إدارة وتسيير ملف العقار الفلاحي في الجزائر:

- مقارنة تحليلية مع التجربة المصرية -

Management of agricultural land in Algeria:

An analytical comparison with the Egyptian experience.

مســـــاهل عبد الرحمان [1]*

[1] أستاذ محاضر بمعهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير

المركز الجامعي نور البشير - ولاية البيض – الجزائر

a.messahel@cu-elbayadh.dz

تاريخ الاستلام: 2026/02/23 تاريخ القبول: 2026/05/09 تاريخ النشر: 2026/06/01

ملخص:

استهدفت هذه الدراسة التعرف على الجهود المبذولة في إدارة وتنظيم وتسيير ملف العقار الفلاحي في الجزائر، وعلى الخصوص مساهمات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الجهة الحصرية المكلفة اليوم من طرف الدولة الجزائرية بتنظيم وتسيير ملف الامتياز الفلاحي الذي أصبح العقد الحصري حاليا. وقد توصلت الدراسة إلى ملاحظة أنه رغم الجهود والنتائج المحققة مقارنة بالنموذج المصري المشابه، إلا أنه ما زال هناك عوائق لا زالت تقف أمام التسيير الأمثل للعقار الفلاحي، وخاصة في ملف التسوية والمطابقة العقارية في إطار الامتياز الفلاحي.

الكلمات المفتاحية: عقار فلاحي، عقد الامتياز، تسوية الملكية، ملكية الأراضي، دراسة المقارنة

تصنيف JEL: *R52 ; Q150; Q15; Q18; H83*

Abstract:

This study examines the efforts undertaken to manage and regulate agricultural land in Algeria, with particular focus on the role of the National Office of Agricultural Lands as the exclusive authority entrusted by the State with management the agricultural concession system, which has become the sole contractual framework governing state agricultural land. The study finds that, despite the progress achieved—especially in comparison with the Egyptian experience—several structural and procedural constraints continue to impede the optimal governance of agricultural land. These challenges are particularly evident in issues related to land regularization and cadastral compliance within the concession framework.

Keywords : Agricultural land ; Concession contract; Land regularization; Land ownership. Comparative study

Jel Classification Codes : Q15; Q18; H83 R52 ; Q150;

*المؤلف المرسل

1. مقدمة:

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية فلاحية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن العهد الاستعماري، لذلك فقد حظي القطاع الفلاحي بتطور تنظيمي هام من حيث الهياكل و القوانين، بدء بتجربة التسيير الذاتي للممتلكات الفلاحية في اطار الملكية الجماعية لوسائل العمل والملكية العمومية للأراضي، مرورا بقانون الثورة الزراعية، وصولا إلى البرنامج المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية، الذي حاولت الدولة من خلاله إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها في اطار حق الانتفاع الدائم بموجب عقود إدارية . وصولا الى العقود الحالية التي تم ارسائها في إطار حق الامتياز أو عقود كنمط حصري ووحيد للاستثمار الفلاحي الخاص، وتكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كجهة ادارية مكلفة بتسيير ملف العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، لكن حق الامتياز عرف العديد من الإشكاليات والعراقيل والعوائق التي وقفت في وجه تطبيقه بشكل عقلاني وناجع. لذلك سعت الدراسة الى طرح هذه الإشكالية:

هل ساهمت الإجراءات الإدارية والتشريعية فعليا في تنظيم وإدارة العقار الفلاحي بالجزائر؟، وكيف يمكن الاستفادة من تجارب أخرى في هذا المجال؟

وهذا التساؤل يقودنا إلى طرح الفرضيات التالية:

- أن حل ملف العقار الفلاحي يبقى مشكلة مطروحة تعاني منها الجزائر ولا يمكن حلها فقط بقرارات إدارية وقواعد تشريعية.
- أن طي ملف العقار الفلاحي نهائيا كما صرحت الحكومة بنهاية 2025 لم يتحقق، ولا يمكن تحقيقه من الناحية التقنية والإدارية على الأقل في المدى القصير والمتوسط.

هدف الدراسة: يهدف هذا البحث إلى التعرف على الجهود المبذولة من طرف مختلف الجهات الإدارية والحكومية منذ الاستقلال في إدارة وتنظيم وتسيير ملف العقار الفلاحي في الجزائر، وعلى الخصوص مساهمات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الجهة الحصرية المكلفة اليوم من طرف الدولة الجزائرية بتنظيم وتسيير هذا الملف. إضافة الى الإشارة للتجربة المصرية في مجال تسيير العقار الفلاحي وإدارة الأراضي الزراعية.

خطة الدراسة: للإجابة على التساؤلات السابقة ولإعطاء صورة واضحة وشاملة عن ملف العقار الفلاحي من الناحية الإدارية والتسييرية سنتطرق في بحثنا إلى أربع محاور أساسية:

المحور الأول: تطور سياسة تسيير واستغلال العقار الفلاحي بالجزائر

المحور الثاني: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأداة حصرية لإدارة العقار الفلاحي

المحور الثالث: الآليات الجديدة لإدارة ملف العقار الفلاحي بالجزائر

المحور الرابع: التجربة المصرية في إدارة وتسوية العقار الفلاحي – مقارنة بالتجربة الجزائرية

2. تطور سياسة تسيير واستغلال العقار الفلاحي بالجزائر:

بحسب احصائيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فان اجمالي مساحة العقار الفلاحي الصالح للزراعة يبلغ حوالي 8.4 مليون هكتار، منها 5.6 مليون هكتار أراضي خاصة و2.8 مليون هكتار تابعة للأملاك الخاصة للدولة(ONTA,2025).

بعد استقلال الجزائر عمدت الحكومة بإصدار الكثير من التشريعات والنصوص التنظيمية والإجراءات الإدارية المختلفة، التي انطلقت من المعطيات والظروف التي سادت في تلك الفترة. ويمكن سردها بشكل كرونولوجي مختصر بالسنوات لأن المجال لا يكفي لسردها بشكل مفصل (رجراج،2014)،(لمزي،2021)، (ONTA,2025)، (jouradp.dz,2025):

1962: صدور القانون 166/62 المؤرخ في 1962/07/31، والذي نتج عنه السماح بالتسيير الذاتي للمستثمرات والعقارات الفلاحية. وهو يقوم على تكوين لجان للتسيير تتولى إدارة المزارع والأملاك الشاغرة والمؤممة.

1963: صدور المرسوم 88/63 المؤرخ في 19 /03/ 1963، المتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب وبعض من أعوان الاستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية

1964: صدور الأمر رقم 258/64 بتاريخ 27 /1964/08، يتضمن مصادرة أراضي الأشخاص المتهمين بالمساس بأمن البلاد واستقلالها أو أنهم ضد أهداف الثورة الاشتراكية المحددة في ميثاق الجزائر

1966: صدور الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 /1966/05، يتعلق بالحاق المزارع الشاغرة بأملاك الدولة بصفة نهائية.

1968: اصدار الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 /1968/12، المتعلق بالتسيير الذاتي للمستثمرات الفلاحية. وذلك بحل مشكلة المساحات الفلاحية الشاغرة التي تقرر منحها إلى الفلاحين الجزائريين في شكل انتفاع غير محدد تبعا لنظام التسيير الذاتي.

1969: صدور قرارات 15 فيفري 1969 مرسوم 15/69 المؤرخ في 15 فيفري 1969تتعلق بالتسيير الذاتي للمستثمرات الفلاحية

1971: بداية تطبيق نظام الثورة الزراعية. بصدور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 /1971/11، الذي جاء بفكرة منح الأرض للفلاحين الصغار من أجل استغلالها يلبي احتياجاتهم واحتياجات الدولة.

