

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الإطار القانوني لتخصيص العقارات العمومية للمستثمرين في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د. أحمد البرج

إعداد:

أسامة بن عبد الرحمان

- محمد رزمة

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	كمال بوداحرة
مشرفا مقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	أحمد البرج
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر "أ"	دهمة مروان

الموسم الجامعي:

2026 / 2025

شكر وعرفان

{الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات}

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين.

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف أحمد البرج على هذه المذكرة، على ما

قدّمه لنا من توجيهات علمية قيّمة، ونصائح بناءة، وملاحظات دقيقة، كان لها بالغ الأثر في

توجيه هذا البحث وإخراجه في صورته النهائية.

فله منا فائق الاحترام والتقدير.

كما نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى جميع أساتذتنا الأفاضل، الذين ساهموا في تكويننا

العلمي والأكاديمي، ولم يبخلوا علينا بعلمهم وخبرتهم طوال سنوات الدراسة.

ولا يفوتنا أن نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة،

سواء بالنصح أو التوجيه أو الدعم المعنوي، وكل من كان له دور، ولو بكلمة طيبة أو تشجيع

صادق.

وفي الختام، أسأل الله عزّ وجل أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به، وأن

يوفق الجميع لما فيه الخير والصلاح.

إهداء

إلى من كانوا سندي في مسيرتي العلمية، وأناروا لي درب النجاح...

إلى والديّ الكريمين، رمز العطاء والدعم اللامحدود، حفظهما الله وأدامهما تاجًا فوق

رأسي...والى عائلة بن عبد الرحمان

إلى زوجتي وأولادي وعائلتي الصغيرة...

إلى إخوتي وزملائي الذين آمنوا بي وشجعوني، وكانوا خير رفيق في درب العلم...

إلى كل من علّمني حرفًا أو قدّم لي يد العون، وكان له أثر في مسيرتي...

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع، تقديرًا وامتنانًا لكل من وقف إلى جانبي.

إهداء

إلى روح أبي رحمة الله تعالى عليه

أَسْأَلُ اللَّهَ سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى أَنْ يَسْكُنَهُ فَسِيحَ جَنَاتِهِ

إلى أُمِّي العزیزة

إلى زوجتي وأولادي

أَسْأَلُهُ سُبْحَانَهُ وَتَعَالَى أَنْ يَحْفَظَهَا وَيُبَارِكَ فِيهَا

إلى إخوتي وأخواتي و إلى عائلة الرزمة وأحبّتي في الله

إلى من أنار دربي، ومن كان له الفضل في تعليمي

إلى كل أساتذتي في مشواري الدراسي

إلى كل أمين على رسالة الحق والنور

مقتد برسول الرحمة والخير

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي

مقدمة

يُعدّ العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها السياسات الاستثمارية الحديثة، حيث يمثل الوسيلة المادية التي تُجسّد من خلالها المشاريع الاقتصادية على أرض الواقع. وفي ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر، خاصة في إطار السعي إلى تنويع الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على قطاع المحروقات، برزت أهمية العقار الاقتصادي كأداة استراتيجية لتشجيع الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال وقد أولى المشرّع الجزائري اهتمامًا بالغًا بتنظيم هذا النوع من العقار لحمايته وتنمينه، وهو ما تجلّى بوضوح في الإصلاحات العميقة التي جاء بها القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار، والذي أدخل آليات حديثة قائمة على الرقمنة وتبسيط الإجراءات لضمان التوازن بين حماية الأملاك الوطنية وتحقيق التنمية الاقتصادية

تكتسي هذه الدراسة أهمية بالغة من الناحيتين العلمية والعملية، إذ تسلط الضوء على الدور المحوري للعقار الاقتصادي في توجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأولوية وخلق مناصب الشغل وتحسين مناخ الأعمال كما تبرز أهمية البحث في كونه يتناول مرحلة مفصلية في تسيير الشأن العام الاقتصادي في الجزائر، تتمثل في التحول من نموذج إداري تقليدي يقوم على المركزية والسلطة التقديرية، إلى نموذج حديث يرتكز على الحوكمة الرقمية والشفافية عبر المنصة الرقمية للمستثمر وتزداد أهمية الموضوع من خلال التركيز على آلية "عقد الامتياز" كإطار قانوني يضمن استغلال الأوعية العقارية بفعالية دون المساس بملكية الدولة لها كما نبرز أهمية الحقيقية في فلسفة المشرع في الانتقال من التسيير المحلي إلى التسيير الوطني المرقمن

تهدف هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى الإحاطة الشاملة بالإطار المفاهيمي والمؤسساتي للعقار الاقتصادي والفاعلين المكلفين بتسييره، وعلى رأسهم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالات القطاعية المتخصصة كما تسعى الدراسة إلى تفكيك وتحليل النظام الإجرائي الجديد لمنح العقار الاقتصادي، وتقييم مسار التحول الرقمي وإجراءات معالجة الطلبات. وإلى جانب

ذلك، تهدف الدراسة إلى بيان الآثار القانونية المترتبة عن تخصيص العقار، من خلال تبيان حقوق والتزامات المستثمر ضمن عقد الامتياز، وتوضيح آليات الرقابة الإدارية والرقمية وجزاءات الإخلال بالالتزامات التعاقدية وصولاً إلى الفسخ وتسوية المنازعات وتقييم مدى نجاعة المنصة الرقمية في القضاء على البيروقراطية العقارية

جاء اختيار هذا الموضوع نتيجة لجملة من الدوافع الموضوعية والذاتية، لعل أبرزها الحداثة النسبية للإصلاحات التشريعية المكرسة بموجب القانون رقم 17-23، وما أحدثته من ثورة إجرائية تستدعي البحث والتحليل القانوني الدقيق وصدور ترسانة تشريعية وتنظيمية جديدة في اواخر سنة 2023 كما شكلت الرغبة في فهم التكيف القانوني للإجراءات الإلكترونية وتأثيرها على مبدأ تكافؤ الفرص دافعاً قوياً للبحث يضاف إلى ذلك الاهتمام العلمي بمدى قدرة الآليات الجديدة، وتحديدًا عقد الامتياز والرقابة الرقمية، على تحقيق التوازن المنشود بين متطلبات حماية المال العام من مظاهر المضاربة العقارية، وبين توفير بيئة جاذبة ومستقرة للمستثمرين

واجهت هذه الدراسة مجموعة من الصعوبات العملية، تمثلت أساساً في حداثة المنظومة القانونية والرقمية المؤطرة للعقار الاقتصادي، مما جعل من التقييم الشامل والعملية للمنصة الرقمية للمستثمر أمراً بالغ الدقة. كما ان ابرز صعوبات تكمن في حداثة النص التشريعي وقصر الفترة الزمنية لتطبيقه الميداني

بناءً على المعطيات السابقة، تتمحور الإشكالية الرئيسية لهذا البحث حول التساؤل الجوهرى الآتي: إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري من خلال الإصلاحات التشريعية ضمان التوازن بين حماية العقار الاقتصادي وتعزيز جاذبية الاستثمار ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية الرئيسية، تفرعت الدراسة إلى مجموعة من التساؤلات الفرعية المتمثلة في: ما هو الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي وما هي الهيئات المؤسسية

الفاعلة في تسييره؟ وكيف أثر التحول نحو المنصة الرقمية على إجراءات طلب ومنح العقار الاقتصادي من حيث الشفافية والفعالية؟ وما هي الطبيعة القانونية لعقد الامتياز وما يترتب عليه من آثار تتعكس على حقوق والتزامات المستثمر؟ وأخيراً، ما هي الآليات الرقابية والجزائية المعتمدة لضمان احترام المستثمر لدفتر الشروط وحماية المال العام؟

بغية معالجة الإشكالية المطروحة والإجابة على التساؤلات الفرعية، تم الاعتماد بالأساس على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي، حيث استُخدم في استعراض المفاهيم المتعلقة بالعقار الاقتصادي وتصنيفاته، و المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية الحديثة، لا سيما القانون رقم 17-23. كما تم الاستعانة بالمنهج النقدي لتقييم مسار التحول الرقمي، وإبراز نقاط القوة والضعف في عقد الامتياز والآليات الرقابية المعتمدة، مع طرح الآفاق الممكنة لتطوير المنظومة الإجرائية للاستثمار في الجزائر

تماشياً مع طبيعة الموضوع ولمعالجة الإشكالية المطروحة بشكل منهجي، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين متكاملين خصص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي والمؤسسي للعقار الاقتصادي، حيث تناول ماهية هذا العقار وتصنيفاته المتنوعة، بالإضافة إلى دور الفاعلين المؤسسيين كالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالات القطاعية أما الفصل الثاني، فقد ركز على النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي وآثار الامتياز، مسلطاً الضوء على آلية المنح بدءاً من الإجراءات الرقمية وصولاً إلى التعاقد، مع تحليل الآثار القانونية المترتبة عن هذا التخصيص من حقوق والتزامات، وصولاً إلى نظام الرقابة الإدارية، جزاءات الإخلال، وطرق تسوية المنازعات

الفصل الأول:

الإطار الموضوعي للعقار الاقتصادي

تمهيد

يُعدّ العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها السياسات الاستثمارية الحديثة حيث يمثل الوسيلة المادية التي تُجسّد من خلالها المشاريع الاقتصادية على أرض الواقع. وفي ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر خاصة في إطار السعي إلى تنويع الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على المحروقات برزت أهمية العقار الاقتصادي كأداة استراتيجية لتشجيع الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال سواء الوطنية أو الأجنبية.

وقد أولى المشرّع الجزائري اهتمامًا بالغًا بتنظيم هذا النوع من العقار من خلال وضع إطار قانوني ومؤسساتي يهدف إلى ضمان استغلاله الأمثل بما يحقق التوازن بين حماية الأملاك الوطنية وتحقيق التنمية الاقتصادية. كما شهدت منظومة تسيير العقار الاقتصادي إصلاحات عميقة خاصة مع صدور القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار الذي أدخل آليات حديثة قائمة على الرقمنة وتبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية.

ولا يقتصر دور العقار الاقتصادي على كونه مجرد وعاء مادي لإقامة المشاريع بل يتجاوز ذلك ليصبح أداة فعالة في توجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأولوية وتحقيق التنمية المحلية وخلق مناصب الشغل وتحسين مناخ الأعمال. ومن هذا المنطلق أصبح من الضروري الإحاطة بمفهوم العقار الاقتصادي وخصائصه وكذا مختلف الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار إضافة إلى التعرف على الفاعلين المؤسساتيين المكلفين بتسييره.

وعليه سيتم من خلال هذا الفصل التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي من حيث تعريفه وتصنيفاته ثم دراسة الإطار المؤسساتي الذي يحكم تسييره في الجزائر وذلك من خلال بحثين أساسيين.

المبحث الأول: ماهية العقار الاقتصادي

يشكل تحديد مفهوم العقار الاقتصادي وضبط خصائصه خطوة أساسية لفهم دوره في المنظومة الاستثمارية حيث يكتسي هذا النوع من العقار أهمية خاصة باعتباره موجّهاً بالأساس لخدمة النشاط الاقتصادي. كما أن تعدد أشكال الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار يعكس تنوع القطاعات الاقتصادية التي تسعى الدولة إلى تطويرها.

ومن هذا المنطلق سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم العقار الاقتصادي من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية مع إبراز أهم خصائصه القانونية ثم عرض مختلف تصنيفاته من خلال دراسة الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

تشمل عبارة "الملكية الاقتصادية" كلمتين: الملكية والاقتصادية. لفهم الكلمتين حرفياً ثم بالتوافق تأتي كلمة "ملكية" من اللغة العربية وتعني بشكل أساسي الإشارة إلى أي شيء موجود في الأرض ولا يمكن أخذه من تلك الأرض ثم نقله بدون التسبب في نوع من التلف أو التغيير في هوية تلك الأرض؛ فهي تأتي من الفعل "عَقَرَ" الذي يعبر عن حالة دائمة ومتواصلة. من حيث الدلالة تعني الأرض. بالإضافة إلى ذلك نوع من البنية التحتية وكل شيء دائم لا يمكن التصرف فيه بملك بالتنازل عنه. ومع ذلك يمكن نقلها دون أن تفقد خصائصها المميزة. كلمة "ملكية" بمعناها الدلالي تعبر عن العلاقة مع مكان معين والثبات والاستقرار بالنسبة لذلك المكان وتكتسب أهمية اقتصادية واجتماعية ووظيفية قصوى. فهي أحد أهم عناصر ثروة الأمم والركيزة الأساسية لجميع أنشطة الإنسان لا سيما تلك المتعلقة بالإنتاج والاستثمار. وعليه سيتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة عناصر أساسية:

الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي للعقار الاقتصادي

إن مفهوم العقار الاقتصادي حديثاً نسبياً في القانون مجموعة الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة حصراً لإنجاز مشاريع استثمارية (صناعية سياحية

خدمية أو فلاحية) تهدف إلى تحقيق تنمية اقتصادية ويتم تسييره ومنحه عبر آليات قانونية وتنظيمية خاصة (غالباً بصيغة الامتياز) لتشجيع الاستثمار كما جاء في القانون الجزائري رقم 17-23.¹

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي

العقار الاقتصادي هو وعاء عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية يخصص لإنجاز مشاريع استثمارية في قطاعات اقتصادية مختلفة ويُمنح عادة للمستثمرين في إطار عقد امتياز يحدد شروط استغلال العقار ومدة الانتفاع به. أما في الجزائر فقد عرف تنظيم العقار الاقتصادي تطوراً كبيراً في السنوات الأخيرة حيث أصبح أحد أهم الوسائل القانونية التي تعتمد عليها الدولة من أجل تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية حيث سعى المشرع الجزائري إلى تحديث الإطار القانوني المنظم لتخصيص العقار الاقتصادي من خلال تبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية في عملية منح الأوعية العقارية للمستثمرين وفي هذا الإطار جاء القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار ليؤكد على اعتماد آليات حديثة لتخصيص العقار الاقتصادي تقوم أساساً على الرقمنة واستعمال المنصة الرقمية للمستثمر بما يضمن الشفافية وتكافؤ الفرص بين المستثمرين في الحصول على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

وعليه يمكن تعريف العقار الاقتصادي بأنه: "كل وعاء عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية ويخصص لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع اقتصادي ويمنح للمستثمرين عبر آلية التراضي أو عن طريق مناقصة (في حال تعدد الطلبات) بناءً على دراسة آلية لملفات الاستثمار".

¹ - مّلاك عراسه، "العقار الاقتصادي في الجزائر: جدلية المفهوم والتفعيل في ضوء القانون رقم 17-23"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الشهيد العربي التبسي، تبسة، المجلد 18، العدد 04، 2025، ص 276.

وبذلك تبوأ العقار الاقتصادي مكانة أساسية من أدوات السياسة الاستثمارية للدولة وليس مجرد مال عقاري يتبع للأمولاك الوطنية حيث يهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية.

الفرع الثالث: خصائص العقار الاقتصادي

يتميّز العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري بجملة من الخصائص القانونية التي تعكس طبيعته المزدوجة فهو من جهة مال مملوك للدولة ومن جهة أخرى أداة لتحقيق التنمية الاقتصادية. وقد سعى المشرّع خاصة من خلال القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار إلى وضع إطار قانوني خاص لهذا النوع من العقار يضمن حسن استغلاله ويحقق التوازن بين حماية الملكية العمومية وتشجيع الاستثمار.

أولاً: عدم دخول العقار الاقتصادي ضمن الأملاك العمومية ذات الاستعمال العام

يُصنّف العقار الاقتصادي ضمن الأملاك الخاصة للدولة وليس ضمن الأملاك العمومية وهو ما يترتب عليه آثار قانونية مهمة أبرزها قابليته للتخصيص والاستغلال من طرف الغير. فالأملاك العمومية وفقاً للقواعد العامة تكون مخصصة للاستعمال المباشر للجمهور أو للمرافق العامة وتتميز بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو التقادم وهو ما لا ينطبق على العقار الاقتصادي أما العقار الاقتصادي وباعتباره من الأملاك الخاصة فإنه يخضع لنظام قانوني أكثر مرونة يسمح للإدارة بمنحه للمستثمرين في إطار مشاريع اقتصادية مع احتفاظ الدولة بملكيتها. وهذا التمييز يعكس إرادة المشرّع في توظيف جزء من الأملاك الوطنية لتحقيق أهداف اقتصادية دون المساس بطبيعة الملكية العامة¹.

ثانياً: خضوع العقار الاقتصادي الامتياز بدل البيع

يخضع العقار الاقتصادي في الغالب إلى نظام الامتياز بدل البيع وهو ما يشكل إحدى أهم ركائز السياسة العقارية في الجزائر. ويُعد عقد الامتياز من العقود الإدارية التي

¹ - الطاهر زروقي، قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 56

تمنح بموجبها الإدارة للمستثمر حق الانتفاع بالعقار واستغلاله لمدة محددة مقابل التزامه بإنجاز مشروع استثماري وفق شروط محددة¹.

يخضع العقار الاقتصادي في الغالب إلى نظام الامتياز بدل البيع وهو ما يشكل إحدى أهم ركائز السياسة العقارية في الجزائر. ويُعد عقد الامتياز من العقود الإدارية التي تمنح بموجبها الإدارة للمستثمر حق الانتفاع بالعقار واستغلاله لمدة محددة مقابل التزامه بإنجاز مشروع استثماري وفق شروط محددة.

ويكرس هذا النظام مبدأ الحفاظ على الملكية العقارية للدولة ولا يتم نقل الملكية للمستثمر بل يقتصر الأمر على منحه حق عيني بالانتفاع كما يسمح هذا النظام بفرض رقابة مستمرة على طريقة استغلال العقار ويمنح الإدارة سلطة التدخل في حالة الإخلال بالالتزامات وقد تعزز هذا التوجه في ظل الإصلاحات الحديثة التي جاء بها القانون 23-17 حيث أصبح الامتياز الوسيلة الأساسية لتخصيص العقار الموجه للاستثمار في إطار من الشفافية والرقمنة،² وقد كرس المشرع هذا التوجه من أجل المحافظة على الملكية العقارية للدولة وفي الوقت نفسه تشجيع الاستثمار خصوصا في ظل الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 23-17 المتعلق بالاستثمار.

