مجلـة البـاحث للـدراسات الأكاديمية
ISSN: 2352-975X ELBAHITH for Academic Studies EISSN: 2588-2368
المجلد: 13 / العدد: 02 / السنة: 2026 /ص ص: 1346 - 1368

فعالية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارة العقار الصناعي الموجه للمشاريع الاستثمارية

The Effectiveness of the Algerian Investment Promotion Agency in the Management of Industrial Real Estate Allocated to Investment Projects

تاريخ الإرسال: 2026/02/28 تاريخ القبول: 2026/06/06

بلخيري مراد* *Mourad BELKHIRI*
المركز الجامعي سي الحواس بريكة
University Center of SI EL HOUÈS Barika
مخبر آفاق الحوكمة للتنمية المحلية المستدامة
mourad.belkhiri@cu-barika.dz

ملخص:

يتناول هذا البحث فعالية ودور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارة العقار الصناعي الموجه للمشاريع الاستثمارية، مركزا على أهمية هذا الدور في تحسين مناخ الاستثمار، وتشجيع المستثمرين على الاستفادة من الموارد العقارية المتاحة.

تهدف الدراسة إلى توضيح الإطار القانوني الذي يحدد اختصاصات الوكالة وفق القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والقانون رقم 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية ذات الصلة. كما تسعى الدراسة إلى تحليل مهام الوكالة في توجيه وتعبئة العقار الصناعي، وتهيئة بيئة استثمارية شفافة عبر المنصات الرقمية، ومرافقة المستثمرين في اختيار العقار الملائم لمشاريعهم، بما يضمن تعزيز فرص النجاح وتحقيق التنمية الاقتصادية.

أظهرت الدراسة أن تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أسهم في تنظيم وتسيير العقار الصناعي، وضمان متابعة تنفيذ المشاريع وفق الالتزامات المنصوص عليها في عقود الامتياز، مما يعزز الثقة لدى المستثمرين ويحد من الإشكالات السابقة المرتبطة بتعدد الأجهزة وصلاحياتها. ويعكس هذا الدور قدرة الوكالة على تعبئة الموارد العقارية، وتوسيع العرض الاستثماري، وتحسين آليات المرافقة والمتابعة، ما يسهم في خلق بيئة استثمارية أكثر شفافية وفعالية في الجزائر.

*- المؤلف المُراسل.

الكلمات المفتاحية: العقار الصـــناعي؛ الاستثمار؛ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ المنصات الرقمية.

Abstract:

This study examines the role of the Algerian Investment Promotion Agency in managing industrial real estate designated for investment projects, focusing on the significance of this role in improving the investment climate and encouraging investors to utilize available real estate resources. The research aims to clarify the legal framework defining the Agency's powers under Law No. 22-18 on investment and Law No. 23-17 on the conditions and procedures for granting economic real estate, in addition to the relevant executive decrees. The study also analyzes the Agency's tasks in directing and mobilizing industrial real estate, creating a transparent investment environment through digital platforms, and assisting investors in selecting suitable properties for their projects, thereby enhancing their chances of success and contributing to economic development.

The study finds that the intervention of the Algerian Investment Promotion Agency has contributed to the organization and management of industrial real estate and ensured the monitoring of project implementation according to the obligations stipulated in concession agreements. This strengthens investor confidence and reduces previous issues associated with multiple authorities and overlapping competencies. The Agency's role demonstrates its capacity to mobilize real estate resources, expand the investment supply, and improve guidance and follow-up mechanisms, thereby fostering a more transparent and effective investment environment in Algeria.

Keywords: *Industrial real estate; investment; Algerian Investment Promotion Agency; digital platforms*

.

مقدمـة:

يكتسب العقار الصناعي أهمية خاصة في التنمية الاقتصادية، حيث يمثل قاعدة أساسية لإنشاء المشاريع الاستثمارية وتوسيع النشاط الاقتصادي الوطني. وفي الجزائر سعى المشرع إلى تعزيز دور الدولة في تسيير هذا المورد الحيوي، وضمان استغلاله الأمثل من خلال إرساء آليات تنظيمية حديثة.

ومن أبرز هذه الآليات إحداث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي جاءت لتعزيز الدور المركزي للدولة في إدارة العقار الصناعي، وتوجيهه بما يتوافق مع احتياجات المستثمرين ومتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وقد برز هذا الدور في سياق تحسين مناخ الاستثمار وتسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي، مع الحرص على الشفافية والمساواة بين المستثمرين، وتفادي الإشكالات التي كانت تواجهها الأجهزة السابقة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي وفق الأنظمة السابقة.

تنبع أهمية هذا البحث من المستجد القانوني والاقتصادي الذي يمثله تدخل الوكالة في تسيير العقار الصناعي، إذ يمثل دراسة وتحليل مهامها فرصة لفهم كيفية توظيف الأطر القانونية الحديثة في تنظيم الموارد الاقتصادية وتوجيهها لتعزيز الاستثمار. كما يهدف البحث إلى بيان دور الوكالة في توفير المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية ومرافقة المستثمرين، ومتابعة تنفيذ الالتزامات لضمان استمرارية المشاريع الاستثمارية، وهو ما يسهم في ترسيخ مناخ استثماري مستقر وواضح.