1983: صدور القانون 83/ **18** المؤرخ في **1983/08/13**، المتعلق بشروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح من خلال إتمام مشروع استصلاح الأرض في مدة 5 سنوات، يحصل بموجبها المستفيد بعد ذلك على سند الملكية

1987: صدور القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. تنازلت الدولة بموجبه عن حق الملكية الذي تتمتع به للمنتجين الفلاحيين ومنحتهم حق الانتفاع الدائم على المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

1990: إصدار أول قانون متعلق بالتوجيه العقاري رقم 90 /25 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري. جاء فيه الغاء تشريعات الثورة الزراعية، وحث على إرجاع الأراضي المؤممة لملاكها الأصلين.

1995: استرجاع الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت رقابة الدولة والأراضي التي كانت موضوع هبة بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في **25** /09/**1995** ، الذي نص على إعادة الأراضي المتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة.

1996: إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. بصدور المرسوم التنفيذي **96/87** المؤرخ في **24/02/1996** جريدة رسمية عدد **15** المؤرخة **28** فبراير **199**6

1997: استصلاح الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز بصدور المرسوم التنفيذي**484/97** المؤرخ في 1997/12/15

2003: صدور المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المدمجة في قطاع عمراني.

2008: اصدار 16/08 المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي. وهو أول نص تشريعي إطار يؤطر النشاط الفلاحي على وجه الخصوص والتنمية الريفية على وجه العموم (بن دوحة وبوشربي،2016) .

2010: صدور القانون رقم **03/10** المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية. تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز للمستثمرات الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

2014: صدور المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09

2018: صدور منشور وزاري مشترك رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18، متضمن تطهير العقار الفلاحي. وتشمل تعليمات وزارية بضرورة تسريع عمليات إحصاء وتسوية الملفات العالقة على مستوى الولايات والدوائر

2022: صدور قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/11/29، يحدد كيفيات وإجراءات وآجال مطابقة الأراضي التي تم استصلاحها. ويحدد أجل زمني لتطبيق أحكام هذا القرار في أجل لا يتعدى 24 شهر

2025: صدور منشور وزراي مشترك رقم 2 مؤرخ في 01 جوان 2025 يتضمن تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في إطار مختلف صيغ المنح والاستغلال

2. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) كجهاز وطني مركزي لإدارة العقار الفلاحي

الديوان الوطني للأراضي الفلاحية **L'Office National des Terres Agricoles (ONTA)** هو مؤسسة عمومية جزائرية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأت بموجب القانون 25/90 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المحدد للتوجيه العقاري، بالمرسوم رقم 87/96 المؤرخ 24 فيفري 1996 المحدد لإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 339/09 المؤرخ 22 أكتوبر 2009. وهو أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها (ONTA,2025).

ويمكن هنا الحديث عن ثلاث تصنيفات (ديدان،2013، ص.58-70) من المهام التي يقوم بها الديوان. ويمكن هنا تصنيفها كالتالي:

1.2 مهام متعلقة بالتنظيم الإداري:

وتشرف في مجملها على مجموعة العمليات الإدارية التي تعنى باستقبال ودراسة الملفات والتنظيم الإداري لشؤون المستثمرين وطالبي التسوية الإدارية لأراضيهم، كما تقوم بجميع الأعمال الإدارية الأخرى مثل معالجة ملفات نقل حق الامتياز الي الورثة، والتكفل بمعالجة ملفات تحويل حق الامتياز لاحد ذوي الحقوق ودراسة ملفات تكوين مستثمرة فردية (الخروج من الشيوع) التي تندرج في اتجاه التنظيم والتسوية الإدارية لمختلف الملفات في هذا الإطار.

2.2 مهام متعلقة بالتنظيم العقاري: تشمل الحرص على ألا تؤدي اية معاملة متعلقة بالأراضي الفلاحية الى تغيير طبيعتها الفلاحية. كما أن له صلاحية استعادة الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للقانون. كما يمارس حق الشفعة لامتلاك الاراضي واسترجاعها ووضعها حيز الاستثمار أو عرضها للتأجير.

3.2 مهام متعلقة بالرقابة التقنية: وتشمل متابعة المستثمرين الفلاحين المخلين بواجباتهم، وإنشاء وتطوير قاعدة بيانات لتحديث البطاقية الوطنية للمستثمرات الفلاحية خاصة في حالة عدم استغلال الأرض وتحويل الأرض الفلاحية عن وجهتها. اضافة لتسيير ملف الاراضي الفلاحية الشاغرة (المتاحة).

3. الآليات الجديدة لإدارة ملف العقار الفلاحي بالجزائر

يمثل اليوم عقد الامتياز الذي تم تعزيزه بقانون 10/03 نمطا حصريا لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالجزائر. وهو عقد رسمي مشهر بحسب القوانين السارية، تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي من جنسية جزائرية حق استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها، وفق دفتر شروط لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل اتاوة سنوية.

إضافة الى تكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة وبتفويض منها والقيام بمهمة تحويل كامل صيغ التملك الممنوح سابقا لمستغلي هذه الأراضي إلى النظام الجديد المتمثل في عقود الامتياز (ONTA,2025).

1.3 عقد الامتياز كآلية حصرية للاستفادة من العقار الفلاحي

كما قلنا سابقا وباعتبار أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قد أصبح له الحق الحصري في تسيير ملف العقار الفلاحي بالجزائر، فقد عمل مؤخرا على أن يكون "عقد الامتياز" احدى الآليات الحصرية الجديدة في منح الأراضي الفلاحية التابعة للملك الخاص للدولة من اجل الاستثمار الخاص. وتمثل هذه الآلية التوجه الجديد للقطاع الفلاحي وتستند الى عدة أسس نلخصها فيما يلي (عجة،2005، ص.274-275):

- ✓ عقد الامتياز يعتبر **عقدا إداريا** على اعتبار أن له طرفين أحدهما الدولة صاحبة الملكية الحقيقية ومانحة الامتياز والثاني المستثمر أو المستفيد. فهو يشتمل على بنود تعاقدية وبنود تنظيمية ودفتر الشروط الذي يبين حقوق والتزامات الأطراف كما أنه الوسيلة التي ستمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من بسط رقابته على عملية الاستغلال وتطبيق الجزاء في حالة المخالفة.
- ✓ عقد الامتياز **عقد مؤقت** يبرم لمدة معينة تقدر بأربعين (40 سنة) قابلة للتجديد بناء على رغبة المستثمر وموافقة الديوان، ويكون هذا الحق مقابل دفع اتاوة سنوية تتحدد بموجب قانون المالية.
- ✓ عقد الامتياز يخول للمستثمر حق الاستغلال الحر للأرض الفلاحية ومجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية كالمباني والأغراس ومنشآت الري.
- ✓ عقد الامتياز يفرض على المستثمر إدارة المستثمرة بشكل شخصي ومباشر والامتناع عن تأجير الأراضي والاملاك السطحية من الباطن والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وبعدم استعمال مباني المستثمرة ومنشآتها إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية فقط.

