

الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر *The administrative authorities responsible for managing economic real estate in Algeria*

د. موهوبي نور الهدى *

جامعة لونيبي علي، البلدية 2، الجزائر

mouhoubi.nour91@gmail.com

تاريخ نشر المقال: 06-06-2026

تاريخ قبول المقال: 28-04-2026

تاريخ إرسال المقال: 16-07-2025

الملخص:

بالنظر إلى الترسانة القانونية التي تنظم عملية منح واستغلال العقار الاقتصادي، يتضح لنا الأهمية الكبيرة التي يكتسبها هذا العقار ودوره المحوري في تشجيع وتحفيز الاستثمار في الجزائر، ومن بين أبرز النصوص القانونية التي تناولت هذا الموضوع نجد القانون رقم 17-23، والذي جاء بعدة مستجدات لم تتضمنها القوانين السابقة، ومن أبرزها استحداث وكالات عمومية متخصصة تعنى بتهيئة وتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والتي تنقسم بدورها إلى وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي، العقار السياحي والعقار الحضري، وهو ما سنتناوله في هذا البحث، بالتطرق إلى أهم الهيئات العمومية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر.

الكلمات مفتاحية: العقار الاقتصادي، المشاريع الاستثمارية، القانون رقم 17-23، الاستثمار، الجزائر.

Abstract:

Given the legal Arsenal regulating the granting and exploitation of economic property, we can see the significant importance of this property and its pivotal role in encouraging and stimulating investment in Algeria. Among the most prominent legal texts addressing this topic is Law No. 17-23, which introduced several new developments not included in previous laws, most notably: Establishing specialized public agencies responsible for the development and management of economic property for investment. These agencies are divided into public agencies specializing in industrial property, tourism property, and urban property.

This is what we will discuss in this research, by addressing the most important public bodies responsible for managing and operating economic property in Algeria.

Keywords: Economic real estate, investment projects, Law No. 17-23, investment, Algeria.

مقدمة:

سعت الدولة الجزائرية إلى تبني سياسة اقتصادية تهدف إلى تعزيز الاستثمار الوطني واستقطاب الاستثمار الأجنبي، وذلك من أجل تحفيز النمو الاقتصادي وتنويع مصادر الدخل الوطني، من خلال الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية، وخلق فرص عمل للحد من البطالة وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

وقد تجسدت هذه السياسة في عدة نصوص قانونية، والمتمثلة في المرسوم التشريعي رقم 93-12¹، والأمر رقم 01-203²، ثم القانون رقم 16-09³، والتي هدفت إلى تنظيم النشاط الاستثماري وتوفير الضمانات والحوافز للمستثمرين، إلا أن هذه النصوص لم تحقق الأهداف المرجوة منها في مجال ترقية الاستثمار، لا سيما فيما يتعلق بجذب المستثمر الأجنبي وتحفيزه على مباشرة نشاطه في الجزائر، ليبادر المشرع بعد ذلك إلى إصدار القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار⁴، والذي يهدف إلى توفير مناخ استثماري ملائم مشجع للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء.

تضمن هذا القانون جملة من الإصلاحات المتعلقة بالقطاع الاستثماري، من بينها توسيع الضمانات الممنوحة للمستثمر، وتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية، مع تكريس مبدأ حرية الاستثمار، ولكي يتحقق الاستثمار على أرض الواقع، يستوجب توفر جملة من الشروط الأساسية، أهمها توفير الوعاء العقاري الموجه لاستقبال النشاط الاستثماري، والذي يُعد أحد الركائز الأساسية في استقرار المشاريع الاستثمارية وضمان استمراريتها.

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 64، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993.

² الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 28 أوت 2001.

³ القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

⁴ القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 24 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 28 جويلية 2022.

وفي هذا السياق، فقد تبنى المشرع آليات قانونية وإدارية لتسهيل حصول المستثمرين على الأوعية العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال مشاريعهم وتجسيدها في ظروف تضمن لهم النجاح وتحقيق الأرباح المرجوة من استثماراتهم، كما سعى المشرع على إزالة كل الصعوبات التي تعيق تنفيذ المشاريع الاستثمارية، من خلال إنشاء هياكل ومؤسسات تعنى بمرافقة المستثمرين وتقديم الدعم اللازم لهم، ولعل أهم هذه الأجهزة نجد المجلس الوطني للاستثمار الذي يعتبر أعلى هيئة مكلفة بإدارة المشاريع الاستثمارية في الجزائر، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تعمل على تسهيل الإجراءات المرتبطة بالاستثمار وتوفير الأوعية العقارية المهياة لاستقبال وتجسيد المشاريع الاستثمارية مع مراعاة خصوصيات المناطق المختلفة على المستوى الوطني، كما استحدث ولأول مرة وكالات وطنية متخصصة في تسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والمتمثلة في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي والوكالة الوطنية للعقار الحضري.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز أهم الأجهزة القانونية المكلفة بتهيئة وتسيير الوعاء العقاري الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا بطرح التساؤل التالي:

ما مدى فعالية المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في تنشيط العملية الاستثمارية؟

للإجابة عن الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لملاءمتها مع طبيعة الموضوع، كما تم تقسيم هذه الورقة البحثية إلى محورين أساسيين، خصصنا المبحث الأول لمفهوم العقار الاقتصادي أما المبحث الثاني فخصصناه إلى الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي وفقا للقانون رقم 22-18 والقانون رقم 23-17.

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يعتبر "العقار الاقتصادي" أحد الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الجزائر لتحقيق التنمية الاقتصادية، إذ أن توفير الأوعية العقارية المناسبة يشكل عاملا أساسيا في جذب المستثمرين، سواء المحليين أو الأجانب لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية، لذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم المجال العقاري وضبط كيفية استغلاله، من خلال إصدار مجموعة من القوانين التي تهدف إلى توفير بيئة

استثمارية جيدة تضمن حقوق المستثمرين وتمنحهم الثقة اللازمة للقيام بمشاريعهم من جهة، وإلى حماية الأملاك الوطنية الموجهة للاستثمار من أي شكل من أشكال المضاربة أو الاستغلال غير المشروع من جهة أخرى.

المطلب الأول: التعريف بالعقار الاقتصادي

يُقصد بالعقار الاقتصادي ذلك العقار الموجّه للاستثمار في المجالات الاقتصادية (الصناعة، الخدمات، السياحة، الزراعة، وغيرها)، والذي يعد الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي دولة، لذلك فقد خصصت الجزائر جزءا مهما من أملاكها الوطنية لاحتضان وإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية للنهوض بالاقتصاد الوطني وتعزيز التنمية الاقتصادية.

عرف العقار الاقتصادي بأنه: الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية⁵، كما عرف بأنه: " عبارة عن جزء من الوعاء العقاري العام والذي يجسد الاحتياجات الموجهة لتلبية حاجات المستثمر وطنيا كان أو أجنبيا"⁶.

وعرف أيضا على أنه: " مجموعة الأراضي و كل ما يتصل بها اتصال قرار و ثبات و ما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها و تحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"، غير أن هذا التعريف لا يحدد طبيعة الأراضي أو الملكية باستثناء الأصول الفائضة والمتبقية⁷.

أما المشرع فقد عرف العقار الاقتصادي من خلال المادة 04 من القانون رقم 17-23 على أنه:

⁵ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق بودواو، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2008، 2009، ص 47.

⁶ المرجع نفسه، ص 06.

⁷ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015، 2014، ص 23.

" كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار..."

ومن خلال هذه المادة يفهم أن اعتبار العقار "اقتصاديا" يخضع لتوفر شرطين أساسيين ألا وهما: ان يكون العقار إما تابعا للأملاك الخاصة للدولة أو يكون ملكا مكتسبا من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، وأن يكون مهيناً مجهزاً من حيث البنية التحتية لإقامة مشاريع استثمارية.

كما يلاحظ على المشرع أنه قد أكد على ضرورة تهيئة العقار الاقتصادي، وهو موقف يحسب له في هذا المجال إذ يعد هذا الاجراء عاملاً محفزاً للاستثمار في الجزائر ودافعاً للاستثمارات لاسيما الصغيرة منها والتي تملك إمكانيات محدودة قد تحول دون تمكنها من تهيئة العقار الاقتصادي بأموالها الخاصة سواء في حالة الإنشاء أو التوسعة، لاسيما المناطق التابعة للجنوب والجنوب الكبير والتي أدرجت ضمن نظام مناطق الظل، والتي تقتصر في الكثير من الأحيان إلى البنى التحتية.⁸