أما أهداف البحث فتتمثل في تحديد الإطار القانوني لاختصاص الوكالة في إدارة العقار الصناعي، وبيان الصلاحيات الممنوحة لها لتنظيم العرض العقاري وتعبئته، وتوضيح آليات تسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي، إضافة إلى إبراز العلاقة بين التنظيم القانوني للوكالة، وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وتتمثل **إشكالية** البحث في السؤال التالي: **ما مدى قدرة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على إدارة العقار الصناعي، وتسهيل استفادة المستثمرين منه بطريقة تراعي متطلبات التنمية الاقتصادية وتشجع على الاستثمار الفعلي؟**

وقد اعتمد البحث المنهج التحليلي القانوني بالاستناد إلى تحليل بعض أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والقانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، مع الإشارة إلى مختلف المراسيم التنفيذية المنظمة للوكالة

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

والصادرة في هذا الخصوص، وذلك من أجل فهم دور الوكالة في إدارة العقار الصناعي وتعبئته وتسهيل حصول المستثمرين عليه

وقد تم تقسيم الدراسة وفق محورين رئيسيين: المحور الأول يركز على الإطار القانوني لاختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارة العقار الصناعي، بينما يعالج المحور الثاني فعالية تدخل الوكالة في تسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي، وضمان استمرارية المشاريع الاستثمارية.

المحور الأول: الإطار القانوني لاختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارة العقار الصناعي

يشكل إسناد إدارة العقار الصناعي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحولا جوهريا في فلسفة تنظيم الوعاء العقاري الموجّه للمشاريع الاستثمارية، خاصة في ظل أحكام قانون الاستثمار رقم 22-18 والقانون رقم 17-23 وما تلاهما من نصوص تنظيمية.[1]

فقد انتقل المشرّع من منطق التشتت المؤسسي وتعدد المتدخلين إلى تكريس مقاربة مركزية، تسند للوكالة دورا محوريا في إدارة حافظة العقار الصناعي، وتوجيه الوَفرة العقارية بما يتلاءم مع أولويات السياسة الاستثمارية للدولة.

وانطلاقاً من هذا التحول، يقتضي الأمر بحث الأساس القانوني الذي خول للوكالة هذه الصلاحيات، وكذا بيان مدى اتساع اختصاصها ليشمل عرض العقار الصناعي، تعبئته وتوسيعه، واكتساب الملكيات الخاصة باسم الدولة وممارسة حق الشفعة، فضلاً عن مساهمتها في إعداد أدوات التعمير ذات الصلة بالنشاط الاستثماري، بما يسمح بتقييم الإطار القانوني المنظم لإدارتها للعقار الصناعي.

أولا- إسناد إدارة حافظة العقار الصناعي حصرا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يمثل إسناد إدارة حافظة العقار الصناعي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أحد أهم مظاهر التحول الذي أقرّه المشرّع في تنظيم المجال العقاري الموجّه للاستثمار،

EISSN: 2588-2368 ——— ISSN: 2352-975X

وذلك في إطار الإصلاحات التي جاء بها قانون الاستثمار رقم 22-18والقانون رقم 23-17 المذكورين أعلاه. فقد انتقل التنظيم القانوني من مقاربة تتسم بتعدد الجهات المتدخلة وتداخل الاختصاصات، إلى نموذج مؤسساتي يُكرّس دور الوكالة كفاعل محوري في ضبط وتسيير الرصيد العقاري الصناعي، بما ينسجم مع أهداف الدولة في توجيه الاستثمار وتحقيق الفعالية الاقتصادية.

وانطلاقاً من ذلك، يقتضي تحليل هذا العنصر الوقوف أولا على الأساس التشريعي الذي منح الوكالة هذا الاختصاص وأعاد تحديد مركزها القانوني في منظومة تسيير العقار الصناعي، ثم بحث كيفية ممارستها لهذا الدور من خلال توجيه الوَفرة العقارية وعرض العقار الصناعي وضبط آلياته، بما يسمح بتقييم مدى انسجام النصوص القانونية مع متطلبات الفعالية في إدارة هذا المورد الاستراتيجي.

1- الأساس التشريعي لاختصاص الوكالة في إدارة العقار الصناعي في ضوء قانون 22-18 والقانون 23-17: لقد ساهم قانون الاستثمار رقم 22-18 في إعادة هيكلة السياسة الاستثمارية في الجزائر، من خلال إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتكون الفاعل الرئيسي في تنفيذ أهداف القانون، وتسهيل الإجراءات أمام المستثمرين، وضمان توجيه الموارد الاستثمارية بشكل فعّال.

تم تنظيم مهام الوكالة وتحديد صلاحياتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 سبتمبر 2022، الذي منحها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت الوصاية الوزارية، وجعلها مسؤولة عن جميع المراحل المتعلقة بالاستثمار، بما في ذلك تسيير العقار الصناعي المخصص للاستثمارات الاقتصادية.[2]

يمثل هذا الإطار القانوني الجديد خروجا عن الأمر الملغى رقم 08-04 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية، والذي كان يسبب تعدد الجهات المتدخلة، وبيروقراطية إجرائية أثرت على سرعة منح العقار وشفافية الإجراءات.[3]

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

كما جاء القانون رقم 23-17 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ليؤكد صلاحيات الوكالة في تخصيص وعرض العقار الصناعي للمستثمرين، وإدارة الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، وتوفير آليات واضحة عبر المنصة الرقمية للمستثمر، بما يعزز دورها كهيئة مركزية مسؤولة عن تنمية المشاريع الاستثمارية.(4)

2- توجيه الوفرة العقارية وعرض العقار الصناعي من طرف الوكالة وآليات ضبطها: ينطلق دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في هذا الصدد من ضعف الفعالية الذي سجلته المنظومة السابقة في مجال تسيير العقار الاقتصادي، لا سيما على مستوى العقار الصناعي، الذي ظل لسنوات يشهد تشتتاً في الجهات المتدخلة وضعفاً في التوجيه الاستراتيجي للوفرة العقارية؛ ما أدى إلى وجود عدد كبير من القطع العقارية التي لم يتم استغلالها، أو تم منحها لمستثمرين لم يلتزموا بالتزاماتهم الاستثمارية. أو لم تتلاءم مع طلبات المستثمرين الفعليين نتيجة غياب آليات مركزية لضبط وتوجيه هذه المعروض العقاري، بما يخدم أهداف التنمية الاقتصادية.(5)