2.3 النتائج المحققة في إدارة ملف العقار الفلاحي

بما أن برنامج الامتياز الفلاحي بدأ تطبيقه سنة 2010 أي قبل 15 سنة تقريبا، ورغم وعود الحكومة بطي الملف نهائيا قبل نهاية سنة 2025، إلا أننا نرى أن هذا الملف لا زال في إطار التسوية ولم يصل الى أهدافه التي تبدو صعبة المنال في رأينا. والدليل هو تأسيس "لجنة وطنية لتطهير العقار الفلاحي" بتاريخ 09 ديسمبر 2024، تضم مختلف الجهات الإدارية والوزارات المعنية بالملف. وهو ما يضع أكثر من نقطة استفهام حول موضوع التسوية النهائية للملف الذي وعدت الحكومة بطيه نهاية هذه السنة ولم تظهر النتائج الحقيقية بعد.

ورغم نقص الاحصائيات الحديثة وعدم تقديم الجهات الإدارية المكلفة بملف العقار الفلاحي لإحصائيات دقيقة لنتائج الجهود السابقة. بل ووجود تصريحات صحفية مقتضبة هنا وهناك حول بعض النتائج المحققة، دون تقديم حصيلة دقيقة لوسائل الاعلام أو للرأي العام الوطني ولا الى الجهات التمثيلية النيابية والبرلمانية الوطنية بشكل رسمي. ومع ذلك ولكن هناك بعض النتائج الإيجابية المحققة منذ تنفيذ البرنامج التي كانت في أغلبها عبارة عن تصريحات صحفية لمسؤولين بارزين في القطاع المكلف بملف العقار الفلاحي يمكن ايجازها فيما يلي:

- ✓ أطلق الديوان منصة رقمية لتقديم طلبات الاستفادة من العقار الفلاحي، في 01 نوفمبر 2023، والتي مكنت من "الحصول على الأراضي بكل شفافية وفي فترة وجيزة" (news.radioalgerie.dz,2025).
- ✓ كما أطلقت وزارة الفلاحة منتصف جوان 2025 منصة رقمية داخلية لتتبع تقدم معالجة الملفات. وهذا أمر إيجابي في رأينا يعزز رقمنة القطاع، وتبسيط الإجراءات الإدارية من خلال المنصات الرقمية.
- ✓ منذ إطلاق المنصة الرقمية الخاصة بالديوان، تم منح حوالي 81115 هكتار من العقار الموجه للاستثمار بـ 77 محيطا فلاحيا. وجاء ذلك بعد نشر خمس محافظ عقارية على المنصة.
- ✓ استفاد من العملية الخاصة بالتسوية لعقود الامتيّاز الجديدة حوالي 188320 مستثمر فلاحي، يمثل تغطية لمساحة تتجاوز مليون و200 ألف هكتار في كامل ربوع الوطن.
- ✓ منحت للمستثمرين أكثر من 1,300 شهادة تأهيل لمساحة إجمالية قدرت ب 141000 هكتار، استعدادًا لمنح عقد امتياز لاحقًا، كما انتهت الهيئات الرسمية المعينة للغرض من دراسة 98% من هذه الملفات.(ultraalgerie.ultrasawt.com,2025)
- ✓ تم تنصيب 51 لجنة ولائية لدراسة مختلف أشكال الاستثمار الفلاحي واقتراح الحلول لمشاكل العقار، ومن خلالها تم تسجيل حوالي 142000 ملف قابل للتسوية لمستغلي الأراضي في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 750.
- ✓ تم فسخ 1531 عقد امتياز فلاحي من أصحاب لم يلتزموا بالشروط، وسيتم منح هذه الأرض لمستثمرين أكثر جدية. كما تم استرجاع أكثر من 85000 هكتار من الأراضي غير المستغلّة وسيتم إعادة توزيعها على مستثمرين جدد، حيث تم هذا الفسخ بناءا على أسباب مختلفة. (ultra Algerie. جانفي 2025)
- ✓ تمت عملية التسوية لعقود الامتياز الفلاحي المتعلقة بالملفات العالقة تحت المرسوم التنفيذي 24-55 تشمل أكثر من 33000 ملف بمساحة إجمالية تفوق 642000 هكتار عبر 52 ولاية

- ✓ تم تحرير أكثر من 11000 محضر "إيجابي" لصالح أصحاب الملفات المودعة لأراضي فلاحية مستغلة دون سندات، في حين تم تسجيل 11 ألف أخرى "سلبية" لأسباب متعددة، بعد إجراء أكثر من 52000 معاينة ميدانية من قبل اللجان الولائية المختصة.
- ✓ تم اصدار منشور وزاري موجه للسادة ولاة الجمهورية وممثلي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومدراء الفلاحة للولايات متعلق بضرورة الإسراع في تطهير العقار الفلاحي وتسوية وضعية الأراضي غير المستغلة واستردادها وإعادة توزيعها على المستثمرين الجادين(madr.gov.dz,2026) .

3.3 الصعوبات والعوائق التي تواجه إدارة العقار الفلاحي في الجزائر

برغم النتائج المحققة سواء على المستوى التشريعي أو على أرض الميدان، تبقى العديد من الصعوبات والعوائق التي تقف في وجه هذه الجهود بادية للعيان، ومن بينها:

أ- **حقوق الملكية العقارية:** رغم ان قانون الامتياز أقر بوجود عقد يمتد ل 40 سنة قابلة للتجديد والتوريث والرهن والحيازة والحرية في التصرف والتملك الجزئي، الا أن هناك شبه عزوف من طرف الكثير من الفلاحين في إطار تسوية أراضيهم (العرشية) التي ورثوها عن آبائهم، والتي لم تدخل بعد في إطار التسوية والمطابقة. كما أن هناك غموض ونزاعات في ملكية الكثير من الأراضي سواء في القطاع الخاص أو العمومي. مما أدى إلى نزاعات قانونية جعلت الكثير من المستثمرين يحجمون عن الدخول في مشاريع زراعية او شراكات محتملة.

ب- **نقص البنية التحتية والتغيرات المناخية:** تفتقر الكثير من المناطق خاصة في الجنوب الكبير والهضاب العليا إلى شبكة البنية التحتية اللازمة لدعم النشاط الفلاحي، مثل شبكات الري، والطرق، والكهرباء الفلاحية، والمرافق التخزينية، ومشاكل رخص حفر الآبار وغيرها. كما أن امتداد الأراضي ومشكل الجفاف والتصحر في العديد من المناطق الجنوبية، تجعل من الصعب بل ومن المستحيل في بعض الأحوال مواصلة النشاط وزيادة الإنتاجية، والوصول الى الأسواق المستهدفة.

ت- **البيروقراطية والإجراءات الإدارية المعقدة:** هناك شكاوى عديدة على المستوى المحلي فيما يخص التعقيد المتعمد للإجراءات الإدارية التي تتم عادة ببطء وبشكل معقد. خاصة فيما يتعلق بتأسيس لجان لدراسة الملفات المتعلقة بالعقار الفلاحي التي عادة تتكون من عدة ممثلين لإدارات وجهات رسمية متعددة. قد تصعب العمل والالتقاء والتنسيق بينها مما ينجر عنه بطء كبير في معالجة الملفات والمشاكل المتعلقة بالعقار الفلاحي.

