعرف الأصول الفائضة حسب التعريف الوارد في المرسوم 23التنفيذي رقم23\486 السالف الذكر بأنها تلك الأملاك العقارية أو المنقولة التابعة للدولة أو للهيئات والمؤسسات العمومية، والتي لم تعد ضرورية لممارسة مهامها الأساسية أو تجاوزت حاجياتها الفعلية، وتعد هذه الأصول موردا هاما يمكن إعادة توجيهه واستغلاله في إطار برامج الاستثمار، لاسيما في ظل السياسات العمومية الجديدة التي تهدف إلى تحسين مردودية العقار، كما أن رقمنة عملية الجرد والتصرف في هذه الأصول تسهم بشكل كبير في ضمان الشفافية وتحقيق النجاعة الاقتصادية والإدارية في تخصيصها.

الفرع الثاني: أهمية العقار الاقتصادي.

للقطاع العقاري أهمية بالغة في تعزيز الاقتصاد الوطني، حيث يسهم في جذب الاستثمارات، عبر تقديم فُرص استثمارية مغرية للمستثمرين الوطنيين والأجانب ويمنحهم ضمانات كافية لإنجاز مشاريعهم واستثمار رؤوس أموالهم...

أولا: تنظيم العقار.

مسألة توفير العقار الاقتصادي من شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج قطاع التبعيّة الاقتصادية بقطاع المحروقات أو ما يسمى " بالاقتصاد الريعي" والذي يشكل أكثر من 90%من صادرات بلادنا، وهذا ما يؤدي إلى تطوير وتنمية القطاعات ذات بعد الاستراتيجي مثل: قطاع السياحة، الفلاحة، الصناعة، والخدمات...الخ

بالإضافة إلى وجود منافسة بين المستثمرين في هذه القطاعات الحسّاسة ، والتي يخول عليها الاقتصاد الوطني كثيرا لتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة.

ولعل أهم الأهداف المبتغاة من وراء تخصيص بعض الأوعية العقارية لإقامة مشاريع إقتصادية تتمثل في:

[1] المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 23\486، السالف الذكر.

- تطوير وتنمية مختلف القطاعات كالصناعة والفلاحة والسياحة...الخ، وذلك من خلال تشجيع مشاريع ذات أحجام مختلفة والاستفادة من مزايا وتسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.
- تطوير البنى التحتية وتركّز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.
- توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأراضي المناسبة للإستعمال الصناعي، أو الأبنية، أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث عن أنسب المواقع الصناعية لمشروعاتهم.
- الوصول بمستوى الإنتاج كمًا ونوعًا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.
- تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الإكتفاء الذاتي.
- جذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور.
- تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة.
- توسيع القاعدة الإنتاجية.[1]

ثانيا: تشجيع المستثمرين على الاستثمار

إن إقامة مناطق صناعية وتوفير أوعية عقارية للاستثمار من شأنه أن يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة، وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة.[2]

وبالتالي فإنها تدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بالإضافة على أنها توفر فرص العمل وتوسع من دائرة المناطق المخصصة لإقامة المشاريع الصناعية، بحيث لا تكون مقتصرة فقط على الشمال والمدن الكبرى بل تصل إلى المناطق الريفية والصحراوية، وذلك بجذب الصناعة إليها هذا ويمكن أن نورد فيما يلي أهم ما تحققه مسألة توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، من تنمية ودعم للإقتصاد كما يلي :

- تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقارات وإنجاز مشاريعهم.
- إجراء تغيرات جذرية في هيكل وإنتاج العمل وتنوعهما.
- جذب الاستثمار الأجنبي لتوفر امتيازات خاصة بهذه المناطق.
- تحقيق اللامركزية والحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق خاصة حول العاصمة، وبالتالي تخفيف الضغط عليها.
- تنظيم التوسع الصناعي وترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة.

---

[1] منير عزوق، مسعودة مزاري، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحقة الجامعية قصر الشلالة، تيارت، الجزائر، المجلد01، العدد01، 2023 ص16_17.

[2] سامية رخاس، النظام العام للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2013\2014، ص09.

- توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن.

المطلب الثالث: تنظيم منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يعد العقار الاقتصادي من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة في تشجيع الاستثمار وتحفيز التنمية الاقتصادية.

وبذلك يقتضي التطرق الى عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كصيغة لمنح العقار الاقتصادي في الفرع الأول، الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي في الفرع الثاني، والوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي في الفرع الثالث .

الفرع الأول :عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كصيغة لمنح العقار الاقتصادي .

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كصيغة لمنح العقار الاقتصادي وإلى طبيعته القانونية.

أولا: تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كصيغة لمنح العقار الاقتصادي

توالت النصوص القانونية المنظمة لصيغ منح العقار الاقتصادي (العقار الاقتصادي سابقا) فبظهور المناطق الصناعية لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 55/84 [1] الخاص بإدارتها اعتمد المشرع على عقد التنازل في هذه المناطق الذي يعرف على أنه العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني كان أو غير مبني بمقابل مالي، اذ تقوم ادارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي الواقعة في نطاق المناطق الصناعية الى مؤسسات التهيئة المختصة والتي تعمل بدورها على جعلها قابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومن ثم التنازل عنها للمستثمر بموجب عقود رسمية مشهرة ، أما اذا كان العقار ملكا للخواص فإنها تقوم بعملية شراءه رضائيا ومن ثم اعادة التنازل باتباع نفس الاجراءات السابقة.[2]

لجأ المشرع الى اعتماد عقد الامتياز القابل للتنازل خاصة مع ظهور المرسوم التشريعي رقم 12/93[3] المتعلق بترقية الاستثمار لاسيما المادة 23 منه ، والتي أعطت للدولة صلاحية التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بمقابل رمزي أحيانا لفائدة المشاريع الاستثمارية المنجزة في المنطق

[1] المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المؤرخ في 3 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 10، الصادرة في 6 مارس 1984.

[2] عبد الرحيم أو سهلة، خيرة فلاح ، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ، مجلة القانون العام الجزايري والمقارن مخبر المرافق العمومية والتنمية جامعة جيلالي اليابس ، سيدي بلعباس ، الجزائر، المجلد 10، العدد 01 ، 28 جويلية 2024 ، ص 41.

[3] المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية،العدد64 ،الصادرة بتاريخ 6 أكتوبر 1993 .

الخاصة تلاه صدور الآمر رقم 04/08.[1] ليعيد تنظيم نفس المسألة من زاوية أخرى لحد تبني عقد الامتياز الغير قابل للتحويل الى التنازل ، ويتم منح هذا النوع من العقود اما عن طريق المزاد العلني كأصل، أو عن طريق التراضي كاستثناء والذي ينقسم الى نوعين هما : التراضي البسيط والتراضي بعد الاستشارة .

إلا أن هذا الأمر قد خلف عدة اشكالات تطبيقية ، ناهيك عن عزوف المستثمرين الوهميين ، وكذا ضعف وقصور اجراءات الرقابة على استغلال هذا النوع من العقارات ، مما أدى الى ظهور نوعين من المنازعات هما : منازعات تطهير العقار اضافة الى منازعات استغلال العقار الصناعي.[2]

غير أن المشرع لم يستنفر من هذا الرأي ، وتراجع عنه بموجب القانون رقم 17/23 من خلال اعتماده على صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل بصريح نص المادة 14 منه حيث تنص على ما يلي : " يمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل تنازل لفائدة المستثمرين الذين يلتزمون بإنجاز مشاريع استثمارية وذلك وفق دفتر شروط نموذجي يحدد شروط الاستغلال وآجال الانجاز وبعد دخول المشروع حيث يتم الاستغلال الفعلي واحترام الشروط التعاقدية يمكن تحويل الامتياز الى تنازل نهائي عن القرار.[3]

من خلال قراءة وتحليل المادة سالفة الذكر يقصد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل تللك الصيغة القانونية التي تمنح بموجبها الدولة عقارا اقتصاديا تابعا لأملاكها الخاصة لفائدة مستثمر معين ، بناءا على اتفاق مباشر (عن طريق التراضي)، بهدف انجاز مشروع استثماري مع قابلية تحويل هذا الامتياز الى تنازل نهائي عن العقار لفائدة المستثمر وذلك بعد التحقق من دخول المشروع حيز الاستغلال الفعلي واحترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط .

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل.

يعد عقد الامتياز من أبرز آليات استغلال العقار الاقتصادي في اطار تشجيع الاستثمار ، لما يتميز به من طابع اداري وكونه يندرج ضمن التصرفات الشكلية، وقد نظم المشروع هذا العقد ضمن مقاربة تجمع بين قواعد القانون العام والقانون الخاص، مما يضمن التوفيق بين مصلحة الدولة وتحفيز المستثمر خاصة في مجالات العقار الصناعي والسياحي .

أ- له مظاهر عقود القانون العام:

[1] الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 49، المؤرخة في 10نوفمبر 1975.

[2] عبد الرحيم أو سهلة ، خيرة فلاح، المرجع السابق ، ص 412/411.

[3] المادة 14 ، القانون رقم 17/23 ، السالف الذكر.

إن وقوع عقد الامتياز على الاملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية لا ينفي اقترابه من القانون العام لأنه يبرر فيه الصفة السلطوية للإدارة المنتهجة لأسلوب القانون العام، والشروط التنظيمية الموضوعة من قبلها.

يتضمن المظهر الأول من مظاهر القانون العام وجود شخص معنوي عام كطرف في العقد ، بمعنى أن يكون أحد أطراف العقد شخصا معنويا يمثل المصلحة العامة سواء تجسد ذلك في الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة الاقليمية وضرورة أن يكون أحد أطراف العقد شخصا معنويا عنصر بديهي ذلك لأنه لا يجوز أن يوصف العقد أنه اداري الا اذا كان أحد أطراف العقد أنه إداري إلا إذا كان احد أطرافه على الاقل جهة ادارية وهو ما تبينه المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي المذكور أعلاه ، فالمدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها ، وثاني مظهر من مظاهر القانون العام هو قيام الادارة بتضمين عقد الامتياز[1]مجموعة من الشروط التنظيمية فهو ما بين اتجاه نية الادارة الى الاخذ بأساليب القانون العام فاذا ما احتوى العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون العام فاذا ما احتوى العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء أقرت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها الطرف الأخر أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها .

وتجدر الاشارة أن مجمل الشروط التنظيمية التي جاء بها دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي شروط لصالح الادارة، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد بوضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز، يقوم في نهاية الأمر على الواقعية التي تدعو الى حماية الرصيد العقاري الوطني من وجهة نظر الدولة والحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية وهو ما يمثل هذا المنظور مصلحة عامة .[2]

ب- له مظاهر عقود القانون الخاص.

عقد الامتياز هو اتفاق يمنح فيه الشخص أو الجهة الخاصة من الاستفادة من قطعة أرض أو ممتلكات حكومية معينة لفترة محددة ، قصد استيعاب مشروع استثماري لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص، وتارة أخرى اعتبر منح الامتياز بأنه عقد الذي تخوله الدولة الانتفاع بأرض أو أصل عقاري لنفس الأهداف المذكورة سابقا وان كان التمييز بين الاتفاق والعقد لا أهمية له بإجماع أغلبية

[1] "عقد الامتياز هو عقد تجاري يخول بموجبه مانح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي ، يسمى المستفيد أو صاحب الامتياز، الحق في استغلال علامة تجارية أو اسم تجاري أو طريقة انتاج ، مقابل التزامات مالية محددة"، عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الرابع ،العقود التي تقع على الملكية: البيع و المقايضة"، الطبعة الأولى ،دار احياء التراث العربي ،بيروت، 1964، ص305.

[2] ميليندا أخربوش، منال عباد، العقار الاقتصادي كآلية لانعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 17/23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أو لحاج البويرة الجزائر، 2024/2023، ص 30-31.

الفقهاء مادام يهدف الى تحقيق غاية هي احداث أثر قانوني ، ونفس المعنى تطبق على عقد الامتياز الصناعي .[1]

كما يتميز عقد الامتياز هذا بأنه عقد زمني ، يمثل الزمن فيه مختصرا جوهريا ، يحدد مقدارا المنفعة بالأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز وانقضاؤه مرهون بانقضاء الزمن ، ويتجلى اقتراب عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص لأنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا ، يتضمن عنصري الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري ، تستبق الدولة حق الرقابة دون تمكين صاحب الامتياز من جمع عناصر الملكية ، إلا الا المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا ،بناءا على شهادة المطابقة[2] تكرس ملكيتها اجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذه الأخير بعقد موثق .

وبالتالي وبالنظر الى النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل أنه عقد ذو طبيعة خاصة يتجه الى احداث اثر قانوني معين ، يعد في بعض أحكامه من عقود القانون العام، فهو يكتسب من الناحية الشكلية الصفة الادارية ، كما أن الاشخاص العامة تكون طرفا فيه ، ويتضمن شروط تنظيمية تنفرد الادارة بوضعها وفي بعض أحكامه يقترب من عقود القانون الخاص باعتباره يتضمن انشاء حق عيني على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية ، قصد استيعاب المشروع الاستثماري وتكرس بموجبه ملكية البنايات والمنشآت لصاحب الامتياز مع بقاء الدولة صاحبة ملكية حق الرقابة أو الأصل العقاري الموجه للاستثمار الصناعي.[3]

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) هيئة في تنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، خاصة بعد صدور القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، حيث تتولى الوكالة مهمة مرافقة المستثمرين وتنسيق عملية منح العقار الاقتصادي و ذلك بهدف تحسين مناخ الاستثمار و تعزيز الجاذبية الاقتصادية للجزائر.

لذلك سيتم التطرق الى تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومهامها.

أولا: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

[1] عبد الغني بوجو، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

[2] "شهادة المطابقة هي الوثيقة التي تثبت بأن الأشغال المنجزة تمت وفقا لرخصة البناء المسلمة، وتعد ضرورية من أجل الاستعمال القانوني للبناية أو تسجيلها في السجلات العقارية. " أحمد محمد، القانون العمراني: دراسة تحليلية، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر والتوزيع ، 2020، ص134.

[3] ميليندا أخربوش، منال عباد، المرجع السابق ، ص 31-32.

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الاول. [1]

يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر.[2]

الملاحظ ان المشرع الجزائري احدث جملة من الاصلاحات على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من تغيير في التسمية من الوكالة الوطنية الى الوكالة الجزائرية ومن تطوير الاستثمار الى ترقية الاستثمار، منحها بعدا دوليا اكثر منه محليا وهذا موازاة مع توسيع مهامها المتعلقة بترقية الاستثمار في الداخل والترويج له في الخارج، بالإضافة الى رفع مستوى الوصاية الخاضعة لها من الوزير المكلف بالاستثمارات الى الوزير الاول فوضعها تحت وصاية هذا الاخير دليل على رغبة المشرع الجزائري في اعطائها مكانة اعلى و رفعها الى رتبة الفاعل الرئيسي في مجال الاستثمار باعتباره قطاعا افقيا يخص جميع القطاعات فمن الضروري رفع الوصاية الى درجة أعلى .

وعليه نشير الى أن عمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بمساعدة الشبابيك الوحيدة التابعة لها حيث تضطلع هذه الأخيرة بمهمة استقبال المستثمرين من داخل وخارج الوطن ، وتسجيل وتيسير ومتابعة ملفاتهم الاستثمارية ، بالإضافة الى مصاحبة ومرافقة المستثمر لدى الادارات التي لها علاقة بالفعل الاستثماري بغية التخلص من جميع الصعوبات المتوقع حصولها.[3]

ثانيا: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تشكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أحد الركائز الأساسية لدعم وتطوير المناخ الاستثماري في الجزائر، حيث تعمل هذه الهيئة على مرافقة المستثمرين وتسهيل مختلف الاجراءات المتعلقة بإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، كما يتم الترويج للجزائر على أنها بيئة استثمارية واعدة من خلال تقديم المعلومات والتسهيلات الضرورية للمستثمرين، وتضطلع كذلك بمهام متابعة تنفيذ المشاريع لضمان احترام الالتزامات وتحقيق البعد الاقتصادي المرغوب به .

أ- في مجال التسهيل

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السالف ذكرها على أنه:[4]

في مجال التسهيل :

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، ينظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 16سبتمبر 2022.

[2] المادة 3، المرسوم التنفيذي رقم 298/22، السالف الذكر.

[3] عائشة بن ياني، نسيمة عطار، المنصة الرقمية للمستثمرين آليات التفعيل وتحديات الواقع : قراءة في المرسوم رقم 298/22 ،المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01 الصادرة في 01 جوان 2024، ص760.

[4] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، السالف الذكر .

- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقييم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الاجراءات ذات الصلة .

في اطار تسهيل عملية الاستثمار ،تم انشاء منصة رقمية خاصة بالمستثمرين تعنى بتسيير مشاريعهم الاستثمارية وتوفير خدمات رقمية ميسرة، كما يضم تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير اللازمة لتحسينه، إلى جانب توفير جميع المعلومات الضرورية للمستثمرين، لاسيما تلك المتعلقة بغرض الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والحوافز والمزايا، وكذا الاجراءات المتعلقة بالعملية الاستثمارية .

ب- في مجال ترقية الاستثمار

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر على ما يلي:[1]

"المبادرة لكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر والخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر " .

- اعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيد الوطني والمحلي وتعميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها .
- ضمان خدمة اقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة .
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الاجنبية المماثلة وتطويرها .

تسعى الدولة الى دعم الاستثمار من خلال التعاون مع الهيئات المحلية والاجنبية لإعداد خطط وطنية ومحلية، تعبئة الموارد المالية وتسهيل علاقات الأعمال وتعزيز الشراكات والاستثمارات داخل وخارج الوطن .

ج- في مجال مرافقة المستثمر

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر أنه:[2]

في مجال مرافقة المستثمر:

- تنظيم مصلحة التوجيه والتكفل بالمستثمرين.
- وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء الى الخبرة الخارجية عند الحاجة .
- مرافقة المستثمرين لدى الادارات الأخرى .

[1] المادة 04، المرسوم التنفيذي 22-298، السالف الذكر.
[2] المادة 04، المرسوم التنفيذي 22-298، السالف الذكر.

خولت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حسب اجتماع مجلس الوزراء الذي ترأسه رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون يوم 30 أفريل 2023 مهمة شراء العقار الاقتصادي ، أي أن الوكالة هي التي تقوم بشراء العقار الموجه للاستثمار في اطار الشباك الوحيد وهي تتولى توزيعه وتصحيحه و كذا تنظيمه .[1]

د- في مجال تسيير الامتيازات

حسب ما تضمنته المادة 04 من المرسوم 298/22السالف الذكر، تعمل الوكالة على اعداد شهادات الاستثمار والقيام بالتعديلات اللازمة وتحديد المشاريع المهيكلة، والقيام بالاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، وكذا التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة .

كما تقوم بالتأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا واصدار قرار سحب المزايا وتحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار، ومن جهة أخرى فهي تقوم بتيسير عمليات التنازل طبقا للتنظيم المعمول به ، أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا ، وتعد شهادات الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة .

إن استحداث المشرع للوكالة ما هو الا خطوة نحو الرقي بالاستثمار وسعيا منه لتحقيق استثمار فعلي يشارك فيه المستثمر الأجنبي والمحلي، وقد زاد المشرع من اهتمامه بالجانب الاستثماري حين أدخل المجال التكنولوجي في الاستثمار من خلال الهيئات التابعة للوكالة المستحدثة للرقمنة .[2]

هـ: في مجال المتابعة

حسب ما جاء في مضمون المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 ي مجال المتابعة ، يتم العمل على التأكد من احترام الادارات والهيئات المعنية للالتزامات التي تعهد اليها المستثمرون ومعالجة مختلف الشكاوى والتنظيمات التي تقدم بها هؤلاء، اضافة الى تطوير خدمات الرصد والاستمتاع المتبعة بهدف دعم وتحسين مسار الاستثمار المسجلة .[3]

و- في مجال الاعلام

يهدف الاعلام في مجال الاستثمار الى توفير خدمة استقبال واعلام فعالة المستثمرين ، من خلال جمع ونشر المعلومات المتعلقة بالتشريعات والفرص الاستثمارية وتوفير أنظمة وقواعد وبيانات تمكنهم

[1] ريان رتاب ، رانية شكاوي ،الاستثمار في التشريع الجزائري ورقمنة القطاع مستجدات القانون 22-18 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ميدان الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، الجزائر ،2024، ص 36.

