



جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



التسويق الإلكتروني للعقار الإقتصادي الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار - شباك البويرة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:
أ/ د زعادي محمد جلول

إعداد الطالبة:
- كرمية نور الهدى

لجنة المناقشة:

الأستاذ: د. حراش عفاف رئيسا
الأستاذ: د. زعادي محمد جلول مشرفا ومقررا
الأستاذ: د. نيهي محمد ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2026/06/15

السنة الجامعية: 2026/2025

شكرو عرفان

قال الله عزَّ وجلَّ جلاله:

(قل هل يستوي الذين يعلمون والذين لا يعلمون) (سورة الزمر، الآية:9)
(ويرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا العلم درجات) (سورة المجادلة،
الآية:11)

الحمد لله أولا وأخرا الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع، أحمده سبحانه
على ما من به عليّ من عون وسداد لإتمام هذه المذكرة.

أتقدم بوافر الشكرو عظيم الإمتنان إلى أستاذي الفاضل "زعادي محمد جلول"
الذي تشرفت به بقبوله الإشراف على مذكرتي، وعلى ما قدّمه لي من توجيه علمي
رصين، ومتابعة دقيقة وصبر جميل، أسأل الله أن يجازيه عني خير جزاء، وأن
يبارك له علمه وعمله وصحّته وعافيته.

كما أتقدم بالشكرو التقدير لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة، الذين تفضلوا بقبول
مناقشة هذا العمل وإثرائه بملاحظاتهم القيمة، سائلا المولى عزوجل أن يجعل
ذلك في ميزان حسناتهم.

ولا يفوتني التقدم بجزيل الشكرو العرفان إلى السيد مدير الشباك الوحيد
اللامركزي للوكالة الجزائرية للإستثمار زعموم مجيد وكل الطاقم الإداري.

إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم

(وأخردعواهم أن الحمد لله رب العالمين)

الحمد لله الذي وفقني وأعانني حتى بلغت هذا اليوم الذي طالما إنتظرتة وسعيت لاجله.
إلى أمي الغالية الحبيبة أطال الله في عمرها رمز الحنان والعطف والوفاء، التي علمتني
أسمى معاني الحياة، وملأت قلبي بحب العلم والتعلم، وغرست في نفسي العزيمة والأمل،
دمتي لي النور الذي يضيء طريقي ولك مني خالص الحب والإمتنان، أسأل الله أن يحفظك
ويرزقك الصحة والعافية.

إلى أبي العزيز أطال الله في عمره سندي الذي علمني أن الكرامة موقف وأن الكبرياء لا
تشتري، أن القوة والصمود نعمة لاتعوض، إلى الغالي الذي علمني مكارم الأخلاق والذي
أقتدي به في هذه الحياة، حفظك الله ورعاك ورزقك الصحة والعافية.
إلى اخوتي وأخواتي الأعزاء حفظكم الله ورعاكم , كنتم السند في الفرح والتعب وفي النجاح
دمتم فخرا لي.

إلى صديقاتي العزيزات أنسي في الحياة وحلوها، اللاتي ساندتموني وكان دعمكن نبض هذا
العمل، أسال الله أن يديم صحبتنا ويبارك لنا فيها.
أهدي ثمرة جهدي وتعبني إلى كل هؤلاء الأحباب وكل من ساعدني للإتهاء هذا العمل. سائلة
الله عزل وجل أن يحفظهم لي من كل سوء.

* نور الهدى *

قائمة المختصرات

ص: صفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ج.ر: جريدة رسمية.

% : بالمائة.

م : ميلادي.

هـ : هجري.

AAPI : agence algerien de promotion de l investissment

ANDI : agence nationale de devloppement de l investissment

POS : plan d'occupation des sols

PDAU : plan directeur damenagment et durbanisme

GIS : geographic information system

مقدمة

شهدت الجزائر خلال السنوات الأخيرة تحولا جذريا في معالجة ملفات المشاريع الاستثمارية وتجسد ذلك في انتقال المشرع الجزائري من النموذج البيروقراطي وطول الاجراءات وتعقيدها إلى نموذج رقمي من قائم على تحقيق مبادئ الشفافية بين الإدارة والمستثمرين، وسرعة الإجراءات وبساطتها وكذلك تقليص الأجال، حيث يعد الإستثمار العقاري من أكثر وسائل تحقيق الثروة والإستقرار الإقتصادي في العالم؛

يعتبر العقار أول وجهة تجمع بين القيمة المادية الملموسة والإمكانات الواسعة النطاق لتحقيق الأرباح في أسرع وقت ممكن؛

ويمكن إعتبار أن القطاع العقاري يملك أهمية ضخمة في كونه محركا إقتصاديا رئيسيا. يساهم في التنمية الإقتصادية والإجتماعية المستدامة على حد سواء، لاسيما أن الجزائر بثرواتها الطبيعية الغنية، ومساحتها الجغرافية الشائعة تملك إمكانات هائلة في استقبال وتوظيف الاستثمارات العقارية سواء الوطنية أو الأجنبية منها، وهذا ما يفرض على الدولة ضرورة تفعيل آليات التسويق الإلكتروني الحديثة للعقار الإقتصادي، ويستوجب الإنتقال من النمط التقليدي من تسيير العقار إلى نمط رقمي من، تكون فيه المنصة الرقمية للمستثمر الوسيط الفعال بين الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار والمستثمر لتقديم عرض عقاري دقيق، محين، وشامل، ويكرس المقاصد التشريعية التي أرسنها أحكام القانونين رقم 22-18 و 23-17 وجسدتها في التعديلات التنظيمية الواردة في المراسيم التنفيذية رقم 26-153 و 26-154

وفي هذا الإطار برز مفهوم " التسويق الإلكتروني للعقار الإقتصادي" كوظيفة جوهرية للمنصة الرقمية للمستثمر، تتولى من خلالها الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار نظام الشباك الوحيد اللامركزي لولاية بويرة كنموذج، عرض الوفرة العقارية المهيبة والمجهزة للإستثمار رقميا، وتقريب المعلومة العقارية من المستثمر، بما يكرس الغاية التشريعية في جعل المناخ الإستثماري أكثر تنافسية.

دوافع إختيار موضوع الدراسة:

- 1- الدوافع الذاتية: الميل الشخصي الموضوع و الرغبة في إثراء الرصيد المعرفي.
الإهتمام الشخصي بقانون الإستثمار والتحول الرقمي في الإجراءات المتعلقة بهذا المجال.
- 2- الدوافع الموضوعية: حداثة الموضوع بالنظر للإصلاحات التي أدت إلى بروزه
الإمام بالإصلاحات والتحويلات القانونية التي وقعت على قانون الإستثمار وأهم التعديلات
القانونية الأخيرة:

أهداف الدراسة وأهميتها:

1- أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور التسويق الإلكتروني في أداء المنصة الرقمية للمستثمر من خلال تحسين وتسهيل إجراءات منح العقار الإقتصادي، وذلك عند طريق إزالة الطابع المادي لهذه الإجراءات ودراستها ميدانيا من خلال نموذج تطبيقي وتحليلها على مستوى التطبيق العملي ومعاينتها على أرض الواقع وتناول أهم المتغيرات القانونية

2- أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية هذه الدراسة فيما يلي:

- التعرف على المفاهيم المتعلقة بالتسويق الإلكتروني للعقار الإقتصادي.
- الوقوف على الإصلاحات الجديدة في مجال منح العقار الإقتصادي في الجزائر من خلال المنصة الرقمية للمستثمر.
- الكشف عن إجراءات منح العقار الإقتصادي في الجزائر.
- إبراز دور التسويق الإلكتروني في منح العقار الإقتصادي في الجزائر.
- تقييم أداء المنصة الرقمية للمستثمر.

إشكالية الدراسة:

في ظل التحول الرقمي الذي شهدته الجزائر خلال السنوات الأخيرة، تبرز الإشكالية المحورية التالية: ما مدى فعالية جهود الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسويق ومنح العقار الإقتصادي وفقا للقانون رقم 23- 17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ؟

تقسيمات الدراسة:

استجابة لمقتضيات المنهج العلمي ويهدف الإجابة على التساؤلات المطروحة تقسم هذه الدراسة إلى مقدمة وفصلين وخاتمة.

مقدمة: تناولت الإطار العام والمنهجي للدراسة حيث تم التطرق إلى تحديد إشكالية البحث المدروس إلى جانب دوافع اختيار موضوع الدراسة وأهداف الدراسة وأهميتها.

الفصل الأول: يتناول هذا الفصل الجانب المفاهيمي والنظري للموضوع حيث سلط الضوء على تعريف التسويق الإلكتروني والعقار الإقتصادي ثم شرح الإطار التنظيمي المؤطر لهما في التشريع الجزائري والمتمثل في القانون رقم 22- 18 و القانون رقم 23- 17 والمراسيم التنفيذية 22- 298 و 23- 487 ليختم ببيان أهمية التسويق الرقمي في تحسين مناخ الإستثمار وتسهيل إجراءات منح العقار .

الفصل الثاني: يخصص هذه الفصل الجانب التطبيقي والتعديلات القانونية التي طرأت على المراسيم التنفيذية رقم 22- 298 و 23- 487 حيث عدلتها المراسيم التنفيذية رقم 26- 153 و 26- 154 ويعرض آليات عمل المنصة الرقمية للمستثمر في تسويق العقار الإقتصادي، ثم يركز على دور الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار "فرع البويرة" كنموذج تطبيقي، ليختم بمنح العقار الإقتصادي للمستثمرين المستفيدين - وإعداد عقود الإمتياز.

خاتمة: اعتمدت على خلاصات الفصل الأول و الثاني ونتائج الدراسة والإقتراحات والتوصيات حول موضوع الدراسة.

المنهج المتبع في الدراسة:

1 المنهج الوصفي: يعتمد على وصف الجانب النظري والإطار المفاهيمي المنظم للتسويق

الإلكتروني للعقار الإقتصادي وكيفيات منح العقار الإقتصادي من الناحية النظرية والقانونية.

2 المنهج التاريخي: ظهر ذلك في التطور التشريعي لمنظومة الإستثمار والعقار الإقتصادي في

الجزائر من النشأة إلى التطور وذلك بدراسة النصوص القانونية المتعاقبة بدءا من قانون الإستثمار السابق وصولا للقانون 22- 18 الصادر في 2022.

3 المنهج التحليلي: وذلك بتحليل المواد القانونية في القوانين التي تم ذكرها سابقا بحيث تم

تحليل وتفسير النصوص القانونية وشرحها واستخلاص الأحكام منها.

4 منهج دراسة حالة: تم استخدامه في الفصل الثاني من خلال إختيار الشباك الوحيد اللامركزي

للوالة الجزائرية لترقية الإستثمار فرع البويرة كنموذج تطبيقي وذلك لتفحص ودراسة كيفية عمل

المنصة الرقمية للمستثمر واقعيا ومعرفة مدى تطبيق النصوص القانونية ورصد المعوقات

وتحليل البيانات المتوفرة في المنصة الرقمية للمستثمر والموقع الإلكتروني للوكالة الجزائرية

لترقية الإستثمار.

الفصل الأول

الإطار النظري للتسويق الإلكتروني للعقار
الاقتصادي

يعتبر التحول في قطاع الاقتصاد عامة والاستثمار خاصة، في الجزائر يعد من أبرز التقلبات المعاصرة التي عاشتها الدولة الجزائرية خلال السنوات السابقة كمرحلة انتقالية من اقتصاد هش لاقتصاد متعاف، إذ عمدت الجزائر إلى إجراء عدة إصلاحات تشريعية، بداية من التعديلات القانونية التي شملت مجال الاستثمار لا سيما قانون رقم 22-18 مرورا بقانون تنقيحاته مع هذا الأخير، ينظم المعاملات التجارية عبر الأنترنت رقم 18-05 المتعلق بالتجارة الإلكترونية، ومن خلال التباين القانوني الذي أحدثته هذه الإصلاحات التشريعية الجديدة والتي منحت القابلية وفتحت المجال للمتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين للحصول على الفرص وتسهيل الإجراءات المتعلقة باستثماراتهم، بداية من توفير العقار الاقتصادي والتسويق له من خلال المنصة الرقمية للمستثمر التي تتيح للمستثمرين الولوج للإطلاع على كافة التفاصيل المتعلقة بالعقارات الاقتصادية المتاحة للاستثمار فيها مع احترام مبدأ المنافسة الحرة بين المستثمرين طبقا لما نص عليه الأمر رقم 03-03 المتعلق بالمنافسة الحرة.