وقد استدعى هذا الوضع المشرّع إلى إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم للعقار المخصص للمشاريع الاستثمارية، فصدر القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الذي يهيئ أساساً تشريعياً قوياً لتكريس دور الوكالة في توجيه الوفرة العقارية الصناعية وضبط آليات عرضها للمستثمرين، مع تحديد واجبات والتزامات واضحة للأطراف المتدخلة.(6)

وقد منح القانون للوكالة صلاحيات واسعة في عرض الوفرة العقارية الصناعية على المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر. بما يجعلها أشبه بـ "مرشد مركزي" لإدارة المخزون العقاري، حيث تقوم بتحليل احتياجات السوق الاستثمارية، تحديد

العقار المتاح، تطويره، وربطه ببرامج الاستثمار، فضلاً عن توجيه المستثمرين نحو القطع المناسبة وفقاً للقطاع الاقتصادي والتخصص الصناعي المنشود[7].

كما تعمل الوكالة بفضل هذه الصلاحيات، على مراجعة وتحديث قوائم العقار الصناعي المتاحة بصفة دورية، وإعادة توزيعها عند الضرورة، فضلاً عن وضع قواعد واضحة لاستجابة العروض العقارية لمتطلبات المستثمرين بناء على معايير موضوعية، مثل حجم المشروع، حجم الاستثمار، الجدوى الاقتصادية، وموقع المشروع، الأمر الذي يقضي على الممارسات غير الفعالة التي كانت سائدة في النظام السابق. تفاديا لتشتت الإشراف وتعدد الجهات القادرة على منح الامتيازات دون تنسيق كاف.[8]

وتتجلى أهمية تدخل الوكالة في هذا المجال أيضا في قدرتها على التنسيق بين مختلف الإدارات والهيئات ذات العلاقة، مثل مديريات أملاك الدولة، السلطات المحلية، الهيئات الفنية المختصة بالتعمير والمرافق، ما يجعل عملية توجيه الوفرة العقارية الصناعية أكثر انسجاما مع السياسات العمومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وهذا التنسيق يتجسد في آليات عمل مشتركة تمكن من مطابقة المعروض العقاري مع الاحتياجات الاستثمارية الفعلية، وتقليص فترات الانتظار، وضمان احترام التزامات المستثمرين بعد منحهم الامتيازات.[9]

وعليه، فإن دور الوكالة في توجيه الوفرة العقارية الصناعية لا يقتصر على العرض السلبي للعقار، بل يتجاوز ذلك إلى ترشيد العرض، تفعيله وفق الأولويات الوطنية، وربطه بجودة المشاريع الاستثمارية القادرة على تحقيق الأثر الاقتصادي المنشود؛ وهو ما يمثل تحوّلا أساسيا في منهج تسيير العقار الاقتصادي الذي لم يعرفه النظام السابق.

ويضمن تكامل الجهود بين الجهات المعنية، وتطبيق منهج رقابي وتوجيهي متكامل يخدم المستثمر والاقتصاد الوطني معا.[10]

تشير الدراسات القانونية إلى أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تلعب دورا مركزيا في توجيه وتسيير العقار الاقتصادي المخصص للمشاريع الاستثمارية، حيث تتولى بمقتضى القانون رقم 23-17 تحديد الأوعية العقارية الصناعية وإدارتها عبر المنصة الرقمية للمستثمرين، بما يُسهم في ربط العرض العقاري باحتياجات السوق الاستثمارية، وتسهيل إيداع الطلبات ومعالجتها.(11)

ثانيا- الصلاحيات القانونية للوكالة في تعبئة العقار الصناعي وتوسيعه:

لم يقتصر دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على مجرد إدارة الحافظة العقارية الصناعية، بل تجاوزه إلى ممارسة صلاحيات قانونية فعلية تهدف إلى تعبئة العقار الصناعي وتوسيعه، وضبط توزيعه بما يتلاءم مع متطلبات التنمية الاقتصادية. فقد أدرك المشرّع أن فعالية الاستثمار لا ترتبط فقط بوجود أوعية عقارية، وإنما بقدرة الجهاز المكلف بالاستثمار على التحكم في مصادرها وتوجيهها، وإدماجها ضمن رؤية عمرانية واقتصادية منسجمة.

ومن هذا المنطلق، منح الإطار القانوني الجديد للوكالة أدوا ت عملية تمكّنها من التدخل المباشر في السوق العقارية، سواء من خلال صلاحية اكتساب ملكية الخواص باسم الدولة وممارسة حق الشفعة، أو من خلال مساهمتها في إعداد أدوات التعمير ومواءمتها مع متطلبات المشاريع الاستثمارية. وتشكل هذه الصلاحيات محورا أساسيا لفهم التحول في فلسفة تسيير العقار الصناعي في الجزائر، وهو ما سيتم تفصيله في العنصرين الآتيين.

- صلاحيات الوكالة في إدماج العقار الخاص ضمن الملكية الخاصة للدولة: نستعرض أدوات الضبط العقاري للوكالة بين الاكتساب القانوني، وممارسة حق الشفعة (المادة 18/17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة) كما يلي:

أ- صلاحية الوكالة اكتساب ملكية الخواص باسم الدولة: المادة 17 من المرسوم أعلاه: في إطار تعزيز العرض العقاري الصناعي وتجاوز محدودية الأوعية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منح المشرّع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية نوعية تتمثل في اكتساب ملكية الخواص باسم الدولة، وذلك عندما يكون العقار محل الاكتساب قابلا لاحتضان مشروع استثماري، ويستجيب لمتطلبات التخطيط الاقتصادي. وتندرج هذه الصلاحية ضمن فلسفة القانون رقم 23-17 الرامية إلى تعبئة كل الطاقات العقارية المتاحة وإدماجها ضمن الحافظة العقارية الاقتصادية، بدل الاكتفاء بالعقار العمومي غير المستغل.