ث– البناء غير الشرعي على الأراضي الفلاحية: هو مشكل قديم وعويص ولم تستطع أي تشريعات أو عقوبات إيقافه، رغم وجود ترسانة من القوانين والتشريعات التي صدرت بهذا الخصوص في قانون التوجيه العقاري وقانون التعمير وقانون التوجيه الفلاحي. (فاتن وأوكيد،2020، ص.307-309)

كما أن هناك مشاكل إدارية أخرى تقف عائقا في ملف العقار الفلاحي تشمل: عدم التنسيق في أحيان كثيرة بين المصالح الإدارية فيما يخص اعداد الدفاتر العقارية الخاصة، رفض بعض مصالح أملاك الدولة استلام الملفات بصفة فردية لما يتعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية الجماعية. والتأخر في تحيين المخططات المسحية وعملية شهر عقود الامتياز المعني، التي مست الكثير من الأراضي الفلاحية المعنية بالامتياز. إضافة الى التأخر في تطبيق بعض القرارات الإدارية والقضائية فيما يخص نزع الملكية ومعالجة الكثير من الملفات التي تتناقض فيها المعلومات الخاصة بالمستثمر، والتي لا يزال أصحابها في نزاعات قضائية. وأيضا وجود بعض التجهيزات العمومية (محولات كهربائية، آبار عمومية، صهاريج عمومية، محطات توزيع وقنوات الغاز...الخ) التي تم إنجازها فوق المستثمرات الفلاحية قبل مطابقتها، ودون احترام للإجراءات القانونية والتقنية المتعارف عليها.

4. التجربة المصرية في إدارة وتسوية العقار الفلاحي – مقارنة بالتجربة الجزائرية

تقدر المساحة الاجمالية للأراضي المزروعة في مصر حوالي 3.5 مليون هكتار تمثل حوالي 3.6 % من مجموع الأراضي والنسبة المتبقية والتي تقدر بـ 96.4 % تسيطر عليها هضبة صحراوية شاسعة. وتنقسم الأراضي الزراعية في مصر بشكل رئيسي إلى منطقتين: منطقة وادي النيل، الذي يشكل 80 % من المساحة المزروعة، ومنطقة دلتا النيل، التي تشكل 20 % من المساحة المزروعة.

1.4 نظرة مختصرة حول ملكية الأراضي الزراعية في مصر:

تتنوع طبيعة ملكية الأراضي الفلاحية في مصر بحسب موقعها الجغرافي وتاريخ استصلاحها، وتخضع لقوانين صارمة تحدد الحد الأقصى للملكية وكيفية التصرف فيها وتشمل:(الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية، عدد 35،1981)

الملكية الخاصة (أراضي الوادي والدلتا): هي الأراضي القديمة التي يمتلكها الأفراد بموجب عقود مسجلة في الشهر العقاري (عقد أخضر)، وتورث وتباع بشكل طبيعي.

أراضي الإصلاح الزراعي: هي الأراضي التي وزعتها الدولة على الفلاحين بعد عام 1952. لكن اعتباراً من أكتوبر 2024، توقف تحرير عقود تمليك جديدة لهذه الأراضي، وأصبح التعامل عليها يتم من خلال الإيجار السنوي بالسعر السوقي.

أراضي الاستصلاح (الأراضي الصحراوية): تظل ملكاً للدولة حتى يتم استصلاحها وزراعتها بالفعل؛ حيث تمنح الدولة المستثمر "حق انتفاع" أو "إيجار بغرض التملك"، ولا تنتقل الملكية النهائية (عقد البيع النهائي) إلا بعد التأكد من جدية المستثمر والمزارع.

الاراضي الوقفية: وهي الأراضي المخصصة من الدولة لأغراض خيرية وممتلكات وقفية لأغراض المنفعة العامة

الأراضي المتعدي عليها (وضع اليد بشكل غير رسمي): هي أراض تم الاستيلاء عليها بشكل غير رسمي لمدة تفوق 15 عاما، مما يضمن ملكيتها دون الحاجة إلى إثبات حقوق من قِبل المالك وفق للقانون المدني.

الأراضي العرفية: وهي تشمل تلك الأراضي التي خصصتها الدول لصالح قبائل البدو في المناطق الصحراوية.

كما يمكن إضافة القطاع غير الرسمي لحيازة الأراضي كأحد الصيغ لتملك الأراضي الزراعية وعلى الأخص الصحراوية، حيث قد يتم الاعتراف غير الرسمي بحقوق تملك الأرض دون وجود وثائق رسمية أو اعتراف قانوني، وفق الممارسات التقليدية وأنظمة حيازة الأراضي غير الرسمية الشائعة في مناطق مختلفة من مصر، والتي ما زالت في إطار التسوية الإدارية والقانونية.

أما بالنسبة **لملكية الأجانب للأراضي الفلاحية** فقد حددها القانون في شكلين مختلفين:

الأراضي الزراعية القديمة :يحظر على غير المصريين تملك الأراضي الزراعية في الوادي والدلتا.

الأراضي الصحراوية: شهد عام 2024 تعديلاً تشريعياً مهماً سمح بتملك المستثمرين الأجانب للأراضي الصحراوية لغرض الاستثمار، وذلك لتعزيز جذب رؤوس الأموال والاستثمار الأجنبي المباشر وفق صيغ قانونية يحددها التشريع (الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية، عدد 08،2024)

2.4 التنظيم الإداري والمؤسسي الفلاحي المعتمد في مصر:

تتم إدارة العقار الفلاحي في مصر من خلال منظومة ومؤسسية قانونية معقدة، تهدف إلى الموازنة بين الملكية الخاصة، وبين الاستغلال العمومي لأراضي الدولة، إضافة الى تشريعات وهيئات مكلفة بحماية الأراضي الفلاحية من مختلف الاخطار بما فيها أخطار الاستغلال غير العقلاني وغير الرسمي للعقار الفلاحي .

ومن أهم الهيئات المكلفة بإدارة وتنظيم العقار الفلاحي في مصر، يمكن أن نختصرها في المؤسسات التالية:

- **الهيئة العامة للإصلاح الزراعي:** تدير الأراضي التي آلت للدولة بموجب قوانين الإصلاح الزراعي (مثل قانون 1952) والتي يتم توزيعها أو تأجيرها لصغار الفلاحين.
- **الهيئة العامة لمشروعات التعميروالتنمية الزراعية:** هي الجهة المنوط بها إدارة وتصرف الأراضي الصحراوية والمستصلحة الجديدة، وتبرم عقود البيع أو الإيجار أو "حق الانتفاع" للمستثمرين (gafi.gov.eg,2026).
- **الإدارة المركزية لحماية الأراضي:** دورها رقابي وإداري لمنع التعديات والبناء على الأراضي الزراعية، وتطبيق العقوبات المقررة قانوناً .

- **الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء CAPMAS:** يقوم بدور وكالة الإحصاء الوطنية المعتمدة في مصر. وبلك له دور أساسي في تقديم الاحصائيات الخاصة بكل ما يتعلق بالنشاط والإنتاج الزراعي، بما فيها الاحصائيات الخاصة بالأراضي الفلاحية المزروعة والمسقية وغير المستغلة والتي تم تسويتها وغيرها من الاحصائيات والبيانات المتعلقة العقار الفلاحي بشكل عام.
- **اللجنة العليا لاسترداد أراضي الدولة:** وهي أهم هيئة لتسيير وإدارة الأراضي الحكومية وتنظيمها وإعادة استردادها أنشأت بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1205 الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية المصرية عدد 47 في 22 نوفمبر 2012.

3.4 تطور نظام تسوية الأراضي الزراعية بمصر

بدأت الإصلاحات الزراعية بعد ثورة 1952 وقامت على أساس تحديد سقف أقصى لملكية الأراضي بالنسبة للأفراد لا تتجاوز 200 فدان لكل شخص، وتم توزيعها على حوالي 350,000 أسرة في الفترة بين عامي 1952 - 1970.