وسنتناول في هذا الفصل أهم المفاهيم المتعلقة بالتسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي من خلال مبحثين، (المبحث الأول) مفهوم التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي ودور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق أحكام القانون، أما (المبحث الثاني) فسأتناول فيه اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر كأداة قانونية لتسويق ومنح العقار الاقتصادي.

المبحث الأول

مفهوم التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي ودور الوكالة الجزائرية

لترقية الاستثمار في تطبيق أحكام القانون

شهدت الجزائر في السنوات الأخيرة تحولات اقتصادية وتكنولوجية متسارعة، فرضتها ثورة رقمية، وفي خضم هذا التطور تزايد الاعتماد على وسائل الإتصال الحديثة وقد انعكست هذه التغييرات بجلاء على مجال الإستثمار، فأصبحت جاذبيته مرهونة بمدى مواكبته لمستجدات المنظومة القانونية المنظمة له.

واستجابة لهذا الواقع، بادر المشرع الجزائري الى إدخال جملة من الإصلاحات التشريعية والمؤسسية، كان من أبرز تجلياتها استحداث الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار كهيئة واحدة مكلفة بمرافقة المستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبيا، وتهدف هذه الإصلاحات في جوهرها إلى ترسيخ مبادئ الشفافية والمساواة وتكافؤ الفرص، ومناخ استثماري تنافسي بإمكانه استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، وهو ما تجسد عمليا من خلال رقمنة إجراءات منح العقار الاقتصادي، وبناء على ذلك ينصب التحليل والدراسة في هذا المبحث مطلبين، (المطلب الأول) مفهوم التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي، (المطلب الثاني) دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق أحكام القانون.

المطلب الأول

مفهوم التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي

يحظى العقار الاقتصادي بأهمية بالغة لدى المستثمرين، حيث أنه أول عائق يمكن للمستثمرين مواجهته في حال تعسر الحصول عليه أو نقص وفرته، وفي ظل التحول الرقمي الذي شهدته البلاد تم استحداث ما يسمى بالتسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي تجسيدا

لمبادئ الشفافية والمساواة وتسهيلاً للإجراءات وعليه يتم التفرق في هذا المطلب إلى تعريف التسويق الإلكتروني (الفرع الأول)، ومن ثم تعريف العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التسويق الإلكتروني

باعتبار التسويق الإلكتروني من أهم مظاهر العولمة الرقمية التي اجتاحت الأسواق كأساليب حديثة لعرض وفرة المنتجات رقمياً وتسهيل المعاملات الاقتصادية المختلفة، إذ أصبح مؤخراً ضرورة حتمية للتعامل في الأسواق ومضاعفة الربح، وقد غدا ركيزة أساسية في إدارة النشاط التجاري والإقتصادي وخاصة الإستثماري، ومن خلال ما سبق ذكره كان من اللازم التفرق إلى تعريف التسويق الإلكتروني اعتماداً على المقصود بالتسويق (أولاً)، ثم المقصود بالتسويق الإلكتروني (ثانياً).

أولاً: المقصود بالتسويق

اختلف الباحثون في ضبط تعريف محدد للتسويق حول العالم، غير أن الجمعية الأمريكية للتسويق عرفت هذا الأخير بعدة تعريفات نذكر أهمها:

عُرف التسويق سنة 1960 "أن التسويق هو توجيه المعاملات نحو زيادة تدفق السلع والخدمات من الممول إلى المستهلك".

وعُرف سنة 1985 أنه "عبارة عن إستراتيجية تنفذ عمليات تطوير ترويج السلع والخدمات لخلق عملية تبادلية تحقق أهداف الأفراد والمؤسسات".

ثم عُرف سنة 2004 أنه "وظيفة تنظيمية تتضمن مجموعة من العمليات لإنشاء التواصل وتوفير قيمة مضافة للموظفين تعود بالنفع على المؤسسات وأصحاب المصلحة فيها".

وبعدها عُرف سنة 2007 هو "ذلك النشاط الذي تقوم به المؤسسات والأفراد من أجل خلق التواصل وتقديم المنتجات ذات القيمة الاستثنائية للعملاء والمجتمع كله".

وأخيراً، عرفت سنة 2013 أن "التسويق هو عبارة عن عمليات وأنشطة تهدف إلى إنشاء وتوصيل وتقديم العروض ذات القيمة وتبادلها بين العملاء والوكلاء".

ومن خلال ما تم ذكره من تعاريف لمصطلح التسويق، يلاحظ أن تطور التسويق المتواصل بداية من تعريفه كمجموعة من العمليات التي تبدأ من الإنتاج إلى ما بعده ليصبح نشاط متكامل يحقق قيمة مضافة لكل الأطراف¹.

وعليه، يتم التوصل إلى أن التسويق هو "مجموعة من النشاطات التي تبدأ قبل عملية الإنتاج من خلال دراسة السوق وتحديد احتياجات ورغبات العملاء الحاليين والمحتملين وتستمر إلى ما بعد عملية الإنتاج من خلال النقل، والتخزين، وخدمات ما بعد البيع"².

ثانياً: المقصود بالتسويق الإلكتروني

هناك العديد من التعريفات المختلفة للتسويق الإلكتروني (E-marketing) من بينها:

أ. **التسويق الإلكتروني**: هو عملية الاستخدام وتطوير الموارد التسويقية الرقمية بكفاءة وفعالية، وفق رؤية واضحة لموارد التسويق الرقمي.

ب. أنه: هو تطبيق الإنترنت والتقنيات الرقمية الحديثة لتحقيق أهداف التسويق المرجوة.

ج. كما أنه عبارة عن استخدام الإنترنت والتكنولوجيا الرقمية لتحقيق الأهداف التسويقية للشركات وتعزيز مفهوم التسويق الحديث³.

كما عُرف "كيلر" بأنه: "استغلال وتوظيف شبكات الاتصال والوسائط التفاعلية الرقمية لتحقيق أهداف التسويق، حيث أنه يقوم على مبدئين يتمثلان في أن التسويق الإلكتروني يقوم على الأوتوماتيكية (Automation) أي تلقائية التشغيل وعلى مبدأ التفاعلية أو التسويق التفاعلي (Interactive marketing) من خلال توجيه العميل من طرف الشركة"⁴.

¹American Marketing Association.(2013). Definitions of Marketing. Retrieved in wbisit<https://www.ama.org/the-definition-of-marketing-what-is-marketing/>, consicted in the date 15/04/2026, at 18:20.

²منيجل العبد، التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي في الجزائر -دراسة حالة المنصة الرقمية للمستثمر-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، ص11-12، 2025/2024.

³ سامح عبد المطلب عامر، علاء محمد سيد قنديل، التسويق الإلكتروني، الطبعة الأولى، دار الفكر، عمان، الأردن، 2012، ص 84.

⁴نقلا عن: محمد سمير أحمد، التسويق الإلكتروني، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2009، ص132-133.

ساهم التسويق الإلكتروني في فتح المجال أمام الجميع لتسويق منتجاتهم وتجاربهم دون التمييز بين الشركات الكبرى أو الصغرى أو ذات الإمكانيات والموارد المحدودة، وبين الأفراد العاديين، إذ يتميز التسويق الإلكتروني بمجموعة من السمات أهمها:

- تقديم خدمات واسعة: من خلال تمكين المتعاملين (العملاء) من التصرف في الموقع التسويقي الإلكتروني في أي وقت مع احترام خصوصية الرسائل الإلكترونية الخاصة بالعملاء كمثال على ذلك.

- جذب انتباه المستخدمين: عبر الرسائل الإلكترونية مثل الإعلانات التسويقية.

- لا تفرض قيود: باستثناء التكلفة على كمية المعلومات المعروضة على الإنترنت التي تتوفر 24 ساعة في اليوم.¹

أما بالنسبة للاختلافات بين التسويق الإلكتروني والتسويق التقليدي فهي من حيث:

- من حيث نطاق التعامل: يتميز التسويق الإلكتروني باتساع نطاق التعامل بين المؤسسة والعميل جغرافياً، خلافاً للتسويق التقليدي القائم على تجزئة السوق.

- من حيث وسائل الترويج: يعتمد التسويق الإلكتروني على توجيه رسائل ترويجية ذات طابع شخصي للعملاء كمدخل تسويقي أساسي، بدلاً من الاعتماد على تصاميم إعلانات موجهة للسوق كما هو الحال في التسويق التقليدي.

- من حيث طبيعة العلاقة التعاقدية: يمنح التسويق الإلكتروني للعميل دوراً أكثر تفاعلية في العملية التبادلية، خلافاً للتعامل مع المؤسسات عبر وسائل التسويق مع العملاء في مفهوم التسويق التقليدي.²

يمكن استخلاص أبرز المزايا التي تنتج عن تطبيق التسويق الإلكتروني على النحو التالي:

¹ نوري منير، التجارة الإلكترونية والتسويق الإلكتروني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر، ص 91.

² أحمد شعبان محمد علي، التسويق الإلكتروني وارتباطه بالنقود الرقمية، بدون ذكر رقم الطبعة، دار التعليم الجامعي، مصر، 2013، ص 23.

1- إمكانية اختراق الأسواق العالمية: أثبتت الدراسات أن التسويق الإلكتروني يفضي إلى توسيع نطاق الأسواق وزيادة الحصة السوقية للمنشآت بنسب تتراوح بين 3 % و 22% نتيجة للانتشار العالمي، كما يتيح للمستهلكين إشباع رغباتهم و إختيار ما يناسبهم من منتجات الشركات العالمية بغض النظر عن موقعهم الجغرافي، إذ أن هذا النمط التسويقي لا يعترف بالحدود الجغرافية.

2- إيجاد قنوات وأساليب مبتكرة للتوزيع: قدم التسويق الإلكتروني منظورا جديدا للسوق الرقمي يقوم على التفاعل المباشر بين طرفي عمليات التبادل دون الحاجة إلى وسيط، وهو ما أفرز مفهوم إلغاء الوساطة¹ Disintermedition.

الفرع الثاني: تعريف العقار الاقتصادي

قبيل التعمق في تفاصيل العقار الاقتصادي وأحكامه يقتضي المنهج العلمي السليم البدء بضبط المفاهيم الأساسية التي يقوم عليها هذا الفرع ولما كان مصطلح العقار الاقتصادي مركبا من شقين فإن تحليله يستوجب الوقوف أولا عند تعريف "العقار" بوصفه الأصل العام، لبيان طبيعته القانونية ثم الانتقال إلى ربطه بالوصف "الإقتصادي" لإستخلاص المعايير التي تميزه عن باقي أنواع العقارات الأخرى، وتحديد الغاية و الوظيفة التي يؤديها في النشاط الاقتصادي، وعليه يتم التناول في هذا الفرع تعريف العقار (أولا)، وتعريف العقار الاقتصادي (ثانيا).

أولاً: تعريف العقار

نظرا لأن العقار هو الركن المادي الأساسي الذي يبني عليه مفهوم "العقار الاقتصادي"، فإن تحديده بدقة هو الخطوة الأولى التي يجب الإعتماد عليها كونه مصطلح قانوني إقتصادي، من خلال ما سبق ذكره يتم تناول تعريف العقار من الجانب اللغوي، والجانب الإصطلاحي، وأخيرا الجانب القانوني.

¹أخالد ممدوح إبراهيم، لوجيسيات التجارة الإلكترونية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008، ص324.

1- التعريف اللغوي للعقار:

"جمعه عقارات وتعني الملك الثابت، مثل الأراضي، المنازل، الأشجار إلى غير ذلك"¹. أو هو "كل أصل ثابت، أو ملك ثابت له أصل"².

2- التعريف الاصطلاحي للعقار:

"يُعتبر عقاراً كل مجموعة من الأراضي، سواء كانت أراضي قانونية، أو بورية، أو صحراوية، أو جبلية، مبنية أو غير مبنية، ويشمل ذلك سطح وباطن الأرض من مقالع أو معادن، وكل ما يتصل بها اتصالاً طبيعياً كالأشجار والنباتات وما إلى ذلك"³.