ثالثا: ارتباط العقار الاقتصادي بمشروع استثماري محدد

ارتباط العقار الاقتصادي بمشروع استثماري محدد من الخصائص الجوهرية التي تعكس طبيعته الوظيفية إذ لا يُمنح هذا العقار بصفة مطلقة أو مجردة وإنما يُخصص حصرياً لإنجاز مشروع معين يتم التصريح به مسبقاً من طرف المستثمر. ويُشترط في هذا المشروع أن يكون ذا جدوى اقتصادية حقيقية وأن يساهم في تحقيق أهداف التنمية كخلق مناصب الشغل أو تحقيق قيمة مضافة أو تنشيط الاقتصاد المحلي ولا يقتصر دور الإدارة

¹ - نفس المرجع ص 68

² - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 312

في هذا الإطار على مجرد استقبال الطلب بل يتعداه إلى دراسة دقيقة لملف الاستثمار من حيث الجوانب التقنية والمالية والاقتصادية للتأكد من جدية المشروع وقابليته للتجسيد على أرض الواقع. ويُعد هذا الشرط تجسيداً لمبدأ عقلنة استغلال العقار بحيث لا يتم تجميد الأوعية العقارية دون تحقيق منفعة اقتصادية فعلية¹

كما أن هذا الارتباط يكرّس ما يُعرف بتخصيص العقار لغرض معين حيث يصبح العقار مقيداً قانوناً بالغاية التي منح من أجلها ولا يجوز للمستثمر تغيير طبيعة النشاط أو توجيه العقار لغرض آخر إلا بعد الحصول على ترخيص صريح من الإدارة المختصة. ومن جهة أخرى يهدف هذا القيد إلى مكافحة ظاهرة المضاربة العقارية التي كانت منتشرة في ظل الأنظمة السابقة حيث كان بعض المستثمرين يحصلون على العقار دون استغلاله فعلياً انتظاراً لارتفاع قيمته، وعليه فإن ربط العقار بالمشروع يُعد آلية قانونية لضمان توجيهه نحو الاستثمار الحقيقي وليس المضاربة.

وعليه رغم أهمية هذا المبدأ إلا أنه قد يطرح إشكالية تتعلق بمدى مرونة المشروع الاستثماري خاصة في ظل تغير الظروف الاقتصادية مما يطرح التساؤل حول مدى إمكانية تعديل المشروع دون التعرض لعقوبات وهو ما يستدعي نوعاً من التوازن بين الصرامة القانونية ومرونة الاستثمار.

رابعاً: قابلية العقار الاقتصادي للاسترجاع في حالة الإخلال بالتزامات

ومن أبرز خصائص هذا النظام حق الإدارة في استرجاع العقار الاقتصادي حيث يخول المشرّع للإدارة حق فسخ عقد الامتياز واسترجاع العقار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته كالامتناع عن إنجاز المشروع أو التأخر في التنفيذ أو تغيير النشاط دون ترخيص وتخضع عملية الاسترجاع لإجراءات قانونية معينة تبدأ عادة بتوجيه إعدار رسمي للمستثمر ومنحه مهلة لتدارك الإخلال وفي حالة عدم الامتثال يتم اتخاذ قرار الفسخ بصفة إدارية

¹ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 298،

معلقة. ويعتبر هذا الإجراء تجسيداً لامتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة في إطار العقود الإدارية.¹

ويهدف هذا النظام إلى حماية العقار الاقتصادي من سوء الاستغلال أو الإهمال، وضمان توجيهه نحو المشاريع الجادة، إضافة إلى مكافحة المضاربة والاحتكار العقاري. غير أنّ هذه السلطة ليست مطلقة، بل تخضع لرقابة القضاء الإداري الذي يتولى فحص مدى مشروعية قرار الفسخ، والتأكد من احترام الإجراءات القانونية، خاصة مبدأ حقوق الدفاع وتسبب القرارات الإدارية.

المطلب الثاني: الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار

تُعتبر الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار جزءاً أساسياً من السياسة العقارية في الجزائر. هذا التنوع يعكس الجهود المتعددة التي تبذلها الدولة لتطوير مختلف القطاعات الاقتصادية. المشرع الجزائري كان حريصاً على تنظيم هذه الأوعية بحيث تضمن توجيهها نحو الاستثمارات التي تعود بالنفع. وهذا تم في إطار إصلاحات قانونية حديثة خاصة بموجب القانون رقم 23-17 المتعلق بالاستثمار.

لكن التنظيم لا يقتصر فقط على تحديد أنواع العقارات فهو يمتد ليشمل كيفية تكييفها قانونياً وربطها بالأهداف الاقتصادية للدولة. وهذا يجعل من العقار الاقتصادي أداة مهمة في التخطيط والتنمية وليس مجرد مال يمكن استغلاله.²

الفرع الأول: أنواع وتصنيفات الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار

تتنوع الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار في الجزائر لتشمل مجالات حيوية متعددة، ويهدف هذا التنوع إلى تلبية الاحتياجات المختلفة للمشاريع الاقتصادية، سواء كانت مشاريع

¹ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 178.

² الطاهر زروقي، قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 89.

صناعية، سياحية، أو حضرية، بما يحقق التنمية المتكاملة المنشودة ويدعم الاقتصاد الوطني بـموارد بديلة.

أولاً: العقار الصناعي

تُعتبر العقارات الصناعية من أهم أنواع العقارات الاقتصادية لأنها تلعب دوراً كبيراً في دعم الإنتاج الوطني. هذه العقارات توجد في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات حيث تقوم الدولة بتجهيزها مسبقاً وتزويدها بالبنية التحتية اللازمة.

لكن دور الدولة ما يقتصر على تخصيص العقار بل يتعدى إلى تهيئة البيئة الصناعية. يعني الدولة توفر الشبكات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز وتعمل على إنشاء الطرق والمرافق وتضمن الربط اللوجستي. وهذا كله يجعل العقار الصناعي جزءاً من سياسة صناعية شاملة. وتهدف العقارات الصناعية إلى تنويع الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على المحروقات وأيضاً دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.¹

ثانياً: العقار السياحي

يُقصد بالعقار السياحي الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع سياحية مثل الفنادق والمنتجعات والمركبات السياحية وغالباً ما تقع داخل مناطق التوسع السياحي التي تحددها الدولة،² ويتميز هذا النوع بخصوصية قانونية حيث يخضع لتخطيط قطاعي دقيق يراعي الطابع البيئي والخصائص الثقافية ومتطلبات الاستدامة. كما يهدف إلى تنمية القطاع السياحي، واستقطاب الاستثمار الأجنبي، وخلق موارد بديلة للدخل الوطني.

غير أن العقار السياحي يواجه عدة تحديات، من أبرزها بطء إنجاز المشاريع، وتعقيد الدراسات التقنية³ وضعف الجاذبية الاستثمارية في بعض المناطق، الأمر الذي يفرض

¹ لمين زروقي، المعالجة القانونية للعقار الاقتصادي، منشورات القانون الحديث، الجزائر، 2001، ص 211

² رشيد قشي، التنمية السياحية والعقار السياحي في الجزائر، دار الثقافة الجامعية، الجزائر، 2019، ص 173

³ جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر؛ مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة التكوين المتواصل بخميس مليانة العدد 01، 2016، ص 130

ضرورة تحقيق توازن بين حماية البيئة وتبسيط إجراءات الاستثمار بما يضمن فعالية استغلال العقار السياحي وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية¹.

ثالثاً: العقار الحضري

يشير العقار الحضري إلى مختلف المرافق والعقارات المكوّنة للنسيج الحضري، والتي تُخصّص عادة لإنجاز مشاريع تجارية أو خدمية أو عقارية داخل المدن. وتكتسي هذه الفئة أهمية خاصة، كونها تساهم في دعم الاقتصاد الحضري، وخلق ديناميكية داخل الفضاءات الحضرية، إضافة إلى الرفع من مستوى الخدمات المقدمة للسكان.

كما يرتبط العقار الحضري بشكل وثيق بسياسات التخطيط العمراني، إذ يخضع لمخططات التهيئة والتنمية الحضرية التي تحدد كيفية استغلاله وتوجيهه. وتتسم هذه الخطط مع القيود القانونية والتنظيمية المعمول بها، بهدف ضمان استثمار عقاري يتماشى مع متطلبات التنظيم الحضري ويحافظ على توازن المدينة.²

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار

تخضع الأملاك الاستثمارية في الجزائر لنظام قانوني غريب دالّ على طبيعة هذه الأصول واقفٌ بين القانون العام والقانون الخاص إذ يسعى إلى تحقيق التوازن اللازم بين هدفين: حماية ملكية الدولة كذلك وتعزيز الاستثمار خصوصاً عقب الإصلاحات الحديثة التي أقرّها القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار.

وتكمن هذه الطبيعة لا في كونها مجرد وصفٍ للأصل فحسب بل كذلك في أنها تحكم طريقة استعماله وآليات منحه والرقابة المفروضة عليه لأنها منظومة قانونية ضمن الحدود المعتمدة من قبل النظام العقاري الجزائري.³

¹ - المرجع نفسه، ص 335

² - لطيفة بن يوب، "التكامل بين الاستثمار العمومي والاستثمار الخاص كآلية لتحقيق النمو الاقتصادي في الجزائر"،

مراجعة اقتصادات المالية والأعمال، مجلد 2، عدد: 3، 2018، ص 63

³ - مرجع نفسه، ص 75.

أولاً: النظام القانوني للأوعية العقارية وآلية منحها

يستند النظام القانوني المنظم للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار إلى ترسانة تشريعية تهدف بالأساس إلى حماية الأملاك الخاصة للدولة، مع توفير آليات إجرائية وقانونية مرنة تسمح بمنح هذه العقارات للمستثمرين وفق شروط تعاقدية تضمن الاستغلال الأمثل.

1. تبعية الأوعية العقارية للأملاك الخاصة للدولة

هذه الممتلكات من الأموال العقارية الموجهة أساساً للاستغلال الاقتصادي والاستثماري، سواء كانت مملوكة للدولة أو للجماعات المحلية. ويترتب عن هذا التصنيف مجموعة من الآثار القانونية المهمة المرتبطة بكيفية استغلالها وتسييرها. ومن أبرز هذه النتائج إمكانية تخصيص العقار لفائدة المستثمرين، ومنحه في إطار عقود قانونية كعقود الامتياز، إضافة إلى خضوعه لنوع من المرونة في التسيير مقارنة بالأملاك العامة، بما يسمح بتحقيق أهداف التنمية والاستثمار.

إلا أن هذا القدر من المرونة ليس بطاقة تفويض كاملة للحرية حيث يجب على الإدارة مع ذلك أن تعامل هذه الملكية كمنفعة عامة وأن تستخدمها لتحقيق بعض المصالح العامة.¹

2. منح الأوعية العقارية في إطار عقد إداري (عقد امتياز)

يتم منح الأوعية العقارية للمستثمرين غالباً في إطار عقد امتياز وهو عقد إداري يخول للمستثمر حق استغلال العقار لمدة محددة دون نقل ملكيته.² ويتميز هذا العقد بطبيعته الإدارية، إذ يخضع لقواعد القانون الإداري لا للقانون المدني، كما يتضمن شروطاً استثنائية تمنح الإدارة سلطة الرقابة والتعديل والفسخ متى اقتضت المصلحة العامة ذلك.

¹ - عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 312

² - عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 321.

ويرتبط عقد الامتياز أساسًا بتحقيق أهداف اقتصادية وتنموية من خلال تشجيع الاستثمار واستغلال العقار بصورة فعالة.

وفي المقابل، يفرض هذا العقد على المستثمر مجموعة من الالتزامات الأساسية، تتمثل في إنجاز المشروع داخل الآجال المحددة، واحترام طبيعة النشاط المصرح به، إضافة إلى دفع الإتاوة أو المقابل المالي المتفق عليه، تحت طائلة تعرضه للجزاءات القانونية أو فسخ عقد الامتياز¹.

ثانياً: النظام الرقابي على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار

لا تكتفي الإدارة بمنح العقار الاقتصادي للمستثمر لتجسيد مشروعه، بل تخضعه لنظام رقابي صارم ومتعدد المراحل. تهدف هذه الرقابة الدورية إلى ضمان التزام المستثمر بالوعود الاستثمارية وتقادي أي انحراف عن الأهداف التنموية المسطرة في دفتر الشروط.

1. خضوع الأوعية العقارية لرقابة إدارية مسبقة ولاحقة

تخضع الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار إلى رقابة إدارية مزدوجة تهدف إلى ضمان حسن استغلالها ومنع الانحراف بها عن الأهداف المرسومة. وتتمثل المرحلة الأولى في الرقابة المسبقة التي تمارسها الإدارة قبل منح العقار، وتشمل دراسة ملف الاستثمار، وتقييم الجدوى الاقتصادية للمشروع، والتحقق من قدرة المستثمر المالية والتقنية، وذلك بهدف التأكد من جدية المشروع ومنح العقار لمن تتوفر فيه الشروط القانونية والاقتصادية اللازمة.

¹ - القانون رقم 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك

الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

2. خضوع الأوعية العقارية لرقابة إدارية لاحقة

أما الرقابة اللاحقة، فتمارس بعد منح العقار¹، وتشمل متابعة تنفيذ المشروع، ومراقبة مدى احترام المستثمر لدفتر الشروط، والتحقق من الالتزام بالآجال المحددة لإنجاز المشروع. وفي حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية²، يمكن للإدارة توجيه إعدار للمستثمر، أو فرض جزاءات إدارية، وقد يصل الأمر إلى فسخ عقد الامتياز واسترجاع العقار. وتعكس هذه الرقابة مبدأً أساسياً في القانون الإداري يتمثل في استمرار رقابة الإدارة على المال العام أو المرفق العام حتى بعد التعاقد. غير أنّ الإشكال المطروح يتمثل في ضرورة تحقيق التوازن بين حماية المال العام من جهة، وتشجيع الاستثمار من جهة أخرى، إذ قد يؤدي الإفراط في الرقابة إلى ببطء الإجراءات وعزوف المستثمرين، في حين أن ضعفها قد يفتح المجال أمام المضاربة العقارية وتعطيل المشاريع الاستثمارية.

¹ - رشيد قشي التنمية السياحية والعقار السياحي في الجزائر، دار الثقافة الجامعية، الجزائر، 2019 مرجع سابق، ص 205

² - عبد القادر بن سالم، "العقار السياحي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة

قاصدي مرباح ورقلة، 2020، العدد 1 ص 133

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي

يخضع تسيير العقار الاقتصادي في الجزائر لتدخل عدة هيئات ومؤسسات إدارية تعمل على تنظيم عملية تخصيص الأوعية العقارية للمستثمرين ومتابعة تنفيذ المشاريع الاستثمارية. وقد سعى المشرع الجزائري من خلال الإصلاحات القانونية الحديثة إلى إعادة هيكلة هذه المؤسسات وتحديد صلاحياتها بما يضمن تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات الإدارية، وتعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الفاعل المركزي في هذا النظام إلى جانب مجموعة من الوكالات القطاعية المتخصصة التي تضطلع بدور تقني في تسيير العقار الاقتصادي.

المطلب الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة الرئيسية المكلفة بتشجيع الاستثمار وتنظيمه في الجزائر حيث تم إنشاؤها في إطار الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 23-17 المتعلق بالاستثمار بهدف تحسين مناخ الاستثمار وتبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بإنجاز المشاريع الاستثمارية. وقد منح المشرع لهذه الوكالة دوراً محورياً في تسيير العقار الاقتصادي من خلال اعتماد نظام الشباك الوحيد الذي يسمح للمستثمر بالتعامل مع جهة إدارية واحدة بدل تعدد الهيئات المتدخلة¹.

الفرع الأول: الدور المحوري للوكالة في تسيير العقار الاقتصادي

تُعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة المركزية المسؤولة عن تسيير العقار الاقتصادي في الجزائر حيث تقوم بتنسيق جميع مراحل تخصيص واستغلال الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار. ويكمن دورها في ربط المستثمر بالإدارة وتقليص الإجراءات البيروقراطية

¹ - أحمد بوقرة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في تحسين مناخ الأعمال"، مجلة الدراسات الاقتصادية الحديثة، جامعة سطيف، 2025، ص 59.

بما يضمن سرعة الإنجاز وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية¹ وذلك عن طريق الشباك الوحيد.

وهو آلية إدارية تجمع ممثلي مختلف القطاعات والإدارات في مكتب واحد (أو منصة رقمية) لتسهيل الإجراءات خاصة في الاستثمار بهدف القضاء على البيروقراطية وتسريع تسليم التراخيص. يمثل المحاور الوحيد للمستثمر لتنفيذ جميع المعاملات من التسجيل إلى الرخص لضمان السلاسة الشفافية وتقليل التنقل بين المصالح².

أولاً: تسيير الشباك الوحيد

تقوم هذه الآلية في جوهرها على مبدأ توحيد الجهات الإدارية المختلفة تحت سقف واحد بحيث تجتمع مختلف الإدارات والهيئات المعنية في فضاء مشترك يُتيح للمستثمر الحصول على جميع الخدمات دون الحاجة إلى التنقل بين مؤسسات متعددة ومتفرقة. ويُعدّ هذا التجميع الإداري ركيزة أساسية في تبسيط المسار الاستثماري وتقليص العوائق البيروقراطية التي طالما أثقلت كاهل المستثمرين. كما يساهم هذا النظام في تعزيز الشفافية الإدارية وتحسين مناخ الاستثمار عبر تسهيل الحصول على معلومات وقرارات لازمة في اجال معقولة³.

ولضمان فاعلية هذه الآلية يُوفّر موظفون متخصصون تتمثل مهمتهم في مرافقة المستثمرين وتوجيههم عبر كافة مراحل تقديم الطلب من بدايته حتى اكتماله مما يُقلّل من

¹ - عبد القادر عيساوي، "دور العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في الجزائر"، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، جامعة المسيلة، 2021، ص 88.

² - بولفجغال أنور، بايع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2024-2025، ص 56.

³ - المادة 21- 22 من القانون رقم 18-22، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار ، وتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والشباك الوحيد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

احتمالات الوقوع في الأخطاء الإجرائية أو الضياع وسط التعقيدات الإدارية. علاوة على ذلك تحرص هذه الآلية على إتاحة معلومات شاملة وواضحة تتعلق بالإجراءات المتبعة والشروط القانونية المنظّمة للمشاريع الاستثمارية مما يُعزز الشفافية ويُرسّخ الثقة بين المستثمر والإدارة¹.

وتنبثق هذه الآلية من منظومة أهداف استراتيجية متكاملة تصبّ جميعها في خدمة التنمية الاقتصادية الوطنية ويأتي في مقدمة هذه الأهداف تسريع منح الأوعية العقارية للمستثمرين إذ يُشكّل الحصول على الوعاء العقاري في أقصر الآجال شرطاً جوهرياً لانطلاق أي مشروع استثماري. كما تسعى هذه الآلية بشكل صريح إلى الحدّ من التأخير المزمّن الناجم عن تعدد الإجراءات الإدارية وتشعّب الدوائر المعنية وهو ما كان يُفضي في السابق إلى إحباط كثير من المستثمرين ودفعهم إلى العزوف عن مشاريعهم.