ففي 1966صدر أهم قانون الزراعة رقم 53 وهو القانون الأم الذي أصبح ينظم بشكل مفصل الحيازة والملكية، وتكلم بشكل خاص في الفصل السابع منه على ضرورة انشاء "بطاقة وطنية للحيازة الزراعية" أو "كارت الفلاح"، وتسجيل كافة الحيازات في سجلات خاصة بكل قرية في كافة تراب الجمهورية (الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية، عدد 206،1966).

في عام 1969 وبموجب القانون رقم 50 لسنة 1969 فإنه لا يسمح بأن تزيد الممتلكات الزراعية للفرد عن **21** هكتارا. وقامت الدولة في نفس السنة بتأميم العديد من الأراضي غير المسجلة وجعلتها متاحة للبيع أو الإيجار للأفراد أو الشركات.

وفي عام 1974 تم إصدار قانون الاستعادة الحيازات الأرضية الكبيرة، مما أدى إلى نمو متزايد وقوي للملكية الخاصة. ونتيجة لهذه الإصلاحات، استفاد حوالي 9% من السكان الريفيين من توزيع الأراضي، والذي بلغ حوالي 12.5% من إجمالي المساحة المزروعة (Dina naguib,2024)

في سنة 1992 صدور قانون رقم 96 حيث أحدث هذا الأخير تحولاً جذرياً بتحرير العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر، ليعود الأمر لقواعد العرض والطلب (الإيجار الحر)، بعد عقود من الإيجار المؤبد.

في عام 2016، صدر قرار جمهوري بإنشاء "لجنة استرداد أراضي الدولة ومستحقاتها"، هدفت اللجنة إلى استعادة تلك الأراضي، وقدرت اللجنة ووسائل إعلام محلية حجم هذه الأراضي بأكثر من مليوني فدان، بقيمة تصل إلى مئات المليارات من الجنيهات، لكن اللجنة تلاشى عملها ونتائجها ودورها مع مرور الوقت (Aljazeera.net,2025).

في 2017 صدر قانون رقم 144 لسنة 2017 في شأن بعض قواعد وإجراءات التصرف في الأملاك الدولة الخاصة سواء بالبيع او الايجار المنتهي بالتمليك.

في عام 2023 وافق مجلس الوزراء المصري على مشروع قانون إنشاء قاعدة بيانات عقارية وطنية موحدة، مرتبطة بنظام ترميز موحد لخلق خريطة أساسية متكاملة تشمل رقم ترميز موحد للوحدات والمباني والأراضي كل ذلك ضمن إطار آمن لنظام المعلومات الجغرافية ضمن رؤية مصر 2030 والتي تهدف إلى تحقيق نمو اقتصادي مبني على التحول الرقمي

في يناير 2024 تم تعديل قانون الأراضي الصحراوية (رقم 143 لسنة 1981) للسماح للمستثمرين الأجانب بتملك الأراضي اللازمة لمشروعاتهم، متجاوزاً شرط نسبة الـ 51% للمصريين، بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية، وصدر أخيرا قانون رقم 11 لسنة 2024 في فيفري من نفس السنة. ومن أبرز التعديلات التي وردت فيه، إلغاء القيود السابقة التي كانت تمنع الأجانب من التملك المباشر للأراضي الصحراوية.

4.4 الإجراءات الإدارية والتقنية لتسوية وتقنين وضع اليد على الأراضي الزراعية (قانون 168 لسنة 2025)

في إطار القانون رقم 168 أطلقت الدولة المصرية ممثلة في اللجنة العليا لاسترداد أراضي الدولة المنصة الوطنية لتقنين أراضي الدولة **(**nplr.estrdad.gov.eg,2026**)** لتكون المنفذ الرسمي الوحيد والحصري لتقديم الطلبات من أجل تسوية الأراضي الفلاحية للمواطنين المزارعين والمستثمرين الزراعيين. وأهم المراحل والخطوات والإجراءات التي يمر بها الطلب والتسوية يمكن ان نذكر (الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية، عدد 32،2025):

- **تقديم الطلب** :يتم إلكترونياً عبر المنصة المخصصة، مع سداد رسوم الفحص والمعاينة، وفق مراحل التسجيل الالكتروني
- **المعاينة الفنية** :تتولى لجان مختصة فحص جدية الاستصلاح والزراعة. وتختص بفحص الطلبات والمستندات المقدمة وفقً لأحكام ا لقانون والبت فيها.
- **المو افقة والتعاقد** :بعد مراجعة اللجنة العليا لاسترداد أراضي الدولة، يصدر قرار بالبيع أو الإيجار المنتهي بالتملك، مع بطلان أي عقد يبرم بالمخالفة لهذه الشروط .
- **بداية تسجيل الملكية (الشهر العقاري):** وتكون رسوم التسجيل :محددة بحسب المساحة المخصصة؛ 500 جنيه حتى 5 أفدنة، و1000 جنيه حتى 10 أفدنة، و2000 جنيه لما زاد عن ذلك (شاملة رسوم المساحة). وتشمل المستندات المطلوبة سند التمليك أو شهادة القيد، وإيصال الرسوم، ومذكرة ترخيص من الجهة الإدارية المختصة .
- **الرقابة والإدارة الدورية:** بحيث تقدم تقارير ربع سنوية من طرف الجهات الإدارية المختصة بشكل دوري لرئاسة الوزراء ورئاسة الجمهورية حول موقف طلبات التقنين لضمان الشفافية.

- **العقوبات والجزاءات:** تصدر عدة عقوبات تأديبية ضد المسؤول عن التجاوزات الإدارية والقانونية سواء ضد الإدارة المسؤولة أو ضد المستثمر أو المستفيد في حال المخالفة أو الاخلال بالشروط والقواعد الملزمة.

إضافة الى هذه الإجراءات هناك إجراءات أخرى تدخل ضمن نفس الإطار في الاستفادة من الأراضي الزراعية ضمن برامج أخرى، تستهدف الاستثمارات الكبرى مثل المشروعات الكبرى "مستقبل مصر" و"الدلتا الجديدة." كما ان هناك مشروع آخر يدعى مبادرة "مزرعتك في مصر" وهي مشروع حكومي أطلقته شركة تنمية الريف المصري الجديد (elreefelmasry.com,2026) بالتعاون مع وزارة الخارجية ووزارة الزراعة واستصلاح الأراضي تستهدف بالأساس المصريين بالخارج لامتلاك أراضٍ زراعية والاستثمار فيها وفق شروط محددة، تتضمن تسهيلات لجذب المستثمرين المصريين المقيمين بالخارج.

5.4 مقارنة التجربة المصرية بالجزائرية

اعتمدت الدولة المصرية بشكل أساسي على مشاريع استصلاح الأراضي الصحراوية الكبرى، مثل مشروع المليون ونصف فدان ومشاريع توشكى والدلتا الجديدة، بهدف زيادة الرقعة الزراعية وتحقيق الأمن الغذائي .وقد ركّزت هذه المشاريع على تطوير البنية التحتية الزراعية، وتحسين شبكات الري، وتوفير الحوافز الاستثمارية للمستثمرين، سواء كانوا جهات حكومية أو قطاعًا خاصًا، مما ساهم في رفع الإنتاج المحلي من القمح والذرة والخضروات إلى مستويات ملحوظة، مع تحسن نسبي في مستوى الاكتفاء الذاتي الغذائي.