[2] ميلود حمصي، مونة مقلاتي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، جامعة 08 ماي 1945 ، قاعة الجزائر ، العدد خاص، 13 أوت 2023، ص 110.

[3] المادة 04، المرسوم التنفيذي 22-298، السالف الذكر.

من الحصول على المعطيات الضرورية لإعداد مشاريعهم لما في ذلك بيانات حول الموارد والعقارات المخصصة للاستثمار ، وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.[1]

الفرع الثالث: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

يعتبر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة وسيلة قانونية لدعم السياسة الوطنية في مجال الاستثمار لما له من أهمية في تجسيد المشاريع الاستثمارية على الواقع .

حيث عمل المشرع الجزائري على تحديد شروط وكيفيات منحه من خلال القانون رقم 17/23 وكيفية التنازل على هذا العقار للمستثمرين وفق شروط حددها .

كما تم استحداث وكالات وطنية متخصصة تتولى تهيئة وتسيير العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية حسب طبيعة النشاط الاستثماري مما يسهل على المستثمرين تحسين مشاريعهم بأريحية وتحقيق النجاعة في استغلاله وفقا لمتطلبات التنمية الاقتصادية حيث نجد :

أولا: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

سيتم التطرق إلى تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومهامها كالآتي:

أ- تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

من الامور المستخدمة بموجب القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية نجد " الوكالة الوطنية للعقار الصناعي " حيث تعد من بين المحفزات التي جاء بها هذا القانون ومن الايجابيات حيث يشترط تهيئة العقار قبل منحه لتجسيد المشروع الاستثماري عليه ، حيث كانت التهيئة في القوانين السابقة تشكل عائقا بين المستثمرين في انجاز استثماراتهم وذلك راجع لكون الامتياز يمنح على العقار وبعد ذلك في مرحلة التهيئة .

في اطار القانون رقم 17/23 في المواد 02و07 منه يتضح أن العقار الذي يتم منح الامتياز عليه هو العقار المهيأ من طرف الوكالات ومن بينها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .

المرسوم التنفيذي رقم 23-488 [2] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 تبعا للمادة 07 من القانون 23 و17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 بغرض انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

---

[1] المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 29/22، السالف الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر ، 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد85 ،الصادرة في 30 ديسمبر 2023 .

بحيث توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة .

ويسرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام والذي يقوم باقتراح انشاء ملاحق وفروع للوكالة في كل ولايات الجمهورية.[1]

ب- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

للوكالة الوطنية للعقار الصناعي جملة من المهام التي اسندت لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488/23 .

تتولى الوكالة المهام الآتية: [2]

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة و الربط الداخلي بالطرقات و الشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به .
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات .
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به .
- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموظفين بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه .

وتخول للوكالة الوطنية للعقار الصناعي أيضا المهام الاتية: [3]

- تطوير بمفردها او بموجب شراكة فضاءات النشاطات المتعددة و الخدمات تضم هياكل و /او بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات و المستثمرين .
- إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي و التجاري .

بالإضافة الى انه يمكن ان تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة ، لاسيما فيما يتعلق بتهيئة واعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية ،وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذات الصلة بموضوعها.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي .

[1] المادة 1 و المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23، السالف الذكر.
[2] المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 488/23، السالف الذكر.
[3] المادة 06 و المادة 9 ، المرسوم التنفيذي رقم 488/23، السالف الذكر.

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23[1] المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها، التي جاءت تطبيقا لأحكام المادة 7من القانون رقم 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تقوم هذه الوكالة بتهيئة العقار السياحي الموجه للاستثمار قبل منح الامتياز عليه.

وباعتبار الوكالة الوطنية للعقار السياحي آلية قانونية والأداة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي كونها مرآة للسياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر التي تهدف الى تنويع المداخيل بالعملة الصعبة من خلال ايجاد قطاعات بديلة لقطاع المحروقات ومنها الاستثمار في القطاع السياحي والذي يخلق الثروة بامتياز .[2]

أ- تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إذ تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع لوصاية وزارة السياحة والصناعة التقليدية ومقرها بالجزائر العاصمة .[3]

يسيرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام .[4]

ب- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

للوكالة الوطنية للعقار السياحي جملة من المهام تتمثل في: [5]

- تهيئة العقارات السياحية وربطها بمختلف الشبكات والطرق.
- القيام بتوصيل وربط المناطق السياحية ومواقع التوسع بالعمل مع مختلف القطاعات والإدارات.
- المساهمة في وضع مختلف أدوات التعمير التي لها بالتهيئة السياحية.
- تهيئة وتأهيل المناطق السياحية ووضع حدود مواقع التوسع بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- القيام بجرد شامل للعقار السياحي (مناطق التوسع، المواقع السياحية) وتسجيله في بطاقات تقنية.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[2] صافية ولد رابح اقلولي، رشيدة عيلام، استحداث الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي 23/ 489 لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر ،جامعة تيزي وزو بالتعاون مع مخبر العولمة والقانون الوطني ،المنعقد عبر تقنية التحاضر عن بعد، 15 فيفري 2024، ص13/12.

[3] المادة 04 والمادة 3، المرسوم التنفيذي رقم 489/23، السالف الذكر.

[4] المادة 10 ، المرسوم التنفيذي رقم 489/23، السالف الذكر.

[5] المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 489/23، السالف الذكر.

- توفير الحماية اللازمة للعقار السياحي الموضوع تحت وصايتها .

في اطار تهيئة العقار الاقتصادي ، يمكن أن تقوم الوكالة عند الاقتضاء بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرقات و الشبكات المختلفة بالأراضي التابعة للأملاك العمومية و تلك التابعة للخواص ، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .[1]

وتخول أيضا للوكالة الوطنية للعقار السياحي المهام الآتية:[2]

- ترقية فضاءات تتكون من بنايات وهياكل من أجل تقديم خدمات متعددة بغرض تأجيرها للمستثمرين حسب الاحتياج المعبر عنه من طرفهم .
- انشاء العقارات للاستعمال التجاري .

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

تطبيقا لأحكام المادة 7 من القانون رقم 17/23 المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار، تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 490/23[3] المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

أ- تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ، يسيرها مجلس ادارة يرأسه الوزير المكلف بالعمران يتكون من ممثلين من مختلف القطاعات المعنية منها: ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ممثل وزير المالية، ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ...الخ كما يتم ادارتها من طرف مدير عام ويقع مقرها بالجزائر، ولها فروع وملاحق على مستوى ولايات الوطن ،يتم انشاؤها باقتراح من المدير العام و بموافقة مجلس الادارة .[4]

ب- مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

للوكالة الوطنية للعقار الحضري جملة من المهام تترب عليها تتمثل في :[5]

- السهر على تعيين العقار الحضري وتعبئته وتهيئته تبعا لأدوات التهيئة والتعمير.
- القيام بكل أعمال التهيئة، وتحضير العقار الحضري للبناء مع ضمان عدم وجود أي عائق أو حاجز يعيق عملية التعمير.

---

[1] المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 489/23، السالف الذكر.

[2] المادة 07، المرسوم التنفيذي رقم 489/23، السالف الذكر.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 490/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[4] المادة 01، 02، و19 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23، السالف الذكر.

[5] المادة 06، 07، و08 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23، السالف الذكر.

- اعداد استيراتيجية عقارية تقوم على تشكيل حافظة عقارية .
- تنفيذ مخططات التدخل والتي تعهد الى التجديد الحضري واعادة تأهيل الأحياء السكنية المتدهورة.[1]
- الالتزام باعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل ما يتعلق بالوفرة العقارية الحضرية ذات الطابع الاقتصادي الموجه للاستثمار.[2]

من خلال التطرق للوكالات المستحدثة من طرف المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 17/23 تم التوصل لهذه النتائج:

تعتبر التهيئة العقارية من العناصر الأساسية لإنجاح أي مشروع استثماري خاصة في ظل القوانين السابقة (الأمر رقم 04/08 الملغى) التي لم تكن تولي هذا الجانب أهمية كافية، مما يتسبب في ضعف اقبال المستثمرين وخلق فجوة بين المستثمر والمواطن، مما جعل هذا الأخير يعرقلهم عن تنفيذ واتمام مشاريعهم الاستثمارية .

حيث في عدة حالات لم يتمكن المستثمرين من تجسيد مشاريهم الاستثمارية بسبب غياب العقار المهيأ خاصة في القطاعات ذات الطابع العام أو تلك المخصصة للاستثمار، وهذا ما أدى الى الحاجة الملحة لإصلاح شامل في المجال .

وقد جاء القانون رقم 17/23، مرفقا بمراسيمه التنفيذية ليحدث نقلة نوعية تهدف إلى تحسين واقع الاستثمار في الجزائر من خلال توفير بيئة عقارية مهيأة وفعالة، تدعم المستثمرين وتسهم في تحقيق نتائج ايجابية على ارض الواقع .

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 490/23، السالف الذكر.
[2] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23، السالف الذكر.

ملخص الفصل الأول:

تناول هذا الفصل تحديد المفاهيم الأساسية المتعلقة بالرقمنة والعقار الاقتصادي، وذلك بهدف وضع إطار نظري يساعد على فهم العلاقة بين التحول الرقمي وإجراءات منح العقار في الجزائر.

تم التعريف بداية بمفهوم الرقمنة باعتبارها عملية تحويل المعاملات والإجراءات الإدارية من النمط الورقي التقليدي إلى الصيغة الإلكترونية باستخدام تكنولوجيات الإعلام والاتصال، مع التطرق إلى أهميتها في تحسين فعالية الإدارة وتقليص الوقت والجهد المبذولين في معالجة الملفات.