3- التعريف القانوني للعقار:

كما ذكرت المادة 683 / 1 من الفقرة الأولى منها في معنى أن "كل شيء لا يمكن نقله دون أي تلف هو عقار مستقر وثابت، وما عدا ذلك فهو ليس عقار وإنما منقول"⁴.

ومن خلال كل التعاريف السابقة نستنتج أن العقارات هي عبارة عن تلك الأشياء التي يمكن وصفها بالاستقرار، والتي يمكن نقلها دون أي خلل أو تلف يقع عليها، سواء أراضي، أو مباني، أو أشجار متصلة بها. إلى غير ذلك، نظراً لحيزها الثبات والاستقرار.

ثانياً: العقار الاقتصادي

بعد تحديد مفهوم العقار بصفة عامة يقتضي تحصيله وربطه بوصف "الإقتصادي" إذ تتعدد العقارات الموجهة لإنجاز أهداف مختلفة، لكن العقار الاقتصادي يرتبط ارتباط وثيق

¹معجم المعاني الجامع <https://www.almaany.com/ar/dict>، تم الاطلاع عليه يوم: 2026/04/14، على الساعة: 12:00.

² معجم اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، جمهورية مصر العربية، 2004، عبر الموقع الإلكتروني: <https://archive.org/details/04-20200414-20200414>، تم الاطلاع عليه يوم: 2026/04/14، على الساعة: 12:30.

³مَنْجِل السَّيْد، المرجع السابق، ص 34.

⁴المادة 683 / 1 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. ج ر العدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975.

بتوجيهه لإنجاز مشاريع استثمارية محددة قانوناً، لذا يعتبر ضبط المصطلحات مفتاح الدراسة فلا بد من الوقوف عند معنى العقار الاقتصادي وتحديد الضوابط التي يجب توافرها ليعتبر هذا العقار اقتصادياً وذلك من خلال تعريف العقار الاقتصادي، ثم الشروط المطلوبة لإعتبار هذا العقار إقتصادياً.

1- تعريف العقار الاقتصادي:

نظم المشرع الجزائري العقار الاقتصادي من خلال سلسلة من النصوص التشريعية المتلاحقة، بداية بالمرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹، وهذا أول نص قانوني تناول تنظيم العقار الاقتصادي بشكل مباشر؛ مروراً بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 متعلق بترقية الاستثمار²، وصولاً إلى الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المتعلق والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع استثمارية³؛ إلى غاية القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أن القانون رقم 23-17 غير تسمية "العقار الصناعي" إلى "العقار الاقتصادي" بشكل رسمي ووسع من نطاقه⁴.

¹مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر العدد 20 صادرة في 09 مارس 1973.

²مرسوم تشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 متعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر العدد 67، صادرة في 19 أكتوبر 1993.

³أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، صادرة في 3 رمضان عام 1429، الموافق ل 3 سبتمبر 2008 (ملغى).

⁴ القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق ل أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 73. بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

كما أن القانون رقم 17-23 عرف العقار الاقتصادي في المادة 04 منه، ويقصد في مفهوم هذا القانون أن العقار الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، أو كل ملك عقاري آخر مكتسب من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لفائدة الدولة، قابل لاحتضان مشاريع استثمارية، وفقاً لأحكام القانون المتعلق بالاستثمار.¹

2- الشروط المطلوبة لإعتبار هذا العقار إقتصادياً:

ومن خلال تعريف المادة السابقة نلاحظ أنه يشترط توفر شرطين أساسيين جوهريين لاعتبار العقار اقتصادياً، يتمثلان في:

- أن يكون تابعاً للأملاك الخاصة للدولة، أو ملكاً عقارياً آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة.
- أن يكون مهياً أو قابلاً لاستقبال واحتضان مشاريع استثمارية.

كما أتى المشرع الجزائري وحسب نص المادة 04 من القانون رقم 17-23، وحسب ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المتعلق بمكونات العقار الاقتصادي الذي وسع وحدد نطاق العقار الاقتصادي على سبيل الحصر، لا على سبيل المثال، حسب المادة 02 من القانون رقم 17-23 المذكور أعلاه.²

نصت المادة 02 من نفس القانون أنالعقار الاقتصادي يتكون من:

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

¹ المادة 2/04 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المادة 02 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الدولة الخاصة.¹

يؤدي العقار الاقتصادي وظيفة محورية ويشكل عامل جوهري في استقطاب المستثمرين وتوجيه رواد الأعمال، بإعتباره ركيزة أساسية في جذب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على حد سواء، فمن خلال انجاز المشاريع الإستثمارية تحقق قيمة مضافة فعلية تسهم في دفع عجلة النمو الاقتصادي الوطني، فضلا عن تنشيط حركة سوق رؤوس الأموال وتكثيف التدفقات الإستثمارية داخليا.²

¹ المادة 02 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² اسماعيل بوقرة، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 1، 2019، ص521.

المطلب الثاني

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار السبيل الوحيد والمرجع الذي يلجأ إليه المستثمر، سواء المستثمر الأجنبي أو الوطني، لإيداع طلب استثماره، والذي تتولى لاحقاً الوكالة المعنية مرافقة وتوجيهه خلال استثماره، خاصة فيما يتعلق بمنح العقار الاقتصادي الذي يعتبر الهدف الأول للمستثمر للحصول عليه ومباشرة استثماره، حسب ما تقتضيه الشروط القانونية المتعلقة بسير الاستثمار إلى غاية إتمامه.

ومن خلال ذلك يتم التطرق في هذا المطلب إلى دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه ومنح العقار الاقتصادي (الفرع الأول)، وكذا دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير ومتابعة واسترداد العقار الاقتصادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه ومنح العقار الاقتصادي

أكد المشرع الجزائري على ضرورة توفير كافة المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي القابل لاحتضان واستقبال المشاريع الاستثمارية وفقاً لأحكام القانون رقم 17-23، حيث يشكل الوعاء العقاري القابل لإحتضان مشاريع استثمارية أحد أهم الدعائم الجوهرية لأي نظام استثماري، ومن خلال ذلك يتم في هذا الفرع دراسة صلاحية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه ومنح العقار الاقتصادي (أولاً)، بالإضافة إلى تسيير المنصة الرقمية للمستثمر ومعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي (ثانياً)، وأخيراً آليات مرافقة المستثمر واسترداد العقار الاقتصادي (ثالثاً).

أولاً: صلاحية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه ومنح العقار الاقتصادي

نصت المادة 11 من القانون السابق ذكره أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار توجه العقار الاقتصادي التابع لأموال الدولة وتعالج الطلبات المقدمة لها من طرف المستثمرين سواء

الوطنيين أو الأجانب عن طريق الشباك الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل لتنازل، وذلك بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار رقم 18-22¹، حسب ما نصت عليه المواد رقم 13 و 14، وذلك بعد تأكيد وحرص المستثمر على احترام الشروط المقررة حول عدم تغيير وجهة أو سبب استعمال العقارات، وضمان توجيهها نحو المشاريع والاستثمارات الاقتصادية².

غير أن المشرع استبعد مناطق من العقار الاقتصادي اعتبرها مستثناة، وذلك حسب المادة 03 من القانون 17-23، والتي تدخل في إطار الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، وكذلك الأراضي التي يتم البحث عن المحروقات فيها، والأراضي المنجمية، وكذلك الأراضي الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي لا تدخل ضمن العقارات الموجهة للاستثمار³.

ثانياً: تسيير المنصة الرقمية للمستثمر ومعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي

يتمحور دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قبل منح العقار الاقتصادي في توفير وتيسير وتسهيل منح الأوعية العقارية من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية من خلال تسييرها للحفاظ على العقارية، عن طريق وضع كافة المعلومات حول الوفرة العقارية التي تتمثل في الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي المذكورة سابقاً، والأراضي المستثناة من العقار الاقتصادي والتي خرجت عن تصنيفها ضمن العقارات الموجهة للاستثمار⁴.

¹ المادة 11 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المواد 13 و 14 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ جلال عزيزي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 13، العدد 2، 2025، ص 657.

⁴ محمد بو شوشة، عيسى بو لحوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 12، جوان 2017، ص 656.

ثالثاً: آليات مرافقة المستثمر واسترداد العقار الاقتصادي

إضافة إلى تسيير المنصة الرقمية للمستثمر الذياسنده المشرع للوكالة، وفي حال رغبة المستثمرين في إنجاز مشروع استثماري يجب تقديم طلب عبر هذه المنصة، والتي تتولى الوكالة بعد ذلك معالجة هذه الطلبات ومنح الموافقة أو رفض منح العقار المطلوب للاستثمار.¹

الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير ومتابعة واسترداد العقار الاقتصادي

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) الهيئة الإدارية الوحيدة المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية وفقاً لما تقتضيه أحكام القانون رقم 17-23 المتعلق بشروط وكيفيات منح هذا العقار، وتشرف هذه الهيئة على منح الأوعية العقارية وفرض التزامات إكتتابية على المستفيد من العقار وفق شروط وقواعد محددة مسبقاً، وفي حالة اخلال المستفيد بالتزاماته اتجاه الوكالة أو حاول بكل طرق تغيير وجهة استغلال العقار الممنوح له أو أجزاء منه بدون وجه حق وبدون ترخيص من الوكالة، ومما سبق ذكره يتم تناول منح العقار الاقتصادي عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل (أولاً)، ومن ثم ابراز الإلتزامات التعاقدية المترتبة على المستفيد من العقار الاقتصادي وطبيعة الحق العيني الممنوح له (ثانياً)، ضف إلى ذلك ابراز آلية استرجاع العقار الاقتصادي في حال الإخلال بالإلتزامات التعاقدية (ثالثاً).

أولاً: منح العقار الاقتصادي عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يتم منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة للمستثمر المعني الذي قدم طلبه سلفاً عن طريق الشباك الوحيد بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، من خلال قرار يعتبر في البداية مؤقتاً وليس نهائياً إلا بعد استنفاذه آجال الطعن.²

¹جلال عزيزي، المرجع السابق، صص 657-658.

² جيهان بن عميور، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى (جيجل)، 2025، ص ص 50-51.

ويمكن لكل مستثمر يرى أن قرار عدم المنح غير عادل أن يقدم تظلماً للوكالة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار .

وإذا كان رد الوكالة سلبياً يقوم المعني في هذه الحالة بتقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، وتفصل في الطعون المقدمة لها في أجل شهر واحد فقط¹. ومن خلال ما تم ذكره في المادة 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 فنتيجة الطعن تكون إما بقبول الطعن من طرف اللجنة وتبلغ الوكالة بذلك، بقبول أو رفض الطعن وتبلغ بذلك الوكالة كذلك².

ثانياً: الإلتزامات التعاقدية المترتبة على المستفيد من العقار الاقتصادي وطبيعة الحق العيني الممنوح له

نصت المادة 14 من القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية³، أن منح الامتياز يتم بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بقرار صادر عن الوكالة، وبعد إعداد عقد الامتياز وتسليمه لصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، حيث يخول هذا العقد الحق للمستثمر في مباشرة البناء إضافة إلى تأسيس الرهن على الحق العيني الناتج عنه.

وكذلك يقع على عاتق صاحب العقد عدد من الإلتزامات التي يتعين عليه القيام بها المتعلقة بإنجاز المشروع تحت متابعة الوكالة، والتزامه بدفع ما عليه من مصاريف وأعباء مالية إضافة إلى عدم تغيير الوجهة الاقتصادية للعقار الاقتصادي⁴.

¹ جيهان بن عميور، المرجع السابق، ص 51.

² المادة 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر 2023، ج.رعد 85، بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

³ المادة 14 من قانون رقم 23-17، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

⁴ جيهان بن عميور، المرجع السابق، ص 53.