عند مقارنتها بالتجربة الجزائرية، يظهر جليًا أن الجزائر تعتمد على عقود الامتياز الممنوحة عبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية(ONTA) ، والتي تركز على تسوية الوضعيات القانونية للأراضي وزيادة الإنتاج عبر حيازة رسمية فردية .بينما تتيح التجربة المصرية الاستصلاح الكبير للأراضي الصحراوية واستغلالها بشكل مركزي وتخططي، فإن النظام الجزائري يركز على إدارة الأراضي التابعة للدولة ضمن إطار امتيازات فردية، مما يؤدي إلى زيادة محدودة في الإنتاجية مقارنة بمصر، خاصة في ظل محدودية الموارد المائية والبنية التحتية.

ومع ذلك، يمكن الاستفادة من التجربة المصرية في تصميم آليات أكثر كفاءة لاستصلاح الأراضي وزيادة الرقعة الزراعية في الجزائر، سواء من خلال تعزيز مشاريع استصلاح مركزي أو إدماج سياسات تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية، مع الحفاظ على الدور المؤسسي للديوان الوطني. كما يمكن ابراز أهمية الربط بين إدارة الأراضي والاستراتيجيات الوطنية للأمن الغذائي والتنمية المستدامة، مما يجعل المقارنة بين النموذجين فرصة لإعادة تقييم السياسات الزراعية في الجزائر على ضوء التجربة المصرية.

جدول 2 : مقارنة بين خصائص عقد الامتياز الفلاحي الجزائري وعقد تقنين وضع اليد المصري

الخاصية	عقد الامتياز الفلاحي الجزائري	عقد تقنين وضع اليد المصري
النص التشريعي المنظم	قانون 03/10 الصادر في 2010	قانون رقم 168 لسنة 2025 صادر في 23 أوت 2025
نوع العقد	عقد إداري بين الدولة والمستثمر محدد بمدة زمنية	عقد إداريغير محدد بين الدولة والمستثمر يشمل البيع أو الإيجار أو الإيجار المنتهى بالتملك أو بالترخيص بالانتفاع
مدة العقد	40 سنة قابلة للتجديد	بشكل عام غير محدد بمدة زمنية معينة
الحقوق	استغلال الأرض، الأملاك الملحقة، التوسع، البناء، الشراكات	استغلال الأرض، الأملاك الملحقة، التوسع، البناء، الشراكات
الالتزامات	إدارة شخصية للمستثمرة، منع التأجير من الباطن، المحافظة على الوجهة الفلاحية	إدارة شخصية للمستثمرة، منع التأجير من الباطن، المحافظة على الوجهة الفلاحية. ويسمح التصرف الحر بعد التملك مع المحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض
الجزاءات والعقوبات	فسخ العقد من طرف الإدارة في حال المخالفة	فسخ العقد من طرف الإدارة في حال المخالفة

المصدر: من اعداد الباحث استنادا الى بيانات ومعطيات وتقارير وزارات الفلاحة الوطنية في الدولتين

يوضح الجدول أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الامتياز الجزائري وعقد تقنين وضع اليد المصري من حيث الأساس القانوني وطبيعة الحق الممنوح ومدته. ويظهر تقارب في الطابع الإداري للعقدين وفي خضوعهما لرقابة الدولة، مقابل اختلاف في مسألة المدة وإمكانية التملك النهائي. ويعكس ذلك تبايناً في تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمر الفلاحي في كلا النموذجين.

جدول رقم 2: مقارنة بين مصر والجزائر حول العقار الفلاحي (2010-2025)

المؤشر	مصر	الجزائر	الملاحظات
إجمالي المساحة الزراعية	حوالي 4 مليون هكتار	حوالي 8.5 مليون هكتار	الجزائر أكثر مساحة أراضي فلاحية، لكن مصر أكثر كثافة زراعية خاصة حول وادي النيل والدلتا
الأراضي المغطاة ببرنامج رسمي	حوالي 0.6 الى0.7 مليون هكتار (مشاريع استصلاح/1.5 مليون فدان)	حوالي 2.2 مليون هكتار (عقود امتياز فلاحي)	التركيز في الجزائر على تسوية الوضعيات القانونية، أما في مصر يركز على الاستصلاح الصحراوي
نوع الاستغلال	استصلاح الأراضي الصحراوية، مشاريع استثمارية	عقود امتياز فردية، حصرية، رسمية	يوضح الفرق المؤسسي والقانوني

المؤشر	مصر	الجزائر	الملاحظات
	حكومية/خاصة كبيرة		
الإنتاج الغذائي	زيادة كبيرة في القمح، الذرة، البطاطا، خضروات	زيادة محدودة لبعض المحاصيل الأساسية (قمح، شعير، خضروات)	مصر حققت أثر أكبر على الإنتاج المحلي بسبب المشاريع الزراعية المكثفة
مستوى الاكتفاء الذاتي	اكتفاء ذاتي جزئي مع اعتماد كبير على استيراد القمح.	اكتفاء ذاتي جزئي محدود مع اعتماد كبير على استيراد الحبوب والزيوت	لا يمكن تصنيف أي منهما كدولة مكتفية ذاتيًا بالكامل. كلاهما يقع في خانة الدول ذات الاكتفاء الذاتي المتوسط المنخفض.

المصدر: من اعداد الباحث استنادا الى بيانات ومعطيات وتقارير وزارات الفلاحة الوطنية في الدولتين

يبين الجدول 2 مقارنة كمية ومؤسسية بين الجزائر ومصر خلال الفترة 2010–2025 من حيث المساحات المشمولة بالبرامج وطبيعة الاستغلال وأثرها الإنتاجي. وتظهر المعطيات اختلاف المقاربة المعتمدة في كل بلد، مع تقارب نسبي في مستوى الاكتفاء الذاتي الجزئي. ويسمح الجدول بإبراز الإطار العام لتطور سياسات إدارة الأراضي الفلاحية في البلدين.

جدول رقم 3: يبين بعض المقارنات بين مجموعة من الدول في إدارة الأراضي الزراعية العمومية

الدولة	حجم الأراضي المشمولة بالبرامج (بالهكتار)	نوع العقد / الحق	مدة العقد	الهدف الإداري الحكومي	ملاحظات
الجزائر	حوالي 2.2 مليون (عقود امتياز)	عقد امتياز رسمي	أكثر 40 سنة	تسوية الوضعيات القانونية بشكل خاص	عقود فردية ومركزة على الأراضي غير المسجلة قانونيا
مصر	1.5 الى4.5 مليون (مشاريع استصلاح)	حق انتفاع / عقود استثمار	25-50 سنة	استصلاح الأراضي، تشجيع الإنتاج الزراعي	استصلاح أراضٍ جديدة وخلق مشاريع استثمارية كبرى
تونس	حوالي 500 ألف من الأراضي الدومانية الفلاحية	كراء / عقود استثمارية	10-30 سنة	استغلال اقتصادي للأراضي العمومية	تعدد الصيغ القانونية والمؤسساتية
إثيوبيا	تقريبا من 0.5 الى 1.5 مليون	عقود تأجير طويلة المدى	25-99 سنة	جذب الاستثمار الزراعي، تنظيم	تركيز على المستثمرين الكبار والشركات

الدولة	حجم الأراضي المشمولة بالبرامج (بالهكتار)	نوع العقد / الحق	مدة العقد	الهدف الإداري الحكومي	ملاحظات
				الاستغلال	
فيتنام	تقريبا 1 الى 2 مليون	حقوق استخدام الأراضي (Land Use Rights)	20-50 سنة	تحفيز الاستثمار الفلاحي، حماية الملكية العامة	مرونة التداول وتحويل الحق، يشبه الحالة الجزائرية
إسبانيا	حوالي 2.5 الى 3 مليون (أراضي زراعية + أراضي غابية)	عقد امتياز إداري Arrendamiento rústico / Concesión administrativa	10-50 سنة	استدامة الموارد، تنظيم الاستغلال، دعم الإنتاج الزراعي	تركيز على الأراضي العامة، مراقبة الدولة للامتيازات

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على بعض البيانات (2022–2024) FAO ، البنك الدولي، وتقارير وزارات الفلاحة الوطنية في هذه الدول

يعرض الجدول 3 نماذج مختارة من تجارب دولية في إدارة الأراضي الزراعية العمومية، مع توضيح نوع الحق الممنوح ومدته والهدف الحكومي منه. ويظهر تنوع الصيغ القانونية والمؤسساتية المعتمدة بين الدول، بما يعكس اختلاف السياقات الاقتصادية والتنموية. ويسهم هذا العرض المقارن في وضع التجربة الجزائرية ضمن إطار دولي أوسع.