فضلاً عن ذلك تهدف هذه الآلية إلى رفع مستوى رضى المستثمرين وتحسين تجربتهم مع الإدارة الجزائرية مما يُسهم في تعزيز جاذبية الاستثمار، وعلى الرغم من الأهمية البالغة لهذه الآلية ومما تنطوي عليه من إمكانيات واعدة فإن تطبيقها الفعلي على أرض الواقع يصطدم بجملة من التحديات الهيكلية والتنظيمية التي لا يمكن إغفالها. ويتصدر هذه التحديات إشكالية ضمان الكفاءة المهنية للموظفين المكلفين بمعالجة الملفات لا سيما تلك ذات الحجم الكبير والطابع المعقد التي تستلزم إماماً دقيقاً بالمساطر القانونية والإدارية المتشعبة. يُضاف إلى ذلك التحدي الجوهري المتعلق بتحقيق تكامل فعلي وشامل بين الأنظمة الإدارية لمختلف الوزارات والهيئات المشاركة إذ إن غياب هذا التنسيق يُفضي إلى تكريس العوائق البيروقراطية بدلاً من تذليلها وهو ما يتطلب إرادة مؤسسية قوية ومنظومة رقمية متطورة قادرة على ربط هذه الجهات وتوحيد منصات تبادل المعلومات فيما بينها.

¹ - رشيد قشي، تسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص218

ثانيا: استقبال طلبات المستثمرين

مرحلة استقبال طلبات المستثمرين من أكثر المراحل حساسيةً في المنظومة الاستثمارية إذ تُشكّل البوابة الأولى التي يلج منها المستثمر إلى عالم الإجراءات الإدارية. وتحرص هذه الآلية على فتح قنوات متعددة لتقديم الملفات سواء بصورتها الورقية التقليدية أو عبر المنصات الإلكترونية الحديثة مما يُوسّع نطاق الوصول ويُيسّر على المستثمر اختيار الطريقة الأنسب لوضعه. وبمجرد تقديم الملف تتكبّ الجهات المختصة على التحقق من اكتمال المستندات المطلوبة والتثبت من استيفاء الشروط القانونية المقررة ضماناً لسلامة المسار الإجرائي منذ بدايته.

وفي حال اكتشاف أي نقص أو قصور في الملف المقدم يُوجّه المستثمر فوراً لإجراء التصحيحات اللازمة أو استكمال النواقص المطلوبة وذلك بأسلوب مهني يُراعي توفير الوقت ويتجنب التعقيدات غير الضرورية¹، حيث يستهدف نظام استقبال الطلبات تحقيق غاية مزدوجة تجمع بين الضبط الإجرائي والتوجيه التنموي في آنٍ واحد. فمن جهة يسعى إلى منع تقديم المشاريع غير الجدية أو تلك التي تفقر إلى الأساس القانوني السليم وهو ما من شأنه صون الموارد العقارية الوطنية من الهدر وسوء التوظيف. ومن جهة أخرى يرمي هذا النظام إلى توجيه الأوعية العقارية المتاحة نحو المشاريع القادرة على تحقيق قيمة اقتصادية مضافة وأثر تنموي ملموس في المنطقة أو القطاع المعني بما يتوافق مع التوجهات الاستراتيجية للدولة في مجال التنمية الاقتصادية الشاملة والمستدامة².

غير أن هذه المرحلة لا تخلو من تحديات جدية تُلقى بظلالها على كفاءة المنظومة ككل ولعلّ أبرزها التحدي المتعلق بمعالجة الكم الهائل من الطلبات التي تتدفق على الجهات

¹ - رشيد قشي، تسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 225

² - عبد العزيز السيد الجوهري، قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001،

المختصة لا سيما في ظل الإقبال المتزايد على الاستثمار وتنامي عدد المتقدمين. ويستلزم التعامل مع هذا الحجم الكبير توفير موارد بشرية مؤهلة وأنظمة رقمية قادرة على استيعاب الضغط دون المساس بجودة المعالجة أو دقتها. ويُضاف إلى ذلك تحدٍ لا يقل خطورةً يتمثل في ضمان الحياد التام وعدم تفضيل مشروع على آخر إلا وفق معايير موضوعية وشفافة معلنة للعموم إذ إن أي إخلال بهذا المبدأ كفيل بزعزعة الثقة في المنظومة الاستثمارية برمتها وتثبيط المستثمرين الجادين.

يُسهم هذا النظام في انتقاء المشاريع الاستثمارية القابلة للتنفيذ فعلياً مما يُعزّز العائد من توظيف الأوعية العقارية العامة ويُجنّب الدولة تكلفة المشاريع المتوقفة أو الفاشلة. كما يُرسّخ هذا الأسلوب المنهجي في الاستقبال والتدقيق مصداقية المنظومة الاستثمارية الجزائرية في أعين المستثمرين المحليين والأجانب على حدٍ سواء ويُعزز صورة الجزائر بوصفها بيئة استثمارية منظّمة وجذابة تحكمها معايير واضحة وإجراءات شفافة.

تستند مرحلة دراسة الملفات وتقييمها إلى منهجية متكاملة تقوم على التنسيق الفعال مع مختلف القطاعات المعنية بالمشروع كقطاعات الصناعة والسياحة والبيئة وغيرها من القطاعات ذات الصلة وذلك بهدف استجلاء الأبعاد المتعددة للمشروع المقترح وتقدير مدى انسجامه مع التوجهات القطاعية السائدة. ولا يقتصر التقييم على الجانب الشكلي للملف بل يمتد ليشمل دراسة معمّقة للجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع من خلال تحليل مؤشرات العائد المتوقع وحجم مناصب الشغل التي سيوفرها والأثر الذي سيحدثه في محيطه المحلي والوطني. فضلاً عن ذلك تحرص الجهات المختصة على التثبت من قدرة المستثمر الفعلية على تنفيذ مشروعه وفق الآجال المحددة والشروط المتفق عليها وذلك بالنظر في ملاءته المالية وخبرته التقنية وسجله في المشاريع السابقة إن وُجدت¹.

¹ - مهذب خليفة عبيد المحمدي، وإيمان حسين الحياتي، "أثر محددات الاستثمار في الاقتصاد العراقي للمدة (2004-2018): دراسة قياسية"، مجلة اقتصاديات العمل للبحوث التطبيقية، مج 1، ع 1، 2021، ص 38.

ويرمي نظام دراسة وتقييم المشاريع إلى تحقيق هدفين استراتيجيين متلازمين لا يمكن الفصل بينهما. فالهدف الأول يتمثل في ضمان التوافق التام بين المشاريع المقترحة والأهداف الوطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية بحيث لا يُمنح الوعاء العقاري إلا لمشاريع تُسهم فعلاً في تعزيز مسيرة التنمية وتخدم أولويات الدولة في مختلف القطاعات الحيوية. أما الهدف الثاني فيتجلى في توجيه الأوعية العقارية المتاحة نحو المشاريع الأكثر فاعلية وتأثيراً اقتصادياً إذ تُعدّ الأراضي مورداً محدوداً لا يجوز تبديده في مشاريع هامشية أو ذات عائد ضعيف في حين تنتظر مشاريع عملاقة ذات قيمة تنموية حقيقية فرصة الحصول على هذه الأوعية¹.

بالرغم من أهمية هذه المرحلة فإنها تتطوي على جملة من التحديات التقنية والإدارية التي تستوجب معالجة جادة ومدرّوسة. ويبرز في هذا الإطار تحدي تقييم المشاريع ذات الطبيعة التقنية المعقدة كالمشاريع الصناعية المتطورة أو تلك التي تنتمي إلى قطاعات ناشئة تستلزم خبرات متخصصة نادرة قد تفتقر إليها اللجان الإدارية في بعض الأحيان. يُضاف إلى ذلك التحدي المتعلق بضرورة المتابعة الدقيقة ومستمرة لمستوى التزام المستثمر بخطته الاستثمارية بعد الحصول على الوعاء العقاري وهو ما يتطلب آليات رقابة فعّالة وموارد بشرية مؤهلة قادرة على رصد أي انحراف عن المسار المتفق عليه واتخاذ الإجراءات اللازمة في الوقت المناسب.

ثانياً: التنسيق الإداري واقتراح المنح

لضمان نجاعة العملية الاستثمارية وسرعة الإنجاز، تعتمد الوكالة على آليات فعّالة للتنسيق بين مختلف القطاعات الوزارية. يهدف هذا التنسيق المشترك إلى توحيد الرؤى،

¹ - رشيد قشي، تسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص230

تجاوز العقبات البيروقراطية، وتقديم مقترحات مدروسة لمنح العقارات للمشاريع الجادة والمستوفية للشروط.

1. التنسيق بين القطاعات

التنسيق بين القطاعات ركيزة محورية في منظومة تسيير العقار الاقتصادي إذ تعتمد آلياته على عقد اجتماعات دورية تجمع مختلف الوزارات والهيئات المعنية وإنشاء لجان متخصصة لمتابعة المشاريع الكبرى وحل ما قد يطرأ من تعارض أو تضارب في القرارات المتعلقة بالعقار الاقتصادي.¹ ويهدف هذا التنسيق المنهجي إلى تفادي البطء والتعقيدات البيروقراطية التي كثيراً ما عرقلت المسار الاستثماري وضمان استغلال الأوعية العقارية بكفاءة عالية وفق متطلبات التخطيط الاقتصادي الوطني.

غير أن هذا المسعى يصطدم بعقبات حقيقية أبرزها المقاومة التنظيمية التي قد تُبديها بعض الهيئات واختلاف الأولويات بين الجهات المتعددة المشاركة فضلاً عن الحاجة الماسة إلى قاعدة بيانات موحدة للمشاريع تُتيح الرصد الفعال والمتابعة الدقيقة في الوقت المناسب. وعلى الرغم من هذه التحديات يبقى أثر هذه الآلية بالغ الأهمية إذ يُسهم في إنجاز المشاريع ضمن الآجال المقررة ويُقلص النزاعات الإدارية التي طالما أخرت تنفيذ المشاريع الاستثمارية أو حالت دون اكتمالها.

2. اقتراح منح العقار الاقتصادي

تستند عملية اتخاذ القرار بشأن منح العقار الاقتصادي إلى دراسة معمّقة للملفات الاستثمارية والقانونية المقدّمة يعقبها تحديد الوعاء العقاري الأنسب لكل مشروع وفق طبيعة نشاطه ومتطلباته التقنية ثم اقتراح مدة الامتياز الملائمة ونوع العقد الأجدر بالتطبيق سواء أكان امتيازاً أم كراء.²

¹ - بن يوب لطيفة؛ بوعناني سمية؛ عوار عائشة، "التكامل بين الاستثمار العمومي والاستثمار الخاص كآلية لتحقيق النمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة مراجعة اقتصادات المالية والأعمال، المجلد 2، العدد 3، 2018، ص 89.

² - محمد قشي، تسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 250.

ويستهدف هذا القرار في جوهره ضمان توظيف العقار في خدمة الأهداف الاقتصادية والتنمية الوطنية والحيلولة دون الوقوع في فخ المضاربة العقارية وسوء الاستخدام الذي يُهدر الثروة العقارية للدولة.¹ بيد أن هذه المرحلة تُفرز تحديات بالغة الدقة في مقدمتها ضمان العدالة والمساواة بين المستثمرين حين تشخّ الأوعية العقارية المتاحة وتتعدد الطلبات المتنافسة عليها إلى جانب التصدي للضغوط السياسية والاقتصادية التي قد تُلقي بظلالها على قرارات المنح وتُضي إلى توزيع غير موضوعي للموارد العقارية. ورغم هذه التحديات يظل أثر هذه الآلية إيجابياً ولموساً إذ تُوجّه الأوعية العقارية نحو مشاريع قابلة للتنفيذ فعلياً وتُحقق التوازن الدقيق بين صون المال العام وتشجيع الاستثمار الخاص.

الفرع الثاني: التحول الجديد في تسيير الاستثمار

شهدت الجزائر تحولاً نوعياً في نظام تسيير العقار الاقتصادي عبر الرقمنة وتبسيط الإجراءات بهدف زيادة الشفافية وكفاءة العملية الاستثمارية.²

أولاً: رقمنة الإجراءات

شكلت رقمنة الإجراءات الإدارية خطوة جوهرية في مسار تحسين مناخ الأعمال والاستثمار في الجزائر. وقد ساهم هذا التحول التكنولوجي في تسريع وتيرة معالجة الملفات، تبسيط الخطوات الإدارية، وتسهيل تواصل المستثمرين مع الجهات المعنية دون وسطاء.

1. إلزامية الرقمنة

تُجسّد إلزامية الرقمنة نقلة نوعية في أسلوب التعامل مع الملفات الاستثمارية إذ باتت جميع طلبات الاستثمار تُقدّم حصراً عبر منصة إلكترونية موحدة تضمن توحيد المسار

¹ - محمد فاروق عبد الحميد قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 218-220.

² - حسين محمد، الإدارة الإلكترونية والرقمنة في القطاع العام، دار المسيرة، عمان، 2023، ص 101

وتوثيق كل خطوة فيه فيما تُحفظ جميع المستندات المرتبطة بهذه الطلبات بصورة رقمية تُيسّر عمليات المراجعة والمتابعة في أي وقت.¹

ويستهدف هذا التحول تقليص الوقت والجهد اللازمين لإتمام الإجراءات الإدارية والحدّ من التدخلات البشرية التي كانت تُقضي أحياناً إلى الإخلال بمبدأي العدالة والشفافية في توزيع الأوعية العقارية. وتتجلى آثار هذا التحول في تسريع ملحوظ لوتيرة منح العقار وتراجع ملموس في نسبة الأخطاء الإدارية التي كانت تُعيق مسار الملفات وارتفاع واضح في مستوى رضا المستثمرين عن جودة الخدمات المقدمة لهم مما يُعزز صورة الجزائر بوصفها بيئة استثمارية تسعى جاهدةً نحو التحديث والاحترافية في إدارة مواردها العقارية.

2. معالجة الطلبات عبر المنصة الرقمية

تُوفّر المنصة الرقمية للمستثمر إمكانية متابعة مراحل معالجة طلبه بشكل لحظي ومستمر مع تلقّي تنبيهات وإشعارات فورية عند كل تحديث يطرأ على ملفه فضلاً عن منحه صلاحية تصحيح أو استكمال مستنداته إلكترونياً دون الحاجة إلى التنقل بين الإدارات المختلفة أو تحمّل أعباء التنقل والانتظار.²

ويستهدف هذا النظام الرقمي المتكامل توفير تجربة استثمارية سلسة وسريعة تُحرّر المستثمر من قيود البيروقراطية التقليدية وتُخفف في الوقت ذاته من الضغط المتراكم على الموظفين الذين باتوا يتعاملون مع ملفات منظّمة ومكتملة بدلاً من إهدار وقتهم في طلب المستندات الناقصة أو تدارك الأخطاء الشكلية.

وتتجلى الآثار الإيجابية لهذه الآلية في تحسين ملموس لجودة الخدمات الاستثمارية المقدمة وتيسير رقابة الإدارة على المشاريع من خلال قاعدة بيانات رقمية شاملة تُتيح تتبع

– إبراهيم عبد الله، التحول الرقمي في الإدارة الحكومية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2022، ص 187.

²– المادة 23 من القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022 متعلق بالاستثمار

كل مشروع من مرحلة تقديم الطلب حتى الانتهاء من تنفيذه مما يُرسّخ ثقافة المساءلة والشفافية في منظومة تسيير العقار الاقتصادي.

ثانياً: تكريس مبادئ الحوكمة

يمثل تكريس مبادئ الحوكمة الرشيدة ركيزة أساسية في الإطار القانوني الجديد، حيث تسعى الدولة إلى تقليص التدخل البشري المباشر والحد من السلطة التقديرية للإدارة، بما يضمن الشفافية المطلقة والمساواة وتكافؤ الفرص بين جميع المستثمرين المتقدمين.

1. تقليص السلطة التقديرية للإدارة

تسعى منظومة تسيير العقار الاقتصادي إلى الحدّ من الصلاحيات التقديرية الواسعة التي كان يتمتع بها الموظفون في اتخاذ قراراتهم وذلك من خلال وضع معايير واضحة وموحدة تحكم عملية قبول المشاريع ومنح الأوعية العقارية بحيث تنتقل القرارات من دائرة الاجتهاد الفردي إلى فضاء الضوابط المقننة والمعايير الموضوعية الموحدة. ويستهدف هذا التوجه في جوهره ضمان العدالة والمساواة بين المستثمرين على اختلاف مستوياتهم وانتماءاتهم والحدّ من أي محاباة أو تدخل غير مشروع قد يُلَوِّث مسار منح العقار ويُخلّ بمبدأ تكافؤ الفرص.

وتتجلى ثمار هذه الآلية في ارتفاع ملموس لمستوى الشفافية وتوفير بيئة استثمارية مستقرة ومحمية بضمانات قانونية واضحة مما يُشكّل عاملاً جذاباً قوياً للاستثمارات الجديدة سواء كانت محلية أو أجنبية.

2. اعتماد مبدأ الشفافية والمساواة

يُمثّل اعتماد مبدأ الشفافية والمساواة تحولاً جذرياً في العلاقة بين الإدارة والمستثمر إذ تقوم هذه الآلية على نشر المعلومات المتعلقة بالعقارات المتاحة وإتاحتها لجميع المستثمرين¹

¹ محمد قشي، تسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 252

ومنهم فرصة متكافئة لتقديم طلباتهم وفق شروط موحدة مع مواءمة جميع الإجراءات المتبعة في إطار لوائح شفافة ومعلنة لا تحتل التأويل أو الاستثناء.

ويرمي هذا النهج إلى تعزيز الثقة المتبادلة بين المستثمرين والدولة من خلال إثبات أن منح العقار يسير وفق قواعد ثابتة لا تخضع للتغيير بحسب الأشخاص أو الظروف وضمان وصول الأوعية العقارية إلى المشاريع الأكثر جدوى والأعلى قيمة تنمية واقتصادية.¹

وتتضافر هذه الآثار مجتمعة لتحقيق العدالة في توزيع الموارد العقارية وتقليص النزاعات الإدارية الناجمة عن الغموض وعدم الوضوح وهو ما ينعكس إيجاباً على معدل نجاح المشاريع الاستثمارية وعلى صورة المنظومة الاقتصادية الجزائرية في مجملها.