ثالثاً: آلية استرجاع العقار الاقتصادي في حال الإخلال بالإلتزامات التعاقدية

تشكل آلية استرجاع العقار الاقتصادي من طرف الوكالة آلية قانونية مهمة تهدف إلى حماية العقار من الاستغلال العشوائي وغير القانوني، بحيث أن كل مستثمر سيعمل ضمن الآجال المحددة في عقد الامتياز، وتتمارس هذه الآلية في حال إثبات إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، وبناءً على ذلك يترتب عليه فسخ العقد اتفاقياً بين الطرفين، وقد يكون هذا الفسخ بتعويض أو بدون، أو وفق ما تقرره الوكالة وتلزمه به¹.

وقد يحدث الفسخ بالإرادة المنفردة من طرف الوكالة في حال أخل المستثمر بالتزاماته²، وذلك بعد إعدار الوكالة لهذا المستثمر المتهاون عن طريق محضر قضائي ومنحه أجل شهرين للامتثال للإعذار.

وفي حالة عدم امتثال المستثمر لهذا الإعذار يبلغ له إعدار ثانٍ، بعد ذلك يتم إسقاط الامتياز عن المستثمر في حال لم يستجب للإعذارات وتتولى الوكالة استرجاع الأصل العقاري. بالإضافة إلى أن المشرع منح أولوية الشفعة للوكالة على الأملاك العقارية التي تم التنازل عنها من المستفيد، أو كل ملك عقاري آخر قابل للاستثمار فيه³، حسب نص المادة 23 من القانون السابق الذكر⁴.

ومنه نستنتج أن دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهم في تطبيق أحكام القانون رقم 17-23 لمنح العقار الاقتصادي واسترجاعه قانونياً، وفي حال لم يتم استغلاله للوجهة المحددة له.

¹ المادة 1/15 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المادة 15 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ حق الشفعة حسب ما نصت عليه المادة رقم 794 من القانون المدني: "رخصة تجيز الحول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون المدني".

⁴ المادة 23 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

المبحث الثاني

اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر كأداة قانونية لتسويق ومنح العقار

الاقتصادي

يعد الإستثمار أحد أهم القواعد الأساسية في تحقيق تنمية إقتصادية شاملة لما له من أثر مباشر على خلق رؤوس أموال ومناصب شغل دائمة، وفي ظل التحولات الرقمية العالمية الراهنة، أصبحت الرقمنة مدخلا ضروريا لترشيد الإجراءات القانونية الإدارية خاصة تلك المرتبطة بالعقار الاقتصادي الذي يشكل أول عائق يواجه المستثمر، ولذلك عمد المشرع الجزائري إلى مواكبة هذا التطور التكنولوجي عبر تكريس آليات قانونية حديثة كان أبرزها اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر بموجب قانون رقم 23-17 والنصوص التنظيمية المكملة له سواء الصادرة في سنة 2023 أو التي تلتها بموجب تعديل 2026، والتي جسدت نقلة نوعية من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية، بهدف تعزيز مبدأ الشفافية والمساواة بين المستثمرين والمتعاملين الإقتصاديين، وتوضيح حدا للتجاوزات الإدارية كالفساد الإداري، والبيروقراطية وطول الإجراءات، وتعدد المتدخلين الذي كان يشكل هاجسا في انجاز المشاريع الاستثمارية.

بيدا أن الواقع العملي للمنصة الرقمية منذ توليها أثبتت نجاعتها خاصة من جانب تسهيل الإجراءات، وريح الوقت وتكريس فعلي لمبدأي الشفافية والمساواة، وانطلاقاً من ذلك يقسم هذا المبحث إلى مطلبين، مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر (المطلب الأول)، أما الوظائف الممنوحة للمنصة الرقمية لتسويق العقار الإقتصادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر

إن الرقمنة هي مفهوم حديث ارتبط ظهوره مع تطور قطاع التكنولوجيا، وهذا التطور مس الكثير من المجالات من بينها المجال الاستثماري، مما نتج عنه ظهور آليات قانونية استحدثها

المشروع والتي تتمثل في المنصة الرقمية للمستثمر التي أضفت سهولة في الإجراءات وكرست مبدأ الشفافية ضماناً لتوفير حماية نظامية للمستثمرين الأجانب والوطنيين وتحديد الالتزامات والمسؤوليات الناشئة عن استخدامهما وتمكينهم من الاطلاع على كافة المعلومات المتعلقة بالعقارات المتوفرة كنوع من تعميق الاستخدام التكنولوجي تحقيقاً لأهداف التنمية الاقتصادية، ومن خلال ذلك سنتناول في هذا المطلب التعريف بالمنصة الرقمية والأساس القانوني الذي أنشئت عليه.

الفرع الأول: التعريف بالمنصة الرقمية للمستثمر

تجسد المنصة الرقمية للمستثمر تكريس أهداف الإدارة الإلكترونية والرقمنة في قطاع الاستثمار في الجزائر، واستجابة للإرادة المشرع التي أسقطها على القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، التي أفرت بإنشاء منصة رقمية للمستثمرين تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تتيح للمستثمر الاطلاع على كافة المعلومات المتعلقة بفرص المشاريع الاستثمارية في الجزائر، وكذلك العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمارات المتوفرة وكذلك تحقيق الشفافية بين الهيئات والإدارات المكلفة بالسيطرة الاستثمارية المنظمة، وإزالة كافة العراقيل والعوائق الإجرائية بواسطة الرقمنة، والقيام بالإجراءات المتعلقة بالاستثمار.¹

حيث تعد هذه المنصة آلية لتوجيه ومتابعة الاستثمارات من بداية تسجيلها وخلال فترة استغلالها، إذ أنها تضمن سيرها مقتضى نص قانوني.²

وهذا الأمر من شأنه إنهاء المعوقات التي كانت تواجه المستثمر من خلال التشريعات السابقة، لاسيما صعوبة الاطلاع على المعلومات والبيانات المتعلقة بالاستثمار المطلوبة، قبل حسم قراره حول الاستثمار من عدمه.³

¹ المادة 23 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، ج.ر، العدد 50 الصادرة بتاريخ 28 ذي الحجة الموافق لـ 27 يوليو 2022.

² المادة رقم 23 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر.

³ حروفش مداني، كريش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر، المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 6، العدد خاص، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر 2023، ص 14.

حيث تعرف المنصة الرقمية للمستثمر بأنها أداة إلكترونية مركزية، متصلة بالأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات المشرفة على الاستثمار في الجزائر، وتتولى مهام توجيه المشاريع الاستثمارية ومرافقة المستثمرين ومتابعة استثماراتهم منذ إجراءات التسجيل وطيلة مرحلة الاستغلال.¹

ومن بين مبررات وأهداف استحداث المنصة الرقمية للمستثمر هي بروز الحاجة الملحة لترقية قطاع الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال في الجزائر، نظراً للدور الذي تؤديه في التنسيق الفعال بين الهيئات المعنية والمتعاملين الاقتصاديين أو المستثمرين عبر هذه المنصة التي تعتبر وسيلة إلكترونية ذات مردودية وكفاءة عالية لما أحدثته من فجوة إيجابية في مجال الاستثمار.²

وتجدر الإشارة إلى أن إستحداث هذه المنصة جاء بعد سلسلة من المحاولات الرامية إلى رقمنة قطاع الإستثمار وتصدرت هذه المحاولات مبادرة وزارة الصناعة سنة 2001 عبر البوابة الإلكترونية كأول محاولة جادة لرقمنة الإستثمار.³

خاصة مع انتشار ظاهرة الفساد الإداري التي أثارت إنتباه العديد من الدول منها الجزائر، لما نتج عنه من عواقب وخيمة على مستوى التنمية وعلى وجه الخصوص التنمية الاقتصادية للبلاد.⁴

الفرع الثاني: الأساس القانوني للمنصة الرقمية للمستثمر

جاء استحداث المنصة الرقمية للمستثمر عقب نجاح محاولات إصلاح المنظومة القانونية للاستثمار وذلك لمواكبة التطورات التكنولوجية الحديثة ورقمنة هذا المجال بموجب القانون رقم

¹ سفيان شابني، سامية يحيى، المعرفة تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الثاني، جوان 2024، ص 148.

² سفيان شابني، سامية يحيى، المرجع السابق، ص 148.

³ منير براهيم، رضا مهدي، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر طريق للحكومة "المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 9، العدد 2، المركز الجامعي يحيى فارس بالمدينة - جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2024، ص 198.

⁴ بن نعيمة أحمد، علي بقشيش، ظاهرة الرقابة على الفساد (البحث في المفهوم والأسباب وطرق المعالجة)، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الأغواط، جانفي، 2025، ص 176.

18-22، الذي كرس توجهاً جديداً يقوم على رقمنة الإجراءات، وتناولها ضمن نص المادة رقم 23 من القانون السالف الذكر، التي جاء فيها أنه تنشأ منصة رقمية للمستثمر تكلف بالإشراف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث أن من أهم الأهداف التي أقرت بها هذه المادة هي:

- تبسيط وتسهيل عمليات إنشاء المؤسسات والمشاريع الاستثمارية؛
 - تحسين التواصل وترسيخ مبدأ الشفافية في التعامل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية، وفي تخفيف الإجراءات وطرق معالجة ملفات المستثمرين من خلال تسريع المعالجة من قبل الهيئات المكلفة بسرعة؛ اختصاراً للوقت والجهد والأعباء المالية التي تقع على عاتق المستثمرين، وإزالة الطابع المادي عن الإجراءات ورقمنتها؛
 - متابعة هذه المعاملات عن بعد من خلال السماح للمستثمر بمتابعة سير ملفه دون تنقل، تعزيزاً لجودة الخدمة؛
 - تنظيم التعاون بين مصالح الإدارة المعنية بالاستثمار.¹
- وعليه يتبين من خلال استقراء المادة 23 من القانون رقم 18-22 المذكورة أعلاه، أن المنصة الرقمية للمستثمر والتي تكلف بتسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تسعى هذه المنصة إلى تبسيط المسار الإجرائي للنشاط الاستثماري وكل العملية الاستثمارية، وتقريب الإدارة من المتعامل الاقتصادي عبر مراجعة انشغالاته ومتابعتها، إذ تعمل على إرساء دعائم العلاقة بين الإدارة والمستثمر أساسها الثقة المتبادلة، بنشر جملة من الحلول المرشحة لمسائل المستثمرين مع الإدارات والهيئات المعنية²، مما ساهم في رفع العراقيل البيروقراطية التي حالت بين المستثمر وتنفيذه لمشاريعه الاستثمارية.

¹ المادة رقم 23 من قانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر .

² حروفش مداني، كريبش نبيل، المرجع السابق، ص14.

بموجب أحكام مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها، فقد نصت المادة 28 من الباب الثالث منه على أن المنصة الرقمية للمستثمر تهدف إلى:

- تيسير إجراءات إنشاء الشركات والاستثمارات وتسجيلها؛
- تعزيز آليات التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية؛
- تكريس مبدأ الشفافية في المسارات الإجرائية وآليات معالجة ملفات الاستثمار؛
- تقليص آجال دراسة الملفات والبت فيها من طرف الهيئات المختصة؛
- تمكين المستثمر من تتبع مسار ملفه عن بعد؛
- الارتقاء بجودة المرفق العام من حيث الالتزام بالآجال وفعالية الأداء¹؛
- تحسين كفاءة المرافق العمومية وتعزيز ولوج المستثمرين إليها؛
- إرساء أسس التعاون البيئي الفعال بين المصالح الإدارية المعنية بالاستثمار؛
- إتاحة التبادل الآني للمعلومات بين الإدارات والهيئات ذات الصلة.²

ومن خلال ذلك يتضح أن هذه المنصة هي عبارة عن حل دائم ومتوفر لكل مستثمر لديه مشروع اقتصادي استثماري جاهز للتنفيذ، أو راغب في الاطلاع على المعلومات المرتبطة بإنجاز مشروعه الاستثماري، أو الاستفادة من الامتيازات المخصصة للمستثمرين.

حيث وحسب آخر إحصائيات وتقارير مقدمة من مصالح الوزارة فإن هذه المنصة حظيت بتفاعل إيجابي كبير وإقبال من طرف المستثمرين، تبعاً لما حققته هذه الأخيرة من نتائج مرضية تتوافق مع التطلعات المرجوة.³

¹مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 21 صفر 1444 الموافق لـ 8 سبتمبر 2022، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 24-111 مؤرخ في 23 مارس 2024، المنظم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها، ج.ر.ج.ج العدد 60.