كما تم توضيح مفهوم العقار الاقتصادي باعتباره الأداة الأساسية التي يعتمد عليها المستثمر في تجسيد مشاريعه، مع الإشارة إلى أن تنظيم هذا العقار يخضع لمجموعة من النصوص القانونية التي تهدف إلى ضمان استغلاله العقلاني في إطار يخدم التنمية الاقتصادية.

واختتم الفصل بتسليط الضوء على الإطار القانوني المنظم لكل من الرقمنة والعقار الاقتصادي في الجزائر، خاصة من خلال استقراء أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار والتشريعات ذات الصلة، مما مكن من بناء قاعدة معرفية أساسية للانتقال لاحقًا إلى دراسة دور الرقمنة في تبسيط اجراءات منح العقار الاقتصادي.

الفصل الثاني: دور الرقمنة في تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي

في ظل التوجهات الحديثة للإدارة الجزائرية نحو ترسيخ مبادئ الحوكمة الرشيدة وتحقيق الفعالية والشفافية، أصبحت الرقمنة خيارًا استراتيجيًا لا مفر منه لتجاوز العراقيل الإدارية التقليدية التي لطالما شكلت عائقًا أمام جذب الاستثمارات. وقد أضحى من الضروري إعادة النظر في الإجراءات المعتمدة لمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين من خلال تسريع وتيرة المعاملات، وتسهيل الوصول إلى المعلومة، وتقليص المدة الزمنية لمعالجة الملفات.

وتأتي الرقمنة كأداة فعالة لتبسيط هذه الإجراءات، حيث ساهمت المنصات الرقمية والتطبيقات الإلكترونية التي تم استحداثها في تحسين الأداء الإداري، والحد من البيروقراطية، والانتقال نحو معالجة الملفات في إطار إلكتروني يضمن المتابعة الدقيقة والفعالة لطلبات الاستثمار.

وسيتم التطرق في هذا الفصل إلى استحداث المنصة الرقمية للمستثمر في مبحث أول، وإلى الإجراءات الواجب اتباعها للولوج إلى المنصة الرقمية للمستثمر والتحديات التي تواجهها في مبحث ثان.

المبحث الأول : استحداث المنصة الرقمية للمستثمر كآلية لتبسيط اجراءات منح العقار الاقتصادي .

قام المشرع الجزائري باستحداث منصة رقمية للمستثمر لتبسيط اجراءات منح العقار الاقتصادي حيث سيتم تعريف المنصة الرقمية للمستثمر في المطلب الأول، والأشخاص الذين يمكنهم الولوج للمنصة الرقمية للمستثمر.

المطلب الأول: مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى التعريف بالمنصة الرقمية للمستثمر في فرع أول، وفي فرع ثان إلى نشأة المنصة الرقمية للمستثمر وتبيان أهدافها وصولا إلى تحديد خصائص المنصة الرقمية للمستثمر في فرع ثالث.

الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر.

تم انشاء المنصة الرقمية للمستثمر بموجب قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 تخصص للمستثمرين بالتحديد ،نصت عليها المادة 23 من القانون السالف الذكر بنصها على ما يلي : "تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات و المزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الاجراءات ذات الصلة وتسمح هذه المنصة المتصلة بيانيا بالأنظمة المعلوماتية [1]للهيئات و الادارات المكلفة بالعملية الاستثمارية بإزالة الطابع المادي عن جميع الاجراءات المتصلة بالاستثمار ، وتشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه و مرافقة للاستثمارات و متابعتها انطلاقا من تسجيلها و أثناء فترة استغلالها ،تحدد كيفيات تسيير هذه المنصة عن طريق التنظيم .[2]

كما عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 27من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي ينظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها بنصها على ما يلي : "المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها و متابعتها منذ تسجيلها و خلال فترة استغلالها.

وهي تضمن ازالة الطابع المادي لجميع الاجراءات و استكمال الاجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنيت و تسمح بتكييف الاجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار و نوع الطلبات .

وتكون مترابطة مع الانظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والادارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار[3].

---

[1] " الأنظمة المعلوماتية هي مجموعة من الموارد البشرية والتقنية والمادية والتنظيمية، التي تستخدم لجمع ومعالجة وتخزين ونقل و استرجاع المعلومات ، بهدف دعم اتخاذ القرار وتحسين آداء المؤسسات، وتشمل هذه الأنظمة البرمجيات، الأجهزة ، الشبكات ، و قواعد البيانات ، وهي عنصر أساسي في التحول الرقمي للإدارة. " عبد الغني حمزاوي ، مدخل الى نظم المعلومات ، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر 2017 ، ص36 .

[2] المادة 23 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.

[3] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، ينظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 60، بتاريخ 18سبتمبر 2022.

يعد اعتماد المشرع الجزائري على هذه المنصة خطوة كبيرة في مجال ترقية و تطوير الاستثمار، من خلال تبني التكنولوجيا في تسجيل، مرافقة ومتابعة الاستثمار، مما يساهم في التخلي عن الطابع التقليدي في تسجيل و متابعة سير المشروع الاستثماري.

الفرع الثاني: نشأة المنصة الرقمية للمستثمر وأهدافها.

سنتطرق إلى نشأة المنصة الرقمية للمستثمر ومن ثم إلى أهدافها في هذا الفرع على النحول التالي:

أولا: نشأة المنصة الرقمية للمستثمر:

تعود فكرة انشاء المنصة الرقمية للمستثمر إلى ما قبل صدور قانون الاستثمار رقم 18/22 ،حيث تم في جوان 2021 اطلاق البوابة الالكترونية" استثماري " من طرف وزارة الصناعة ،وهي منصة رقمية تهدف الى تسهيل النشاط الاستثماري و تقريب الادارة من المتعامل الاقتصادي بالإصغاء الى انشغالاته اليومية بهدف ازالة العراقيل التي تقف في وجه المستثمر، مع نشر حوصلة حول الحلول المقترحة لمشاكل بعض المستثمرين مع الادارات المعنية ، بالإضافة الى وضع جدول يسمح بمعرفة سيرورة كل المؤشرات الخاصة بتسيير الاستثمار.[1]

نصت المادة 4 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر على انشاء منصة الكترونية موحدة لتوجيه الاستثمار في الجزائر، حيث تعمل كأداة رقمية شاملة لإدارة العمليات الاستثمارية منذ تسجيل المشاريع الاستثمارية حتى متابعتها، مع توفير جميع المعلومات المتعلقة بالفرص الاستثمارية والاجراءات القانونية والادارية والحوافز .

وتضمن المنصة اتمام الاجراءات كليا عبر القنوات الرقمية دون الحاجة الى التفاعل المادي عبر ربطها بأنظمة المعلومات الحكومية مثل السجل التجاري والضرائب ،مما يزيل التعقيدات البيروقراطية ويبسط الاجراءات.[2]

دشنت هذه المنصة الرقمية رسميا في 20 اكتوبر 2022 كجزء من الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ،مع تخصيص خدمة فرعية للعقار الاقتصادي، لتعكس بذلك التحول استراتيجيا نحو رقمنة بيئة الاعمال و ربط الانظمة الحكومية في اطار تكاملي.[3]

ثانيا: أهداف المنصة الرقمية للمستثمر:

تهدف المنصة الرقمية للمستثمر حسب نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها الى ما يلي: [4]

- التكفل بعمليات انشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها .

[1] ليلى ماديو، المرجع السابق، ص645/644.
[2] المادة 4 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، السالف الذكر.
[3] ليلى ماديو، المرجع السابق، ص 645 .
[4] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، السالف الذكر.

- تحسين التواصل بين المستثمرين والادارة الاقتصادية [1].
- ضمان شفافية الاجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين .
- الاسراع في معالجة ملفات المستثمرين و دراستها من قبل الادارات المعنية .
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد و مردودية الاعوان و جودة الخدمة المقدمة .
- تحسين أداء الخدمة العامة وجعلها اكثر اتاحة و ذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين .
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الادارة المعنية بفعل الاستثمار .
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الادارات و الهيئات المعنية .

من استقراء نص المادة المذكورة أعلاه تم التوصل الى أهم أهداف انشاء المنصة الرقمية للمستثمر وهي :

- **تحقيق الشفافية**: المنصة الرقمية تساعد على متابعة سير المشروع الاستثماري من البداية حتى التنفيذ وتضمن أن كل شيء يتم بوضوح وشفافية، من تسجيل المشروع الى دراسة الفكرة و تنفيذها.
- **ربط المزايا بالإجراءات**: لكي يستفيد المستثمر من المزايا الممنوحة له في اطار القانون رقم 18/22 يجب عليه ان يحترم الاجراءات و الشروط المطلوبة ،حيث أنه من يلتزم بالجدية يحصل على الامتيازات .
- **منع التلاعب**: الرقمنة تمنع التلاعب في منح المزايا ،لان كل خطوة موثقة وكل مستثمر يراقب حسب الجدية و الالتزام.
- **تحسين بيئة الاستثمار**: المنصة الرقمية للمستثمر تسهل التواصل بين المستثمر والادارة، وتوفر خدمات أفضل، مما يجعل الجزائر اكثر جذبا للاستثمار .

الفرع الثالث: خصائص المنصة الرقمية للمستثمر.

للمنصة الرقمية للمستثمر عدة خصائص، يمكن استخلاصها من نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 السالف الذكر كالآتي:

[1] " تعد الإدارة الاقتصادية من الآليات المحورية في تسيير الموارد العقارية و المالية للدولة، حيث تهدف الى خلق بيئة استثمارية فعالة من خلال تنظيم منح العقار الاقتصادي وتوجيهه نحو الأنشطة الإنتاجية. وينتظر منها تحقيق التنمية المستدامة عبر قرارت مدروسة تراعي الكفاءة والتخطيط الاقتصادي طويل المدى ". عبد الحميد ساسي، الاقتصاد والاستثمار في الجزائر التسيير والتحديات، الطبعة الأولى، دار الخلدونية ، الجزائر، 2020، ص 67 .