المطلب الثاني: الوكالات القطاعية المتخصصة

إلى جانب الدور المركزي الذي تضطلع به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتدخل مجموعة من الوكالات القطاعية المتخصصة التي تتولى مهام تقنية تتعلق بتحديد الأوعية العقارية وتقييم المشاريع الاستثمارية. ويعكس هذا التعدد المؤسسي طبيعة العقار الاقتصادي الذي يتداخل فيه البعد القانوني مع البعد التقني. وعليه سيتم في هذا المطلب دراسة أهم هذه الوكالات ودورها في تسيير العقار الاقتصادي مع إبراز طبيعة تدخلها في مختلف مراحل العملية الاستثمارية.²

¹ بوشقورة ليندة؛ عمروش حليم، "الرقمنة كآلية لتجسيد شفافية كفاءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقاً للقانون

17-23"، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 17، العدد 2، 2025، ص 17

² فاطمة الزهراء حمزاوي، "رقمنة الإدارة ودورها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر"، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة البليدة، المجلد 11، العدد 3، الجزائر، 2023، ص 65.

الفرع الأول: الوكالات المكلفة بالعقار الصناعي والسياحي

تلعب الوكالات القطاعية المتخصصة دوراً استراتيجياً في تهيئة وتسيير العقارات سواء الصناعية أو السياحية. وتعمل هذه الهيئات الحيوية على توفير بيئة ملائمة لاستقطاب المشاريع الكبرى، وتكييف الأوعية العقارية مع المتطلبات التقنية والبيئية لكل قطاع اقتصادي.

أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من أهم الهيئات المتخصصة في تسيير العقار الصناعي في الجزائر حيث تتولى مهمة تنظيم السوق العقارية الصناعية وتسهيل حصول المستثمرين على الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز مشاريعهم الصناعية، وتتمثل مهام هذه الوكالة في تحديد المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الاقتصادية إضافة إلى تهيئة العقار الصناعي ومتابعة استغلاله من طرف المستثمرين.

1. مهام الوكالة:

تتمثل مهام الوكالة في تحديد المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الاقتصادية من خلال دراسة المخططات العمرانية والصناعية قصد اختيار المناطق الملائمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مع وضع معايير دقيقة لاختيار الأوعية العقارية وفق الإمكانيات اللوجستية والبنية التحتية المتوفرة. كما تتولى الوكالة مهمة تهيئة العقار الصناعي عبر تجهيز الأراضي بالمرافق الأساسية، مثل الطرق والمياه والكهرباء ووسائل الاتصال، بما يضمن جاهزية المواقع لاستقبال المستثمرين وتشجيع المشاريع الإنتاجية.

ومن جهة أخرى، تضطلع الوكالة بمتابعة استغلال العقار من طرف المستثمرين، وذلك من خلال التأكد من مدى التزامهم بدفاتر الشروط والعقود المبرمة، إضافة إلى رصد

أي مخالفات أو استعمالات غير قانونية للعقار واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان حسن استغلاله وتحقيق الأهداف الاقتصادية والتنمية المرجوة.¹

2. أهداف الوكالة:

تسعى الوكالة إلى تعزيز استغلال الموارد العقارية الصناعية بطريقة فعالة ومستدامة، بما يضمن توجيه هذه الموارد نحو مشاريع ذات قيمة مضافة حقيقية. كما تعمل على تسهيل حصول المستثمرين على الأراضي الصناعية من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية وتسريع وتيرة إنجاز المشاريع، مما يساهم في تقليص العراقيل البيروقراطية. ويُضاف إلى ذلك دورها في دعم التنمية الاقتصادية عبر استقطاب استثمارات صناعية جديدة تساهم في خلق الثروة ومناصب الشغل.

غير أن هذه الأهداف تواجه عدة تحديات، أبرزها الحاجة إلى تنسيق مستمر بين الوكالة والقطاعات الوزارية المختلفة لضمان استقرار المشاريع واستمراريتها، إضافة إلى ضغوط السوق والمنافسة الشديدة بين المستثمرين على الأراضي الصناعية المحدودة. كما يُعد ضمان صيانة وتحديث البنية التحتية بشكل مستمر تحديًا أساسيًا لتلبية متطلبات المشاريع الجديدة. ورغم هذه الصعوبات، ينعكس عمل الوكالة إيجابًا من خلال المساهمة في بناء بيئة استثمارية أكثر شفافية وتكاملاً لفائدة المستثمرين الصناعيين.

ثانيًا: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية

تتولى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية مهمة تطوير العقار السياحي في الجزائر وذلك من خلال تهيئة المناطق السياحية وتوجيه الاستثمارات نحو المشاريع السياحية المختلفة. وتعمل هذه الوكالة على تحديد المناطق ذات الإمكانيات السياحية وإعداد الدراسات التقنية اللازمة لاستغلالها في إطار مشاريع سياحية تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني.

¹ عبد القادر بن سالم، "العقار السياحي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020، العدد 1 ص 133

1. مهام الوكالة:

تتولى الوكالة أولاً تحديد المناطق السياحية ذات الإمكانيات العالية، وذلك من خلال إجراء دراسات تقييمية شاملة للمناطق الطبيعية والثقافية، مع تحديد المواقع القابلة للاستغلال السياحي وإنشاء مشاريع متنوعة بها مثل الفنادق والمراكز الترفيهية والمنتجعات. كما تقوم بإعداد الدراسات التقنية للمشاريع السياحية، حيث تعمل على تقييم الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشاريع المقترحة واقتراح تصاميم ملائمة تتماشى مع خصوصية البيئة المحلية وتنسجم مع المعايير السياحية الدولية.

إضافة إلى ذلك، تسهر الوكالة على توجيه الاستثمارات نحو المشاريع السياحية المناسبة، من خلال متابعة تنفيذ المشاريع وفق الخطط المسطرة، ومراقبة مدى التزام المستثمرين بالمعايير البيئية والتنمية المعتمدة، بما يضمن تحقيق تنمية سياحية متوازنة ومستدامة.¹

2. أهداف الوكالة:

تسعى هذه الاستراتيجية إلى دعم القطاع السياحي باعتباره محركاً أساسياً للتنمية الاقتصادية، من خلال استقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية نحو المناطق السياحية بما يساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية وخلق ديناميكية تنموية جديدة. كما تهدف إلى تعزيز التوازن بين تطوير النشاط السياحي والحفاظ على الموارد الطبيعية والثقافية لضمان استدامة القطاع على المدى الطويل.

غير أن هذه الجهود تواجه مجموعة من التحديات، أبرزها مقاومة بعض المجتمعات المحلية للتغييرات المصاحبة للمشاريع السياحية الكبرى، مما قد يؤثر على قبولها وسرعة تنفيذها، إضافة إلى محدودية التمويل التي قد تعيق إنجاز بعض المشاريع أو استكمالها.

¹ فطيمة حميدي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في تطوير الاستثمار، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2016، ص 10.

كما تبرز ضرورة اعتماد آليات متابعة ومراقبة دقيقة لضمان عدم التأثير السلبي على البيئة. ورغم ذلك، فإن هذا التوجه ينعكس إيجاباً من خلال تحسين جودة المنتج السياحي الجزائري وتطوير خدماته بما يعزز جاذبيته، ويرفع من قدرته التنافسية في السوق السياحي العالمي عبر تنويع العرض وتثمين المقومات الطبيعية والثقافية. كما يساهم في خلق فرص عمل جديدة ودعم التنمية المحلية بشكل متكامل، خاصة في المناطق السياحية، مما يؤدي إلى تحسين مستوى المعيشة وتحريك النشاط الاقتصادي.

الفرع الثاني: الدور التقني للوكالات القطاعية في تسيير العقار الاقتصادي

تضطلع الوكالات القطاعية بمهام تقنية وعمليات ميدانية بالغة الأهمية قبل وبعد منح العقار. تتنوع هذه المهام بين التحضير المسبق لدفاتر الشروط، والمتابعة الميدانية الدقيقة لضمان مطابقة إنجاز المشاريع للمعايير التقنية والتنظيمية المتفق عليها مسبقاً.

أولاً: المهام التقنية والتحضيرية

تقوم الوكالات القطاعية المتخصصة بمجموعة من المهام التقنية المتعلقة بتسيير العقار الاقتصادي، وتتمثل أهم هذه المهام فيما يلي:

1. تحديد الأوعية العقارية والتقييم التقني للمشاريع:

يتم أولاً تحديد الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وذلك عبر اختيار الأراضي والممتلكات الملائمة لطبيعة النشاط الاقتصادي أو السياحي، حيث لا يتم هذا الاختيار بشكل عشوائي بل وفق دراسة دقيقة تأخذ بعين الاعتبار نوع المشروع ومتطلباته، لأن نجاح أي نشاط مرتبط بمدى ملاءمة الموقع له. كما تتكفل هذه الوكالات بعملية التقييم التقني للمشاريع الاستثمارية، من خلال دراسة الجوانب الفنية والهندسية قبل منح العقار، والتأكد من قابلية المشروع للتنفيذ وفق المعايير والمواصفات المطلوبة، بما يضمن نجاعة الاستثمار.¹

¹ المادة 6 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بالاستثمار.

2. إعداد دفاتر الشروط الخاصة باستغلال العقار:

وتعمل كذلك على إعداد دفاتر الشروط الخاصة باستغلال العقار،¹ عبر تحديد شروط قانونية وفنية دقيقة تضمن الاستغلال الأمثل للعقار، مع إدراج المعايير البيئية والتقنية والمالية الضرورية لضمان تحقيق الأهداف المسطرة للمشروع.

ثانياً: المتابعة والمطابقة الميدانية

1. متابعة تنفيذ المشاريع الاستثمارية على المستوى التقني:

حيث يتم متابعة سير الأشغال بشكل منتظم للتأكد من أن كل مرحلة تُتجز في وقتها المحدد ووفق المخطط الموضوع مسبقاً.

2. تقديم التوصيات والتدخل لضمان الالتزام بالمعايير:

تقديم التوصيات والتدخل عند الحاجة لضمان الالتزام بالمعايير، فإذا تم تسجيل تأخر في الأشغال أو ظهور مشاكل تقنية، يتم التدخل مباشرة من خلال تقديم توصيات أو حلول تصحيحية، مثل تعديل طريقة الإنجاز أو تحسين جودة المواد المستعملة، وذلك لضمان احترام المعايير التقنية وتحقيق أهداف المشروع في أفضل الظروف.²

حيث يهدف هذا الإطار إلى تحسين تسيير العقار الاقتصادي من خلال توجيهه نحو مشاريع استثمارية ذات جدوى تنموية واقتصادية، بما يضمن الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة وتعزيز الاستدامة.

غير أن تحقيق ذلك يواجه عدة تحديات، أهمها تنوع المشاريع واختلاف طبيعتها التقنية مما يستدعي كفاءات متخصصة، إضافة إلى صعوبة التنسيق بين مختلف الوزارات والهيئات الإدارية بسبب تعدد الإجراءات وتداخل الصلاحيات. كما أن الضغوط الاقتصادية

¹مراد بلكعبيات، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، الجزائر، 2011، ص 45.

²مراد بلكعبيات، مرجع سابق، ص 61.

والسياسية قد تؤثر أحيانًا على عمليات تخصيص العقار وتوجيهه. ورغم ذلك، فإن هذا التوجه يساهم في تعزيز الشفافية واستقرار العملية الاستثمارية، وتحسين جاذبية الجزائر للاستثمار الوطني والأجنبي، مع ضمان توجيه العقار نحو مشاريع ناجحة وذات مردودية عالية.

خلاصة الفصل

يتضح من خلال هذا الفصل أن العقار الاقتصادي يعد من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لتشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية. فقد تم التطرق إلى مفهوم العقار الاقتصادي وخصائصه التي تميزه عن غيره من الأملاك العقارية حيث يرتبط أساسًا بالمشاريع الاستثمارية ويمنح في الغالب وفق نظام الامتياز بدل البيع مع خضوعه لدفتر شروط يحدد كيفية استغلاله والالتزامات المفروضة على المستثمر. كما تم إبراز أهم الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار مثل العقار الصناعي والعقار السياحي والعقار الحضري والتي تمثل مجالات أساسية لاحتضان المشاريع الاقتصادية المختلفة. كذلك تم توضيح الطبيعة القانونية لهذه الأوعية العقارية باعتبارها تابعة للأملاك الخاصة للدولة وتمنح في إطار عقود إدارية تخضع لرقابة الإدارة وهو ما يعكس حرص المشرع الجزائري على تنظيم استغلال العقار الاقتصادي بما يضمن تحقيق الأهداف الاستثمارية والتنموية.

الفصل الثاني:

النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي

تمهيد

بعد أن تم التطرق في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للعقار الاقتصادي، وتبيان طبيعته القانونية والوكالات والهيئات المتدخلة في تسييره، تبرز الحاجة الملحة للبحث في الجانب العملي والإجرائي الذي ينظم كيفية انتقال حق استغلال هذا العقار إلى المستثمر والآثار القانونية المترتبة عن ذلك.

لقد أحدث المشرع الجزائري من خلال الإصلاحات الحديثة، لا سيما بموجب القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار، تحولاً جذرياً في آليات منح العقار الاقتصادي. فقد تم الانتقال من التسيير الإداري الكلاسيكي إلى الاعتماد على "المنصة الرقمية للمستثمر" كأداة محورية تهدف إلى معالجة الطلبات وتبسيط الإجراءات، وتكريس مبادئ الشفافية والمساواة وتكافؤ الفرص بين المتعاملين الاقتصاديين.

وعليه، وللإحاطة بجميع هذه الجوانب، سوف يتم في هذا الفصل التطرق إلى النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي وآثار الامتياز، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين أساسيين كما يلي:

- المبحث الأول: التخصيص الرقمي للعقار الاقتصادي
- المبحث الثاني: آثار التخصيص وضمانات حماية العقار

المبحث الأول: آلية منح العقار من الرقمنة إلى التعاقد

شهدت إجراءات منح العقار الاقتصادي في الجزائر تحولاً بنيوياً عميقاً، عكس انتقال الدولة من نموذج إداري تقليدي يقوم على المركزية والسلطة التقديرية، إلى نموذج حديث يرتكز على الحوكمة الرقمية والشفافية والفعالية الاقتصادية. وقد جاء هذا التحول في سياق الإصلاحات التشريعية التي كرسها القانون رقم 17-23، والذي أعاد تحديد دور الإدارة، فلم تعد جهة مانحة للامتيازات بقدر ما أصبحت فاعلاً تنظيمياً وتأطيرياً للعملية الاستثمارية، في إطار قواعد موضوعية ومعلنة.

ففي ظل النظام التقليدي، اتسمت إجراءات منح العقار الاقتصادي بالتعقيد والبطء وغياب الشفافية، إذ كانت الملفات تُعالج يدوياً عبر مسار إداري متعدد المستويات، بما أتاح مجالاً للممارسات البيروقراطية وأخلّ بمبدأ تكافؤ الفرص بين المستثمرين. غير أن اعتماد الرقمنة أحدث تحولاً جذرياً في هذا المجال، من خلال إرساء منصة رقمية موحدة تُمكن المستثمر من إيداع طلبه ومتابعته ضمن آجال محددة ووفق معايير واضحة. ولا يقتصر هذا التحول على البعد التقني فحسب، بل يمتد كذلك إلى البعدين القانوني والمؤسساتي، حيث أصبح القرار الإداري أكثر خضوعاً لمقتضيات التسبيب والرقابة، كما تعزز مبدأ المساواة بين المستثمرين، بما يعكس تبني الدولة لمقاربة حديثة في إدارة العقار الاقتصادي، تقوم على منطق التنافسية

المطلب الأول: المعالجة الطلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر

أدى اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر إلى تعزيز التحول نحو الإدارة الإلكترونية في الجزائر.¹ ويتمثل الأمر الملحوظ في أن منح العقار الاقتصادي وإبرام العقود الاقتصادية

¹ أحمد بن ناصر، "الإدارة الإلكترونية ودورها في تكريس الشفافية الإدارية في الجزائر"، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الوطني حول التحول الرقمي والإصلاح الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، سنة 2023، ص. 88-95.

أصبحت إشكالات نموذجاً يُنجز عبر قنوات إدارية غير تقليدية، من خلال نظام معلوماتي متكامل يهدف إلى تبسيط الإجراءات وتقليص آجالها، مع تعزيز الشفافية في اتخاذ القرارات إن هذا التحوّل الكبير في السياسات يظهر انسجام التشريع الجزائري مع الاتجاهات الدولية الحديثة التي تؤكد على أهمية التكنولوجيا الرقمية لتحقيق كفاءة ونجاح الخدمات العامة، وللمساهمة في جعل جوّ الاستثمارات أكثر جاذبية وتحقيق الفعالية الإدارية، وتقليل المخاطر المرتبطة بالفساد الذي قد يحصل نتيجة للمعالجة اليدوية للملفات.¹

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للمنصة الرقمية للمستثمر

تُعد المنصة الرقمية للمستثمر الواجهة الحديثة للإدارة الجزائرية في تعاملها مع المتعاملين الاقتصاديين. ويمثل فهم الإطار المفاهيمي والقانوني لهذه المنصة خطوة ضرورية لاستيعاب دورها في تسهيل الإجراءات وتحقيق الشفافية التي يطمح إليها المشرع والمستثمر معاً.

أولاً: مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر

تم تجسيد مفهوم الإدارة الإلكترونية في المنصة الرقمية للمستثمر، التي من خلالها هذه المنصة نظاماً معلوماتياً متكاملاً، يربط بين المتدخلين في عملية منح العقار الاقتصادي، إدارات مركزية، ومحلية، وهيئات تقنية، من خلال نظام واحد. من الشبكة الرقمية القومية ومن أشياء لا يقتصر اهتمامها على قدرتها التقنية، لأنها أكثر من ذلك، حيث تدخل في جانب القانون والمؤسسات، فهي أداة حكمية جديدة تهدف إلى إعادة تنظيم العلاقة بين الإدارة والمستثمر على أسس من الشفافية والسرعة والمساءلة. كما تمثل وسيلة لتكريس مبدأ المساواة بين المستثمرين من خلال تحقيق التوحيد في إجراءات المعالجة وتحكيمها بمعايير موضوعية.²

¹ مرجع نفسه ص 88-95.

² عبد القادر قادري، "رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر كآلية لتحسين مناخ الاستثمار ومكافحة الفساد الإداري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، المجلد 11، العدد 2، سنة 2022، ص.

وتؤدي المنصة عدة وظائف جوهرية¹، يمكن حصرها في كونها:

- وسيلة لإيداع الطلبات إلكترونياً دون الحاجة إلى التنقل؛
 - أداة لمعالجة الملفات بشكل آلي ومنظم؛
 - فضاء لتبادل المعلومات بين مختلف الهيئات الإدارية؛
 - نظام تتبع يسمح للمستثمر بمراقبة تقدم ملفه في كل مرحلة.
- كما تتيح هذه المنصة إنشاء قاعدة بيانات وطنية محدثة للعقار الاقتصادي، تُستخدم كمرجع لاتخاذ القرارات الاستثمارية، وهو ما يعزز من فعالية التخطيط الاقتصادي ويقلل من مخاطر سوء تخصيص الموارد.