ويعد هذا التوجه تحولا من منطق "تسيير الموجود" إلى منطق "توسيع العرض"، بما يخدم الديناميكية الاستثمارية.[12]

وتتم عملية الاكتساب باسم الدولة وفق إجراءات مضبوطة، حيث يحدد السعر التجاري للعقار من قبل مصالح أملاك الدولة، ويبرم عقد إداري يكرّس نقل الملكية وإدماج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ليصبح قابلا لمنح الامتياز في إطار قانون الاستثمار. ويؤكد هذا التنظيم أن الوكالة لا تشتري لحسابها الخاص، وإنما تتدخل كآلية تنفيذية باسم الدولة، بما يحافظ على الطبيعة العمومية للحافظة العقارية ويضمن شفافية المعاملات.[13]

ب- ممارسة الوكالة لحق الشفعة: (المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة)، أما بخصوص ممارسة حق الشفعة، فقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي ذاته على إدراج الأملاك العقارية المعنية بممارسة هذا الحق ضمن مكونات العقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز. ويشمل ذلك العقارات المتنازل عنها من قبل المستفيدين من العقار الاقتصادي، أو تلك المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص، متى كانت قابلة لاحتضان مشروع استثماري .

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

وتمكن هذه الآلية الوكالة من استرجاع العقارات التي قد تخرج من الدورة الاستثمارية أو يخشى تحويلها لغير الغرض التنموي، بما يضمن استمرارية توجيهها نحو الاستثمار المنتج.(14)

وتتجلى الأهمية العملية لهذه الصلاحيات في كونها تمنح الوكالة دورا استباقيا في ضبط السوق العقارية ذات البعد الاستثماري، إذ لم تعد مجرد جهة مانحة للامتياز، بل أصبحت فاعلا في إعادة تشكيل الخريطة العقارية الصناعية عبر الاكتساب والشفعة. الأمر الذي يعكس توجها تشريعيا نحو مركزية التسيير، وتفادي تشتت الصلاحيات الذي كان يطبع المرحلة السابقة.(15)

ثانيا- مساهمة الوكالة في إعداد أدوات التعمير وتكييفها مع متطلبات الاستثمار:

لم يقتصر تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على تعبئة العقار الصناعي عبر آليات الاكتساب والشفعة، بل امتد إلى مستوى أكثر عمقا يتمثل في المشاركة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، بما يسمح بمواءمة التخطيط العمراني مع الاحتياجات الفعلية للاستثمار.

فقد أدخل المشرّع الجزائري الوكالة كعضو فاعل ضمن الهيئات واللجان المكلفة بإعداد ومراجعة أدوات التعمير، لاسيما مخططات التهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، وذلك حتى تتمكن من التعبير عن حاجيات الدولة في مجال العقار الاقتصادي الصناعي، وضمان إدراجها ضمن الرؤية التخطيطية المحلية والوطنية.

ويجسد هذا التوجه تحولا نوعيا في فلسفة إدارة العقار الصناعي، إذ لم يعد العقار الاستثماري يعالج بعد إعداد أدوات التعمير، بل أصبح يؤخذ بعين الاعتبار منذ مرحلة التخطيط المسبق، بما يسمح بتخصيص أوعية عقارية جديدة أو توسيع الحافظة العقارية القائمة وفقاً لأولويات السياسة الاستثمارية. كما يهدف إشراك الوكالة في هذه اللجان إلى تفادي الاختلالات السابقة التي كانت تنتج عن غياب التنسيق

بين أجهزة الاستثمار وهيئات التعمير، الأمر الذي أدى في كثير من الأحيان إلى ندرة مصطنعة في العرض العقاري، أو عدم ملاءمته لطبيعة المشاريع المقترحة.(16)

كما تمكن هذه الآلية الوكالة من اقتراح إعادة تصنيف بعض الأراضي أو إدماج مناطق جديدة قابلة للاستثمار ضمن أدوات التعمير، بما يعزز مرونة الحافظة العقارية الصناعية، ويجعلها أكثر استجابة للتحولات الاقتصادية. ويؤكد هذا الدور أن الوكالة لم تعد مجرد جهاز تنفيذي يمنح الامتياز، بل أصبحت شريكا مؤسسيا في رسم الخريطة العمرانية ذات البعد الاستثماري.

وهو ما يعكس توجها تشريعيا نحو تكريس التكامل بين سياسات التهيئة الإقليمية، وأهداف التنمية الاقتصادية.(17)

المحور الثاني: فعالية تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسهيل حصول المستثمر على العقار الصناعي

إذا كان الإطار التشريعي قد منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات واسعة في تعبئة الحافظة العقارية الصناعية وتوسيعها، فإن معيار الفعالية لا يقف عند حدود النصوص، بل يقاس بمدى قدرة الوكالة على تيسير حصول المستثمر فعليا على العقار الصناعي وضمان استقراره القانوني. فالعقار الصناعي لا يمثل مجرد وعاء مادي للمشروع، بل يعد شرطا جوهريا لانطلاق الاستثمار واستمراريته.

ومن هذا المنطلق يتجسد تدخل الوكالة في بعدين متكاملين:

- أولهما: يتعلق بمهمة الإعلام وتوفير المعطيات الدقيقة والشفافة حول الوفرة العقارية عبر المنصة الرقمية، ومرافقة المستثمر في اختيار العقار الملائم لطبيعة مشروعه.