أولا: الطابع الرقمي لمنصة المستثمر:

تعد هذه المنصة أداة الكترونية بطابعها الرسمي ،مدمجة ضمن استيراتيجية وطنية شاملة تهدف الى توسيع نطاق استخدام تكنولوجيا الاعلام والاتصال، ويعكس ذلك التزام الجهات الحكومية بتعزيز التحول الرقمي ،مما يمنح هذه المنصة دورا محوريا في تطوير الاقتصاد الوطني و رقمنة الخدمات العمومية .

ثانيا: طابع الاستقلالية للمنصة:

تم انشاء هذه المنصة وفق ما نص عليه قانون الاستثمار، وتوكل ادارتها الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث أصبحت هذه المنصة الرقمية الاطار الوحيد لاتخاذ القرارات المتعلقة بملفات الاستثمار.[1]

كما يؤكد المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على الطابع المستقل لهذه الوكالة التي تشرف على إدارة وتشكيل هذه المنصة .[2]

المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المستثمر والأرضية محل المشروع الاستثماري

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الشروط الواجب توفرها في المستثمر في فرع أول، والشروط الواجب توفرها في الأرضية في فرع ثاني.

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المستثمر.

يولي قانون الاستثمار رقم 22/ 18أهمية خاصة لتحديد الشروط الواجب توفرها في المستثمر بالإضافة للشروط المدرجة ضمن المراسيم التنظيمية، وذلك لضمان الجدية والمصداقية في انجاز المشاريع الاستثمارية.

يعتبر المستثمر في القانون الجزائري، كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي، يقوم بإنجاز استثمار داخل التراب الوطني بغرض إنشاء نشاطات إنتاجية للسلع أو الخدمات أو تطويرها أو إعادة هيكلتها أو المساهمة فيها. ويُمنح للمستثمر حرية الاختيار في قطاعات النشاط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يتمتع بالحماية والضمانات القانونية المنصوص عليها.[3]

من الأشخاص الذي يمكنهم الولوج الى المنصة نجد أي حامل مشروع أو مستثمر يرغب في[4]:

- الحصول على المعلومات المتعلقة بكافة الجوانب المرتبطة بتنفيذ مشروعه الاستثماري.
- تسجيل المشروع الاستثماري.

---

[1] المادة 23 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، السالف الذكر.

[3] المادة 04 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، المؤرخة في 28 جويلية 2022.

[4] الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، المنصة الرقمية للمستثمر "من يمكنه الولوج إلى هذه المنصة"، https://aapi.dz/، تم الإطلاع عليها بتاريخ 01-07-2025 على الساعة 12:38 صباحا.

- الاستفادة من المزايا الممنوحة في إطار ترقية وتشجيع الاستثمار المنصوص عليه في التشريعات المعمول بها.
- طلب عقار اقتصادي.
- الاستفادة من خدمات المنصة.

هناك جملة من الشروط الواجب توفرها في المستثمر ليتم منحه عقار لمباشرة مشروعه الاستثماري تتمثل في :

أولا: الصفة القانونية للمستثمر

تنص المادة 1من القانون رقم 18/22[1] المتعلق بالاستثمار على ما يلي: يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد التي تنظم الاستثمار وحقوق المستثمرين والتزاماتهم والأنظمة التحفيزية المطبقة على الاستثمارات في الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات المنجزة من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الوطنيين أو الأجانب ، مقيمين كانوا او غير مقيمين.

من خلال نص المادة سالفة الذكر يشترط أن تتوفر في المستثمر صفة قانونية ، اذ يجب أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ، وطنيا أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم ، مع تمتعه بالأهلية القانونية لممارسة الأنشطة الاقتصادية ونص المادة كان صريح ما يعكس توجه المشروع نحو فتح باب الاستثمار أمام جميع الفاعلين الاقتصاديين دون تمييز .

ثانيا: تسجيل المشروع الاستثماري

تنص المادة 23 الفقرة 3 من القانون رقم 18/22 على ما يلي: " تشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها ".[2]

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتضح لنا من بين الشروط الأساسية لمباشرة المستثمر مشروعه الاستثماري في الجزائر، ضرورة تسجيله لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) عبر المنصة الرقمية المخصصة لذلك، اذ يعد هذا الاجراء ضروريا للاستفادة من الامتيازات والضمانات القانونية .

كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-299 [3] كفيات ذلك.

---

[1] المادة 01 من القانون رقم 18/22، سالف الذكر.

[2] المادة 23 من القانون رقم 18/22، السالف الذكر.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 299/22 ،المؤرخ في 8سبتمبر 2022، يحدد كيفية تسجيل الاستثمار والتنازل عنه وتحويليه وكذا مبلغ وكيفيات دفع الرسم على معالجة ملف الاستثمار ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 59،الصادرة بتاريخ 11سبتمبر 2022.

ثالثا: احترام التشريعات الوطنية

تنص المادة 15 من القانون رقم 18/22على ما يلي: " يجب على المستثمر أن يلتزم بما يأتي:[1]

- السهر على احترام المعمول به والمعايير لاسيما منها تلك المتعلقة بحماية البيئة والصحة العمومية والمنافسة، وشفافية المعلومات.
- المحاسبة والجباية والمالية.

يتوجب على المستثمر الالتزام بكافة النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بمجال الاستثمار لاسيما ما يتعلق بقوانين الصحة العامة، الأمن ....

وأكدت المادة سالفة الذكر على ذلك معتبرة احترام التشريعات شرطا أساسيا لاستمرارية النشاط الاستثماري وسحب الامتيازات .

رابعا: الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة

يفرض القانون على المستثمر ضرورة تجسيد مشروعه فعليا ضمن الآجال المحددة ، وذلك حسب الجدول الزمني المصرح به عند التسجيل ، كما يتعين عليه تفعيل المشروع واستغلاله انتاجيا وخدماتيا وتراقب هذه الالتزامات من طرف مصالح الوكالة، وفق ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 303/22.[2]

خامسا: عدم الاضرار بالنظام العام

من الشروط الذي يجب أن تتوفر في المستثمر ألا يشكل مشروعه الاستثماري تهديدا للنظام العام أو الأمن العام أو الصحة العامة أو الآداب العامة ، ويشتق هذا المبدأ من أحكام القانون العام، وهو ما يقابله رفض تسجيل المشاريع الاستثمارية التي تمس السيادة الوطنية أو تخالف التشريعات النافذة في هذا المجال .[3]

إضافة الى هذه الشروط الواجب توافرها في المستثمر للمباشرة في مشروعه الاستثماري الا أنه يوجد شروط أخرى من بينها مشروعية مصدر تمويل المشروع الاستثماري ، احترام الالتزامات التعاقدية احترام نسب الشراكة في القطاعات الاستراتيجي...الخ .

[1] المادة 15، القانون رقم 18/22، سالف الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 22-303، المؤرخ في 08سبتمبر 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجهات والالتزامات المكتبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

[3] المادة 03، القانون رقم 18/22، سالف الذكر.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الأرضية.

أولا: الطابع القانوني للعقار.

يجب أن يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة للدولة، وليس من الأملاك العمومية أو المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين أخرين. ويجب أن يكون هذا العقار مخصصا مسبقا لإنجاز مشاريع استثمارية وفق المخططات العمرانية و التنظيمية المعتمدة.[1]

ثانيا: الادراج في قاعدة بيانات المنصة الرقمية للمستثمر.

لا يمنح العقار الاقتصادي الا اذا تم ادراجه على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر ، التي تدار من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، حيث يهدف هذا الاجراء الى ضمان الشفافية و تكافؤ الفرص في منح العقار الاقتصادي ، ومكافحة الفساد عموما .[2]

ثالثا: خلو العقار من أي نزاع قانوني أو تقني.

ينبغي أن يكون العقار محل تخصيص قانوني سليم، خال من المنازعات العقارية أو الدعاوى القضائية ولا يجوز منح عقر محل منازعة أو غير محدد الوضعية القانونية، حماية لحقوق الدولة والمستثمر.[3]

رابعا: توفر العقار على البنية التحتية الأساسية.

يشترط أن يكون العقار موصولا بشبكات الكهرباء والماء والطرق أي مهيأ، أو على الأقل قابل للتوصيل بها لاحقا.[4]

خامسا: أن يتلاءم العقار مع طبيعة النشاط الاستثماري .

يجب أن يكون الموقع الجغرافي و تصنيف الأرض مناسبين لطبيعة المشروع الاستثماري (صناعي سياحي أو حضري) وفق ما بتناسب مع مخططات التهيئة والتعمير.[5]

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، سالف الذكر.

[3] المرسوم التنفيذي 487/23، سالف الذكر.

[4] المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 487/23، سالف الذكر.

[5] المادة 07، المرسوم التنفيذي رقم 487/23، سالف الذكر.

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة للولوج إلى المنصة الرقمية للمستثمر والتحديات التي تواجهها.

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الإجراءات المتبعة للولوج الى المنصة الرقمية للمستثمر في مطلب أول، وإلى التحديات التي تواجهها في مطلب ثان.

المطلب الأول: الإجراءات المتبعة للولوج الى المنصة الرقمية للمستثمر .

أصبح من السهل على المستثمرين في الجزائر الحصول على العقار الاقتصادي بفضل المنصة الرقمية للمستثمر .