ومن الناحية النظرية، تندرج هذه المنصة ضمن إطار التحول نحو “الدولة الرقمية” التي تسعى إلى تحسين جودة الخدمة العمومية وتعزيز ثقة المستثمر في الإدارة.

ثانياً: الطبيعة القانونية لإجراءات الطلب عبر المنصة الرقمية

رغم الطابع الرقمي للإجراءات، فإنها تظل خاضعة للقواعد العامة للقانون الإداري²، حيث يُعتبر الطلب الإلكتروني تصرفاً إدارياً قانونياً يُرتب آثاراً قانونية منذ لحظة إيداعه عبر المنصة.

كما أن القرار الصادر عن الإدارة، سواء كان قبولاً أو رفضاً، يحتفظ بطبيعته كقرار إداري، يخضع لمبدأ المشروعية، ويكون قابلاً للطعن أمام القضاء الإداري، مما يضمن حماية حقوق المستثمرين.

وتطرح الرقمنة هنا إشكالية التكييف القانوني للإجراءات الإلكترونية، حيث يثور التساؤل حول مدى حجية الوسائل الرقمية في الإثبات، ومدى اعتبارها بديلاً مكافئاً

¹ القانون رقم 23-17 المتعلق بالاستثمار

² الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 3 سبتمبر 2008.

للإجراءات التقليدية. وقد اتجه الفقه إلى اعتبار أن الرقمنة لا تغيّر من الطبيعة القانونية للإجراء، بل تمثل فقط وسيلة حديثة لتنفيذه¹. ومن جهة أخرى، تفرض الرقمنة التزامات جديدة على الإدارة، أبرزها:

- ضمان أمن المعلومات وحمايتها من الاختراق
- حماية المعطيات الشخصية للمستثمرين
- ضمان استمرارية الخدمة الرقمية دون انقطاع
- احترام آجال المعالجة المحددة قانوناً

كما تثير الرقمنة مسألة المسؤولية الإدارية في حالة الأعطال التقنية أو فقدان البيانات، وهو ما يستدعي تأطيراً قانونياً دقيقاً يحدد مسؤولية الإدارة في هذا المجال.

الفرع الثاني: الإجراءات العملية لمنح العقار

يخضع منح العقار الاقتصادي لمسار إجرائي دقيق ومتسلسل عبر المنصة الرقمية، يبدأ من عملية التسجيل وإيداع الطلب، مروراً بالدراسة والتقييم الموضوعي للملف من قبل اللجان المختصة، وصولاً إلى اتخاذ القرار الإداري النهائي بمنح أو رفض العقار.

أولاً: التسجيل وإيداع الطلب الإلكتروني والتحقق من الهوية

1. التسجيل:

تمثل مرحلة التسجيل المدخل الأساسي للولوج إلى المنصة الرقمية، حيث يقوم المستثمر بإنشاء حساب إلكتروني يتضمن بياناته الشخصية والمهنية، ويتم التحقق من هذه البيانات عبر أنظمة رقمية متطورة تعتمد على تقنيات التوثيق الإلكتروني²، وتكتسي هذه المرحلة أهمية خاصة، باعتبارها تؤسس للعلاقة القانونية بين المستثمر والإدارة، حيث يتم من

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، المحافظة السامية للرقمنة، الاستراتيجية الوطنية للتحول الرقمي في الجزائر: من أجل جزائر رقمية 2030، نسخة 2024، متاحة على الموقع الرسمي :

² https://www.hcn.dz/SNTN-Ar.pdf، تم الاطلاع عليه يوم 02 مايو 2026 على الساعة 18:00 دقيقة.

عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري الطبعة 5 دار لامية للنشر والتوزيع الجزائر 2025، ص. 112.

خلالها تحديد هوية طالب الاستثمار وضمان جديته. كما تُعد وسيلة لمنع التلاعب أو تقديم طلبات وهمية¹، وتعتمد الإدارة في هذه المرحلة على آليات متعددة للتحقق²، مثل:

- التوقيع الإلكتروني؛
- الربط بقواعد بيانات وطنية؛
- التحقق من السجل التجاري.

ومن الناحية القانونية، يُعد التسجيل إجراءً تمهيدياً لا يُنشئ حقاً مكتسباً، لكنه يُعد شرطاً ضرورياً لمباشرة إجراءات طلب العقار الاقتصادي.

2. اختيار العقار عبر الخريطة الرقمية

يُعد اعتماد الخريطة الرقمية في اختيار العقار الاقتصادي من أبرز مظاهر الابتكار في النظام الجديد، حيث تمكّن المستثمر من الاطلاع المباشر على مختلف الأوعية العقارية المتاحة، في إطار قاعدة بيانات رقمية موحدة ومحدثة باستمرار.

وتوفر هذه الخريطة معلومات دقيقة وشاملة، تشمل الموقع الجغرافي، المساحة، طبيعة العقار، حالته القانونية، ومدى توفره للاستثمار³، وهو ما يساهم في تقليل درجة عدم اليقين التي كانت تميز النظام التقليدي.

كما تُسهم هذه الأداة في تعزيز مبدأ الشفافية، إذ تتيح لجميع المستثمرين نفس مستوى المعلومات، مما يحد من الامتيازات غير المبررة ويعزز تكافؤ الفرص. ويُلاحظ أن هذا التوجه ينسجم مع مبادئ الحوكمة الرشيدة التي تقوم على إتاحة المعلومات للجمهور.

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2015، ص. 95.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، المحافظة السامية للرقمنة، مصدر سابق

³ المادة 23 من قانون الاستثمار 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2024 متعلق بالاستثمار.

ومن الناحية الاقتصادية، تساعد الخريطة الرقمية المستثمر على اتخاذ قرارات أكثر عقلانية، من خلال اختيار الموقع الأنسب لمشروعه بناءً على معطيات موضوعية، مما يقلل من مخاطر الفشل الاستثماري.

غير أن فعالية هذه الأداة تبقى رهينة بمدى تحديث البيانات ودقتها، إذ أن أي خلل في المعلومات قد يؤدي إلى قرارات خاطئة. كما تطرح مسألة المسؤولية القانونية للإدارة في حالة تقديم معلومات غير دقيقة.¹ وبالتالي، تمثل الخريطة الرقمية أداة استراتيجية تجمع بين البعد التقني والقانوني، وتسهم في تحسين جودة القرار الاستثماري.

3. مرحلة إيداع الطلب الإلكتروني:

تُعد هذه المرحلة جوهر العملية الإجرائية، حيث يقوم المستثمر بإدخال كافة المعلومات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، بما في ذلك²:

- طبيعة النشاط
- الموقع المطلوب
- حجم الاستثمار
- عدد مناصب الشغل
- الجدول الزمني للتنفيذ

كما يتم إرفاق الوثائق القانونية والتقنية بصيغة رقمية، وهو ما يُعني عن التعامل الورقي التقليدي، وتتميز هذه المرحلة بكونها تخضع لمبدأ الشفافية، حيث يتم تحديد الوثائق المطلوبة مسبقاً، مما يمنع التعسف الإداري ويضمن المساواة بين المستثمرين.

¹ أعمار بوضياف، مرجع سابق، ص. 155.

² المادة 12 من القانون رقم 23-17 مصدر سابق

4. مرحلة دراسة الطلب:

تُعد مرحلة دراسة الطلب من أهم المراحل الجوهرية في المسار الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي، إذ تمثل المرحلة التي يتم فيها الانتقال من مجرد إيداع شكلي للطلب إلى تقييم موضوعي لمحتواه، وذلك في إطار مقارنة متعددة الأبعاد تجمع بين الاعتبارات القانونية، التقنية، والاقتصادية. وتعكس هذه المرحلة التحول من منطق الإدارة الشكلية إلى منطق الإدارة التحليلية القائمة على تقييم الجدوى.

فمن الناحية الإدارية، تهدف الدراسة إلى التحقق من استيفاء الملف لكافة الشروط القانونية والتنظيمية، بما في ذلك صحة الوثائق، أهلية المستثمر، ومدى احترام الضوابط المحددة قانوناً. وتكتسي هذه الرقابة أهمية خاصة لضمان مشروعية القرار الإداري وتقادي الطعون القضائية¹.

أما الدراسة التقنية، فتتعلق بمدى توافق المشروع مع طبيعة العقار المطلوب، من حيث التهيئة العمرانية، البنية التحتية، والانسجام مع المخططات التوجيهية. وتُظهر هذه المرحلة الطابع التخطيطي للإدارة، حيث لا يُنظر إلى المشروع بمعزل عن محيطه العمراني والاقتصادي².

وفيما يخص الدراسة الاقتصادية، فإنها تمثل بعداً حاسماً في اتخاذ القرار، إذ يتم تحليل الجدوى الاقتصادية للمشروع، ومدى مساهمته في خلق القيمة المضافة، وتوفير مناصب الشغل، وتنشيط الاقتصاد المحلي. ويعكس هذا التوجه انتقال الإدارة من دورها التقليدي إلى فاعل اقتصادي يسعى إلى تعظيم المردودية العامة.

¹ المادة 23 من قانون 18-22 والمرسوم التنفيذي المحين 26-153 المؤرخ 2026

² المرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ 14 ابريل الغدد 31 سنة 2026.

كما تتميز هذه المرحلة بتعدد المتدخلين، حيث تشارك فيها لجان تقنية وخبراء، مما يعزز الطابع الجماعي للقرار الإداري ويقلل من الطابع الفردي التقديري. غير أن هذا التعدد قد يؤدي أحياناً إلى بطء في المعالجة، مما يستدعي تحقيق توازن بين الدقة والسرعة¹. وعليه، يمكن القول إن مرحلة دراسة الطلب تمثل جوهر النظام الرقمي، إذ تتجلى فيها فلسفة الانتقال العقلاني للمشاريع الاستثمارية، في إطار معايير موضوعية تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة².

ثالثاً: مرحلة إصدار القرار منح العقار

تمثل مرحلة اتخاذ القرار الإداري الحلقة الحاسمة في مسار منح العقار الاقتصادي، حيث يتم ترجمة نتائج الدراسة إلى قرار قانوني يُنشئ أو يرفض حق المستثمر في الاستفادة من العقار. وقد شهدت هذه المرحلة تطوراً نوعياً مع اعتماد الرقمنة، حيث أصبح القرار يصدر في شكل إلكتروني، مما يعزز الشفافية وسرعة المعالجة³. ويتميز القرار الإداري في هذا السياق بعدة خصائص أساسية، أبرزها كونه قراراً مسبباً، أي أن الإدارة ملزمة بتوضيح الأسباب القانونية والواقعية التي استندت إليها في اتخاذ قرارها. ويُعد هذا التسبب من أهم ضمانات المشروعية، إذ يسمح للمستثمر بفهم دوافع القرار، كما يُمكن القضاء الإداري من ممارسة رقابته على مدى احترام الإدارة للقانون⁴. كما يتميز القرار بقابليته للطعن، سواء عبر التظلم الإداري أو اللجوء إلى القضاء الإداري، وهو ما يعزز حماية حقوق المستثمرين ويكرّس مبدأ دولة القانون. وتبرز هنا أهمية القضاء الإداري كضامن للتوازن بين سلطة الإدارة وحقوق الأفراد.

¹ مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الخامسة، قرار رقم 118846، القرارات المختارة، طبعة 2021، (ضمن مبدأ القرارات الإدارية المركبة).

² عمار بوضياف، مرجع سابق، ص. 130.

³ محمد الصغير بعلي، مرجع السابق، 2015، ص. 110.

⁴ عمار عوابدي، مرجع سابق، ص. 120.

ومن جهة أخرى، يُفترض أن يكون القرار قائماً على معايير موضوعية محددة مسبقاً، مما يحد من السلطة التقديرية للإدارة ويعزز مبدأ المساواة بين المستثمرين. غير أن التطبيق العملي قد يكشف عن استمرار بعض مظاهر التقدير الإداري، خاصة في الحالات التي تتطلب تقييماً نوعياً للمشاريع¹.

كما تثير الرقمنة إشكالية حجية القرار الإلكتروني، ومدى اعتباره مكافئاً للقرار الورقي، وهو ما حسمه الاتجاه الفقهي الحديث باعتبار الوسيلة الرقمية مجرد وسيلة شكلية لا تؤثر في الطبيعة القانونية للقرار²، وعليه، فإن مرحلة اتخاذ القرار تمثل نقطة التقاء بين القانون والتكنولوجيا، حيث تتجسد فيها مبادئ المشروعية، الشفافية، والفعالية.

الفرع الثالث: تقييم مسار التحول الرقمي

يشكل التحول الرقمي في مجال الاستثمار خطوة إستراتيجية تهدف إلى تحديث أساليب التسيير الإداري وتبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية والسرعة في معالجة الملفات ويقتضي هذا التحول تقيماً موضوعياً لمدى تحقيق الأهداف المرجوة منه.

أولاً: التحول من الإدارة التقليدية إلى الرقمية والتحديات العملية

يعكس التحول نحو الرقمنة انتقالاً عميقاً في فلسفة الإدارة العمومية، حيث لم يعد دورها يقتصر على تنفيذ القواعد القانونية، بل أصبح يمتد إلى تقديم خدمات رقمية ذات جودة عالية، في إطار ما يُعرف بالإدارة الحديثة³.

ففي ظل النظام التقليدي، كانت الإدارة تتسم بالبيروقراطية، التعقيد، وطول الإجراءات، وهو ما كان يشكل عائقاً أمام الاستثمار. أما في ظل النظام الرقمي، فقد تم تبسيط المسار الإداري، وتقليص آجال المعالجة، وتعزيز الشفافية.

¹ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص. 145.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، المحافظة السامية للرقمنة، مصدر سابق

³ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص. 160.

كما أدى هذا التحول إلى إعادة توزيع السلطة داخل الإدارة، حيث أصبح القرار يعتمد بشكل أكبر على المعايير الموضوعية والأنظمة المعلوماتية، بدل السلطة التقديرية الفردية.¹ ومن الناحية القانونية، يطرح هذا التحول تحديات جديدة، خاصة فيما يتعلق بتكييف القواعد القانونية مع البيئة الرقمية، وضمان حماية الحقوق في ظل المعالجة الإلكترونية. كما يتطلب هذا التحول تغييراً في الثقافة الإدارية، حيث يجب الانتقال من منطق السلطة إلى منطق الخدمة، ومن التحكم إلى التفاعل.² وعليه، فإن الرقمنة لا تمثل مجرد أداة تقنية، بل هي تحول هيكلي في طبيعة الإدارة ووظائفها.

ثانياً: التحديات العملية للنظام الرقمي

رغم المزايا العديدة للنظام الرقمي، إلا أنه يواجه جملة من التحديات التي قد تحد من فعاليته، خاصة في مرحلة التطبيق العملي. ويُعد ضعف البنية التحتية الرقمية من أبرز هذه التحديات، حيث تعاني بعض المناطق من نقص في التغطية أو ضعف في سرعة الإنترنت، مما يؤثر على إمكانية الولوج إلى المنصة.³

كما يشكل نقص التكوين لدى الموظفين والمستثمرين عائقاً حقيقياً، إذ يتطلب استخدام الأنظمة الرقمية مهارات تقنية قد لا تكون متوفرة لدى الجميع، مما يخلق فجوة رقمية. وتتمثل الفجوة الرقمية في عدم تكافؤ الوصول إلى التكنولوجيا، وهو ما قد يؤدي إلى تهميش بعض الفئات من المستثمرين، خاصة صغار المستثمرين. إضافة إلى ذلك، تطرح الأعطال التقنية إشكالية استمرارية الخدمة، حيث قد تؤدي إلى تعطيل الإجراءات وتأخير اتخاذ القرار. كما تبرز مسألة الأمن السيبراني كأحد التحديات الكبرى، نظراً لحساسية البيانات

¹ أعمار عوايدي، مرجع سابق، ص. 145.

² محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص. 130.

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، المحافظة السامية للرقمنة، مرجع سابق.

المتداولة عبر المنصة وعليه، فإن نجاح النظام الرقمي يتطلب معالجة هذه التحديات بشكل متكامل.

ثالثاً: التقييم الشامل للنظام الرقمي

يمثل النظام الرقمي لمنح العقار الاقتصادي نقلة نوعية في إدارة الاستثمار، حيث أسهم في تحسين الشفافية، تقليص البيروقراطية، وتسريع الإجراءات، مما يجعله متوافقاً مع المعايير الدولية الحديثة. غير أن هذا النجاح يظل نسبياً، إذ يعتمد بشكل كبير على فعالية التطبيق الميداني، ومدى توفر الإمكانيات التقنية والبشرية اللازمة.

كما أن الإطار القانوني يحتاج إلى مواكبة مستمرة لهذا التحول، خاصة فيما يتعلق بحماية البيانات، المسؤولية الإدارية، والإثبات الإلكتروني.¹ ومن منظور نقدي، يمكن القول إن النظام الجديد نجح في إرساء الأسس النظرية للإدارة الرقمية، لكنه لا يزال في مرحلة التكيف العملي، مما يستدعي تعزيز التكوين، تطوير البنية التحتية، وتبسيط الإجراءات وعليه، فإن التقييم العام للنظام يبقى إيجابياً، مع ضرورة العمل على معالجة الاختلالات لضمان تحقيق الأهداف المرجوة في مجال الاستثمار والتنمية الاقتصادية.

المطلب الثاني: عقد الامتياز آلية للاستغلال العقاري الاقتصادي

يعد عقد الامتياز الإطار القانوني المركزي الذي ينظم العلاقة بين الدولة والمستثمر في مجال استغلال العقار الاقتصادي، حيث يُجسد الانتقال من منطق التخصيص الإداري المباشر إلى منطق تعاقدى قائم على التوازن بين حقوق المستثمر ومتطلبات حماية الملكية العمومية. ويأتي هذا العقد في سياق الإصلاحات التي أقرها القانون رقم 23-17، والتي تهدف إلى إرساء بيئة استثمارية شفافة ومستقرة، دون التفريط في الطبيعة القانونية الخاصة للعقار التابع للدولة.

¹ أعمار عوابدي، مرجع سابق، ص. 160.

ويتميز عقد الامتياز بطبيعته الهجينة، إذ يجمع بين خصائص العقود الإدارية التقليدية وأدوات القانون الاقتصادي الحديث، مما يجعله أداة مرنة تسمح بتحقيق الأهداف التنموية، مع الحفاظ على سلطة الإدارة في الرقابة والتوجيه. كما يعكس هذا العقد تطوراً في وظيفة الدولة، من متصرف مباشر في العقار إلى منظم للعلاقة الاستثمارية في إطار قانوني مضبوط.