المطلب الثاني: النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي

مر العقار الموجه للاستثمار في الجزائر بمجموعة من القوانين وكان كل مرة يطلق عليه اسم إلى حين صدور القانون الأخير والذي اطلق عليه تسمية العقار الاقتصادي والذي يشمل كل أنواع العقارات، وفي إطار سياسة الانفتاح الاقتصادي يتوجب العمل على خلق البيئة اللازمة لمزاولة النشاط الاستثماري، إن أهم النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في الجزائر و تتمثل في: القانون رقم 09-16 الصادر في 03 أوت 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، والذي تناول العقار الاقتصادي بصفة ضمنية وكان ينص على العقار والأراضي التابعة للدولة، ثم جاء القانون رقم 18-22 الصادر في 22 جويلية 2022 والمتعلق بالاستثمار والذي تضمن العقار من خلال المادة 06 منه والذي استحدث ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار اللازم لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

⁸ فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جويلية 2024، ص 407، 408.

ليأتي بعد ذلك القانون رقم 23-17 الصادر في 15 نوفمبر 2023 والمحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية حيث أنه تطرق لأول مرة تسمية العقار الاقتصادي ووضح كيفيات الحصول عليه من قبل المستثمر كما استحدثت الوكالة المكلفة بمهمة تسييره ومنحه للمستثمر الوطني أو الأجنبي.

المطلب الثالث: حافزة العقار الاقتصادي

تعد النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في الجزائر ركيزة أساسية لتشجيع وتحسين العملية الاستثمارية، ولعل أهم هذه النصوص نذكر القانون رقم 16-09 الصادر في 03 أوت 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، والذي تناول العقار الاقتصادي بصفة ضمنية وكان ينص على العقار والأراضي التابعة للدولة، ليصدر بعد ذلك القانون رقم 22-18 الصادر في 22 جويلية 2022 والمتعلق بالاستثمار والذي تضمن العقار من خلال المادة 06 منه والذي استحدث ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار اللازم لإنجاز المشاريع الاستثمارية وتهيئته.

ليأتي بعد ذلك القانون رقم 23-17⁹ الصادر في 15 نوفمبر 2023 والمحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ومراسيمه التنفيذية، حيث أنه تطرق لأول مرة إلى تسمية العقار الاقتصادي ووضح كيفيات الحصول عليه من قبل المستثمر كما استحدثت مختلف الهيئات العمومية المكلفة بتسييره ومنحه للمستثمر (الوطني والأجنبي).

فقد حدد المشرع من خلال أحكام نص المادة 03 من القانون رقم 23-17 كل الأراضي المدرجة ضمن نطاق العقار الاقتصادي¹⁰ وكذا تلك المستثناة من مجال تطبيق هذا القانون، على النحو التالي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

⁹ القانون 23-17، المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 13 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية عدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

¹⁰ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
 - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.
 - الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
 - الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- كما نص القانون رقم 23-17 في المادة 03 منه على أنواع الأراضي المستثناة التي لا تدخل ضمن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وذلك على النحو التالي:
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،
 - الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
 - الأراضي الواقعة داخل المساحات المخصصة للبحث عن المحروقات واستغلالها، وكذا المساحات المخصصة لحماية المنشآت الكهربائية والغازية،
 - الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،
 - الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
 - الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.
- وجدير بالذكر أن الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري من أجل تكوين حافظة العقار الاقتصادي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 23-486، فتكون إما بالاكتساب بطرق عادية عن طريق اقتناء العقار من مالكه، أو بطرق غير عادية إما بالشفعة الإدارية أو نزع الملكية للمنفعة العامة، أو بطريقة التطهير العقاري وذلك باسترجاع الأوعية العقارية المتوفرة غير المستغلة أو الفائضة عن حاجيات المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو عن طريق استرجاع العقارات الممنوحة للمستثمرين المخلين بالتزاماتهم التعاقدية، كل هذه الآليات تندرج ضمن استراتيجية الدولة من أجل ضمان الاستغلال الأمثل للعقار الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة.

المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المسيرة للعقار الاقتصادي

وفقا للمادة 16 من قانون الاستثمار يلاحظ أن المشرع أولى اهتماما كبيرا بإرساء هياكل إدارية متكاملة تشرف على تنظيم العملية الاستثمارية وتهدف إلى عقلنة تسيير العقار الاقتصادي وتوفير مناخ استثماري ملائم لإنجاح السياسة الاستثمارية في الجزائر، حيث أبقى على المجلس الوطني للاستثمار باعتباره أعلى هيئة مكلفة بإدارة المشاريع الاستثمارية إلى جانب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تلعب دورا أساسيا في مرافقة المستثمر وتسهيل إجراءات منحه العقار لتنفيذ مشروعه الاستثماري، واستحدث ولأول مرة وكالات وطنية متخصصة في تهيئة وتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والتي قسمت بدورها إلى وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي، العقار السياحي والعقار الحضري.