جدول رقم 4: يبين أثر بعض برامج إدارة الأراضي العمومية على الاكتفاء الذاتي الغذائي في بعض الدول الأخرى

الدولة	طبيعة البرنامج	حجم الأراضي المشمولة	تأثير مباشر على الإنتاج الغذائي	مستوى الاكتفاء الذاتي
الجزائر	عقود امتياز لتسوية الوضعيات	حوالي 2.2 مليون هكتار	زيادة الإنتاج المحلي لبعض المحاصيل الأساسية (القمح، الشعير، الخضروات)، لكن محدود بسبب مشاكل التسويق، الري، والتمويل	**متوسط:** تحقق بعض الاكتفاء في بعض المحاصيل كالقمح وبعض الخضروات، لكنه غير مكتمل ومازال يعتمد على الاستيراد
تونس	كراء/استثمار أراضي الدومانية	حوالي 500 ألف هكتار	دعم محدود للإنتاج الغذائي المحلي، غالبًا مشاريع صغيرة أو متوسطة	**منخفض–متوسط:** لا يغطي كامل الطلب الوطني، يعتمد على الواردات في بعض الحبوب
مصر	استصلاح الأراضي	1.5 الى 4.5 مليون	زيادة كبيرة في الإنتاج خاصة	**متوسط:** تحسن ملحوظ في

الدولة	طبيعة البرنامج	حجم الأراضي المشمولة	تأثير مباشر على الإنتاج الغذائي	مستوى الاكتفاء الذاتي
	الصحراوية، مشاريع استثمارية كبيرة	هكتار	من الفواكه، الذرة، الخضروات	الاكتفاء الذاتي، لكنه لا يزال يعتمد على استيراد بعض المحاصيل
إثيوبيا	تأجير الأراضي الاستثمارية الكبرى	تقريبا من 0.5 الى 1.5 مليون هكتار	زيادة الإنتاج الصناعي الزراعي (زيوت، بن، حبوب)، لكن الفلاحون المحليون استفادوا جزئيًا	**متوسط:** تحسين الاكتفاء الذاتي لبعض المحاصيل، لكن محدود وما زال يعتمد على الاستيراد
فيتنام	حقوق استخدام الأراضي طويلة المدى	تقريبا 1 الى 2 مليون هكتار	إنتاج كبير من الأرز، الفواكه، الأسماك، وقمح محدود	**مرتفع نسبيًا:** اكتفاء شبه كامل من الأرز وفواكه استوائية، تصدير جهوي كبير
إسبانيا	Arrendamiento rústico / Concesión administrativa	حوالي 2.5 الى 3 مليون هكتار	إنتاج متنوع (حبوب، زيتون، خضروات، ألبان)	**مرتفع:** الاكتفاء الذاتي في معظم المنتجات، تصدير قوي، اعتماد قليل على الواردات

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على بعض البيانات (2022–2024) FAO ، البنك الدولي، وتقارير وزارات الفلاحة الوطنية في هذه الدول

يبرز الجدول 4 العلاقة بين طبيعة برامج إدارة الأراضي العمومية ومستوى تأثيرها على الإنتاج الغذائي والاكتفاء الذاتي. وتظهر البيانات أن نتائج هذه البرامج تختلف باختلاف آليات التنفيذ والدعم المرافق لها. ويتيح الجدول قراءة عامة لمدى مساهمة سياسات الأراضي في تعزيز الأمن الغذائي في بعض التجارب المقارنة.

بالمجمل تُظهر المعطيات المقارنة أن برامج إدارة الأراضي الزراعية العمومية تختلف في أثرها على الإنتاج الغذائي ومستوى الاكتفاء الذاتي تبعًا لطبيعة الادارة المؤسسية وآليات الاستغلال المعتمدة. ففي الحالة الجزائرية، يعكس نظام عقود الامتياز، تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره الجهاز الحصري لتسوية الأراضي وتنظيم استغلالها، مقاربة تركز على تسوية الوضعيات القانونية وتحسين الاستغلال الفلاحي ضمن إطار الملكية العمومية. ورغم تحقيق تحسن نسبي في بعض المحاصيل الأساسية، فإن النتائج تظل مرتبطة بمدى تكامل السياسات العمومية الداعمة، خاصة في مجالات التمويل، الري، والتسويق. وبالمقارنة مع تجارب دولية مثل مصر وفيتنام وإسبانيا، توضح أن تنوع الصيغ القانونية والمؤسساتية يعتمد على السياق الاقتصادي والتنموي، ويؤثر على فعالية البرامج الزراعية. بشكل عام، يمكن استنتاج أن نجاح إدارة الأراضي العمومية لا يرتبط فقط بالإطار القانوني، بل بتكامل

الآليات التنفيذية والدعم المؤسسي، مما يوفر قاعدة مقارنة لتقييم التجربة الجزائرية ضمن سياق إقليمي ودولي أوسع.

5. خاتمة:

في ختام هذه الدراسة التي سعت إلى تحليل وتقييم تجربة إدارة العقار الفلاحي في الجزائر من خلال مقارنتها بالتجربة المصرية، يتضح أن مسألة تسيير الأراضي الفلاحية لا تمثل مجرد إشكال قانوني أو تنظيمي، بل تُعد ركيزة أساسية في بناء الأمن الغذائي، وتحقيق التنمية الزراعية المستدامة، وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. وقد بينت الدراسة أن تطور التشريعات العقارية في الجزائر، خاصة في ظل اعتماد نظام الامتياز كصيغة حصرية لاستغلال الأراضي الفلاحية، يعكس توجهاً نحو ضبط العلاقة بين الدولة والمستثمر الفلاحي، غير أن هذا التوجه ما يزال يواجه تحديات هيكلية وإجرائية تحد من فعاليته الميدانية.

أظهرت النتائج أن الإطار القانوني الجزائري يتميز بوضوح نسبي في تحديد طبيعة حق الامتياز ومدة استغلاله وشروطه، إلا أن الإشكال لا يكمن في النصوص بقدر ما يتمثل في آليات التنفيذ، وضعف الرقمنة، وتعقد الإجراءات الإدارية، وطول آجال التسوية، إضافة إلى محدودية أدوات المتابعة والتقييم الدوري لاستغلال الأراضي. كما تبين أن مركزية القرار في بعض مراحل التسيير قد تؤثر سلباً على سرعة المعالجة ومرونة التكيف مع الخصوصيات المحلية.