الفرع الأول: ماهية عقد الامتياز

يحتل العقد لامتياز مكانة بارزة ضمن آليات القانونية لتنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار لما يوفر من إطار قانوني يحقق التوازن بين متطلبات تشجيع الاستثمار والمحافظة على أملاك الدولة. ونظراً لأهمية العملية والقانونية تقتضي الدراسة الوقوف على مفهومه وطبيعته وخصائصه

أولاً: طبيعة عقد الامتياز

يُصنّف عقد الامتياز ضمن فئة العقود الإدارية، وذلك لارتباطه الوثيق بتسيير مرفق عام أو باستغلال مال عام، فضلاً عن خضوعه لنظام قانوني استثنائي يغير قواعد القانون الخاص. ويتربط عن هذا التكييف خضوع هذا العقد لرقابة القضاء الإداري، وتمتع الإدارة بجملة من امتيازات السلطة العامة، من أبرزها سلطة التعديل الانفرادي وحق الفسخ في حالات محددة تقتضيها المصلحة العامة.¹

ويكمن جوهر عقد الامتياز في منح المستثمر حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي دون نقل ملكيته، وهو ما يجسد مبدأ عدم قابلية الأملاك العمومية للتصرف أو التقويت. وفي المقابل، يُمكن المستثمر من استغلال هذا العقار في إطار إنجاز مشروع استثماري، بما

¹ - القانون رقم 17-23 مصدر سابق

يحقق نوعاً من التوازن بين حماية المال العام وتشجيع الاستثمار، وهو توازن يُعد من الخصائص الجوهرية للنظام القانوني للعقار الاقتصادي في التشريع الجزائري.¹

كما يتميز عقد الامتياز بخضوعه لأحكام قانونية وتنظيمية خاصة، تُحدّد بموجب دفتر الشروط الذي يشكل جزءاً لا يتجزأ من العقد. ويتضمن هذا الدفتر مختلف الالتزامات المفروضة على المستثمر، كآجال الإنجاز، شروط الاستغلال، والالتزامات المالية، مما يضيف على العلاقة التعاقدية طابعاً تنظيمياً دقيقاً يحدّ من حرية التعاقد بالمفهوم التقليدي.²

ومن جهة أخرى، يتسم عقد الامتياز بالطابع العلني، حيث يخضع في مرحلة إبرامه لمبادئ الشفافية والمساواة وتكافؤ الفرص بين المتعاملين الاقتصاديين، وهو ما يعزز من جاذبية البيئة الاستثمارية ويكرس الثقة في الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي.

غير أن الطابع الإداري لهذا العقد يفرز نوعاً من عدم التوازن بين طرفيه، إذ تتمتع الإدارة بسلطات أوسع مقارنة بالمستثمر، وهو ما يبرره الفقه بضرورة حماية المصلحة العامة وضمان استمرارية المرفق العام. إلا أن هذا الاختلال قد يثير بعض التخوفات لدى المستثمرين، خاصة في ظل احتمال التعسف في استعمال هذه السلطات، ما يستدعي تعزيز الضمانات القانونية والقضائية لحماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية.

وعليه، يمكن اعتبار عقد الامتياز نموذجاً متطوراً للعقد الإداري، يجمع بين مقتضيات القانون العام ومتطلبات التنمية الاقتصادية، في إطار سعي مستمر لتحقيق توازن دقيق بين سلطة الإدارة وحرية الاستثمار.

¹-الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008؛ كما يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لكيفية منح الامتياز على الأماكن الخاصة التابعة للدولة.

²المرسوم التنفيذي رقم 21-09 المؤرخ في 25 يناير 2021، يحدد شروط وكيفية إعداد دفتر شروط خاص بممارسة بعض الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 27 يناير 2021.

ثانيا: خصائص عقد الامتياز

يتميز عقد الامتياز بما يلي:

- منح حق الانتفاع بالعقار دون نقل الملكية
- الخضوع لأحكام قانونية وتنظيمية خاصة
- الطابع العلني والشفافية في الإبرام
- القابلية للرقابة القضائية أمام القضاء الإداري

الفرع الثاني: الأحكام الموضوعية لعقد الامتياز

لا يقتصر تنظيم عقد الامتياز على بيان مفهومه و طبيعته القانونية بل يمتد إلى تحديد الأحكام الموضوعية التي تضبط أثاره وكيفية ممارسته وتشمل هذه الأحكام مجموعة من القواعد المتعلقة بمدة العقد وإمكانية تجديده وشروط التنازل عنه و قابلية للرهن بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية المصلحة العامة وتوفير الضمانات اللازمة للمستثمر

أولاً: مدة عقد الامتياز وتجديده

تُعد مدة عقد الامتياز من العناصر الجوهرية التي يقوم عليها التوازن الاقتصادي والقانوني للعلاقة بين الدولة والمستثمر، إذ ترتبط بشكل مباشر بمدى قدرة المشروع الاستثماري على تحقيق جدواه المالية واستقراره على المدى الطويل. ومن هذا المنطلق، يتجه المشرع إلى تحديد مدة طويلة نسبياً لعقد الامتياز، بما يتناسب مع طبيعة المشاريع التي غالباً ما تتطلب استثمارات ضخمة وآجالاً زمنية ممتدة لاسترجاع رأس المال وتحقيق الأرباح.¹

ويعكس هذا التوجه إدراكاً عميقاً لأهمية عنصر الزمن في العملية الاستثمارية، حيث لا يمكن تصور نجاح مشروع اقتصادي في ظل مدة قصيرة لا تسمح بتغطية التكاليف

¹ الأمر رقم 04-08 ، مصدر سابق

وتحقيق العائد. كما أن طول مدة الامتياز يشكل عاملاً حاسماً في جذب المستثمرين، خاصة الأجانب، الذين يبحثون عن بيئة قانونية مستقرة ومضمونة¹.

غير أن هذه المدة لا تُمنح بشكل مطلق أو غير مشروط، بل تخضع لرقابة الإدارة، التي تتابع مدى التزام المستثمر بتنفيذ مشروعه وفق البرنامج الاستثماري المحدد. وفي هذا السياق، يُعد نظام التجديد آلية قانونية مرنة تتيح تمديد مدة الامتياز، شريطة احترام الالتزامات التعاقدية، خاصة ما يتعلق بأجال الإنجاز واستغلال العقار.

ويثير التجديد إشكالية قانونية مهمة تتعلق بطبيعته: هل يُعد حقاً مكتسباً للمستثمر أم مجرد إمكانية تخضع للسلطة التقديرية للإدارة؟ والراجح فقهيًا أن التجديد لا يشكل حقاً تلقائياً، بل هو امتداد مشروط للعقد الأصلي، يخضع لتقييم موضوعي من طرف الإدارة.

كما أن غياب معايير دقيقة وشفافة لتجديد الامتياز قد يؤدي إلى حالة من عدم اليقين القانوني، مما يؤثر سلباً على استقرار الاستثمار. لذلك، يُستحسن أن يتم تأطير هذه المسألة بنصوص واضحة تحدد شروط التجديد وإجراءاته، بما يحقق التوازن بين استقرار المستثمر ومرونة الإدارة.

وعليه، فإن مدة عقد الامتياز وتجديده تمثل عنصراً حاسماً في فعالية النظام القانوني للعقار الاقتصادي، وتتطلب تنظيمًا دقيقاً يراعي الاعتبارات الاقتصادية والقانونية معاً.²

ثانياً: قابلية التنازل عن عقد الامتياز

تمثل قابلية التنازل عن عقد الامتياز أحد المظاهر المهمة لمرونة النظام القانوني للاستثمار، إذ تتيح للمستثمر إمكانية نقل حقوقه إلى مستثمر آخر، سواء لأسباب اقتصادية أو استراتيجية، مثل إعادة هيكلة المشروع أو البحث عن شريك أكثر قدرة على التنفيذ.

¹ القانون 17-23 مصدر سابق

² أحمد عميري، "النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 3، العدد 2، 2017، ص 299

غير أن هذه القابلية ليست مطلقة، بل تخضع لجملة من الشروط القانونية الصارمة، في مقدمتها ضرورة الحصول على موافقة مسبقة من الإدارة، وهو ما يعكس الطابع الإداري للعقد وارتباطه بالمصلحة العامة. فالإدارة لا تكتفي بالتحقق من صحة التنازل شكلياً، بل تقوم بتقييم أهلية المتنازل له، ومدى قدرته على تنفيذ المشروع وفق الشروط المحددة.¹ كما يشترط احترام شروط العقد الأصلي، بحيث لا يؤدي التنازل إلى تغيير طبيعة المشروع أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية. ويُعد هذا الشرط ضماناً أساسية للحفاظ على الهدف الاقتصادي من منح العقار.

ومن الناحية القانونية، يثير التنازل تساؤلات حول طبيعته، إذ لا يمكن اعتباره مجرد حوالة حق بالمعنى المدني، بل هو تصرف إداري خاص يخضع لقواعد القانون العام، ويستلزم تدخل الإدارة كطرف أصيل في العلاقة.

كما أن اشتراط تسبب القرار الإداري، خاصة في حالة رفض التنازل، يُعد من الضمانات الأساسية لحماية المستثمر، حيث يتيح له الطعن في القرار أمام القضاء الإداري في حال ثبوت التعسف.

غير أن التطبيق العملي قد يكشف عن بطء في دراسة طلبات التنازل أو غموض في معايير القبول، مما قد يحد من فعالية هذه الآلية. ولذلك، فإن تعزيز الشفافية وتحديد معايير موضوعية للتنازل يعدان أمرين ضروريين لضمان توازن العلاقة التعاقدية.

ثالثاً: قابلية رهن عقد الامتياز

يُعد رهن عقد الامتياز من الآليات القانونية الحديثة التي تهدف إلى تعزيز قدرة المستثمر على تمويل مشروعه، من خلال تمكينه من استخدام حقه في الامتياز كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. ويعكس هذا التوجه إدماج العقار الاقتصادي في الدورة الاقتصادية، وتحويله إلى أداة مالية قابلة للاستثمار.

¹ أحمد عميري، نفس المرجع السابق، ص 302.

ويستند هذا النظام إلى الاعتراف بالقيمة الاقتصادية لحق الامتياز، رغم كونه لا ينقل الملكية، حيث يُعتبر حقًا ذا طبيعة مالية يمكن استغلاله في إطار علاقات التمويل. غير أن هذا الرهن يخضع لقيود قانونية تهدف إلى حماية المصلحة العامة، أبرزها ضرورة موافقة الإدارة، والتأكد من أن الرهن مرتبط بتمويل المشروع الاستثماري¹.

كما يشترط ألا يؤدي الرهن إلى الإخلال بالتزامات المستثمر أو تعريض العقار لخطر قانوني، خاصة في حالة تعثر المشروع أو فسخ العقد. وتبرز هنا أهمية التوازن بين حماية حقوق الدائنين وضمان استمرارية المشروع.

ومن الناحية العملية، تواجه هذه الآلية بعض التحديات، خاصة فيما يتعلق بثقة البنوك في هذا النوع من الضمانات، نظرًا للطبيعة الإدارية للعقد وإمكانية فسخه من طرف الإدارة. كما تطرح مسألة ترتيب الحقوق في حالة التنفيذ الجبري إشكالات قانونية معقدة، وعليه، فإن قابلية رهن عقد الامتياز تمثل أداة فعالة لدعم التمويل، لكنها تتطلب تأطيرًا قانونيًا دقيقًا وتعزيزًا للثقة بين مختلف الفاعلين.

الفرع الثالث: التحليل النقدي لعقد الامتياز

يُعدّ عقد الامتياز من الآليات القانونية الحديثة التي اعتمدها المشرع لتحقيق التوفيق بين متطلبات حماية الملكية العمومية وضرورات تشجيع الاستثمار. غير أن هذا التوازن، رغم أهميته، يظل نسبيًا ومشروطًا بمدى فعالية التطبيق العملي للنصوص القانونية والتنظيمية، وكذا بقدرة الإدارة على تسيير هذا النمط التعاقدية بكفاءة وشفافية.

أولاً: نقاط القوة والضعف

1. نقاط القوة:

¹ أحمد عميري، مرجع سابق، ص 304.

تتجلى أهم مزايا عقد الامتياز في كونه يكرّس مبدأ حماية الملكية العمومية، من خلال الإبقاء على ملكية العقار للدولة ومنح المستثمر مجرد حق الانتفاع، وهو ما ينسجم مع القواعد الأساسية التي تحكم الأملاك الوطنية. ويُعدّ هذا التوجه ضماناً قانونية للحفاظ على الطابع العام للعقار، مع الاستفادة منه اقتصادياً.

كما يساهم هذا العقد في دعم العملية الاستثمارية عبر تمكين المستثمر من اللجوء إلى التمويل، خاصة من خلال قابلية الحق العيني الناتج عن الامتياز للرهن، الأمر الذي يعزز ثقة المؤسسات المالية ويُيسّر تعبئة الموارد اللازمة لإنجاز المشاريع.¹

علاوة على ذلك، يخضع عقد الامتياز لمنظومة من الإجراءات التي تعزز الشفافية والرقابة، سواء في مرحلة الإبرام أو التنفيذ، إذ يُفترض احترام مبادئ المساواة وتكافؤ الفرص، كما يبقى خاضعاً لرقابة القضاء الإداري²، مما يكرّس مبدأ المشروعية ويحدّ من الانحراف في استعمال السلطة.

2. نقاط الضعف

رغم هذه المزايا، يواجه نظام الامتياز جملة من الإشكالات العملية، لعل أبرزها مسألة التأخر في تجديد العقود أو رفض طلبات التنازل دون تعليل كافٍ، وهو ما يخلق حالة من عدم الاستقرار القانوني ويؤثر سلباً على ثقة المستثمرين.

كما تطرح مسألة الرقابة على عمليات الرهن والتنازل تحديات حقيقية، خاصة في ظل تعدد الجهات الإدارية المتدخلة وتداخل الاختصاصات، الأمر الذي قد يؤدي إلى تعقيد الإجراءات وإطالة آجال المعالجة³، بما ينعكس سلباً على ديناميكية الاستثمار، ومن جهة

¹ مخلوف لكل، "الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،

2016، ص 389

² عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 354

³ مخلوف لكل، مرجع سابق، ص 391

أخرى، فإن الطابع الصارم لبعض الشروط التعاقدية والتنظيمية قد يشكل عائقاً أمام فئة من المستثمرين، لا سيما صغار المستثمرين، الذين قد يفتقرون إلى الإمكانيات المالية أو التقنية اللازمة للامتثال لكافة المتطلبات المفروضة، مما قد يؤدي إلى إقصائهم بشكل غير مباشر من الاستفادة من هذا النظام.¹

ثالثاً: البيروقراطية المركزية وإقصاء الكفاءات المحلية والمستثمرين المحليين

تتجلى أبرز نقاط الضعف في تهميش دور الجماعات المحلية وسلبها الصلاحيات تقييم الاحتياجات العقارية الحقيقية للمنطقة مما يخلق الفجوة العميقة بين القرارات المركزية الفوقية والواقع الميداني للمشاريع و يترافق هذا الاحتكار الإداري مع فرض شروط المالية الكبرى مما يؤدي غالى تهميش الكفاءات الشابة وأصحاب المؤسسات الناشئة والمصغرة.²

رابعاً: غياب الرقابة الميدانية الفعالة وتهميش الأثر البيئي والتنموي

تبرز الإشكالية الإستراتيجية الثانية في ضعف آليات المتابعة البعدية وغياب الرقابة الدورية الصارمة لمتابعة مدى جدية المستثمرين في تجسيد مشاريعهم بعد الحصول على العقار الاقتصادي. هذا التراخي الإداري يتزامن مع إعطاء الأولوية القصوى للعائد المالي الفوري للمشاريع وتهميش دراسات الأثر البيئي.³

خامساً: آفاق التطوير

بناءً على ما سبق، فإن تطوير نظام عقد الامتياز يقتضي إرساء توازن أكثر دقة بين متطلبات الرقابة وحاجة المستثمر إلى المرونة والاستقرار القانوني. ويتحقق ذلك من خلال

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، المحافظة السامية للرقمنة، مرجع سابق.

² المادة 4 و 6 من قانون رقم 17-23.

³ المادة 15 و 8 من نفس القانون

تبسيط الإجراءات الإدارية، وتوحيد الجهات المتدخلة أو تنسيقها، إضافة إلى توضيح النصوص القانونية بما يقلل من هامش التأويل.

كما يستدعي الأمر تعزيز الضمانات القانونية للمستثمر، خاصة فيما يتعلق بتسبيب قرارات الإدارة وإمكانية الطعن فيها بفعالية، بما يسهم في تحسين مناخ الأعمال وجذب الاستثمارات، دون الإخلال بمبدأ حماية المصلحة العامة.

المبحث الثاني: آثار التخصيص وضمانات حماية العقار

يمثل تخصيص العقار الاقتصادي في إطار عقد الامتياز نقطة تحول جوهرية في المركز القانوني للمستثمر، إذ يترتب عنه نشوء مجموعة من الحقوق والالتزامات التي تحكم العلاقة بينه وبين الإدارة. ولا يقتصر أثر التخصيص على مجرد تمكين المستثمر من استغلال العقار، بل يمتد ليشمل نظاماً قانونياً متكاملًا يهدف إلى تحقيق التوازن بين حرية الاستثمار ومتطلبات حماية المال العام.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري، من خلال القانون رقم 17-23، قد سعى إلى تأطير هذه العلاقة ضمن رؤية حديثة تقوم على مبدأ التبادلية، بحيث يقابل كل حق يتمتع به المستثمر التزام يقيد به، في إطار يضمن تحقيق الأهداف الاقتصادية دون الإضرار بالمصلحة العامة.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المترتبة على عقد الامتياز

يترتب على إبرام عقد الامتياز وتخصيص العقار نشوء مركز قانوني متكامل للمستثمر، يضم جملة من الحقوق التي تضمن استقرار مشروعه، وذلك في مقابل التزامات قانونية وتنظيمية صارمة تهدف إلى تحقيق الغايات الاقتصادية المرجوة من المنح.

الفرع الأول: المركز القانوني للمستثمر

يتحدد المركز القانوني للمستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي من خلال معادلة تعاقدية متوازنة، تجمع بين الامتيازات التي تمنحها الدولة لتسهيل نشاطه، وبين الالتزامات والواجبات التي يجب عليه الوفاء بها لضمان استمرار العقد وتقادي سحب العقار.¹

أولاً: الحقوق الأساسية للمستثمر

¹ الأمر 04-08 مصدر سابق

تُشكل الحقوق الممنوحة للمستثمر جوهر النظام القانوني للعقار الاقتصادي، إذ تمثل الحافز الأساسي للإقدام على الاستثمار، كما تعكس التزام الدولة بضمان بيئة قانونية مستقرة ومحفزة.