- وثانيهما: يرتبط بمهمة المتابعة وتسهيل تنفيذ الاستثمارات، من خلال منح العقار في إطار نظام الامتياز ومرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات، ومتابعة تنفيذ التزاماته بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

وعلى ضوء هذين البعدين يمكن تقييم مدى فعالية تدخل الوكالة في دعم الديناميكية الاستثمارية المرتبطة بالعقار الصناعي، وفقا لما يأتي:

أولا- مهمة الإعلام وتوفير المعلومات حول الوفرة العقارية:

تعد وظيفة الإعلام وتوفير المعلومات الدقيقة حول العقار الصناعي من المرتكزات الأساسية لقياس فعالية تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسهيل حصول المستثمر على الوعاء العقاري. فشفافية المعطيات وسهولة الوصول إليها تمثل ضمانة قانونية واقتصادية في آن واحد، إذ يرتبط قرار الاستثمار بدرجة وضوح الرؤية المتعلقة بالموقع والمساحة والوضعية القانونية وطبيعة الامتيازات المرتبطة بالعقار. ومن هذا المنطلق، اسند المشرع للوكالة دورا محوريا في عرض الوفرة العقارية رقميا، ومرافقة المستثمرين في اختيار العقار الملائم لمشاريعهم.

1- عرض المعطيات المتعلقة بالعقار الصناعي عبر المنصات الرقمية: كرس القانون رقم 23-17 مبدأ الشفافية والمساواة بين المستثمرين من خلال حصر إيداع طلبات الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، بما يضمن توحيد الإجراءات وتكافؤ الفرص، والحد من التدخلات غير المبررة. فقد نصت المادة 8 فقرة 4 من القانون ذاته على التزام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية المستحدثة، وهو ما يعكس توجها تشريعيا نحو رقمنة تسيير العقار الصناعي وتعزيز الحوكمة الإلكترونية في مجال الاستثمار.[18]

ويهدف هذا التنظيم إلى تجاوز الاختلالات التي ميزت المرحلة السابقة، حيث كانت المعلومات المتعلقة بالعقار الصناعي غير متاحة بصورة متكافئة، الأمر الذي فتح المجال أمام تباين المعاملة وتعدد مراكز القرار. أما في ظل المنصة الرقمية، فقد أصبح المستثمر قادرا على الاطلاع على المواقع المتاحة ومساحاتها وطبيعتها القانونية وشروط منحها، مع إمكانية اختيار المنطقة الملائمة لتجسيد مشروعه وفق اعتبارات

الجدوى الاقتصادية. وبذلك تتحول المعلومة العقارية إلى أداة ضبط للسوق الاستثماري، لا مجرد وسيلة إعلام.[19]

2- توجيه المستثمرين ومرافقتهم في اختيار العقار المناسب لمشاريعهم: إلى جانب عرض المعطيات، أسند المشرع للوكالة دورا فعالا في توجيه المستثمرين ومرافقتهم في اختيار العقار الصناعي المناسب، وذلك من خلال الشباك الوحيد الذي يمثلها على المستوى المحلي. فقد نصت المادة 14 من القانون رقم 23-17 على أن الشباك الوحيد يمنح العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفقا لدفتر شروط يتضمن بنودا عامة وخاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية للدولة.[20]

ويكشف هذا النص عن توجه نحو توحيد جهة منح العقار الصناعي في إطار جهاز متخصص، بعدما كان الأمر 08-04 الملغى والقوانين المالية المتعاقبة يكرسان تعدد الهيئات المتدخلة، الأمر الذي أدى إلى غموض في الإجراءات وتداخل في الصلاحيات. أما في ظل التنظيم الجديد، فقد تم إسناد صلاحيات واسعة للوكالة بما يضمن للمستثمر مخاطبا إداريا واحدا يتولى دراسة الطلب ومنح الامتياز ومتابعة تنفيذ الالتزامات، وهو ما يعزز الأمن القانوني، ويحد من النزاعات المرتبطة بتخصيص العقار.[21]

ولا يقتصر دور الوكالة على منح الامتياز، بل يمتد إلى مرافقة المستثمر منذ إيداع الملف إلى غاية تجسيد المشروع، مع متابعة وضعية العقار الصناعي ومدى احترام الالتزامات التعاقدية. فنجاعة السياسة الاستثمارية لا تتحقق بمجرد تخصيص الأرض، بل بقدرة الجهاز الإداري على المراقبة والمتابعة، وضمان توجيه العقار للغرض المخصص له.

ومن هنا يتجلى البعد الوظيفي لدور الوكالة باعتبارها جهة مرافقة وضابطة في آن واحد، بما يسهم في ترسيخ الثقة في المنظومة العقارية الاستثمارية.[22]

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

ثانيا- مهمة المتابعة وتسهيل تنفيذ الاستثمارات المرتبطة بالعقار الصناعي:

إذا كانت مهمة الإعلام تضمن شفافية الوصول إلى العقار الصناعي، فإن مهمة المتابعة تمثل المرحلة الحاسمة في تجسيد المشروع الاستثماري على أرض الواقع. ففعالية تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لا تقاس فقط بتمكين المستثمر من الحصول على الوعاء العقاري، بل بمدى قدرتها على تأطير إجراءات المنح، ومرافقة المستثمر، وضمان احترام الالتزامات التعاقدية بما يحقق الأهداف التنموية.