في المقابل، كشفت المقارنة مع التجربة المصرية أن نجاح إدارة العقار الفلاحي يرتبط بمدى تكامل السياسات العقارية مع السياسات الزراعية والاستثمارية، وبضرورة جود قاعدة بيانات دقيقة ومحيّنة، وباعتماد آليات واضحة لتقنين الأوضاع وتسوية النزاعات.

ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة أن فعالية إدارة العقار الفلاحي لا تقاس فقط بعدد العقود المبرمة أو الملفات المسوّاة، بل بمدى تحقيق هذه السياسة لأهدافها الاستراتيجية، وعلى رأسها رفع الإنتاجية، وترشيد استغلال الموارد، وضمان الاستقرار القانوني للمستثمرين، والحد من ظاهرة الأراضي غير المستغلة أو المحولة عن وجهتها الأصلية. كما أكدت الدراسة أن غياب منظومة تقييم أداء قائمة على مؤشرات كمية ونوعية دقيقة يحد من القدرة على تصحيح الاختلالات في الوقت المناسب.

انطلاقاً من هذه النتائج، يمكن صياغة جملة من التوصيات العملية التي من شأنها تعزيز فعالية إدارة العقار الفلاحي في الجزائر:

أولاً: ضرورة الإسراع في استكمال الرقمنة الشاملة لملف العقار الفلاحي، من خلال إنشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة ومتكاملة، تربط بين مختلف الهيئات المعنية (الأملاك الوطنية، الفلاحة، المحافظة العقارية، الجماعات المحلية)، بما يضمن دقة المعلومات، وسرعة المعالجة، والحد من الازدواجية والتضارب.

ثانياً: تبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بعقود الامتياز، وتقليص آجال دراسة الملفات وتسويتها، مع اعتماد مساطر واضحة ومعلنة، تعزز مبدأ الشفافية والمساواة في الولوج إلى العقار الفلاحي.

ثالثاً: استحداث آلية دورية لتقييم أداء المستفيدين من عقود الامتياز، تستند إلى مؤشرات موضوعية (نسبة الاستغلال، الإنتاجية، احترام دفتر الشروط)، مع تفعيل إجراءات المتابعة وسحب الأراضي غير المستغلة بفعالية أكبر، حفاظاً على الطابع الإنتاجي للأراضي.

رابعاً: تعزيز التنسيق بين السياسة العقارية والسياسة الزراعية والتمويلية، بما يسمح بربط منح الأرض ببرامج دعم تقنية ومالية موجهة، تضمن الاستغلال الأمثل وتحفز الاستثمار المنتج، خاصة في الشعب الاستراتيجية.

خامساً: الاستفادة من عناصر القوة في التجربة المصرية، لا من باب الاستنساخ، بل من خلال التكييف مع الخصوصية القانونية والمؤسساتية الجزائرية، لا سيما في مجال تسوية الأوضاع غير القانونية، وتطوير أدوات الشراكة، وتحسين مناخ الاستثمار الزراعي.

سادساً: دعم التكوين المستمر للإطارات المكلفة بتسيير ملف العقار الفلاحي، بما يعزز كفاءتهم في الجوانب القانونية والاقتصادية والتقنية، ويرفع من جودة الخدمة العمومية المقدمة للمستثمرين.

ختاماً، تؤكد هذه الدراسة أن إصلاح إدارة العقار الفلاحي يمثل خياراً استراتيجياً لا يحتمل التأجيل، في ظل التحولات الاقتصادية العالمية، وتزايد الضغوط المرتبطة بالأمن الغذائي وتغير المناخ. إن تحقيق تنمية زراعية مستدامة في الجزائر يمر حتماً عبر إدارة رشيدة وفعالة وشفافة للعقار الفلاحي، قائمة على التكامل بين التشريع والمؤسسة، وبين التخطيط والتنفيذ، وبين الرقابة والتحفيز. ومن ثم، فإن تطوير هذا الملف ينبغي أن يُدرج ضمن أولويات الإصلاح الهيكلي الشامل، بما يضمن تعظيم القيمة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية، وتحويلها إلى رافعة حقيقية للتنمية الوطنية.

5. قائمة المراجع:

المراجع العربية

1. بن دوحة عيسى. بوشربي مريم (2016)، **الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه الفلاحي**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جامعة المسيلة.
2. الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية عدد 206 الصادرة في 10 سبتمبر 1966 (السنة التاسعة)
3. رجراج محمد (*2014*)، **العقار الفلاحي: من حق الانتفاع إلى حق الامتياز**. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية. المجلد 51، العدد 1، كلية الحقوق جامعة الجزائر.
4. عجة الجيلالي (2005)، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.
5. فاتن صبري سيد الليثي، نبيل أوكيد (2020) **الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي**. مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 31، عدد 3 ديسمبر 2020.

6. قانون رقم 11 لسنة 2024، صادر بالجريدة الرسمية للجمهورية المصرية في 24 فبراير 2024، عدد 08 مكرر (أ)، يتضمن تعديل بعض أحكام لقانون رقم 143 لسنة 1983 في شأن الأراضي الصحراوية.
7. قانون رقم 143 لسنة 1981 في شأن الأراضي الصحراوية الجريدة الرسمية للجمهورية المصرية العدد 35 مكرر الصادرة في 31 أغسطس 1981
8. قانون رقم 168 لسنة 2025 يحدد بعض قواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة الخاصة، صادر بالجريدة الرسمية – العدد 32 مكرر (و) في 13 أغسطس سنة 2025
9. لمزري مفيدة (2021)، **الامتياز الفلاحي إشكاليات وحلول التحول من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز**. مجلة التعمير والبناء، المجلد 04/ العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت.
10. المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09 المؤرخ في 2009/10/22، والصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 61 المؤرخة في 2009/10/25.
11. منشور وزراي مشترك رقم 2 مؤرخ في 01 جوان 2025 بين وزارة الداخلية ووزارة المالية، يتضمن تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في إطار مختلف صيغ المنح والاستغلال
12. مولود ديدان (2013)، **قانون العقار الفلاحي**، دار بلقيس، الجزائر.

المراجع الأجنبية

1. Dina Naguib *(2024),* ***Egypt - Context and Land Governance.*** **Programme Policy Officer** ***on Climate Change and Resilience Building at the World Food Programme****. 29 April 2024*

المراجع الالكترونية

1. *https://landportal.org/book/narratives/2024/egypt?utm_source=chatgpt.com (consulté 12/02/2026)*
2. *https://madr.gov.dz/2025/06/14/ (consulté 08/02/2026)*
3. *https://news.radioalgerie.dz/ar/node/58242 (consulté 19/10/2025)*
4. *https://nplr.estrdad.gov.eg/ApplicationSteps.aspx (consulté 16/02/2026)*
5. *https://ultraalgeria.ultrasawt.com/?utm_source=chatgpt.com (consulté 22/10/2025)*
6. *https://www.aljazeera.net/ebusiness/2025/7/26/ (consulté 12/02/2026)*
7. *https://www.elreefelmasry.com/ (consulté 18/02/2026)*
8. *https://www.gafi.gov.eg/Arabic/StartaBusiness/InvestmentZones/SiteAssets/Pages/Inland (consulté 10/02/2026)*
9. *https://www.joradp.dz/HAR/Index.htm (consulté 03/03/*2025*)*
10. *https://www.onta.dz/evolution-politique-gestion-patrimoine-agricole-ar (consulté 23/02/2025)*
11. *https://www.onta.dz/informations-utiles-ar (consulté 24/02/2025)*
12. *https://www.onta.dz/presentation-ar (consulté 16/03/202*5*)*