تطبيقا للمادة 8 و9 من القانون رقم 17/23[1] سالف الذكر ،تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبابيكها الموحدة الموجودة على مستوى الولايات و بالتنسيق مع الادارات و الهيئات المعنية كمصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي بتحديد و تعيين كل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ،و التي يمكن ان تكون محل عقد امتياز و القيام بتوجيه الوفرة العقارية من أجل عملية تهيئتها من طرف الوكالات المتخصصة ،كما تقوم الوكالة بترقية الحافظة العقارية التابعة للدولة ،و يتم التشاور مع الولاة قصد تحديد المشاريع ذات الأولوية يكون حسب خصوصيات كل ولاية و حسب احتياجها ،و بعد عملية التشاور ووضع القائمة تقوم الشبابيك الموحدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والقابل لمنح الامتياز عليه تحت تصرف كل المرتفقين وذلك بواسطة المنصة الرقمية للمستثمر وتشمل هذه المعلومات كل من مساحة العقار، موقعه، وضعيته تجاه أدوات التعمير مع ضرورة تحيين هذه المعلومات بصفة دورية .[2]

يعد توجيه العقار الاقتصادي من بين الآليات الاساسية لترقية الاستثمار في الجزائر، حيث نص المشرع في الفقرة اعلاه على ضرورة رقمنة المعلومات الخاصة بالعقارات الموجهة للاستثمار، لهذا الغرض تم العمل على انشاء منصة رقمية موحدة تحتوي على كافة البيانات المتعلقة بهذه العقارات، هذه المعلومات تشرف عليها وحدات محلية تابعة للوكالة العقارية ،بالتنسيق مع الولايات والمصالح المعنية ،حيث يتم جرد العقارات المتوفرة وتحديد الأولويات حسب خصوصية كل منطقة، الهدف من كل هذا هو تسهيل الوصول الى العقار الاقتصادي ،ضمان الشفافية، وتوجيه هذا العقار نحو مشاريع استثمارية فعالة.

يقوم الشباك الوحيد غير المركزي والمختص اقليميا والتابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي المهيأ والتابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

[1] المادة 8 والمادة 9 من القانون رقم 17/23، سالف الذكر.

[2] حاتم عمارة ، صابرين صالحية ،المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل القانون رقم 17/23، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة شاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر المجلد 16، العدد 4، 19جويلية 2024، ص97.

بصيغة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة لمدة 33 سنة قابل للتجديد، على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر على أن يتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي في أجل لا يتعدى 15 يوما ابتداءا من تاريخ انقضاء أجل النشر، وتكون عملية المنح باتباع المراحل التالية:[1]

1- الدخول الى الوقع الرسمي للمنصة الرقمية للمستثمر Invest.gov.dz .

2- انشاء حساب على المنصة الرقمية.

3- الاطلاع على الوفرة العقارية و تحديد الفئة المستهدفة للعقار و كذا الولاية الموجود فيها .

4- القيام بالتسجيل الاولي في المنصة الرقمية وذلك بملىء الخانات المتعلقة بالمشروع الاستثماري والمتمثلة في:

- نوع النشاط المراد القيام به .
- مساحة العقار الذي تم اختياره و تحديد موقعه .
- تكلفة المشروع الاستثماري مع تحديد نسبة المساهمة الخاصة و كذا نسبة القرض المالي .
- ملئ البطاقة الوصفية للمشروع .

5- المعالجة الأولية الآلية بواسطتها يستطيع المتقدم بالطلب معرفة ما اذا حظي مشروعه بالقبول أو بالرفض .

6- تأكيد الطلب في حال ما تم قبول المشروع يأتي مرحلة ترسيم و تأكيد الطلب من قبل المترشح مع حصوله على شهادة تسجيل أولي تمنحه اياها المنصة الرقمية .

7- عملية التقييم: وتتم هذه العملية بطريقة آلية و رقمية بتطبيق شبكة التقييم تعتمد بشكل أساسي على طبيعة النشاط ومدى مساهمته في تنويع الصادرات و تثمين الموارد المحلية وكذا نسبة الادماج، اضافة الى عدد مناصب الشغل التي سيخلقها المشروع الاستثماري وكذا تكلفة ونسبة المساهمة الخاصة.

8- صدور القرار المؤقت تطبيقا للنتائج المتحصل عليها من خلال المعالجة الرقمية المتحصل على أعلى تقييم وبموجبه تقوم المصالح المختصة بإعداد مقرر مؤقت، ولا تكون هذه الأخيرة ذات طبيعة نهائية، ولا يمكن الاحتجاج بها للحصول على العقار الا بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 296/22[2] المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، مع ضرورة اعلام المترشحين الآخرين الذين لم يتم اختيارهم بالنتيجة .

---

[1] حاتم عمارة، صابرين صالحية، مرجع سابق، ص98/97 .

[2] المرسوم الرئاسي رقم 296/22، المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، يحدد عمل تنظيم عمل العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 59، الصادرة في 4 سبتمبر 2022.

9- إصدار القرار النهائي يجوز لكل مترشح لم يتم اختيار مشروعه التقدم بتظلم لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الاجل المذكور في المرسوم الرئاسي السالف الذكر ،بتبليغ القرار مع وجوب الفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه ،وفي حال عدم رضا المترشح برد الوكالة يمكنه تقديم طعن للجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في الآجال المذكورة في المرسوم الرئاسي السابق و بعد اتخاذ الاجراءات اللازمة وانقضاء الآجال يتم استدعاء المستفيد من طرف الشباك المختص اقليميا و يتم تبليغه بالقرار النهائي .

نظم المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، في مادتيه 6 و 7 تنظيم الجوانب الاجرائية والتقنية المرتبطة برقمنة عملية تسجيل الاستثمارات، حيث تم تحديد كيفيات التصريح بالاستثمار عبر المنصة الرقمية المخصصة لذلك، حيث يلزم المستثمرون بإدخال معلومات دقيقة حول مشاريعهم من خلال هذه المنصة التي تديرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، كما تتيح هذه المنصة للمستثمرين الحصول على وثيقة تسجيل الاستثمار تلقائيا بعد التأكد من استيفاء جميع الشروط ،و تعتبر هذه الوثيقة بمثابة ترخيص رسمي يمكن المستثمر من الاستفادة من الامتيازات المقررة قانونا .[1]

المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المنصة الرقمية المستثمر.

رغم أهمية المنصة الرقمية للمستثمر في تسهيل الإجراءات وتحسين مناخ الاستثمار، إلا أنها تواجه عدة تحديات خاصة على التصعيد التقني والتنظيمي، مما يحد من فعاليتها ويعرقل سيرورة العمل بها.

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى التحديات التقنية التي تواجه المنصة الرقمية للمستثمر في الفرع الأول والتحديات الإدارية والمالية في الفرع الثاني.

الفرع الأول : التحديات التقنية الى تواجه المنصة الرقمية للمستمر.

يشكل تأمين البنية التحتية للاتصالات في الجزائر تحديا كبيرا أمام رقمنة القطاعات، ومنها قطاع الاستثمار، نظرا لدورة الرئيسي في ضمان جودة واستمرارية الخدمات الرقمية، ومن أجل تحقيق أهداف الرقمنة يجب على مختلف الجهات المختصة العمل على تعزيز شبكات الاتصال السلكية واللاسلكية في جميع أنحاء الوطن.[2]

من بين الأولويات أيضا ، تعزيز سعة النطاق الترددي الدولي من خلال إنشاء وصولات بحرية جديدة وتوسيع القدرة الحالية للوصولات المستعملة، هذا الإجراء ضروري لضمان استمرارية خدمات

[1] المادة 6 و المادة 7 ، المرسوم التنفيذي رقم 487/23 ، سالف الذكر.

[2] عائشة بن ياني ، نسيمة عطار، المرجع السابق ، ص 762 .

الانترنت وعدم انقطاعها عنه أي انقطاع قد يؤدي إلى تعطيل عمل الإدارات وتأخير معالجة ملفات المستثمرين وهو ما يعكس سلبا على مناخ الاستثمار. [1]

كما تعمل الجهات المختصة على إنشاء أنظمة الاحتياطية مزدوجة لحماية الشبكة من أي طارئ قد يتسبب في العزلة أو الانقطاع وهو أمر غير مقبول في ظل التطور التكنولوجي الحالي ، بالإضافة إلى ذلك هناك حاجة ملحة لإنشاء مركز بيانات وطني بمعايير دولية يخزن فيه كل ما يخص القطاعات المختلفة من بيانات، خصوصاً أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعمل بالتنسيق مع مختلف الإدارات.

لا يمكن تحسين مناخ الاستثمار دون ربط أنظمة المعلومات بين مختلف القطاعات والتخلص من التبعية الأجنبية، وهذا لا يتم إلا من خلال إقامة مركز بيانات على الأراضي الجزائرية يكون تحت السيادة الوطنية.

من جهة أخرى حققت الجزائر تقدما في تحسين النفاذ إلى الانترنيت الثابت من خلال تطوير شبكة الألياف البصرية FTTH وتحسين الشبكة التقليدية المبنية على النحاس بإدخال تجهيزات حديثة مثل MSAN، كما تم الانتقال من الجيل الثالث الى الجيل الرابع، مع العمل على تعميم الألياف البصرية في مختلف المناطق. [2]

ورغم هذه المكاسب تبقى البيانات والمعلومات مهددة بالاختراق والهجمات الالكترونية، لذلك أصبح من الضروري تأمين نظم المعلومات وحمايتها.

الأمن السيبراني[3] اليوم أصبح أحد من أهم التحديات التى تواجه أي دولة ، خاصة مع تزايد الاعتماد على التكنولوجيا في ادارة الملفات والخدمات حيث تعتمد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بشكل كبير على المنصة الرقمية للمستثمر ما يجعل حماية معلوماتها امرا ضروريا .

---

[1] " مناخ الاستثمار هو مجموعة العوامل السياسية ، الاقتصادية ، القانونية ، والمؤسسية التي تحيط بالنشاط الاستثماري والتي تؤثر في مدى جاذبية الدولة أو المنطقة للمستثمرين المحليين والأجانب. ويشمل هذا المناخ استقرار القوانين، وضمان الشفافية، وسهولة الحصول على العقار، وتوفر البنية التحتية والخدمات، وهو عامل حاسم في اتخاذ قرار الاستثمار ". عبد القادر بوعروج، الاستثمار والمناخ الاستثماري في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2018، ص 41.

[2] عائشة بن ياني ، نسيمة عطار – المرجع السابق ، ص 763 .

[3] " الامن السيبيراني هو مجموعة الإجراءات والتقنيات والأنظمة المعلوماتية التي تهدف الى حماية الأنظمة المعلوماتية والشبكات، وقواعد البيانات، والمحتوى الرقمي من الاختراقات والهجمات الالكترونية ...ويعد عنصرا أساسيا في بيئة التحول الرقمي ، خاصة مع الإدارات والمؤسسات التي تعتمد على الرقمنة في تسييرها ". سمير غربي، الأمن السيبيراني والتحول الرقمي في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2021، ص 59 .