ومن هذا المنطلق نظم المشرع مسار منح الامتياز، وآليات الطعن والمتابعة بموجب نصوص تنظيمية دقيقة، على رأسها المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

1- منح العقار الصناعي في إطار نظام الامتياز ومرافقة المستثمر في الإجراءات:

نظم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية جديدة، وهو النص الذي كرس مركزية دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مسار تخصيص العقار الصناعي. فبعد معالجة الطلبات عبر المنصة الرقمية، تصدر الوكالة قرار منح العقار الاقتصادي بتفويض من الدولة، عبر الشباك الوحيد، لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، متضمنا بنودا إدارية عامة وأخرى خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية للدولة، وانعكاس المشروع على التنمية الاقتصادية والاجتماعية(23)

ولا يكتسب قرار المنح طابعه النهائي إلا بعد استنفاذ آجال الطعن، حيث تنص المادة 6 من المرسوم المذكور على أن القرار يصبح نهائيا بعد انقضاء أجل شهر واحد من تاريخ إعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم. وقد أخضع المشرع مسار الطعن لنظام تدريجي؛ يبدأ بالتظلم المسبق أمام الوكالة كإجراء إجباري قبل اللجوء إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار. ويشكل هذا التظلم آلية مزدوجة

الوظيفة، فهو من جهة وسيلة لغربلة النزاعات المحتملة قبل تصعيدها، ومن جهة أخرى أداة رقابة إدارية يمارسها المدير العام للوكالة على الشبابيك الوحيدة اللامركزية.[24]

وفي حال رفض الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا، يتم تبليغ الوكالة بالقرار النهائي الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر المقبول، أما في حالة قبول الطعن فيبلغ القرار للمستثمر المعني مع فسخ المقرر المؤقت السابق. وعلى إثر ذلك يستدعي الشباك الوحيد المستثمر المكتتب للتوقيع على دفتر الشروط الذي يحدد بدقة حقوقه والتزاماته، وفقا لما نصت عليه المادة 9 من المرسوم ذاته. ويكرس هذا المسار مبدأ الأمن القانوني من خلال وضوح الإجراءات وتسلسلها الزمني.[25]

2- متابعة تنفيذ الالتزامات بعد منح العقار الاقتصادي لضمان تجسيد المشروع:

يكتسي دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أهمية محورية بعد صدور قرار منح العقار الاقتصادي، إذ لا ينحصر تدخلها في مرحلة الاختيار، بل يمتد إلى متابعة تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

بما يضمن تجسيد المشروع الاستثماري وفق الشروط والآجال المحددة قانونا.[26]

أسند القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية للوكالة مهمة متابعة تنفيذ ما تضمنه قرار منح العقار. فبعد إصدار القرار النهائي بمنح الامتياز، تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة.

تجسيدا للتكامل الإجرائي بين القرار الإداري والعقد المنشئ للحق العيني.[27]

بمجرد إبرام عقد الامتياز، يلتزم المستثمر المستفيد بالشروع في إنجاز الأشغال فوق القطعة الأرضية وفق المخطط المقدم، وضمن الشروط المتفق عليها في دفتر الأعباء. وقد نصت المادة 15 من القانون رقم 23-17 على جملة الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد، وعلى رأسها احترام بنود دفتر الأعباء وإنجاز المشروع طبق

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

المواصفات والآجال المحددة. وفي المقابل خول المشرع للمستفيد حقوقا تضمن له استقرار مركزه القانوني، من بينها الحق في استصدار رخصة البناء طبقا للمادة 14 من القانون ذاته. كل ذلك من باب الضمانات قصد إقامة المنشآت الضرورية لتجسيد المشروع الاقتصادي.[28]

كما أقر المشرع إمكانية إنشاء رهون لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنايات المزمع إقامتها، ضمانا للقروض الممنوحة لتمويل المشروع. وهو توجه يعزز قابلية العقار الصناعي للتوظيف كأداة تمويلية تدعم الاستثمار.[29]

ومن المستجدات الهامة التي جاء بها القانون رقم 23-17 إقرار حق المستفيد في طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز، مع خصم مبالغ الإتاوة المسددة قانونا بعنوان الامتياز، وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الأعباء، والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال، وفقا لما تضمنته المادتان 20 و17 من القانون المذكور.

ويعد هذا الحق تطورا نوعيا مقارنة بالأمر رقم 08-04 الملغى. الذي لم يكن يتيح إمكانية التحويل إلى تنازل بذات الصيغة، وذلك تماشيا للتوجهات الحديثة في حقوق المستفيد من الضمانات القانونية بعد الإنجاز الفعلي للمشروع.[30]

وتطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، يتعين على الوكالة البت في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الطلب، على أن تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد التنازل بطلب من الوكالة، عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ تحويل الملف إليها، وفقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم المذكور.

ويكرس هذا التنظيم الزمني الصارم مبدأ الأمن القانوني، وضمان استقرار الاستثمار.[31] غير أن استقرار العلاقة التعاقدية يبقى رهينا باحترام المستثمر لالتزاماته، إذ يمكن للوكالة استرجاع العقار بصفة انفرادية في حالة إخلال المستفيد ببنود دفتر الأعباء عن طريق فسخ عقد الامتياز، مع مراعاة الإجراءات الشكلية المسبقة التي تضمن حقه في الدفاع قبل اتخاذ قرار الفسخ. كما يمكنها ممارسة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عليها، وفقا لما تم بيانه سابقا.

وفي ذلك محافظة على الطابع الاقتصادي المخصص للعقار، ويحول دون تحويله عن غايته الاستثمارية.[32]

وعليه، يتضح أن تدخل الوكالة بعد منح العقار الاقتصادي لا يقتصر على الرقابة الشكلية، بل يتجسد في متابعة فعلية لتنفيذ الالتزامات، ومرافقة قانونية توازن بين حماية أملاك الدولة وضمان استقرار المستثمر، بما يسهم في تجسيد المشاريع وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة.