²المادة رقم 28 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 21 صفر 1444 الموافق لـ 8 سبتمبر 2022، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 24-111 المؤرخ في 23 مارس 2024، المنظم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها، السالف الذكر.

³حرفوش مداني، كريس نبيل، المرجع السابق، ص 24.

المطلب الثاني

الوظائف الممنوحة للمنصة في تسويق العقار الاقتصادي

بعد التطرق لتعريف المنصة الرقمية للمستثمر وحسب ما تم ذكره سابقاً فإنه تم إنشاء هذه المنصة التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إذ أن التسويق الإلكتروني منح للمنصات الرقمية وظائف تتجاوز عرض الوفرة العقارية فقط، بل تحولها لأداة تفاعلية للتخصيص والتطوير التسعير والترويج، وامتدت لتشمل عمليات تسويقية متكاملة تسمح بتكييف عروض العقار وفقاً لاحتياجات كل مستثمر وحسب متطلبات كل مشروع استثماري.

ومن خلال ذلك تصبح المنصة أداة تسويقية فعالة للعقار الاقتصادي التابع للدولة تجسداً لمقتضيات القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والقانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للدولة الموجه للاستثمار، وهذا ما سنراه في الفرعين القادمين.

الفرع الأول: المهام المنوطة بالمنصة الرقمية للمستثمر

تؤدي المنصة الرقمية للمستثمر مهاماً محورية في تبسيط إجراءات تأسيس الشركات وإنجاز الاستثمارات، وضمان شفافية المسارات الإجرائية المتعلقة بدراسة ملفات المستثمرين والبت فيها، إما بالقبول أو الرفض، مع تمكين المستثمرين المعنيين من متابعة مسار عملية معالجتها ملفاتهم عن بعد.¹

وتتجلى مهام المنصة في هذا الإطار بجملة من المهام لعل أبرزها:

1. الارتقاء بجودة المرفق من حيث احترام المواعيد، كفاءة الأعوان فعالية الخدمة؛
2. تقليص آجال دراسة ملفات الاستثمار من قبل المصالح الإدارية المعنية؛
3. تيسير ولوج المستثمرين إلى المرافق العمومية وتحسين جاهزيتها؛
4. تعزيز قنوات التواصل بين المستثمرين والهيئات الاقتصادية المختصة؛
5. إرساء آليات التبادل الفوري للبيانات بين الإدارات والهيئات ذات الصلة؛

¹ سفيان شابني، سامية يحي، المرجع السابق، ص 149.

6. تأطير التعاون المؤسسي بين مختلف المصالح المتدخلة في الفعل الاستثماري.
كما تختص المنصة من بين مهامها أيضاً بـ:

1. تكريس مبدأ الشفافية عبر إتاحة المعلومات المرتبطة بالنشاط الاستثماري، وخاصة فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي؛

2. رقمنة الإجراءات الإدارية للحد من الممارسات البيروقراطية؛

3. إشراك المستثمر في الرقابة على مشروعه منذ مرحلة التسجيل وطيلة مدة الاستغلال.

والجدير بالذكر أن المنصة تقدم جملة من الخدمات، منها:

1. الرد على الاستفسارات التقنية المتعلقة بإجراءات الاستثمار؛

2. توضيح عملية تسجيل المشروع الاستثماري عبر الحساب الإلكتروني للمستثمر؛

3. التعريف بالمتدخلين في المسار الاستثماري وإعلام المستثمرين بهم، بما في ذلك مصالح الوزير الأول والأجهزة المكلفة بالاستثمار؛

4. تتكفل بتوضيح المسار الإجرائي لتأسيس الشركات باعتباره سلسلة خطوات مترابطة لإنجاز مشروع؛

5. إتاحة معجم إلكتروني متخصص يشرح أبرز المصطلحات المتعلقة بالاستثمار؛

6. تبيان آليات الاستفادة من الحوافز الاستثمارية والمزايا المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية.¹

بعد استقراء دور المنصة الرقمية للمستثمر على ضوء المادة 23 من القانون رقم 22-18

المتعلق بالاستثمار²، يتضح جلياً أنها تشكل تجسيدا صريحا لمفهوم التحول الرقمي في مجال

الإستثمار، فالمشروع الجزائري لم يقتصر على تكريس نظام الشباك الوحيد اللامركزي فحسب بل

أناط بالمنصة الرقمية اختصاصا جوهريا يتجاوز البعد التقني الآلي ليكرس المبادئ والأهداف

المنصوص عليها في المادة أعلاه والتي نجملها فيالنقاط الآتية:

¹ سفيان شابني، سامية يحي، المرجع السابق، ص 149.

² المادة رقم 23 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر.

أولاً: فكرة تبسيط الإجراءات وتجريدها من الطابع المادي، أي رقمياً فقط، حيث تمثل المنصة آلية قانونية لإزالة الحواجز البيروقراطية التي كانت تعيق المستثمر، وهو ما يعكس قصد المشرع حول تسهيل العملية الإجرائية لإنشاء الاستثمارات.

ثانياً: مبدأ الشفافية والولوج الحر للمستثمر للاطلاع على البيانات والمعلومات في أي وقت ومكان، إذ أصبحت هذه المنصة أداة لتنفيذ الالتزام القانوني بتمكين المستثمر من الاطلاع على الفرص المتاحة للاستثمار والعقارات الاقتصادية التابعة للدولة والموجهة للاستثمار، وكذا معرفة المتدخلين في العملية الاستثمارية مما يجعل المعلومة الاستثمارية، لاسيما المتعلقة بالعقار الاقتصادي، حقاً مكفولاً وليس امتيازاً.

ثالثاً: مبدأ الرقابة التشاركية والمسؤولية فإتاحتها "متابعة سير تقدم الملفات عن بعد"، حيث كرست المادة 28 نموذجاً مثالياً جديداً للعلاقة بين المستثمر والإدارة والهيئات المكلفة، قوامها المتابعة الآنية وتقديم الاستفسارات المتبادلة، مما يحد من الغموض الإجرائي الذي كان يميز الممارسات السابقة.

وبناء على ما تقدم، يتضح أن المنصة الرقمية للمستثمر لم تقتصر على كونها ترجمة إلكترونية لتطبيق أحكام المادة 28 المذكورة أعلاه فحسب، بل تمثل تجسيدا للإرادة التشريعية الهادفة إلى جعل البيئة الإستثمارية الوطنية أكثر جاذبية وتنافسية، من خلال نقل أحكام القانونية من مجال التنظير إلى مجال التطبيق الميداني

الفرع الثاني: منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق المنصة

لا يقتصر دور المنصة الرقمية للمستثمر على تسجيل طلبات الاستثمار ومعالجتها فقط، وإنما يتمدد لمنح العقار الاقتصادي؛ فالقرار الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد اللامركزي يخول للمستثمر حق الإنتفاع بالعقار

بصيغة الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل نهائي بعد استيفاء الشروط القانونية المعمول بها.

يتعين على المستثمرين المستفيدين من العقارات مباشرة إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وفق المخطط المقدم ضمن الشروط والآجال المتفق عليها، وعليه فإن الوكالة تعمل على متابعة تنفيذ قرار منحها العقار عن طريق عقد الامتياز بالتراضي، مع إمكانية اتخاذ الإجراءات المناسبة في حالة الإخلال بالبنود المدرجة في دفتر الأعباء.

بعد ذلك تصدر الوكالة قرارها النهائي بمنح عقد الامتياز للمستثمر صاحب المشروع الاستثماري، حيث تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً إعداد عقد الامتياز في أجل (08) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة.¹

ويترتب على المستثمر بموجب عقد الامتياز جملة من الحقوق والالتزامات:

أولاً: التزامات المستفيد من عقار الامتياز

يقع على المستفيد من العقار الممنوح له بموجب عقد الامتياز الالتزام بإنجاز الأشغال وفق ما تم الاتفاق عليه، وكذا احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، لاسيما:

- إنجاز المشروع في الآجال المحددة.
- عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء.
- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع، بما ينسجم مع التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية.
- تسديد الإتاوات الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.

¹جلال عزيزي، المرجع السابق، ص 660.

ثانياً: حقوق المستفيد من العقار

- يخول لصاحب الامتياز، في إطار إنجاز مشروعه الاستثماري الحق في استصدار رخصة البناء طبقاً للمادة رقم 10 من القانون رقم 90-29¹، وذلك لإقامة المنشآت اللازمة، كما له الحق في إنشاء رهن لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة، وذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية لتمويل مشروعه².
- حسب ما جاء في نص المادة 14 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر³، يلاحظ أنه أتيح للمستثمر المستفيد من العقار طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، على أساس القيمة التجارية المحددة منذ تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الإتاوات المسددة قانوناً، ويكون ذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة (مصالح الضرائب)، خلافاً لما كان عليه الأمر في ظل الأمر رقم 08-04 الملغى المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمار.
- وعليه، يتعين على الوكالة تحويل عقد الامتياز إلى تنازل في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد العقد المكرس

¹ المادة رقم 10 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادرة في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 12 فبراير 2015. "دراسة طلبات رخص البناء وتسليمها: تخضع كل عملية بناء أو هدم أو توسيع أو تغيير في واجهات البنائيات أو تهيئة المساحات الخارجية للحصول المسبق على رخصة بناء تسلمها السلطة الإدارية المختصة وفقاً للأشكال والشروط المحددة عن طريق التنظيم".

² جلال عزيزي، المرجع السابق، ص 662.

³ المادة رقم 14 من قانون رقم 23-17، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، في أجل لا يتجاوز 15 يوماً من تاريخ تحويل الملف إليها¹. حسب ما جاء في المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487².

إن الدور المحوري للوكالة في مرحلة ما بعد منح العقار لا ينفصل عن الدور الذي أسند للمنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة 28 من القانون 18-22، حيث أصبحت المنصة هي الأداة القانونية والتقنية لتفعيل رقابة الوكالة وضمان تنفيذ التزامات المستثمر.

ويتجلى هذا الدور في المحاور الآتية:

1. الرقابة الآتية على تنفيذ دفتر الأعباء: تمكن المنصة مصالح الوكالة من التتبع الآني لمدى احترام المستثمر للآجال المحددة لإنجاز المشروع، والتأكد من عدم تغيير وجهة العقار، عبر منظومة تبليغ إلكتروني تربط بين المستثمر والوكالة والإدارات المؤهلة للمعاينة.
2. رقمنة مسار طلب التحويل إلى تنازل: يتم إيداع طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل عبر حساب المستثمر على المنصة، مع تحميل شهادة المطابقة ومحضر دخول المشروع حيز الاستغلال، وتتولى المنصة احتساب الآجال القانونية تلقائياً، وتبنيه الوكالة ومصالح أملاك الدولة بضرورة احترام أجل 3 أشهر و 15 يوماً المنصوص عليهما.
3. تكريس الشفافية في منح حقوق المستثمر: تتيح المنصة للمستثمر الاطلاع على وضعية ملفه المتعلق بطلب العقار أو المتعلق بالرهن أو برخصة البناء، وتضمن تتبع مسار إصدار التراخيص من الهيئات المتدخلة، مما يحد من التعسف الإداري ويفعل الحقوق المقررة.
4. آلية الإنذار والفسخ: في حال أخل المستثمر ببندود دفتر الأعباء كالتأجير غير المرخص والتأجير غير المبرر، تقوم المنصة بتوجيه إشعارات تلقائية وتشكل قاعدة بيانية تمكن الوكالة من اتخاذ قرار الفسخ استناداً إلى معطيات موثقة رسمياً.

¹ لجلال عزيزي، المرجع السابق، ص 662.

² مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

وبالتالي فإن المنصة الرقمية لم تعد مجرد واجهة للتسجيل، بل أضحت شريكاً في الرقابة اللاحقة على منح العقار الاقتصادي، مجسدة بذلك إرادة المشرع في الانتقال من الإدارة الورقية والملفات المادية الملموسة إلى الحوكمة الرقمية للعقار الموجه للاستثمار، ضماناً لفعالية المتابعة من الإدارة المعنية، وسرعة تنفيذ الإجراءات المحددة عند الاقتضاء.