الأمن المعلوماتي هنا يعني حماية البيانات والبرمجيات والشبكات من التهديدات الداخلية (مثل سوء استخدام الموظفين) والتهديدات الخارجية مثل (الفيروسات والهجمات الالكترونية) ويجب ان تقوم الحماية على ثلاثة مبادئ أساسية تعرف بمعايير "CIA " وهي[1]:

- السرية : حماية المعلومات من الا طلاع غير المصرح به..
- السلامة : الحفاظ على صحة المعلومات من التلاعب .
- الوفرة: ضمان توفر النظام دائما دون انقطاع .

و في ظل التوسع الرقمي من الضروري أن تتعاون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع كافة الجهات مدنية، عسكرية ... لمواجهة التهديدات السيبرانية التى قد تمس الاقتصاد الوطني، ويعد ذلك ممكنا من خلال وضع قوانين واستيراتيجيات فعالة ، و تكوين كفاءات بشرية قادرة على تأمين الأنظمة الرقمية وتطوير الأداء الإداري والاقتصادي في البلاد والشركات عن طريق الوعي بخطورة التهديدات السيبرانية باعتبارها جرائم عابرة للحدود يصعب اكتشافها و اتباعها وما ينجر عنها فى خسائر.[2]

الفرع الثاني : التحديات الإدارية والمالية التي تواجه المنصة الرقمنة للمستثمر.

تعبر رقمنة القطاع الاستثماري أولوية وطنية في الجزائر لما لها من دور في تعزيز الشفافية وتحسين وتسيير الخدمات، إلى جانب تسريع الإجراءات وتوفير بيئة أعمال فعالة، وتعد الرقمنة ضرورة حتمية لمواكبة التحولات التكنولوجية، مما يستدعي استثمارا حقيقيا في العنصر البشري، عبر التكوين وإعادة التأهيل المهنى لمواجهة مقاومة التغيير.

وتواجه عملية الرقمنة تحديات عدة، أبرزها نقص الكفاءات والخوف من التغيير، مما يتطلب تكوينا مستمرا للموظفين، وتوفير مختصين في الشبكات والإعلام الألي، كما ينبغي إبرام اتفاقيات مع الجامعات والمعاهد لتكوين الموارد البشرية في استخدام التكنولوجيا الحديثة وتجاوز الأمية الرقمية.[3]

إضافة الى ذلك يجب توحيد المفاهيم وتعميم الوعي بالقوانين المتعلقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي مع ضرورة تخصيص ميزانية خاصة لرقمنة كافة القطاعات المرتبطة بالنشاط الاستثماري لضمان إنجاح هذا التحول الرقمي، ويتوقف نجاح رقمنة الاستثمار مع تكامل جهود مختلف القطاعات المرتبطة به مثل قطاع الضرائب، الجمارك، في طار منظومة موحدة ومنسجمة [4] .

---

[1] قوي بو حنية ،الأمن السيبيراني والتحول الرقمي في الجزائر : مقاربة قانونية و إدارية ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر ، 2021 ، ص 74.

[2] - عائشة بن باني، نسيمة عطار ، المرجع السابق ، ص 763، ص 764، ص765 .

[3] "تعرف الأمية الرقمية بأنها قصور في امتلاك المهارات الأساسية للتعامل مع أدوات و تقنيات التكنولوجيا الحديثة ، مما يحد من قدرة الأفراد الى الوصول الى المعلومات الرقمية او استخدامها بكفاءة ".ابراهيم عويس ، التحول الرقمي و بناء مجتمع المعرفة ،بدون رقم الطبعة ، دار المسيرة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2019 ، ص 87 .

[4] - عائشة بن باني ، نسيمة عطار – المرجع السابق ، ص 766 / 767 / 768 .

ملخص الفصل الثاني

خصص هذا الفصل لدراسة دور الرقمنة كآلية حديثة لتبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي في الجزائر، وذلك في إطار الجهود الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز الشفافية والفعالية داخل الإدارة العمومية.

تم التطرق في البداية إلى تعريف المنصة الرقمية للمستثمر المستحدثة من طرف الدولة لتسيير عملية منح العقار الاقتصادي، والتي تعد أداة محورية في رقمنة الإجراءات.

كما تم توضيح كيفية اعتماد هذه المنظومة الرقمية في استقبال ومعالجة ومتابعة طلبات المستثمرين بصفة إلكترونية، بما يسهم في تقليص المدة الزمنية وتجاوز التعقيدات البيروقراطية التي كانت تعرقل سير العملية في السابق.

مع إبراز التحديات التي تواجه التطبيق الفعلي للأنظمة الرقمية على غرار ضعف البنية التحتية التقنية وقلة التأهيل البشري.

وبهذا يكون الفصل قد بيّن الأهمية البالغة لاعتماد الرقمنة في تحسين عملية منح العقار الاقتصادي، مع الإشارة إلى ضرورة استكمال الجهود لتذليل الصعوبات وتحقيق الأهداف المرجوة من هذا التحول.

الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة يمكن القول أن الرقمنة كآلية لمنع العقار الاقتصادي تتم باستخدام أحدث التقنيات ويمثل ذلك خطوة هامة نحو تحسين تجربة المستثمرو تعزيز قيمة العقار الاقتصادي بشكل عام، والاستفادة من تقنيات الواقع و الواقع الافتراضي والذكاء الاصطناعي وتطبيقات الهواتف الذكية من خلال توفير جميع المعلومات المفصلة حول العقار الاقتصادي وكل ما يحتاجه المستثمر في هذه المنصات الرقمية.

سعت الجزائر من خلال الإصلاحات الحديثة وعلى رأسها القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار والقانون رقم 17/23المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لأنجاز مشاريع استثمارية الى تحديث وتبسيط عملية منح العقار الاقتصادي عبر اعتماد الرقمنة كأداة استراتيجية لتحقيق الفعالية و الشفافية .

كما أن الرقمنة هي أنعكاس طبيعي لمسار الدولة نحو تجسيد الأنتقال الرقمي في المعاملات و يتفق مع العديد من الاعتبارات التي جاء بها القأنون رقم17/23 أهمها مرافقة ومتابعة المستثمرين وتسهيل المعاملات وكذا القضاء على الطابع المادي للإجراءات... إلخ كلها تحتاج الى آليات مرنة تتحقق في المنصة الرقمية .

الملاحظ أن المشرع الجزائري عمَّم الرقمنة على مختلف مراحل منح العقار الاقتصادي خاصة وأنه أعلن صراحة على اعتبارها السبيل الوحيد للاتصال بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، و من خلال هذا البحث توصلنا الى مجموعة النتائج التي على أساسها تم تقديم بعض الاقتراحات:

أولا : النتائج

- بصدور القانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لأنجاز مشاريع استثمارية اعتمد المشرع على عقد منح الامتيأزالقابل للتحويل إلى تنازل كآلية للاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي ، حيث يمكن أن يتحول هذا الاستغلال إلى تنازل نهائي عن العقار بناء على طلب المستمر وهذا بعد استيفاءه للشروط التي تسمح له بتقديم طلب التنازل.
- تعتبر الوكالة الجزائرية لمنح العقار الاقتصادي المستحدثة في القأنون رقم 18/22 و تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 298/22 هيئة فعالة مكلفة بمنح العقار الاقتصادي.
- الرقمنة تشكل تحولا استراتيجيا في إدارة العقار الاقتصادي حيث تهدف الى تجاوز الاطار التقليدي المعقد نحو منظومة مبنية على السرعة والشفافية و الفعالية المبنية على الصدق و المصداقية ، تكرس القدرة على سرية المعلومات و الخصوصية.
- تتكون عملية الرقمنة من عناصر مترابطة متمثلة في المنصة الرقمية كآداة تقنية البيأنات العقارية والمعلومات الادارية كمدخلات أساسية و المتعاملون الاداريون والمستثمرين كمستخدمين للنظام.

- تلعب الرقمنة دورا مهما في تقليص آجال دراسة الطلبات و منع التأخير غير المبرر خاصة من خلال تقنيات المتابعة الآنية و معالجة الملفات عن بعد .
- تواجه المنصة الرقمية جملة من التحديات الادارية و المالية لعل هذه الاقتراحات تكون حلولا لها مستقبلا.
- تعهد رئيس الجمهورية الحالي "عبد المجيد تبون " باستمرار العمل بقانون الاستثمار رقم 18/22 مدة عشر سنوات في اطار الاستقرار التشريعي .
- **ثانيا : المقترحات**
- يجب تعزيز استقلالية الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بسبب خضوعها لسلطة الوزير الاول والذي من شأنه أن يولد عنه تبعية سياسية للوكالة و بالتالي عرقلة عملها.
- منح الوكالة سلطة اتخاذ القرارات ذات الاولوية فيما يخص المشاريع الاستثمارية.
- تعزيز التكوين و التدريب المتخصص في المجال الرقمي لفائدة الموظفين المكلفين بتسيير المنصة الالكترونية خاصة على اللمستوى المحلي.
- اختيار الكفاءات المؤهلة من أجل ادارة المنصة الرقمية للمستثمر وهو ما يساهم في تعزيز الشفافية والنزاهة حيث يتم من خلالها اعطاء صورة إيجابية حول واقع الإستثمار في الجزائر.
- تحسين البنية التحتية الرقمية (تدفق الأنترنت، عتاد الحوسبة، الامن السبيراني) لضمأن آداء فعال للمنصة الرقمية للمستثمر.
- اشراك المستثمرين والفاعلين الاقتصاديين في تحسين الخدمات الرقمية عبر آلية التغذية الراجعة والاستبيانات الالكترونية.
- الحد التدريجي من المعاملات الورقية و التحول نحو المعالجة الرقمية لجميع مراحل منح العقار الاقتصادي .

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: قائمة المصادر

أ- الأوامر:

1- الأمر رقم 75\85 المؤرخ في 26ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد85 المؤرخة سنة 1975.

2- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 49، المؤرخة في 10نوفمبر 1975.