خاتمـة:

من خلال ما تم التوصل إليه في هذه الدراسة، يتبين أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمثل آلية قانونية وإدارية حديثة، منحها المشرع صلاحيات واسعة في مجال إدارة العقار الصناعي، وذلك بهدف تجاوز النقائص التي كانت تميز المنظومة السابقة القائمة على تعدد الهيئات المتدخلة وتداخل اختصاصاتها. وقد ساهم هذا التنظيم الجديد في إضفاء قدر أكبر من الشفافية والوضوح على إجراءات منح العقار الاقتصادي، خاصة من خلال رقمنة المعطيات المتعلقة بالوفرة العقارية وتوحيد جهة منح العقار، ومرافقة المستثمرين خلال مختلف مراحل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية

إجابة عن الإشكالية المطروحة أظهرت الدراسة أن قدرة الوكالة على إدارة العقار الصناعي لا تقتصر فقط على عملية منح الامتياز، وإنما تمتد إلى تعبئة الوعاء العقاري

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

وتوجيهه بما ينسجم مع احتياجات التنمية الاقتصادية، وذلك عبر مساهمتها في إعداد أدوات التعمير ومتابعة تنفيذ الالتزامات المرتبطة بالعقار، والسهر على استرجاع العقارات غير المستغلة أو التي أخل أصحابها بشروط الاستثمار. وهو ما يعكس توجها تشريعيا يرمي إلى تكريس الاستثمار الفعلي، والحد من المضاربة بالعقار الصناعي.

غير أن فعالية هذا الدور تبقى مرتبطة بمدى التطبيق العملي للنصوص القانونية، وبقدرة الوكالة على تحقيق التوازن بين تسهيل حصول المستثمر على العقار الصناعي من جهة، وضمان الاستغلال الجدي والفعال لهذا العقار من جهة أخرى. لذلك يمكن القول إن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تشكل خطوة مهمة نحو تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، إلا أن نجاحها الفعلي يبقى رهينا باستمرار تطوير آليات المتابعة والرقابة، وتعزيز التنسيق الإداري، وتبسيط الإجراءات بما يحقق الاستقرار والثقة للمستثمرين.

وعليه تأتي هذه الدراسة لتسلط الضوء على الدور الجديد والهام الذي تضطلع به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارة العقار الصناعي، انطلاقا من الحاجة الملحة إلى تنظيم هذا المورد الحيوي بطريقة تضمن استغلاله الأمثل، وتشجع على الاستثمار الفعلي. ومن خلال التحليل يتضح أن الوكالة تمثل آلية حديثة تمكّن الدولة من ضبط العرض العقاري وتسهيل وصول المستثمرين إلى العقار الصناعي، وضمان متابعة تنفيذ المشاريع وفق الالتزامات المحددة، وهو ما يتيح للقطاع الاستثماري التفاعل مع الموارد الاقتصادية المتاحة بشكل أكثر فعالية وشفافية.

وعلى ذلك، توصلت الدراسة إلى مجموعة من **النتائج** الجزئية للدراسة، يمكن إجمالها فيما يلي:

1- وجود إطار قانوني مهم، وهو الذي أرساه القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والقانون رقم 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي

EISSN: 2588-2368 ——————— ISSN: 2352-975X

مدعوما بالمراسيم التنفيذية في تحديد اختصاصات الوكالة، وترتيب صلاحياتها في إدارة العقار الصناعي.

2- تعمل الوكالة في توجيه وتعبئة العقار الصناعي من خلال وضع المعلومات المتصلة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عبر المنصات الرقمية، وضمان الشفافية والمساواة في منح العقار، بما يقلص الإشكالات التي كانت تواجهها الأجهزة السابقة.

3- تتمثل متابعة الوكالة للمستفيدين من العقار الصناعي من خلال مراقبة تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في عقود الامتياز، وتحويلها إلى تنازل عند استيفاء الشروط، بما يضمن استمرار المشاريع ويحقق أهداف التنمية الاقتصادية.

4- إن الدور المميز للوكالة يتمثل في إعداد أدوات التعمير وتكييفها مع متطلبات الاستثمار، مما يسهم في تعبئة الموارد العقارية المتاحة، وتوسيع وعاء العقار الصناعي بما يتوافق مع احتياجات الدولة والمستثمرين.

وفي ضوء ما تقدم، يمكن تقديم مجموعة من **المقترحات** التي تساهم في دعم دور الوكالة وتعزيز فعاليتها:

1- مواصلة تطوير المنصات الرقمية للمستثمرين لتسهيل الوصول إلى المعلومات، ومتابعة ملفاتهم بشكل إلكتروني متكامل.

2- تعزيز الشفافية في منح العقار الصناعي من خلال وضع آليات دقيقة لمراقبة الالتزامات التنفيذية للمستثمرين.

- العمل على تحسين التنسيق بين الوكالة والهيئات الإدارية المعنية بالاستثمار لضمان سرعة إنجاز العقود والامتيازات.

- مراجعة دور الوكالة بشكل دوري لتكييف صلاحياتها مع التطورات الاقتصادية واحتياجات الاستثمار الجديدة، بما يدعم الاستمرارية في المشاريع ويحفز المستثمرين المحليين والأجانب على الاستثمار في الجزائر.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

أخيرا تؤكد دراستنا على أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمثل ركيزة أساسية في تسيير العقار الصناعي وتعزيز مناخ الاستثمار، وأن نجاحها مرتبط بمدى تطبيقها الفعلي للصلاحيات الممنوحة لها وبتطوير آليات الرقابة والمتابعة لضمان تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر.

الهوامش والمراجع:

(1)- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 73، صادر في 16 نوفمبر سنة 2023 2 - القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، المتعلق بالاستثمار، ج.ر عدد 50، صادر في 28 يوليو سنة 2022.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادر في 18 مارس 2024.

(3)- الأمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ملغى بموجب المادة 26 من القانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

حول نظام الاستثمار في الجزائر، الضمانات القانونية، والعقبات العملية التي تواجه تنفيذ الاستثمار نظام الاستثمارات بين الضمانات القانونية والمعيقات التطبيقية - راجع أطروحة دكتوراه: بسمة بوبشطولة: نظام الاستثمارات بين الضمانات القانونية والمعيقات التطبيقية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون (2023)، جامعة باتنة، الرابط: *https: //dspace.univ-batna.dz/handle/123456789/6685*

(4)- حيث ورد في المادة 11 من القانون رقم 23-17: "تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الذي منح لها تفويض تسييره بموجب احكام هذا القانون للمشاريع الاستثمارية دون سواها....".