الفصل الثاني

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير
ومنح العقار الاقتصادي "دراسة حالة فرع البويرة"

يمثل الاستثمار في العصر الحديث محور استراتيجية أساسية تركز عليها التنمية الاقتصادية الوطنية في العديد من الدول لتحقيق استدامة مالية ونمواً اقتصادياً ملحوظاً.

حيث تبنت الجزائر الرقمنة في هذا القطاع، باعتبارها ذات موقع جغرافي تنموي مؤهل لاستقطاب الاستثمارات، لتسهيل الإجراءات والتكيف مع المستجدات التكنولوجية الاقتصادية التي أضفت للعملية الإدارية طابع البساطة، وتجريدها من التعقيد البيروقراطي، ومن خلال ما تناولناه في الفصل الأول حول أهمية توفير الأوعية العقارية عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تعتبر الواجهة الرقمية الأولى لتسجيل الاستثمارات والتي يتم تسييرها من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تتولى من خلال ذلك الإشراف على الحافظة العقارية. وبذلك تحول دور الوكالة من مجرد هيئة وسيطة إلى مروج رقمي ومراقب لاحق لمدى احترام المستثمرين لدفتر الأعباء.

ومن هذا المنطلق تكتسي دراسة الجانب التطبيقي للوكالة أهمية بالغة كونها تسمح بتقييم مدى كفاءة الآليات الجديدة المتمثلة في الرقمنة كتجسيد للتحول الرقمي على أرض الواقع. وعليه:، يتم في هذا الفصل التطرق إلى الإسقاط الميداني والتطبيق العملي لتدخل الوكالة في تسيير ومنح العقار الاقتصادي للمستثمرين بهدف استخلاص مقدار نجاح النموذج الجديد في تجريد الإجراءات من طابعها المادي وتحويل العقار الاقتصادي إلى عامل جذب حقيقي للاستثمار المنتج.

وقسم هذا الفصل إلى مبحثين تحت عنوان: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI (المبحث الأول)، صف إلى ذلك الدراسة التطبيقية للمنصة الرقمية للمستثمر في تسيير العقار الاقتصادي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI

يعد تحديد مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مدخلاً أساسياً لفهم طبيعة الدور الجديد الذي أوكله لها المشرع الجزائري في منظومة الاستثمار الوطني، لا سيما في مجال تسيير ومنح العقار الاقتصادي، فالوكالة ليست مجرد هيئة إدارية تقليدية، بل هي نتاج توجه تشريعي حديث يرمي إلى إعادة هيكلة الحوكمة المؤسسية للاستثمار عبر تكريس مبدأ الشباك الوحيد اللامادي من طابعها المادي والبيروقراطي.

حيث يتطلب استيعاب مفهوم الوكالة تجاوز البعد التعريفي الشكلي إلى تحليل الأبعاد القانونية والاختصاصات المسندة إليها والهيئات المشرفة عليها، خاصة فيما يتعلق بتسييرها للحفاظ على العقارية الموجهة للاستثمار.

من خلال ذلك يتم التطرق في هذا المبحث إلى مطلبين: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI (المطلب الأول)، مهام الوكالة وهيئاتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI جهازاً محورياً في منظومة الاستثمار الجزائرية، لما تضطلع به من دور جوهري رئيسي، إذ يقتضي تحديد مفهوم الوكالة تناول نشأتها القانونية، ثم تحليل وظيفتها ودورها في توفير البيئة الملائمة لاستقطاب الاستثمارات ومراقبة المستثمرين، وهذا ما يتم دراسته في الفرعين الآتيين: نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، التعريف القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يعود أصل نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الأولى إلى سنة 1993، حيث كانت تسمى آنذاك بالوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار، وذلك في إطار حزمة الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الجزائر خلال فترة التسعينات¹، وفي سنة 2001 ونتيجة لتطور التوجهات التشريعية، تم تغيير تسميتها إلى "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"، لتتولى مهمة تسهيل وترقية الاستثمار على المستوى الوطني، وأنشئت بموجب أمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار²، والذي أُلغى بقانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار³، والذي حافظ على دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) مع إعادة ضبط مهامها وصلاحياتها بما يتماشى مع الاستراتيجية الاقتصادية لتلك الفترة والذي أُلغى بدوره بالقانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار.

حلت تسمية "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)" محل "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)"⁴ بموجب مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022⁵، حيث جاء لتنظيم وتسيير الوكالة الجديدة، والتي تخضع مباشرة لوصاية الوزير الأول⁶.

وتعرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول طبقاً لأحكام المادة

¹ أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18-22، مجلة طبنة للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، جامعة سطيف، الجزائر، 2024، ص 191.

² أمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق لـ 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر (الجريدة الرسمية)، العدد 47، صادرة في 22 أوت 2001 (ملغى)

³ قانون رقم 09-16، المؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق لـ 03 أوت سنة 2016م، المتعلق بترقية الاستثمار. (ملغى)

⁴ اللحياني ليلي، قانون الاستثمار واتفاقيات الشراكة، بدون ذكر رقم طبعة، بيت الأفكار، الجزائر 2024، ص 22.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 12 صفر 1444 الموافق لـ 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، السالف الذكر.

⁶ صفاء بن موسى، منيرة غراسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر، طبعة أولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر 2025، ص 30.

18 من القانون رقم 22-18¹، والمادة رقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298². وتعد الإدارة المؤسسية المركزية لتنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، وتتولى مهام ترقية الاستثمار وتسيير المنصة الرقمية للمستثمر والشباك الوحيد اللامادي، وكذا تسيير العقار الاقتصادي ومنحه ومرافقة المستثمرين خلال فترة إنجازهم واستغلالهم لاستثماراتهم³.

دخلت الوكالة حيز الخدمة الفعلية بتاريخ 08 نوفمبر 2022، وهو تاريخ تنصيب المدير العام وبداية تحويل ممتلكات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، وبداية التشغيل بتاريخ 08 فيفري 2024، وهو تاريخ إطلاق المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المرسوم رقم 23-486⁴.

وتجسيدا لفلسفة الرقمنة التي قامت عليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بادرت هذه الأخيرة بإنشاء موقع إلكتروني رسمي وهو: <https://aapi.dz> يمثل واجهتها الرقمية، التي تمت ترجمتها رقمياً لتنفيذ مهامها الترقية والإجرائية باعتبارها الأداة الرقمية التي تعد الواجهة الرقمية الأولى للوكالة، وتتولى مهمة ترويج مناخ الاستثمار في الجزائر واستقطاب المشاريع الوطنية والأجنبية عبر التعريف بالمزايا والضمانات التي يقرها القانون، ونشر الفرص الاستثمارية المتاحة والمعلومات الضرورية للمستثمرين.

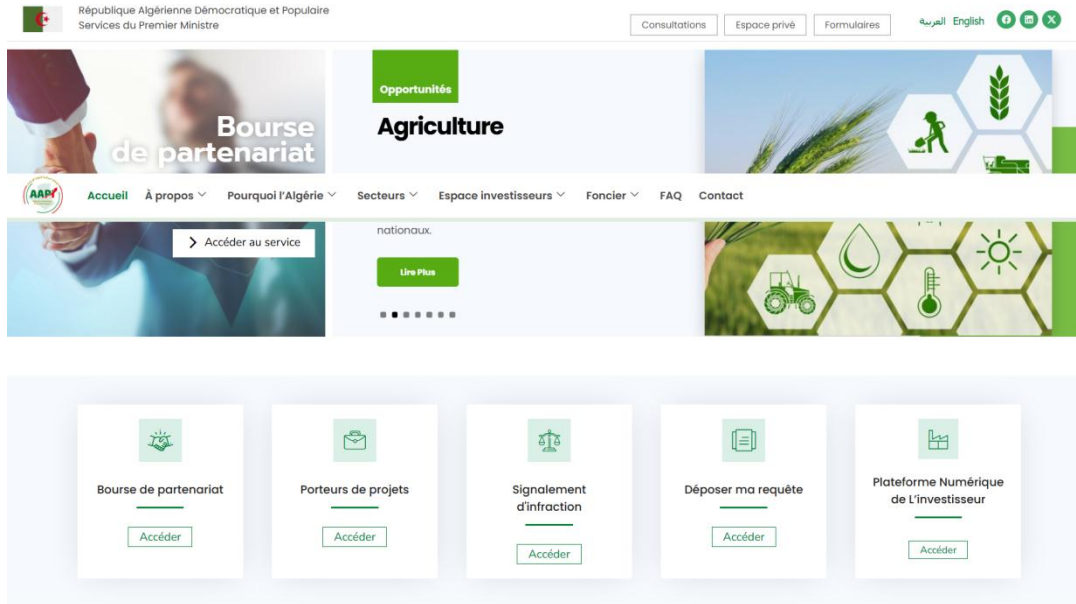
¹الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، متاح على الموقع الإلكتروني التالي: <https://aapi.dz/ar/missions>. تم الاطلاع عليه بتاريخ 29/04/2024 على الساعة 13:30:

²انظر المادة 18 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر.

³انظر المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 11 صفر 1444 هـ الموافق لـ 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، السالف الذكر.

⁴مرسوم تنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28/12/2023، متضمن مكونات العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل للمنح عن طريق الامتياز، ج.ر، العدد 85، الصادرة في 2023/12/30.

الشكل رقم 01: صورة موقع الوكالة.



المصدر: الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية: <https://aapi.dz>

ومن بين أهداف المشرع الجزائري لإلغاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI وإنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، كان من أجل السعي نحو إرساء استراتيجية تهدف إلى مواكبة التطورات الاقتصادية الراهنة بشكل خاص.

حيث جاء هذا التحول الهيكلي كضرورة حتمية لتعزيز آليات متابعة المستثمرين والمشاريع الإستثمارية ومرافقتهم بشكل مستمر بما يضمن تحقيق الأهداف المرجوة وتذليل العراقيل التي تواجه القطاع الإستثماري.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لم يعرف المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، لكنه أشار في المادة 18 منه إلى تسميتها¹.

¹ أنظر المادة 18 من قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالإستثمار، السالف الذكر.

إلا أنه تطرق إلى تعريفها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 في المادة 02 منه، وبيّن بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"¹.

وتضطلع هذه الهيئة بمسؤولية تسيير وترقية الأصول العقارية الاقتصادية للدولة ومسلك سجلاتها، حيث تسهر على تنسيق العرض العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية، كما تلتزم بضمان الشفافية من خلال إتاحة جميع المعلومات المتعلقة بالأوعية العقارية المتوفرة للمستثمرين عبر المنصة الرقمية²، ويشرف على إدارة الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام³. والمؤهلون للاستفادة من خدمات الوكالة هم المستثمرون والذين حددتهم المادة 05 من القانون رقم 22-18: "كل شخص معنوي أو طبيعي، وطنياً كان أم أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم ينجز استثماراً طبقاً لأحكام هذا القانون"⁴.

إذ تعد الوكالة الجهاز المكلف برعاية شؤون المستثمرين المعنيين بالانتفاع بالوعاء العقاري، والتمتع بالنظام التحفيزي اللاحق بعد الحصول عليه. إضافة إلى ذلك:

- يحتفظ المستثمر بهذا النظام والمزايا والحقوق المكتسبة بطريقة قانونية⁵.
- غير أن بعض النشاطات تستثنى من تدخل الوكالة فيها (النشاطات محروقات، والنشاطات التجارية...) التي تم ذكرها أعلاه حسب نص المادة 03 من القانون رقم 23-17⁶.

¹ انظر: المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 11 صفر 1444 هـ الموافق لـ 8 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، السالف الذكر.

² عفاف بن موسى، نصيرة غراسيسية، المرجع السابق، ص 30.

³ المادة 5 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، السالف الذكر.

⁴ المادة 05 من قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.

⁵ المادة 38 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر.