ب- القوانين:

1. القانون رقم 18/22، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد50، الصادرة في 28 جويلية 2022.
2. القانون رقم 23\17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الصادرة في 16 نوفمبر2023.

ج- المراسيم التشريعية

1. المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 6 أكتوبر1993.

د- المراسيم الرئاسية

1. المرسوم الرئاسي رقم 296/22،المؤرخ في 4 سبتمبر2022،يحدد عمل تنظيم عمل العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 59، الصادرة في 4 سبتمبر 2022.

ه- المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 20، الصادرة سنة 1973.
2. المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المؤرخ في 3 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 10، الصادرة في 6 مارس 1984.
3. المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، ينظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد60، بتاريخ 18سبتمبر 2022.

4. المرسوم التنفيذي رقم 22-303، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجهات والالتزامات المكتبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
5. المرسوم التنفيذي 23\486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85، المؤرخة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
6. المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023، المادة 7/6.
7. المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر، 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023 .
8. المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
9. المرسوم التنفيذي رقم 490/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب:

1. السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الرابع ، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة"، الطبعة الأولى، دار احياء التراث العربي، بيروت، 1964.
2. الشرباحي أحمد، المعجم الاقتصادي الإسلامي، الجزء الأول، بدون رقم الطبعة، دار الجيل للنشر، 1981.
3. أبي الفضل جمال الدين، محمد بن مكرم ابن منظور الافريقي المصري، لسنان العرب، الجزء الثالث، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، لبنان، 2003.

4. يسري مصطفى عبد الرحمان، مبادئ علم الاقتصاد ،بدون رقم الطبعة ،دار المعرفة الجامعة، الإسكندرية، 2005.
5. مجمع اللغة العربية، المجمع الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، 2008م.
6. ماكنزي أوين جون، المقالة العلمية في عصر الرقمنة، ترجمة قاسم حشمت، الطبعة الأولى، المركز القومي للترجمة، القاهرة، 2011.
7. حمزاوي عبد الغني، مدخل الى نظم المعلومات، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر 2017.
8. بوعروج عبد القادر، الاستثمار والمناخ الاستثماري في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2018.
9. بوزيان فوزي، التكنولوجيا الحديثة وأثرها على الأداء المؤسساتي، بدون رقم الطبعة ، دار خليف للطباعة والنشر، الجزائر، 2018.
10. عويس ابراهيم، التحول الرقمي وبناء مجتمع المعرفة ،بدون رقم الطبعة، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2019 .
11. عيسى عبد العزيز، الحوكمة الالكترونية كآلية لترقية الآداء الإداري في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2019 .
12. بوطالب نوال، الإدارة الالكترونية كآلية لتحديث الإدارة الالكترونية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2019.
13. محمد أحمد، القانون العمراني: دراسة تحليلية، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2020، ص134.
14. ساسي عبد الحميد، الاقتصاد والاستثمار في الجزائر: التسيير والتحديات، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2020.
15. عيشوش ليلى، الإدارة الالكترونية بين التحديث الإداري ومتطلبات الخدمة العمومية، الجزائر: دار الهدى، 2020.
16. غربي سمير، الأمن السيبيراني والتحول الرقمي في الجزائر، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2021 ، ص 59 .
17. بوجو عبد الغني، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الهدى للنشر والتوزيع.
18. بوحنية قوي ، الأمن السيبيراني والتحول الرقمي في الجزائر: مقاربة قانونية و إدارية، الجزائر، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر، 2021.

19. وزارة المالية ، نوافذ على المالية من الاستقلال حتى الثورة الرقمية ،الطبعة الأولى، المطبعة الرسمية ، بئر مراد رايس ، الجزائر ، 2024.

ب-الدراسات الأكاديمية

1- رسائل ماجستير

1. رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2013\2014.

2- مذكرات ماستر

1. حداد كوثر، درش ليندة، آية فاطمة الزهراء بن مبارك، رقمنة الارشاد السياحي، مذكرة تخرج / مؤسسة ناشئة لنيل شهادة ماستر مهني، تخصص إدارة الأعمال السياحية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2023/2022، ص 9-10.
2. رتاب ريان، شكاوي رانية، الاستثمار في التشريع الجزائري ورقمنة القطاع مستجدات القانون 22-18 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ميدان الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، الجزائر، 2024.
3. خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية تشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2023\2024.
4. أخربوش ميليندا، عباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لانعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 17/23، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أو لحاج البويرة، الجزائر، 2024/2023.

ج- المقالات العلمية:

1. مسفرة بنت دخيل الله الخثعمي ، مشاريع وتجارب التحول الرقمي في مؤسسات المعلومات، دراسة الاستراتيجيات المتبعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، قسم دراسات المعلومات، الرياض، مجلة RIST ، مجلد 19، العدد 1، 2010.
2. ربيع نصيرة، حتمية الرقمنة كآلية لتطبيق الإدارة الالكترونية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، 25 جانفي 2022.
3. زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، دور الرقمنة في حماية الثورة العقارية ، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، سنة النشر 2022/06/06.

4. عمارة حاتم، صالحية صابرين، الرقمنة ورهانات تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 06، العدد خاص، سنة 2023.
5. عزوق منير، مزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحقة الجامعية قصر الشلالة، تيارت، الجزائر، المجلد01، العدد01، 2023.
6. حمصي ميلود، مقلاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، جامعة 08 ماي 1945 ، قاعة الجزائر ، العدد خاص، 13 أوت 2023.
7. بلكعيبات مراد، الإدارة الجزائرية والرقمنة ودورهما في تطوير الاستثمار، مجلة المفكر، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، المجلد 18، العدد 01، 15 جوان 2023.
8. عمارة حاتم، صالحية صابرين، المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل القانون رقم 17/23، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة شاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 16، العدد 4، 19 جويلية 2024.
9. كرفوف خالد، العقار الاقتصادي كآلية لتحرير جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة مصطفى اسطمبولي في معسكر، الجزائر المجلد09، العدد01، جوان 2024.
10. بن الصغير حسام ، دور الرقمنة في ترقية الاستثمار، مجلة وطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، مخبر الدراسات القانونية والسياسية ن جامعة أم البواقي، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2024.
11. بن باني عائشة، عطار نسيمة، المنصة الرقمية للمستثمرين آليات التفعيل وتحديات الواقع : قراءة في المرسوم رقم 298/22، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01 الصادرة في 01 جوان 2024.
12. أو سهلة عبد الرحيم ، فلاح خيرة، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مخبر المرافق العمومية والتنمية جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 10، العدد 01 ، 28 جويلية 2024.
13. ماديو ليلى، الرقمنة في إطار القانون رقم 18/22 آلية لتعزيز الشفافية في قطاع الاستثمار، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، المجلد 09، العدد01، 20 مارس 2025.

د- الملتقيات الجامعية

1. ولد رابح اقلولي صافية ، عيلام رشيدة، استحداث الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي 23/ 489 لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر، جامعة تيزي وزو بالتعاون مع مخبر العولمة والقانون الوطني، المنعقد عبر تقنية التحاضر عن بعد، 15فيفري 2024.

هـ - المواقع الإلكترونية

1. الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نوفمبر 2022، https://aapi.dz/ar/fag-ay/، 04 ماي 2025، 07:35 صباحا.
2. الرقمنة العقارية: ثورة رقمية تحول القطاع العقاري إلى فضاء مزدهر، 25 جويلية 2023، https//:ieconomy.com/blog/ ، 22 أفريل 2025 ، الساعة 17:50 .

الفهرس:

شكر

إهداء

مقدمة 4

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للرقمنة والعقار الافقتصادي 6

المبحث الأول: مفهوم الرقمنة 7

المطلب الأول: تعريف الرقمنة وخصائصها 7

الفرع الأول: تعريف الرقمنة 7

الفرع الثاني : خصائص الرقمنة 9

المطلب الثاني: عناصر الرقمنة 10

الفرع الأول: التأطير التقني لعملية الرقمنة بتوفير بنية تحتية مناسبة 10

الفرع الثاني: التكوين التكنولوجي للمورد البشري 11

الفرع الثالث: التأطير القانوني لعملية الرقمنة في الجزائر. 12

المطلب الثالث: أهمية الرقمنة في منح العقار الاقتصادي. 12

الفرع الأول: تعزيز الشفافية وتحسين كفاءة المعاملات. 13

الفرع الثاني: توسيع نطاق الوصول للعقارات وتحسين تجربة المستخدم 14

المبحث الثاني: مفهوم العقار الاقتصادي 15

المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي 15

الفرع الأول: التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي 15

الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي للعقار الاقتصادي 15

الفرع الثالث: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي. 17

المطلب الثاني: مكونات العقار الاقتصادي وأهميته. 18

الفرع الأول: مكونات العقار الاقتصادي 18

الفرع الثاني: أهمية العقار الاقتصادي. 20

المطلب الثالث: تنظيم منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل 22
الفرع الأول :عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كصيغة لمنح العقار الاقتصادي 22
الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي 25
الفرع الثالث: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية . 29
الفصل الثاني: دور الرقمنة في تبسيط إجراءات منح العقار الاقتصادي..... 35
المبحث الأول : استحداث المنصة الرقمية للمستثمر كآلية لتبسيط اجراءات منح العقار الاقتصادي . . 36
المطلب الأول: مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر..... 36
الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر. 36
الفرع الثاني: نشأة المنصة الرقمية للمستثمر وأهدافها..... 37
المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المستثمر والأرضية محل المشروع الاستثماري 39
الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المستثمر. 39
الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الأرضية. 42
المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة للولوج إلى المنصة الرقمية للمستثمر والتحديات التي تواجهها. ... 43
المطلب الأول: الإجراءات المتبعة للولوج الى المنصة الرقمية للمستثمر 43
المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المنصة الرقمية المستثمر..... 45
الفرع الأول : التحديات التقنية الى تواجه المنصة الرقمية للمستمر. 45
الفرع الثاني : التحديات الإدارية والمالية التي تواجه المنصة الرقمنة للمستثمر. 47
ملخص الفصل الثاني 48
الخاتمة: 49
قائمة المصادر والمراجع: 51
الفهرس 57