المطلب الأول: المجلس الوطني للاستثمار

يعد المجلس الوطني للاستثمار هيئة تهدف إلى تعزيز وتحسين بيئة الاستثمار في الجزائر من خلال تسهيل وتنظيم عملية الاستثمار وذلك باتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمار، وتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية على المستوى الوطني وخاصة في المناطق ذات الأولوية التنموية.

الفرع الأول: تعريف المجلس الوطني للاستثمار

المجلس الوطني للاستثمار هو هيئة إدارية استشارية تابعة للسلطة التنفيذية، ويعمل تحت إشراف الوزير الأول¹¹، والذي تأسس ولأول مرة بموجب الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، وقد حدد المشرع تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297، المحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره على النحو التالي:

رئيس مجلس الإدارة، المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالاستثمار، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالفلاحة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير

¹¹ المادة 18 من الامر رقم 01-03

المكلف بالعمل والتشغيل، الوزير المكلف بالبيئة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالإضافة إلى مشاركة مجموعة من الأعضاء الآخرين استنادا لكفاءتهم وخبرتهم في مجال الاستثمار.

الفرع الثاني: مهام المجلس الوطني للاستثمار

تتمثل مهام المجلس الوطني للاستثمار¹² فيما يلي:

- اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على التنسيق بين مختلف الهيئات والوزارات المعنية بالاستثمار.
- يقدم المجلس آراء، اقتراحات وتوصيات بشأن المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الاستراتيجية.
- يراقب تنفيذ المشاريع الاستثمارية والتأكد من مدى التزام المستثمرين بالقوانين والتشريعات المحلية.
- يسعى المجلس على تحسين العلاقة بين القطاع العام والخاص لضمان تنفيذ المشاريع الاستثمارية بشكل أكثر فعالية.
- يعمل المجلس على دعم وتشجيع المشاريع الاستثمارية المحلية والأجنبية.

المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الأساسية المتحكمة في تنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، حيث تلعب دورا هاما في دعم ومراقبة المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، كما تعمل على تسهيل تجسيد المشاريع الاستثمارية من خلال توضيح الشروط والإجراءات المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والمخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تم إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لأول مرة بموجب المادة 06 من الأمر رقم 01-03، والتي كان يطلق عليها تسمية "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"، وبصدور القانون رقم 22-18 تم

¹²المادة 19 من الأمر رقم 01-03.

تغيير اسم الوكالة إلى " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وقد نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها¹³.

تعرف الوكالة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير الأول، ومقرها الرئيسي عاصمة الجزائر، وتنشأ لدى الوكالة شبابيك وحيدة، شباك وحيد مكلف بالاستثمارات الأجنبية والوطنية الكبرى، وشبابيك لا مركزية موزعة على مستوى كل ولاية لتسهيل عملية تجسيد المشاريع الاستثمارية للمستثمر المحلي¹⁴.

الفرع الأول: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

استنادا لنص المادة 08 من القانون رقم 23-17 فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتولى مهام متنوعة يمكن إيجازها فيما يلي:

- ترقية وتنمين الاستثمار في الجزائر،
- تنظيم وتسيير حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه،
- تسعى الوكالة إلى تسهيل الإجراءات وتحسين بيئة الاستثمار في الجزائر،
- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار،
- تسعى إلى تسهيل وتفعيل العملية الاستثمارية وكذا متابعتها لمختلف الاستثمارات داخل الوطن،
- تقوم الوكالة بدور فعال في جذب المستثمر والإشراف على كل المشاريع التي يقوم بها،
- وضع المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر،
- تقوم باكتساب كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري،
- منح العقار الاقتصادي لصالح المستثمرين المحليين والأجانب بصيغة الامتياز بالتراضي، والقابل للتحويل إلى تنازل،

¹³ المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

¹⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.