⁶ انظر المادة 03 من قانون رقم 23-17 مؤرخ في نوفمبر 2023، متضمن شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

جدول رقم 01: بطاقة تقنية للوكالة

العنصر	البيانات
الاسم الرسمي	الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)
الطبيعة القانونية	هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.
القانون التأسيسي للوكالة	القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار.
تنظيم وتسيير الوكالة	المرسوم التنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل سنة 2026 المتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
مقر الوكالة	الدار البيضاء، الجزائر العاصمة.
الوصاية	تحت الوصاية المباشرة للوزير الأول (أو رئيس الحكومة حسب الحالة).
الفئة المستهدفة	أي حامل للمشروع أو مستثمر يرغب في تنفيذ مشروعه الاستثماري.
الموقع الإلكتروني الرسمي	www.aapi.dz

المصدر: من إعداد الطالبة، استناداً للقوانين.

جدول رقم 02: إحصائيات المشاريع الاستثمارية المستفيدة من العقار الاقتصادي على مستوى ولاية البويرة:

حسب القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹:

أنواع العقار	المشاريع الاستثمارية المسجلة	المشاريع الاستثمارية في طور الإنجاز	المشاريع الاستثمارية في الاستغلال
العقار الصناعي	35	5	0
العقار السياحي	0	0	0
العقار الحضري	1	0	0

¹ لقانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على المعلومات المقدمة من طرف الشباك الوحيد اللامركزي

المطلب الثاني

مهام الوكالة وهيكلها

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الأداة التنفيذية والمحورية في توجيه ومراقبة المشاريع الاستثمارية خلال مختلف مراحلها، من التسجيل إلى غاية مرحلة الاستغلال، وبصفتها المخاطب الوحيد للمستثمر، تضع شبكاً وحيداً ذا اختصاص وطني للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وآخر محلياً. كما تتبنى منظومة رقمية لامادية، ولها مهام مسندة إليها، ومن خلال ما تم دراسته سيتم التطرق إلى فرعين: مهام الوكالة وصلاحياتها (الفرع الأول)، هيئات الوكالة المركزية واللامركزية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مهام الوكالة وصلاحياتها

بما أن الوكالة تعتبر المحرك الأساسي لسياسة الاستثمار في الجزائر والمرافق الدائم للمستثمر، فقد أنيطت بمجموعة من المهام والصلاحيات حسب القانون المنظم لها، وهذا ما سيتم دراسته في هذا الفرع، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرخ في 14 أبريل 2026 المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 13 مارس 2022 المنظم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها. بالإضافة إلى القانون رقم 23-17 الذي يحدد مهام الوكالة فيما يتعلق خاصة بمجال مرافقة المستثمرين وضمان المتابعة التقنية للمشاريع.

والجدير بالذكر أن المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 لسنة 2026¹، المعدلة لما ورد في المادة 18 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار¹، والتي تتوافق مع أحكام

¹مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج.ر، العدد 31 الصادرة بتاريخ 18 أبريل 2026.

القانون رقم 23-17²، والتي تحدد جميعها مهام الوكالة ومبادئ توجيهية وأحكام أساسية منظمة.

حدد المشرع جملة من المهام الموكلة للوكالة بموجب المادة المذكورة أعلاه من المرسوم السالف الذكر، والتي تتمثل في:

أولاً: في مجال الإعلام

إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم³، من خلال:

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأفضل على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بكل وسيلة مناسبة.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالولوج إلى البيانات الضرورية على اختلافها لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.
- وضع قاعدة بيانات، بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجه للاستثمار⁴.

ثانياً: في مجال التسهيل

- تسيير المنصة الرقمية للمستثمر: حيث جسد المشرع الجزائري الرقمنة عن طريق استحداث منصة رقمية يعهد تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تضمن إتاحة كل المعلومات اللازمة، وبالأخص إبراز فرص الاستثمار في الجزائر والوفرة العقارية والمزايا

انظر المادة 18 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر.

2 قانون رقم 23-17، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445 هـ، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.
3 اللحياني ليلي، المرجع السابق، ص 94.

4 المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

المتعلقة بها. وتعمل هذه المنصة على إلغاء الطابع المادي للإجراءات عبر ربط الهيئات والإدارات المعنية بنظام معلوماتي موحد، وذلك وفقاً لأحكام قانون رقم 18-22 المذكور سابقاً.

- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار داخل الجزائر والعرض العقاري الحوافز والمزايا والإجراءات ذات الصلة¹.

ثالثاً: في مجال ترقية الاستثمار

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وخارجها، بهدف ترقية الاستثمار²؛ حيث أصبح لها القدرة على ممارسة مهامها في الخارج من أجل ترقية واثمين الاستثمار داخلياً وخارجياً، وتعزيز جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية واعدة، وذلك من خلال التنسيق الدائم مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج لتقديم صورة أوضح حول الفرص المتاحة والمزايا التي تمنحها المنصة الرقمية³.
- إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها.
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها⁴.

رابعاً: في مجال مرافقة المستثمرين

وذلك من خلال استقبال المستثمرين في أحسن الظروف وتوجيههم وإرشادهم بتنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين ومرافقتهم في الإدارات الأخرى، إضافة إلى توفير خدمات

¹صفاء بن موسى، نصيرة عزليزية، المرجع السابق، ص 32.

²المادة رقم 4 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

³للحياني ليلي، المرجع السابق، ص 96.

⁴المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

استشارية تضمنها الوكالة مع إمكانية الاستعانة بالخبرات الخارجية المتخصصة عند الاقتضاء¹.

وكما ذكرت المادة تفصيلاً:

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.
- وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة عند الحاجة.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار.²

خامساً: في مجال تسيير الامتيازات

- إعداد شهادات التأهيل للاستثمارات والقيام بتعديلها عند الحاجة.
- تحديد المشاريع المهيكلية، استناداً إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من قانون رقم 22-18 المذكور أعلاه.
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات محل التسجيل.
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، المقدمة من طرف المستثمر.
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار من طرف ممثل مديرية الضرائب على مستوى الشباك.
- القيام، طبقاً للتنظيم المعمول به، بتسيير حالات التنازل أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا.
- إعداد تراخيص الاقتناء بإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة.

سادساً: في مجال المتابعة

- يتم التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.
- معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين.

¹اللياني ليلي، المرجع السابق، ص 97.

²المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

- تطوير خدمة الرصد والإحصاء والمتابعة للاستثمارات المسجلة.¹
تتم المتابعة من طرف الوكالة طيلة فترة الاستفاداة من المزايا وتتركز مهامها باختصار في:

- التأكد من الالتزام.
- التنسيق الإداري.
- خدمة المستثمر.
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء.²

سابعاً: في مجال العقار الاقتصادي

بالرجوع إلى الفقرة 7 من المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 السالف الذكر، التي نصت على أن تتولى الوكالة منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- إصدار كل التراخيص المرتبطة بإنجاز مشروع الاستثمار كرخصة البناء ورخصة الإنشاء.
- تحويل الامتياز إلى تنازل، بناءً على طلب صاحب الامتياز طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل منح الامتياز عليه.
- البت في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري بالتشاور مع القطاعات المعنية.
- تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة والتي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي طبقاً لأدوات التهيئة في إطار الأهداف المسطرة في المجال بالتشاور مع الولاية.

¹المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أفريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

²للحياني ليلي، المرجع السابق، ص 98.

- مسك وتحيين بطاقة العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
 - وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية.
 - التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار خلال إعداد أدوات التعمير.
 - الاكتساب لحساب الدولة، كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشاريع استثمارية.
 - ممارسة حق الشفعة، باسم الدولة، على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.¹
- حيث تتولى الوكالة باختصار:

- اتخاذ قرار الفصل في توجيه العقارات.
- الإدارة والرقابة والإشراف على الحافظة العقارية.
- التوثيق والتحيين وإعداد سجلات العقارات القابلة للاستثمار فيها.
- الشفافية والرقمنة.²

الفرع الثاني: هيئات الوكالة المركزية واللامركزية:

طبقاً لما نص عليه قانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار³، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 153-26 المتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴، فإنه يمنح للوكالة نظام الشباك الوحيد الذي يعتبر بمثابة صلة الوصل بين المستثمر والإدارة.

¹ المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 153-26 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

² صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، المرجع السابق، ص 30.

³ قانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، السالف الذكر.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 153-26 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

وتهدف هذه الشبائيك سواء كانت وطنية موجهة للاستثمارات الكبرى أو اللامركزية موجهة للاستثمار المحلي، إلى تقديم خدمة متكاملة تشمل الاستقبال، التسجيل، والمتابعة، ما يضمن تسريع وتيرة الإنجاز وتجسيد المشاريع على أرض الواقع¹.

وفي هذا الصدد يتم التطرق إلى الشباك الوحيد المركزي ثم الشباك الوحيد اللامركزي.

أولاً: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

باستقراء نص المادة 19 من قانون رقم 22-18 السالف الذكر، نجد أن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحور المركزي ذو الاختصاص الوطني، ويمثل المرجعية الإدارية والوطنية الحصرية والمخولة قانوناً للتعامل مع هذا النوع من الاستثمارات² (تسجيل المشاريع الكبرى التي يفوق مبلغها 2.000.000.000 دج وتسجيل الاستثمارات الأجنبية)، ووفقاً لنص المادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، يجمع الشباك الوحيد في تشكيلته ممثلي الإدارات الدائمة الآتية:

- إدارة الضرائب.
- إدارة الجمارك.
- المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئة.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.³

¹ أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 103.

² للحياني ليلي، المرجع السابق، ص 95.

³ المادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 21 صفر 1444 الموافق لـ 8 سبتمبر 2022، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 24-111 المؤرخ في 23 مارس 2024، المنظم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها، السالف الذكر.

وفي سياق متصل، أدرجت المادة 19 من مرسوم تنفيذي رقم 26-153 المتضمن إعادة تنظيم الوكالة، المعدل والمتمم للمرسوم المذكور أعلاه، زيادة في عدد ممثلي القطاعات الإدارية لتشمل الإدارات التالي ذكرها¹:

- إدارة الأملاك الوطنية.
- الحماية المدنية.
- الإدارة المكلفة بالطاقة.
- الشركة الجزائرية لتوزيع الكهرباء والغاز.
- البنوك والمؤسسات المالية.

وبموجب المادة المذكورة أعلاه، فإن الشباك الوحيد، عند الاقتضاء، يضم مصالح دائمة تمثل الإدارات والمؤسسات المعنية، بناءً على قرار صادر عن مجلس الإدارة.

والجدير بالذكر هنا أن مرسوم تنفيذي رقم 26-153 يلغي ضمناً المادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298 بما أنه إعادة تنظيم لتشكيلة ممثلي الإدارات والهيئات المعنية، من خلال المادة 19 منه إلى جانب المادة 30 التي تعطي للشباك الوحيد صلاحية إصدار الوثائق المتعلقة بالمشروع الاستثماري في أجل 15 يوم كحد أقصى وهذا الأجل الذي لم يكن موجوداً أصلاً.²

ثانياً: الشبابيك الوحيدة اللامركزية

تشكل الشبابيك اللامركزية نقطة الاتصال الوحيدة للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهمة دعمهم ومرافقتهم في استكمال كافة الإجراءات المرتبطة بالاستثمار. ويضطلع ممثلو الإدارات والهيئات العمومية المعينون بهذه الشبابيك بتنفيذ كل المهام التي تدخل في نطاق صلاحيات إداراتهم الأصلية، استناداً إلى المادة 22³ من مرسوم تنفيذي رقم 26-

¹المادة 19 مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

²المادة 20 مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

³المادة 22 مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

153، يتلقى هؤلاء الممثلون تفويضاً يخول لهم التوقيع وإصدار جميع العقود والوثائق المنصوص عليها في هذا المرسوم باسم السلطات التابعين لهم، ويؤهلون للقيام في الآجال المحددة قانوناً بإصدار جميع القرارات والوثائق والتراخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار واستغلاله وإبداء الآراء ذات الصلة به¹.