يُعد حق الانتفاع الركيزة الأساسية لعقد الامتياز، حيث يمنح المستثمر سلطة استغلال العقار لتحقيق مشروعه الاستثماري دون نقل ملكيته. ويُعتبر هذا الحق ذا طبيعة عينية خاصة، تتيح للمستثمر ممارسة سلطات الاستعمال والاستغلال ضمن الحدود التي يحددها دفتر الشروط.¹ ويتميز هذا الحق بكونه:

- مؤقتاً مرتبطاً بمدة العقد
- مقيّداً بهدف استثماري محدد
- خاضعاً للرقابة الإدارية

كما يحقق هذا النظام توازناً دقيقاً بين تمكين المستثمر من الاستغلال الاقتصادي والحفاظ على الملكية العمومية.

ثانياً: حق في استصدار رخصة البناء

يعد استخراج رخصة البناء حقاً أساسياً مرتبطاً بملكية العقار وتمنحه السلطات المختصة للمالك أو صاحب الحيازة القانونية لإقامة منشأة جديدة أو تعديل مبنى. تهدف هذه العملية إلى مراقبة مدى المطابقة للإشغال القواعد التعمير ويمكن للفرد والجهات الاستفادة من هذا الحق عبر الشبكة الوحيدة للولاية شريطة تقديم ملف الإداري ومعماري مستوفي الشروط²

¹ الأمر 04-08 مصدر سابق

² المادة 14 من نفس القانون

ثالثاً: حق ترتيب الرهن لتمويل المشروع

تمنح الترسانة القانونية الجديدة للمستثمر الحق في رهن الامتياز العقاري للحصول على القروض البنكية يهدف هذا الأجراء المقرر في دفا تر الأعباء النموذجية لقانون 23-17 إلى تسهيل التمويل البنكي وضمان استمرارية تجسيد المشاريع دون عرقلة بسب غياب الملكية تامة في المراحل الأولى¹

رابعاً : التمتع بالحوافز العقارية والمالية

يرتبط هذا الحق بقانون الاستثمار 22-18 الذي يقسم الحوافز إلى الأنظمة تسجيل عام أو قطاعي ومناطق توليها الدولة أهمية.

ويتيح القانون 23-17 تجسيد هذه الحوافز عقارياً عبر منح أراض مهياة امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل بأسعار تشجيعية وأتاوى ايجارية منخفضة بمجرد دخول المشروع مرحلة الاستغلال.²

خامساً: الالتزامات الأساسية للمستثمر

يخضع المستثمر المستفيد من عقد الامتياز لجملة من الالتزامات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى ضمان الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة. وتكتسي هذه الالتزامات طابعاً إلزامياً، نظراً لارتباطها بحماية المال العام وضمان جدية المشاريع الاستثمارية.³

ويأتي في مقدمة هذه الالتزامات ضرورة احترام بنود دفتر الشروط، الذي يُعدّ جزءاً لا يتجزأ من عقد الامتياز، حيث يحدد بدقة حقوق وواجبات المستثمر، وطبيعة النشاط المسموح

¹ المادة 14 و 17 من نفس القانون بتكامل المادة 16 مع المرسوم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 محدد شروط وكييفيات منح العقار الاقتصادي العدد 85 لسنة 2023

² المادة 4 من نفس القانون

³ القانون 23-17 مصدر سابق

به، وكذا الشروط التقنية والمالية المرتبطة بالمشروع. ويترتب عن الإخلال بهذه البنود إمكانية تعرض المستثمر لعقوبات إدارية قد تصل إلى فسخ العقد.

كما يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة قانوناً وتعاقدياً، وهو التزام جوهري يعكس جدية الاستثمار ويهدف إلى تفادي ظاهرة احتكار العقار دون استغلال فعلي. وتولي الإدارة أهمية كبيرة لاحترام هذه الآجال، لما لها من أثر مباشر على ديناميكية التنمية الاقتصادية.¹

ومن جهة أخرى، يخضع المستثمر لرقابة إدارية مستمرة من قبل الجهات المختصة، للتأكد من مدى احترامه لالتزاماته التعاقدية والتنظيمية. وتشمل هذه الرقابة مختلف مراحل إنجاز المشروع واستغلاله، بما يضمن مطابقة النشاط المنجز للأهداف المصرح بها، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الالتزامات، رغم طابعها الإلزامي، تسعى إلى تحقيق توازن بين حرية الاستثمار ومتطلبات المصلحة العامة، من خلال ضمان استغلال فعال وشفاف للعقار الاقتصادي.

ثالثاً: العلاقة بين الحقوق والالتزامات

تقوم العلاقة بين حقوق المستثمر والتزاماته في إطار عقد الامتياز على مبدأ التوازن التعاقدي، الذي يُعدّ من الركائز الأساسية في العقود الإدارية. فلا يمكن تصور تمتع المستثمر بالحقوق المخولة له، كحق الانتفاع بالعقار أو الاستفادة من التسهيلات، دون التزامه بالمقابل بجملة من الواجبات التي تضمن حسن استغلال هذا العقار وتحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة.

ويجسد هذا التوازن فلسفة القانون الإداري الحديث، القائمة على تحقيق نوع من الانسجام بين المصلحة الخاصة للمستثمر والمصلحة العامة التي تسعى الإدارة إلى حمايتها. كما يندرج في إطار مبدأ التبادلية، الذي يفترض وجود علاقة تكافؤ نسبي بين ما يُمنح من

¹ المرسوم التنفيذي رقم 21-09 مصدر سابق

امتيازات وما يُفرض من التزامات، بما يضمن استمرارية العلاقة التعاقدية على أسس عادلة ومستقرة.¹

غير أن هذا التوازن لا يكون دائماً متكافئاً بصورة مطلقة، إذ تميل الكفة في كثير من الأحيان لصالح الإدارة، نظراً لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، كسلطة الرقابة والتوجيه والتعديل، بل وحتى الفسخ في بعض الحالات. ويُبرّر هذا الامتياز بضرورة حماية المصلحة العامة وضمان عدم انحراف المشروع عن أهدافه.

ومع ذلك، فإن هذا الاختلال النسبي يفرض ضرورة تعزيز الضمانات القانونية المقررة لفائدة المستثمر، سواء من خلال تكريس مبدأ تسبب القرارات الإدارية، أو إتاحة الطعن القضائي الفعّال أمام الجهات المختصة، بما يحدّ من مخاطر التعسف ويكرّس الثقة في الإطار القانوني المنظم لعقد الامتياز.

الفرع الثاني: ضمانات وتقييم حماية حقوق المستثمر

حرص المشرع الجزائري على إحاطة المستثمر بجملة من الضمانات القانونية، الرقابية، والمالية لحمايته من أي تعسف إداري محتمل. وتعد هذه الضمانات ركيزة أساسية لخلق بيئة استثمارية آمنة ومستقرة تشجع على جلب وتوطين رؤوس الأموال.

أولاً: ضمانات حماية حقوق المستثمر

يُعَدّ نظام ضمانات حماية حقوق المستثمر في إطار عقد الامتياز من العناصر الجوهرية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين سلطة الإدارة وحقوق المتعامل الاقتصادي، وذلك من خلال توفير آليات قانونية ورقابية ومالية تكفل حماية المستثمر من أي تعسف محتمل، وتضمن في الوقت ذاته حماية المصلحة العامة.²

¹ عمار عوابدي، مرجع سابق. ص 188

² عمار بوضياف، مرجع سابق. ص 332

1. الضمان الرقابي

يتمثل الضمان الرقابي في مجموعة الآليات التي تخول للإدارة والأجهزة المختصة متابعة تنفيذ عقد الامتياز في مختلف مراحله، بما يضمن احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية والتنظيمية. غير أن هذا الضمان لا يقتصر على الرقابة الإدارية فحسب، بل يمتد إلى الرقابة التقنية والمالية التي تهدف إلى التأكد من حسن استغلال العقار الاقتصادي وفق الأهداف المحددة. كما يُفترض أن تمارس هذه الرقابة في إطار من الشفافية وعدم التعسف، بما يحول دون تحويلها إلى أداة للضغط أو الإعاقة.¹

2. الضمان القانوني للطعن

يُعدّ الحق في الطعن القضائي من أهم الضمانات المقررة لحماية المستثمر، حيث يتيح له إمكانية اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة والمتعلقة بعقد الامتياز، سواء تعلق الأمر بالرفض، أو الفسخ، أو العقوبات الإدارية. ويكرّس هذا الضمان مبدأ المشروعية وسيادة القانون، كما يشكل آلية فعالة لتحقيق التوازن بين امتيازات الإدارة وحقوق المستثمر، من خلال إخضاع أعمالها لرقابة قضائية مستقلة.²

3. الضمان المالي

يتجسد الضمان المالي في مجموعة الآليات التي تهدف إلى حماية الاستثمارات وضمان استقرارها، مثل إمكانية تمويل المشروع، وقابلية الحق العيني الناتج عن الامتياز للرهن، بالإضافة إلى وجود ضمانات تعاقدية مرتبطة بتنفيذ الالتزامات المالية بين الطرفين. ويساهم هذا النوع من الضمانات في تعزيز ثقة المستثمرين، من خلال توفير بيئة مالية مستقرة تقلل من المخاطر المرتبطة بالاستثمار في العقار الاقتصادي.

¹ المادة 13 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-21، مصدر سابق

² المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

ثانياً: التحليل النقدي

يُظهر تحليل نظام عقد الامتياز، في ضوء الضمانات والالتزامات المقررة، أنه يقوم على فلسفة قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين فعالية استغلال العقار الاقتصادي وحماية المصلحة العامة، غير أن هذا النظام يظل محكوماً بجملة من نقاط القوة والضعف التي تؤثر على فعاليته العملية.

1. نقاط القوة

يتميز نظام عقد الامتياز بوجود إطار قانوني واضح ومنظم، يحدد بدقة حقوق وواجبات كل من الإدارة والمستثمر، مما يحدّ من الغموض القانوني ويعزز مبدأ الأمن القانوني. كما يساهم هذا الإطار في تحقيق قدر من الاستقرار القانوني للمشاريع الاستثمارية، من خلال ضمان استمرارية العلاقة التعاقدية ضمن قواعد محددة سلفاً¹. ومن جهة أخرى، يُعدّ تعزيز الشفافية من أبرز إيجابيات هذا النظام، سواء في مرحلة منح الامتياز أو في مرحلة التنفيذ، حيث تخضع الإجراءات لمعايير قانونية وتنظيمية تهدف إلى تكريس مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين المستثمرين، بما يحد من الممارسات غير العادلة.

2. نقاط الضعف

في المقابل، يواجه نظام الامتياز بعض الإشكالات العملية، من أبرزها الطابع الصارم للرقابة الإدارية في بعض الحالات، حيث قد يؤدي التشدد في المتابعة إلى تعطيل سير المشاريع بدل دعمها، خاصة إذا لم تُمارس هذه الرقابة بمرونة تراعي طبيعة النشاط الاستثماري. كما يُلاحظ أن ضغط الالتزامات الزمنية المفروضة على المستثمر قد يشكل عائقاً أمام إنجاز المشاريع في الآجال المحددة، خصوصاً في ظل التحديات الإدارية أو التقنية التي قد تواجهه أثناء التنفيذ.

¹ المواد 03، 11 و18 من المرسوم التنفيذي 21-09، مصدر سابق

إضافة إلى ذلك، تبرز الحاجة إلى تعزيز تكوين ومرافقة المستثمرين، لاسيما فيما يتعلق بفهم دفتر الشروط والالتزامات القانونية المترتبة عنه، حيث إن ضعف التأهيل القانوني أو الإداري قد يؤدي إلى سوء تنفيذ الالتزامات أو الوقوع في مخالفات غير مقصودة.

المطلب الثاني: الرقابة وجزاءات الإخلال - الفسخ والمنازعات

تعد الرقابة على العقار الاقتصادي إحدى الركائز الجوهرية التي يقوم عليها النظام القانوني لعقد الامتياز، إذ تهدف إلى ضمان حسن تنفيذ الالتزامات التعاقدية ومنع أي انحراف في استغلال العقار الموجه للاستثمار. ويعكس هذا الإطار الرقابي فلسفة المشرع الجزائري القائمة على التوفيق بين تشجيع الاستثمار من جهة، وحماية المال العام من جهة أخرى، في إطار مقارنة قانونية متوازنة، ويلاحظ أن تطور نظام الرقابة في ظل القانون رقم 17-23 قد أفضى إلى الانتقال من الرقابة التقليدية المباشرة إلى رقابة متعددة الأبعاد، تشمل البعد الإداري والرقمي والتعاقدي، بما يجسد تحولاً نحو نموذج حوكمة حديث يقوم على المتابعة المستمرة بدل التدخل اللاحق فقط.

الفرع الأول: آليات الرقابة الإدارية

تعتمد الإدارة في متابعتها للمشاريع الاستثمارية على آليات رقابية متعددة وفعالة، تهدف إلى رصد أي تجاوزات أو إخلال. تتنوع هذه الرقابة بين المتابعة الميدانية المباشرة والأنظمة الرقمية المستحدثة للتقييم المستمر لمدى الالتزام بدفتر الشروط.

أولاً: الرقابة الإدارية المباشرة

تُمارس الرقابة الإدارية المباشرة من طرف الجهات المختصة من خلال زيارات ميدانية وتقارير دورية، تهدف إلى التحقق من مدى احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية

والتنظيمية. وتمثل هذه الرقابة امتدادًا للسلطة الإدارية التقليدية، غير أنها أصبحت مؤطرة قانونيًا بشكل أكثر دقة وصرامة.¹ وتتسم هذه الرقابة بكونها:

• رقابة وقائية (Preventive)

• رقابة مستمرة

• رقابة ميدانية مباشرة

وتهدف أساسًا إلى الكشف المبكر عن المخالفات قبل تفاقم آثارها القانونية أو الاقتصادية.

ثانياً: الرقابة الرقمية

تُعد الرقابة الرقمية من أهم مستجدات النظام القانوني الجديد، حيث تعتمد على تتبع تنفيذ المشاريع عبر المنصات الإلكترونية، وتحليل البيانات التي يقدمها المستثمر بشكل دوري.² وتتيح هذه الآلية:

• متابعة تقدم المشاريع في الزمن الحقيقي.

• الكشف عن التأخر في الإنجاز.

• رصد الانحرافات بشكل آلي ودقيق.

وتعكس هذه الرقابة انتقال الإدارة من منطق التدخل البشري المباشر إلى منطق الحوكمة الرقمية³، غير أنها تطرح في المقابل إشكالية مدى دقة البيانات وصحتها ومصادقيتها.

ثالثاً: الرقابة على الالتزام بدفتر الشروط

¹ أعمار بوضياف، مرجع سابق، ص. 112

² Jean-Claude Ricci, Droit administratif, LGDJ, Paris, 2019, p. 156

³ René Chapus, Droit administratif général, Montchrestien, Paris, 2016, p. 143

يُعد دفتر الشروط المرجع القانوني الأساسي للعلاقة التعاقدية، ومن ثم فإن الرقابة على مدى احترامه تُعد رقابة جوهرية وحاسمة¹. وتشمل هذه الرقابة:

- احترام طبيعة المشروع الاستثماري
- الالتزام بالآجال التعاقدية للإنجاز
- احترام المعايير التقنية والبيئية

ويُعتبر الإخلال بأحكام دفتر الشروط أساساً قانونياً مباشراً لتطبيق الجزاءات، بما في ذلك الفسخ الإداري.

الفرع الثاني: جزاءات الإخلال بالعقد الامتياز

في حالة ثبوت إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو القانونية، يخول القانون للإدارة توقيع مجموعة من الجزاءات المتدرجة. تتراوح هذه الجزاءات بين العقوبات المالية الإدارية، وتصل في حالات الإخلال الجسيم إلى حد الفسخ الإداري وسحب العقار.

أولاً: العقوبات المالية والتعويضية

إلى جانب الفسخ، يمكن للإدارة توقيع عقوبات مالية تتمثل في الغرامات أو إلزام المستثمر بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الإخلال بالعقد². وتُعد هذه العقوبات وسيلة ردعية تهدف إلى ضمان احترام الالتزامات التعاقدية دون اللجوء الفوري إلى إنهاء العلاقة التعاقدية.

¹ عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2017، ص. 134

² المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2017، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017

ثانيا: الفسخ الإداري

يُعد الفسخ الإداري من أخطر الجزاءات التي يمكن أن تتخذها الإدارة، ويُمارس في حالة الإخلال الجسيم بالالتزامات التعاقدية¹ ويتميز هذا الجزاء بأنه:

- قرار إداري انفرادي.
 - لا يستلزم حكماً قضائياً مسبقاً.
 - يستند إلى مقتضيات المصلحة العامة واستمرارية المرفق.
- غير أن هذا الامتياز لا يُمارس بصورة مطلقة، إذ يخضع لرقابة القضاء الإداري الذي يملك سلطة إلغائه في حالة ثبوت التعسف أو عدم المشروعية.

ثانيا: الفسخ بالإرادة المنفردة للإدارة

تخول الأحكام القانونية للوكالة الجزائرية للاستثمار باعتبارها الجهة المانحة سلطة إنهاء عقد الامتياز بإرادتها المنفردة كإجراء ردعي في مواجهة المستثمر المخل بالتزاماته ويقتصر التفعيل هذا الحق الإداري على الحالات التي تشهد فيها المشروع تعثرا جوهريا لا سيما عدم المباشرة الأشغال البناء في الآجال المحددة أو تحويل وجهة العقار الاقتصادي عن عرضه الاستثماري المتفق عليه.²

ثالثا: الفسخ الاتفاقي لعقد الامتياز

تكريسا لمرونة العقد الاستثماري أجاز التشريع إنهاء العلاقة التعاقدية وديا باتفاق المتبادل بين الوكالة والمستثمر قبل حلول الأجل المحدد قانونا. ويستند هذا الفسخ إلى رغبة الطرفين في فض الرابطة دون نزاع القضائي شريطة إجراء تصفية شاملة للوضعية المالية

¹ المادة 13 من قانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

² المادة 11 من المرسوم 23-487

وجبائية المترتبة على استغلال العقار مع تحديد مصير البناءات والمنشآت المشيدة فوق بدقة وفقا للبنود والضمانات المكرسة مسبقا في دفتر الأعباء النموذجي وعقد الامتياز¹

الفرع الثالث: تسوية المنازعات عقد الاستثمار

1. التسوية الإدارية

2. تشكل التسوية الإدارية الودية المسبقة للمنازعات الاستثمار حجر الزاوية في المنظومة التشريعية المعاصرة في الجزائر حيث يهدف المشرع من خلال القانون الاستثمار 18-22 إلى توفير بيئة آمنة للمستثمرين وتقادي تعقيدات الخصومة القضائية وطول أجالها وتظهر هذه التسوية الإدارية بوضوح عبر مرحلتين الزاميتين تبدأ بتظلم الإداري مسبق يرفعه المستثمر أمام الوكالة في حال رفضه منحه المزايا أو الرخصة كخطوة لتصحيح القرار الإداري 2 وفي حال عدم الوصول إلى نتيجة ينتقل النزاع غالى مرحلة ثانية المتمثلة في اللجنة العليا الوطنية للطعون المتصلة بالاستثمار المتواجدة على مستوى رئاسة الجمهورية والتي تمنح المستثمر ضمانا حقيقية لتسوية النزاع إداريا عبر آلية مستقلة عن الهياكل التقليدية للوكالة ووزارات المعنية . هذه الإجراءات الإدارية التمهيدية تعزز الحلول التوافقية وتمحي استمرارية المشاريع قبل تفعيل اختصاص القضاء الوطني الأصيل او التحكيم الدولي³

3. القضاء الإداري

في حال فشل التسوية الإدارية، يحق للمستثمر اللجوء إلى القضاء الإداري الذي يتولى رقابة مشروعية القرارات الإدارية، خاصة تلك المتعلقة بالفسخ أو رفض الحقوق.⁴ كما كفل المشرع الجزائري بموجب المنظومة التشريعية المعاصرة للاستثمار حماية قضائية للمستثمر صارمة

¹ المادة 17 من نفس المرجع

² المادة 11 مرجع نفسه

³ المرسوم 22-296 يحدد تشكيلة وسير اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار

⁴ المادتان 36 و 37 من القانون رقم 22-18 مصدر سابق.