- متابعة ومراقبة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية،
- تساهم الوكالة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

كما تقوم الوكالة، بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي، مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي وفقا للأهداف المسطرة، وبناء عليه يُنصح كل مستثمر يرغب في الاستثمار في مناطق الظل بالتقرب والتواصل مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل الحصول على المعلومات اللازمة المتعلقة بالعقار الاقتصادي المتاح في هذه المناطق.

وجدير بالذكر أن المشرع قد استحدث منصة رقمية أطلق عليها تسمية "المنصة الرقمية للمستثمر" وذلك بموجب القانون رقم 18-22¹⁵ والتي يسند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي يسعى من خلالها إلى تحسين البيئة الاستثمارية وتوجيه المستثمر وتزويده بالخدمات والمعلومات اللازمة حول الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار، وكذا مرافقتها ومتابعتها لجميع المشاريع الاستثمارية منذ تسجيلها وطيلة فترة استغلالها.

كما يهدف المشرع من خلال إنشاء هذه المنصة إلى تحسين ظروف المستثمرين والتسهيل من الإجراءات المتبعة خلال فترة إنجاز مشاريعهم، وذلك بتخفيف عناء التنقل لمقر الوكالة وإيداع ملفاتهم بالنسبة للمستثمر المحلي، كما تخدم المستثمر الأجنبي المقيم خارج الجزائر أين توفر عليه عناء السفر وتسهل عليه مباشرة الإجراءات من موطنه ومتابعة مشروعه بأريحية، وهذا ما يحفز على استقطاب وجذب المستثمر الأجنبي¹⁶، وباعتماده لهذه المنصة يكون المشرع قد خطى خطوة جيدة نحو تطوير وترقية منظومة الاستثمار في الجزائر.

¹⁵ المادة 23 من القانون رقم 18-22.

¹⁶ محمد شعبان، الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 18-22 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 06، العدد 01، المركز الجامعي سي الحواس، بركة الجزائر، 2023، ص 1829.

المطلب الثالث: الوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

من أبرز الجوانب الإيجابية التي جاء بها القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية هو وضعه لشروط تهيئة العقار الموجه للاستثمار قبل منح الامتياز عليه، ففي القوانين السابقة كانت عملية التهيئة تقع على عاتق المستثمر بعد حصوله على العقار ما كان يشكل عبئا عليه ويعرقل في تجسيد مشروعه الاستثماري، أما حاليا وبموجب القانون رقم 17-23¹⁷ فإن العقار الذي يتم منح الامتياز عليه هو العقار المهيأ من طرف الوكالات الوطنية العمومية والمتمثلة في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي والوكالة الوطنية للعقار الحضري.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بهدف تسيير العقار الصناعي بطريقة منظمة وفعالة، ولضمان تنفيذ المشاريع التنموية المتعلقة بالصناعة والاستثمار المحلي والأجنبي وتطويرها وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر وخاصة في مناطق الظل.

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها¹⁸، وقد عرفها المشرع في المادة 02 من هذا الأخير بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، ويسيرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام والذي يقوم باقتراح إنشاء ملاحق وفروع للوكالة في كل ولايات الجمهورية¹⁹.

¹⁷ المادتين 02، 07 من القانون رقم 17-23.

¹⁸ المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها؛ الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

¹⁹ عمارة حاتم، بن صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 17-23، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية في ظل القانون الجديد 178-23، المجلد 07، العدد 03، 2024، ص. 241.

حيث يتشكل مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالطاقة، ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير المكلف بالبيئة، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة، ممثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله²⁰.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تقوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمجموعة من المهام والتي حددت بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، والمتمثلة في:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية،
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به،
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به،
- مسك وتحيين البطاقيّة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

والتي يمكن إيجازها في تهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والعمل على تجهيزها وربطها بالبنى التحتية (شبكة الكهرباء والغاز، شبكة المياه، شبكة الصرف الصحي، الطرق...)، كما

²⁰ أنظر المادتين 10 ، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488.

تشمل توزيع ومنح العقار الصناعي للمستثمرين بعد دراسة طلبات الاستثمار، مع ضمان توفير الحماية القانونية اللازمة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تأسست الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، والتي تتمثل مهمتها الرئيسية في تهيئة وتسيير المناطق السياحية الموجهة للاستثمار قبل منح الامتياز عليها، بالإضافة إلى تطوير العقار السياحي وتوفير الحماية اللازمة له.