(5)- OECD (2023), Investment Policy Reviews: Algeria, OECD Publishing, Paris, https: //www.oecd.org/investment/investment-policy-reviews-algeria.htm .

حول ضبط عملية الاستثمار في الجزائر مع متطلبات التنمية الاقتصادية راجع الكتاب:

هدى نويوة: قانون الاستثمار في الجزائر: الفادوك، 2022، المصدر البيبلوغرافيا، مكتبة كلية الحقوق رابط الاطلاع: *https: //fac.umc.edu.dz/droit/bib/pagesbib/livre.php?id_livre=26025*

(6)- القانون رقم 23-17، الجريدة الرسمية رقم 76، 15 نوفمبر 2023، المادة 2 و4.

(7)- UNCTAD (2023), World Investment Report 2023, United Nations Conference on Trade and Development, Geneva,
https: //unctad.org/publication/world-investment-report-2023

(8)- World Bank (2020), Doing Business 2020: Economy Profile - Algeria, World Bank Group, Washington DC,
https: //www.worldbank.org/en/programs/business-enabling-environment

(9)- McDonald, John F. (2018), Urban Economics and Real Estate Markets, Wiley, Hoboken.

(10)- World Bank (2022), Investment Climate Assessment - Algeria, World Bank Group, Washington DC.

(11)- بن حمادة، حنان وبن نصيب، عبد الرحمن (2024)، ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي في ظل القانون 22-18، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 02، جامعة باتنة 1،

https: //dspace.univ-batna.dz/handle/123456789/8183

راجع أيضا، عزيزي جلال، «دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي»، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 13، العدد 2، 2025، ص .656.

(12)- عمارة حاتم وبن صالحية، صابر (2024)، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة1، ص 237-252، متاح على:

ASJP: https: //asjp.cerist.dz/en/article/253866

(13)- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

(14)- المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المادة 18، الجريدة الرسمية، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

راجع، عبد الرحيم بسام، نوال لراري: تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسير العقار الصناعي (قراءة في احكام القانون رقم 23 17)، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد التاسع، العدد الثالث، سبتمبر 2024، ص: 622.

(15)-Henni, Ameur & Habache, Imran (2023), Industrial Real Estate is a Key Pillar of Algeria's Sustainable Economic Development, Journal of Legal Studies and Researches,
https: //journals.univ-msila.dz/index.php/JLSR/article/view/17

(16)- قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. لتفاصيل أكثر حول المسالة راجع: سلخ محمد لمين، درويش ماجدة: العرض العقاري في ظل القانون 23-17 "بين تحفيز الاستثمار والمتطلبات الأمن القانوني"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد2، أكتوبر 2025، ص: 248.

(17)- OECD (2023), Investment Policy Reviews: Algeria, Chapter on Institutional Framework and Investment Governance, OECD Publishing.

(18)- المادة 8 فقرة 4 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية عدد 73، 16 نوفمبر 2023.

- المنصة الرقمية كمتطلب لحوكمة العقار الاقتصادي راجع: جمال بوستة: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد1، لسنة 2024، ص: 606.

(19)- OECD (2023), Digitalisation of Investment Procedures in Algeria, Investment Policy Reviews: Algeria, OECD Publishing.

(20)- المادة 14 من القانون رقم 23-17، الجريدة الرسمية عدد 73، 16 نوفمبر 2023.

(21)- بن حمادة، حنان وبن نصيب، عبد الرحمن (2024)، ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي في ظل القانون 22-18، المرجع السابق.

(22)- World Bank (2022), Enhancing Investment Facilitation and Administrative Simplification in Algeria, World Bank Reports.

(23)- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 85، 30 ديسمبر 2023.

- بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد: الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد8، العدد1، لسنة 2025، ص: 230.

(24)- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المادة 6، الجريدة الرسمية، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

عن دور اللجنة في دراسة الطعون المتعلقة بالاستثمار راجع، محمد شعبان: الأليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى، ص: والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، ص: 1822 وما بعدها.

(25)- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المادة 9، الجريدة الرسمية، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

(26)- FAO (2012), Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome, https: //www.fao.org/3/i2801e/i2801e.pdf

(27)- Cotula, L. (2013), Land Investments, Accountability and the Law: Lessons from West Africa, International Institute for Environment and Development (IIED), PDF: https: //www.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/12590IIED.pdf

(28)- UN-Habitat (2020), Guidelines for Improving Land Governance and Land Administration, United Nations Human Settlements Programme, https: //unhabitat.org

EISSN: 2588-2368 ——————————— ISSN: 2352-975X

(29)- Collier, Paul & Venables, Anthony J. (2017), Urbanization and Land Use for Economic Growth, Oxford Review of Economic Policy, Vol. 33(3), https: //academic.oup.com/oxrep/article/33/3/355/4092312
(30)- Hallward-Driemeier, Mary & Pritchett, Lant (2015), How Business Is Done in the Developing World: Deals versus Rules, Journal of Economic Perspectives, Vol. 29(3), https: //www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/jep.29.3.121
(31)- World Economic Forum (2019), Global Competitiveness Report 2019, Chapter on Institutions and Property Rights, https: //www.weforum.org/reports/global-competitiveness-report-2019
(32)- Azadi, H., et al. (2023), Smart Land Governance: Towards a Conceptual Framework, Land Journal, PDF: https: //orbi.uliege.be/bitstream/2268/303856/1/Smart%20Land%20Governance.pdf

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368