في مواجهة القرارات التعسفية الصادرة عن الادارة الاقتصادية حيث ينعقد الاختصاص الاصيل والولائي للقضاء الاداري للنظر في دعاوي الالغاء او التعويض المرفوعة ضد قرارات الإدارة المتعلقة برفض منح المزايا وضمانات أو رفض تسليم الرخص والمقررات الاستثمارية الكفيلة بتجسيد مشروعه الاستثماري .ولا يقتصر بسط الرقابة القضائية على مرحلة الرفض القبلي للنشاط بل يمتد ليشمل القرارات الإدارية اللاحقة متضمنة الفسخ الانفرادي لعقود الامتياز الخاصة بالعقار الاقتصادي¹

4. التحكيم الاختياري

يُعد التحكيم آلية بديلة لتسوية المنازعات، خاصة في العقود الاستثمارية، إذ يتميز بالسرعة والمرونة مقارنة بالقضاء التقليدي، كما يكتسي أهمية خاصة في الاستثمارات ذات الطابع المعقد أو الدولي². حيث يتركز هذا المبدأ بصفة جوهرية على سلطان الإرادة وحرية الأطراف المطلقة للاستبعاد اختصاص القضاء الوطني وللجوء بدلا منه إلى القضاء الخاص وتبعا لذلك لا يجوز للإدارة الاقتصادية او للمستثمر الأجنبي إجبار الطرف الآخر على سلوك مسار التحكيم مالم يتم تكريس هذا الخيار صراحة إما قبلها من خلال إدراج شرط التحكيم ضمن بنود عقد الاستثمار أو بعديا عن طريق إبرام مشاركة تحكيم عقبة ثبوت النزاع وتحديد محله³.

¹ المادة 3 و4 من نفس المرجع

² المادة 1006 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، مصدر سابق

³ براهيم محمد التحكيم في تشريع الجزائري مقال منشور على البوابة القانونية الجزائر 2018

خلاصة الفصل

يتبين من خلال هذا الفصل أن النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي في الجزائر قد عرف تحولاً عميقاً في بنيته القانونية والتنظيمية، خاصة في ظل الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 17-23، والذي أسس لمرحلة جديدة قوامها الرقمنة، الشفافية، والنجاعة الاقتصادية في تسيير العقار التابع للدولة.

فقد أظهرت دراسة آلية منح العقار، من خلال الانتقال من الإدارة التقليدية إلى المنصة الرقمية للمستثمر، أن المشرع اتجه نحو تبسيط الإجراءات وتعزيز الحوكمة الإلكترونية، بما يسمح بتحسين مناخ الاستثمار وتقليص الطابع البيروقراطي الذي كان يميز النظام السابق. كما بينت الدراسة أن الرقمنة لم تعد مجرد وسيلة تقنية، بل أصبحت أداة قانونية وتنظيمية تعيد تشكيل العلاقة بين الإدارة والمستثمر على أساس الشفافية وتتبع المسار الإجرائي بدقة.

خاتمة

لقد شكل موضوع "النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي وآثار الامتياز" محوراً أساسياً لفهم الديناميكية الجديدة التي تحكم السياسة الاستثمارية في الجزائر. وقد خلصت هذه الدراسة إلى أن العقار الاقتصادي لم يعد مجرد وعاء مادي تابع للأموال الخاصة للدولة، بل تحول إلى أداة استراتيجية فعالة لتوجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأولوية وتحقيق التنمية الاقتصادية.

وقد أثبتت الدراسة أن الإصلاحات التشريعية الحديثة، ولا سيما القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار، قد أحدثت ثورة إجرائية ومؤسسية من خلال الانتقال من التسيير الإداري الكلاسيكي إلى الحوكمة الرقمية، وتكريس آلية "عقد الامتياز" كإطار قانوني يضمن التوازن الدقيق بين حماية المال العام وتشجيع المبادرة الحرة.

من خلال دراسة وتحليل الإطار المفاهيمي، المؤسسي، والإجرائي للعقار الاقتصادي، تم التوصل إلى النتائج التالية:

- يكتسي العقار الاقتصادي طبيعة وظيفية مزدوجة، فهو مال مملوك للدولة من جهة، وأداة ملزمة بتحقيق تنمية اقتصادية مرتبطة بمشروع استثماري محدد من جهة أخرى.
- ساهم اعتماد "المنصة الرقمية للمستثمر" في إحداث تحول جذري في مسار معالجة الطلبات، مما أدى إلى تقليص السلطة التقديرية للإدارة، الحد من البيروقراطية، وتكريس مبادئ الشفافية والمساواة بين المستثمرين.
- يُعد نظام الشباك الوحيد والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ركيزة محورية في تبسيط الإجراءات، غير أن نجاحهما يظل مرهوناً بمدى التنسيق الفعال مع الوكالات القطاعية المتخصصة.
- يمثل "عقد الامتياز" الأداة القانونية الأنجع لتخصيص العقار الاقتصادي، حيث يمنح المستثمر حقوقاً هامة (كحق الانتفاع وقابلية الرهن) مع الإبقاء على ملكية الرقبة للدولة.

- يتضمن الإطار القانوني نظاماً صارماً للرقابة (الإدارية والرقمية) مقروناً بجزاءات رادعة تصل إلى الفسخ الإداري واسترجاع العقار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو انحرافه عن دفتر الشروط.
- بناءً على النقائص والتحديات العملية التي تم الوقوف عليها في هذه الدراسة، ندرج جملة من المقترحات التي من شأنها تفعيل المنظومة القانونية للعقار الاقتصادي:
- ضرورة تعزيز وتطوير البنية التحتية الرقمية لتفادي الأعطال التقنية للمنصة الرقمية للمستثمر، مع توفير برامج تكوينية للموظفين والمستثمرين لتجاوز مشكلة الفجوة الرقمية.
- تفعيل التنسيق المؤسسي الشامل بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوزارات والهيئات المتدخلة، من خلال إنشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة تمنع تضارب القرارات وتسرع وتيرة الإنجاز.
- إضفاء مرونة قانونية أكبر على عقود الامتياز ودفاتر الشروط بما يتناسب مع قدرات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لتجنب إقصائها بسبب الشروط التقنية والمالية الصارمة.
- تأطير مسألة تجديد عقد الامتياز والتنازل عنه بنصوص تنظيمية أكثر دقة ووضوحاً، للحد من الغموض القانوني وضمان استقرار المراكز القانونية للمستثمرين.
- استحداث لجان تقنية متخصصة ومستقلة لمرافقة المستثمرين ومتابعة تنفيذ المشاريع الكبرى والمعقدة، لضمان تقييم موضوعي للجدوى الاقتصادية بعيداً عن التقييم الإداري الشكلي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية.

أ- القوانين

1. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
2. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.
3. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

ب- الاوامر

4. الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

ت- المراسيم

5. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لكيفيات منح الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة.
6. المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2017، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.

7. المرسوم التنفيذي رقم 21-09 المؤرخ في 25 يناير 2021، يحدد شروط وكيفيات إعداد دفتر شروط خاص بممارسة بعض الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 27 يناير 2021.
 8. المرسوم 22-296 يحدد تشكيلة وسير اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار
 9. المرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ 14 ابريل 2026 المعدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 العدد 31 .
 10. المرسوم التنفيذي 26-153 المؤرخ في 14 ابريل 2026 والذي يتضمن اعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 31 الصادرة 28 ابريل 2026
- ثانياً: الكتب
1. إبراهيم عبد الله، التحول الرقمي في الإدارة الحكومية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2022.
 2. الطاهر زروقي، قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
 3. حسين محمد، الإدارة الإلكترونية والرقمنة في القطاع العام، دار المسيرة، عمان، 2023.
 4. رشيد قشي، تسيير الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الثقافة الجامعية، الجزائر، 2019.
 5. عبد العزيز السيد الجوهري، قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
 6. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2017.
 7. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر.
 8. عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
 9. لمين زروقي، المعالجة القانونية للعقار الاقتصادي، منشورات القانون الحديث، الجزائر، 2001.

10. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
11. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2015.
12. محمد فاروق عبد الحميد، قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

ثالثاً: المقالات العلمية

1. أحمد بوقرة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في تحسين مناخ الأعمال"، مجلة الدراسات الاقتصادية الحديثة، جامعة سطيف، 2025.
2. أحمد عميري، "النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 3، العدد 2، 2017.
3. ¹ بن يوب لطيفة؛ بوعناني سمية؛ عوار عائشة، "التكامل بين الاستثمار العمومي والاستثمار الخاص كآلية لتحقيق النمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة مراجعة اقتصادات المالية والأعمال، المجلد 2، العدد 3، 2018.
4. براهيم محمد التحكيم في تشريع الجزائري مقال منشور على البوابة القانونية الجزائر 2018
5. بوشقورة ليندة وعمرش حليم، "الرقمنة كآلية لتجسيد شفافية منح العقار الاقتصادي"، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 17، العدد 2، 2025.
6. جلول بن سديرة، "العقار السياحي في الجزائر؛ مفهومه وموارده"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، 2016.
7. عبد القادر بن سالم، "العقار السياحي كآلية لتشجيع الاستثمار"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، 2020.

8. عبد القادر عيساوي، "دور العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في الجزائر"، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، 2021.
9. عبد القادر قادري، "رقمنة الإدارة العمومية في الجزائر"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، 2022.
10. فاطمة الزهراء حمزاوي، "رقمنة الإدارة ودورها في تحسين مناخ الاستثمار"، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، 2023.
11. مراد بلكعيبات، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، مجلة العلوم الإنسانية، 2011.
12. مخلوف لكحل، "الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، 2016.
13. ملّاك عراسه، "العقار الاقتصادي في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، 2025.
14. مهدي خليفة عبيد المحمدي وآخرون، "أثر محددات الاستثمار في الاقتصاد العراقي"، مجلة اقتصاديات العمل، 2021.

رابعاً: الرسائل الجامعية

1. بولفجغال أنور وبائع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة ماستر، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2024-2025.
2. فطيمة حميدي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في تطوير الاستثمار، مذكرة ماستر، جامعة ابن خلدون تيارت، 2016.

خامساً: المداخلات العلمية

1. أحمد بن ناصر، "الإدارة الإلكترونية ودورها في تكريس الشفافية الإدارية في الجزائر"، مداخلة ضمن ملتقى وطني حول التحول الرقمي والإصلاح الإداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2023.

سادساً: المراجع الأجنبية

1. Chapus, René. *Droit administratif général*, Montchrestien, Paris, 2016.
2. Ricci, Jean-Claude. *Droit administratif*, LGDJ, Paris, 2019.

الفهرس

الفهرس

I	شكر وعرفان
II	إهداء
أ	مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للعقار الاقتصادي

6	تمهيد
7	المبحث الأول: ماهية العقار الاقتصادي وتصنيفاته
7	المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي (التعريف والخصائص)
7	الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي للعقار الاقتصادي
8	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي
9	الفرع الثالث: خصائص العقار الاقتصادي
9	أولاً: عدم دخول العقار الاقتصادي ضمن الأملاك العمومية ذات الاستعمال العام
9	ثانياً: خضوع العقار الاقتصادي لامتياز بدل البيع
10	ثالثاً: ارتباط العقار الاقتصادي بمشروع استثماري محدد
11	رابعاً: قابلية العقار الاقتصادي للاسترجاع في حالة الإخلال بالالتزامات
12	المطلب الثاني: الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار
12	الفرع الأول: أنواع وتصنيفات الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار
13	أولاً: العقار الصناعي
13	ثانياً: العقار السياحي
14	ثالثاً: العقار الحضري
14	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار
15	أولاً: النظام القانوني للأوعية العقارية وآلية منحها
16	ثانياً: النظام الرقابي على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار
18	المبحث الثاني: الفاعلون المؤسساتيين في تسيير العقار الاقتصادي
18	المطلب الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
18	الفرع الأول: الدور المحوري للوكالة في تسيير العقار الاقتصادي
19	أولاً: تسيير الشباك الوحيد
23	ثانياً: التنسيق الإداري واقتراح المنح
25	الفرع الثاني: التحول الجديد في تسيير الاستثمار

25	أولاً: رقمنة الإجراءات
27	ثانياً: تكريس مبادئ الحوكمة
28	المطلب الثاني: الوكالات القطاعية المتخصصة
29	الفرع الأول: الوكالات المكلفة بالعقار الصناعي والسياحي
29	أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
30	ثانياً: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية
32	الفرع الثاني: الدور التقني للوكالات القطاعية في تسيير العقار الاقتصادي
32	أولاً: المهام التقنية والتحضيرية
35	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي وآثار الامتياز

37	تمهيد
38	المبحث الأول: آلية منح العقار من الرقمنة إلى التعاقد
38	المطلب الأول: إجراءات الطلب والمعالجة عبر المنصة الرقمية للمستثمر
39	الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للمنصة الرقمية للمستثمر
39	أولاً: مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر
40	ثانياً: الطبيعة القانونية لإجراءات الطلب عبر المنصة الرقمية
41	الفرع الثاني: الإجراءات العملية لمنح العقار
41	أولاً: التسجيل وإيداع الطلب الإلكتروني والتحقق من الهوية
45	ثالثاً: مرحلة اتخاذ القرار الإداري
46	الفرع الثالث: تقييم مسار التحول الرقمي
46	أولاً: التحول من الإدارة التقليدية إلى الرقمية والتحديات العملية
47	ثانياً: التحديات العملية للنظام الرقمي
48	ثالثاً: التقييم الشامل للنظام الرقمي
48	المطلب الثاني: عقد الامتياز (طبيعته، مدته، قابلية التنازل)
49	الفرع الأول: ماهية عقد الامتياز وخصائصه
49	أولاً: طبيعة عقد الامتياز
51	ثانياً: خصائص عقد الامتياز
51	الفرع الثاني: الأحكام الموضوعية لعقد الامتياز
51	أولاً: مدة عقد الامتياز وتجديده

52	 ثانيا: قابلية التنازل عن عقد الامتياز
53	 ثالثا: قابلية رهن عقد الامتياز
54	 الفرع الثالث: التحليل النقدي لعقد الامتياز
54	 أولاً: نقاط القوة والضعف
56	 ثانيا: آفاق التطوير
58	 المبحث الثاني: آثار التخصيص وضمانات حماية العقار
58	 المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر
58	 الفرع الأول: المركز القانوني للمستثمر
58	 أولاً: الحقوق الأساسية للمستثمر
60	 ثانيا: الالتزامات الأساسية للمستثمر
61	 ثالثاً: العلاقة بين الحقوق والالتزامات
62	 الفرع الثاني: ضمانات وتقييم حماية حقوق المستثمر
62	 أولاً: ضمانات حماية حقوق المستثمر
64	 ثانيا: التحليل النقدي
65	 المطلب الثاني: الرقابة وجزاءات الإخلال - الفسخ والمنازعات
65	 الفرع الأول: آليات الرقابة الإدارية
65	 أولاً: الرقابة الإدارية المباشرة
66	 ثانيا: الرقابة الرقمية
66	 ثالثاً: الرقابة على الالتزام بدفتر الشروط
67	 الفرع الثاني: جزاءات الإخلال بالعقد
67	 أولاً: العقوبات المالية والتعويضية
68	 ثانيا: الفسخ الإداري
69	 الفرع الثالث: تسوية المنازعات
71	 خلاصة الفصل
72	 خاتمة
75	 قائمة المصادر والمراجع
81	 الفهرس
82	 الفهرس
86	 ملخص الدراسة

ملخص.....	87
-----------	----

ملخص الدراسة

ملخص

ملخص

تتناول هذه الدراسة موضوع النظام الإجرائي لمنح العقار الاقتصادي في ظل التشريع الجزائري الحديث، لا سيما الإصلاحات التي جاء بها القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار. وقد حاولنا من خلال دراستنا هذه تبيان الآليات القانونية والمؤسسية المستحدثة لتسيير العقار الاقتصادي، وكيفية انتقال الإدارة من النمط الكلاسيكي إلى الاعتماد على الرقمنة والمنصة الرقمية للمستثمر لضمان الشفافية وتكافؤ الفرص وتسهيل الإجراءات. كما تطرقنا إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز باعتباره الأداة الأساسية لمنح العقار الاقتصادي دون نقل ملكيته، مع تحليل الآثار المترتبة عنه من حيث التوازن بين حقوق والتزامات المستثمر، والضمانات المقررة له، إلى جانب الآليات الرقابية وجزاءات الإخلال المطبقة (كالفسخ الإداري) لحماية المال العام وتوجيه الاستثمار نحو تحقيق تنمية اقتصادية فعلية.

الكلمات المفتاحية: عقار اقتصادي، عقد الامتياز، المنصة الرقمية للمستثمر، قانون الاستثمار 17-23، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حماية المال العام.

Abstract

This study addresses the procedural system for granting economic real estate under modern Algerian legislation, particularly the reforms introduced by Law No. 23-17 on investment. Through this study, we attempted to demonstrate the newly established legal and institutional mechanisms for managing economic real estate and how the administration has transitioned from the classic model to relying on digitization and the Investor's Digital Platform to ensure transparency, equal opportunities, and simplified procedures. We also examined the legal nature of the concession contract as the primary tool for granting economic real estate without transferring ownership, analyzing its effects regarding the balance between the investor's rights and obligations. Furthermore, we highlighted the guarantees provided to the investor, along with the control mechanisms and penalties for breach of contract (such as administrative termination) applied to protect public funds and direct investment toward achieving tangible economic development.

Keywords: Economic real estate, Concession contract, Investor's digital platform, Investment Law 23-17, Algerian Investment Promotion Agency, Protection of public funds.