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي

عرفت الوكالة الوطنية للعقار السياحي بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وتعمل تحت وصاية وزير السياحة، حيث يوجد مقرها بالجزائر العاصمة مع وجود ملحقات وفروع في مختلف ولايات الوطن.²¹

يدير هذه الوكالة مدير عام ويقوم بتسييرها مجلس الإدارة²² والذي يتشكل من:

ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثلين (2) عن وزير المالية (المديرية العامة لأموال الدولة والمديرية العامة للميزانية)، ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ممثل الوزير المكلف بالطاقة، ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالعمارة، ممثل الوزير المكلف بالبيئة، ممثل الوزير المكلف بالثقافة، ممثل الوزير المكلف بالري، ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

²¹المادتين 02، 03 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

²²المادة 10 من نفس المرسوم.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

من أجل تطوير وتشجيع الاستثمار السياحي والنهوض بالقطاع السياحي فقد أسند المشرع للوكالة الوطنية للعقار السياحي العديد من المهام²³ تمثلت في :

- الإشراف على عملية توصيل مختلف الشبكات الأساسية (الطرق، الكهرباء والغاز، المياه، قنوات الصرف الصحي، الاتصالات...) داخل العقارات السياحية التابعة لأملاك الدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية سياحية.
- العمل على ربط المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي بمختلف الشبكات، وذلك بالتنسيق مع القطاعات والإدارات المعنية.
- المساهمة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير والتخطيط العمراني المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تهيئة وتأهيل المناطق السياحية وتحديد حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتعاون مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- تحيين وتحديث قائمة العقارات السياحية المتواجدة داخل مناطق ومواقع النشاط السياحي.
- توفير الحماية القانونية والإدارية اللازمة للعقارات السياحية الموضوعة تحت وصاية الوكالة.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490²⁴، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري، والتي تهدف إلى تنظيم وتسيير العقارات الواقعة داخل المجال الحضري من أجل دعم وتشجيع سياسة الدولة في مجال البناء والسكن والعمران.

²³المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489.

²⁴المرسوم التنفيذي رقم 23-490 ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تعد الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالعمران، يُشرف على تسييرها مجلس إدارة يرأسه الوزير المكلف بالعمران، ويتشكل من:

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية،
- ممثل وزير المالية،
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- ممثلين (2) عن مستخدمي الوكالة.

تُدار الوكالة من طرف مدير عام وتزود بلجنة تقنية، ويقع مقرها الرئيسي في الجزائر العاصمة، كما تتوفر على فروع وملاحق على مستوى مختلف ولايات الوطن.²⁵

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

وفقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، فإن الوكالة تُكلف بالمهام التالية:

- تحديد العقار الحضري، تعبئته وتهيئته، وفقاً للتوجيهات الوطنية في مجال تهيئة الإقليم والتعمير، وبما يتماشى مع أدوات التهيئة والتعمير.
- تسيير المناطق المخصصة للتعمير على المستوى الوطني.
- إنجاز أشغال التهيئة لإنتاج عقار حضري قابل للبناء، مستوف لجميع شروط التهيئة، ومزود بجميع عقود التعمير اللازمة.
- في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فإن الوكالة تقوم بتحضير الاستراتيجية العقارية الخاصة بتكوين حافظة عقارية وطنية.
- تتولى الوكالة مسؤولية البحث والتخطيط والتسيير في مجال العقار الحضري، بهدف ضمان الاستغلال الأمثل والفعال للعقار الحضري.

²⁵ المواد 01، 02، 03، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490.

- تقوم الوكالة بمراقبة ومتابعة كل التطورات المتعلقة بالعقار الحضري، والمؤشرات المتعلقة بوضعيته في سوق العقار، من خلال إنشاء بنك معلومات ووضع أنظمة معلوماتية وكذا إعداد دراسات رصد وجرد للعقار الحضري.
- العمل بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتحديد الأوعية العقارية الحضرية الجاهز منحها للمستثمر المهتم بإقامة مشاريع في هذه المناطق²⁶.

من خلال ما سبق، يتضح أن المشرع قد وفق إلى حد ما في إنشاء وكالات وطنية متخصصة في تنظيم وتهيئة العقار الاقتصادي، وذلك بالنظر إلى الدور المحوري الذي تختص به هذه الهيئات، والمتمثل أساسا في تهيئة الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار قبل منح الامتياز عليها، فمن خلاله يتم تسهيل احتضان المشاريع الاستثمارية، وجعل مناخ الاستثمار أكثر جاذبية للمستثمرين سواء المحليين أو الأجانب.

ويلاحظ أيضا من القانون رقم 17-23 المتعلق بالاستثمار ومراسيمه التنظيمية، بأنه سيساهم في تحقيق نتائج إيجابية تنعكس بشكل ملموس على واقع الاستثمار في الجزائر، وذلك من خلال تعزيز الشفافية وتبسيط الإجراءات المتعلقة بالحصول على العقار الاقتصادي.

الخاتمة:

وفي الختام، يمكن القول أن المشرع الجزائري قد وفق إلى حد كبير في تنظيم العقار الاقتصادي الموجه لترقية الاستثمار، من خلال تحديد أصنافه بدقة، واشتراط تهيئته المسبقة قبل منحه للمستثمرين من خلال إنشاء وكالات متخصصة تتولى مهمة تسيير العقار الاقتصادي، كما اعتمد على طرق وأساليب جديدة لتكوين حافظة عقارية اقتصادية لصالح الدولة والتي تسمح بتوفير عروض عقارية لدعم الاستثمارات الجديدة في الجزائر.

إن استحداث الوكالات الوطنية المتخصصة في تنظيم وتهيئة العقار الاقتصادي يُعد خطوة إيجابية تعكس إرادة الدولة في ترقية وتحسين مناخ الاستثمار، من خلال توفير أوعية عقارية مهيأة لاحتضان

²⁶ للتفصيل أكثر في مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري راجع المواد من 06 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 23-490.

المشاريع التنموية مما يسهل على المستثمر التركيز على مشروعه الاستثماري وفقط دون الانشغال بالعراقيل المتعلقة بالحصول على العقار المناسب للمشاريع، كما أن هذه الوكالات من شأنها أن تسهم في توجيه الاستثمارات نحو المناطق ذات الأولوية، لاسيما مناطق الظل التي لطالما عانت من الإقصاء والتهميش، مما يساهم في الحد من التفاوتات الجهوية في التنمية الاقتصادية.

ورغم الجهود المبذولة من قبل الدولة، إلا أن هناك عوامل تقلل من فعالية العقار الاقتصادي كأداة للاستثمار والتنمية الاقتصادية، وفيما يلي بعض المقترحات والتوصيات التي من شأنها المساهمة في ترقية الاستثمار:

- لابد من التركيز على الطاقم الإداري المسؤول على سير الوكالات المسيرة للعقار الاقتصادي وذلك باختيار كفاءات بشرية مؤهلة علميا ومهنيا لتسيير مختلف الهيئات المكلفة بالعقار الاقتصادي، مع الحرص على التكوين الجيد والمستمر لتعزيز معارفهم وخبراتهم.

- العمل على إسناد إدارة المنصة الرقمية للمستثمر لكفاءات متخصصة وقادرة على مواكبة التطورات التكنولوجية المستمرة في مجال المنصات الإلكترونية.

- ضرورة التنسيق الدائم بين مصالح أملاك الدولة ومختلف الوكالات المسيرة للعقار الاقتصادي، بما يضمن التحيين الدائم لمعطيات العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة.

- لابد من تشجيع الاستثمار في مناطق الظل، من خلال تهيئة هذه المناطق بالبنية التحتية الضرورية وتبسيط الاجراءات الادارية ما يضمن توجيه المستثمرين إلى انجاز مشاريعهم الاقتصادية إلى هذه المناطق.

- إعطاء الأولوية في منح العقار الاقتصادي للمشاريع الاستثمارية ذات القدرة الإنتاجية العالية والتي تساهم في تحقيق تنمية اقتصادية شاملة ومستدامة تخدم المجتمع.

قائمة المراجع:

(1) النصوص القانونية:

- 1 المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 64، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993.
- 2 الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 28 أوت 2001.
- 3 القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.
- 4 القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، المؤرخ في 24 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 28 جويلية 2022.
- 5 القانون 23-17، المحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 13 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية عدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.
- 6 المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
- 7 المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
- 8 المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
- 9 المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
- 10 المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

(2) المقالات

- 1- محمد شعبان، الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 22-18 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس، بركة الجزائر، المجلد 06، العدد 01، 2023.
- 2- فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جويلية 2024.
- 3- عمارة حاتم، بن صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لأفلو الجزائر، المجلد 07، العدد 03، 2024.

(3) الرسائل الجامعية

- 1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014، 2015.
- 2- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق بودواو، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2008، 2009.