- وتوضع هذه الشبايك تحت وصاية مدراء عموميين².
 - يلاحظ في هذا الصدد أن المستثمر الوطني يسجل مشروعه الاستثماري في الشباك الوحيد اللامركزي.
- يلاحظ

ثالثاً: تسجيل الاستثمارات المحلية في الشباك الوحيد اللامركزي لولاية البويرة

تتمثل إجراءات تسجيل الاستثمار المحلي لدى الشباك الوحيد اللامركزي لولاية البويرة، والذي يعد الجهة الوحيدة المختصة بتسجيل المشاريع استثمارية ذات الطابع المحلي، عبر المراحل التالية:

1- التسجيل والتعرف على الفرص المتاحة:

- يتعين على المستثمر الذي يتمتع بحق الاستفادة من مزايا الاستثمار ويستوفي الشروط المحددة قانوناً، إيداع ملف التسجيل لدى مصالح الوكالة، سواء المشاريع المتحصلة على عقار أو مستفيدة من المزايا.
- يتولى الأعوان الإداريون المؤهلون على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي مهام استقبال المستثمرين وتوجيههم.
- تقديم كافة البيانات المتعلقة بنظام تسجيل الاستثمارات والوثائق اللازمة لذلك، وحول الأوعية العقارية الاقتصادية المتوفرة والمهياة للاستثمار.
- استلام ومعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي.

¹ انظر المادة 23 مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

² انظر المادة 25 مرسوم تنفيذي رقم 26-153 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 هـ الموافق لـ 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، السالف الذكر.

- إخطار المستثمرين بالأنشطة المستثناة والتي تخرج عن نطاق الاختصاص النوعي للوكالة وتوجيههم نحو الجهات الإدارية المتخصصة.

2- مباشرة إجراءات القيد في السجل التجاري:

عندما يستوفى المستثمر كافة الشروط القانونية التي تؤهله لقيد مشروعه، يباشر إجراءات التسجيل الرسمية لضمان الاستفادة من المزايا والضمانات المقررة قانوناً.

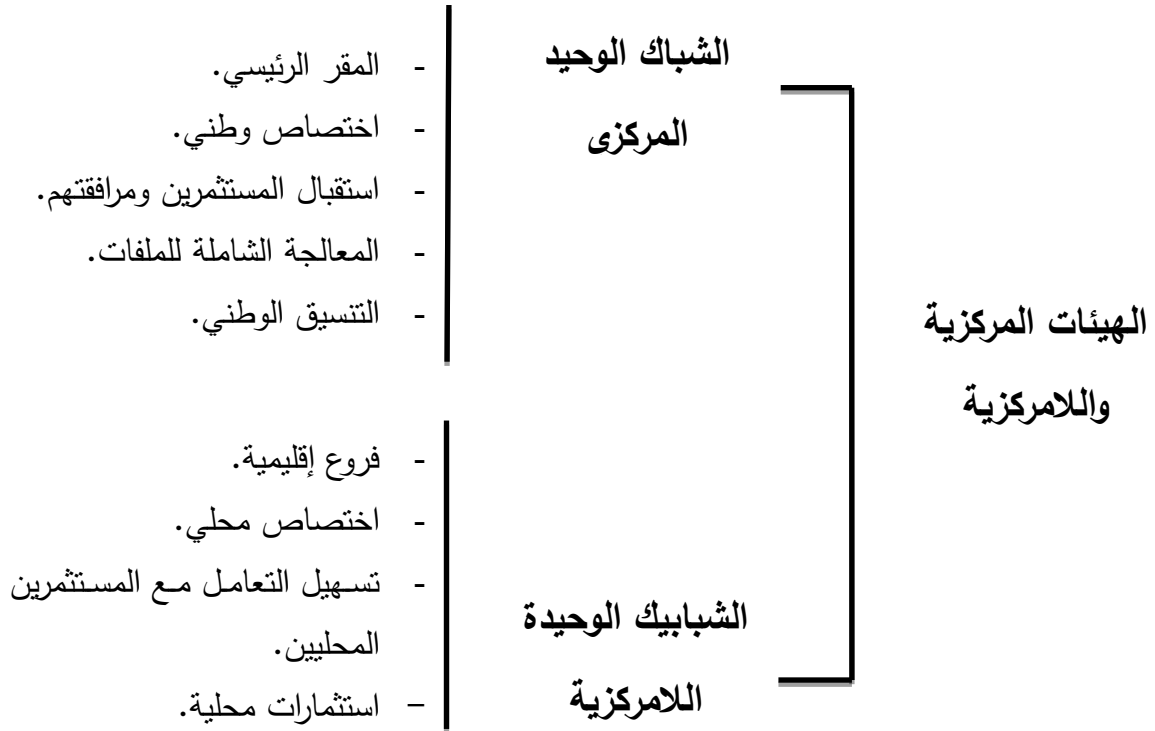
أ/ أما فيما يخص الإجراءات المستلزمة لإيداع ملف الإستثمار في حالة الإنشاء يمكن حصرها فيما يلي:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
 - تحديد طبيعة الاستثمار (إنشاء، توسيع، إعادة تأهيل).
 - تحديد طبيعة النشاط (خدمي، إنتاجي،...) حسب مدونة السجل التجاري.
 - تعبئة نموذج الطلب الذي يتحصل عليه من الوكالة (نموذج التصريح بالاستثمار المعتمد).
 - تسديد الأعباء المالية المقدرة بـ 60.000 دج، في حالة التسجيل و 40.000 دج في حالة إلغاء أو تعديل الشهادة أو تعديل قائمة السلع والخدمات.
- يقتضي المشرع الجزائري في حالة توسيع الاستثمار وثائق إضافية تتمثل فيما يلي:

- طلب تسجيل الاستثمار (نسختين).
- نسخة من بطاقة التعريف.
- السجل التجاري.
- قائمة السلع والخدمات (4 نسخ).
- رقم التعريف الجبائي.
- رقم الأعمال السنوي.*

*ملاحظة: وما ينبغي التذكير به أن المستثمر يستفيد من حق التعامل مع إدارة واحدة فقط مثل إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دون الحاجة للرجوع للإدارات الأخرى.

الشكل رقم 02: مخطط هيكلي للشبابيك الوحيدة المركزية واللامركزية للوكالة



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المعلومات المقدمة من الشبابك.

المبحث الثاني

الدراسة التطبيقية للمنصة الرقمية للمستثمر في تسيير العقار الاقتصادي

برزت الحاجة إلى تجسيد مبدأ تبسيط الإجراءات وتقليص الآجال عبر توحيد جهات التعامل مع المستثمر تكريساً لقانون الاستثمار 22-18 والمراسيم التنفيذية المرافقة له مثل المرسوم رقم 26-153، وذلك من خلال أدوات رقمية تضمن الشفافية والسرعة والمساواة في التعامل بين المستثمرين لمنح العقار الاقتصادي باعتباره أحد أبرز العراقيل التي كانت تواجه المستثمر سابقاً.

وعليه جاء إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر كتطبيق عملي لمبدأ "الشباك الوحيد اللامادي" أو "الشباك الوحيد الرقمي"، الذي يهدف إلى رقمنة عملية الحصول على العقار من بداية تقديم طلبه إلى غاية منحه، ومن الاطلاع على الأوعية العقارية المتوفرة مروراً بإيداع الطلبات إلكترونياً إلى غاية مرحلة معالجة الملفات واتخاذ القرار في آجال محددة قانوناً، بعيداً عن التعقيدات البيروقراطية.

ومن هذا المنطلق، سنحاول في هذا المبحث تسليط الضوء على المنصة وإجراءات الحصول على العقار من الناحية التطبيقية، من خلال التطرق إلى مطلبين: عرض العقار الإقتصادي (المطلب الأول)، إيداع طلبات منح العقار الاقتصادي ومنحه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

عرض العقار الاقتصادي

يشكل العقار الاقتصادي الركيزة الأساسية لأي مشروع استثماري، إذ لا يمكن تصور إدخال استثمار منتج دون توفر العقار الملائم لنشاطه. حيث أنه خلافاً للاعتقاد السائد، فإن العائق الجوهري أمام الاستثمار في الجزائر لم يكن مرتبطاً بقلة الفرص أو نقص الموارد المالية، بل بتعدد المسار الإداري وتعدد المتدخلين فيه، إذ كان المستثمر ملزماً بسلوك إجراءات طويلة

ومعقدة، تستوجب إعداد ملفات متعددة والتنقل بين مختلف المصالح، وهو ما كان ينعكس سلباً على آجال وتكاليف انطلاق المشاريع الاستثمارية.

ولتجاوز هذه الاختلالات، وكالتفاته له، وضع المشرع الجزائري باستحداث المنصة الرقمية للمستثمر كآلية وحيدة لتسيير العقار الاقتصادي بهدف رقمنة وتوحيد المسار الإجرائي ابتداءً من المرحلة التمهيدية لإدراج العقارات عبر المنصة¹، ويظهر ذلك من خلال الفرعين القادمين: الإجراءات القبلية لعملية إتاحة العقارات عبر المنصة (الفرع الأول)، المسار الإجرائي اللاحق لعرض العقار الاقتصادي عبر المنصة (والفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات القبلية لعملية إتاحة العقارات عبر المنصة

قبل الخوض في الإجراءات التنظيمية لمنح العقار الاقتصادي وتسييره، كان لابد للمشرع الجزائري من تحديد النطاق الموضوعي لتطبيق أحكام قانون رقم 22-18 بدقة، تجنباً لأي التباس أو تضارب مع النصوص المنظمة للأوعية العقارية الأخرى.

أولاً: تحديد نطاق العقار الاقتصادي وتهيئته

جاءت المادة 2 من قانون رقم 23-17 لتحديد نطاق العقارات الاقتصادية وتسييرها، حيث حصرت في الأملاك الخاصة للدولة المهيأة والمعدة حصرياً لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وبهذا يكون المشرع قد بين وخصص العقار الخاضع للعقار الاقتصادي.

ثانياً: أدوات التعمير والنشاطات والمشاريع المقترحة

نصت المادة 2 على أنه: "تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي المكون من الأملاك الخاصة للدولة، ويشمل على وجه التحديد:"

- الأراضي المهيأة الواقعة ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛
- الأراضي المهيأة الكائنة داخل المحيط العمراني للمدن الجديدة؛

¹هوارى تيغريسي، المنصة الرقمية للمستثمر: خطوة حاسمة في شفافية وتنظيم العقار الصناعي، مجلة المستثمر، تم الإطلاع عليها بتاريخ 2024/05/24 على الساعة: 13:00. الموقع الإلكتروني: <https://almostathmer.dz>

- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية؛
 - الأراضي المهيأة الملحقة بالحظائر التكنولوجية؛
 - الأملاك العقارية المتبقية العائدة للمؤسسات العمومية التي تم حلها؛
 - الأصول العقارية الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي؛
 - الأراضي المخصصة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري؛
 - سائر الأراضي المهيأة الأخرى التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة.¹
- ومع تهيئة العقار وتصنيفه حسب ما ورد في نص المادة 04 من قانون 17-23:

1. **العقار الاقتصادي:** 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.
2. **العقار المهيأ:** كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة والمزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله والاستثمار فيه.
3. **الأصول العقارية الفائضة:** يقصد بالأصول العقارية تلك الأملاك العقارية غير الضرورية للسير النشاط العادي للمؤسسة العمومية الاقتصادية، وتشمل على وجه الخصوص:
 - **الأملاك غير المستغلة أو غير المخصصة:** وهي الأملاك التي لم تستغل حرفياً، ولم يخصص استخدامها لأي جهة حتى تاريخ صدور هذا القانون.
 - **الأملاك غير المطابقة للغرض الاجتماعي:** وهي العقارات التي لا يتوافق استخدامها الحالي مع الغرض الاجتماعي المخصص له في المؤسسة.
 - **الأملاك القابلة للفصل:** وهي العقارات المستقلة أو القابلة للفصل عن المجموعات العقارية الأوسع المملوكة للدولة أو للمؤسسات العمومية، والتي لا تُعد ضرورية لنشاطها.²

¹المادة 2 رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

²المادة رقم 4 رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

- الأملاك المتغيرة الوجهة: وهي العقارات التي تغيرت وجهتها بفعل أدوات التعمير، فأصبحت خارج نطاق النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية الاقتصادية.
 - الأملاك المعروضة مبادرة من المؤسسة العمومية: وهي العقارات التي تعرضها المؤسسة العمومية نفسها للبيع أو التداول في السوق مبادرة منها.
4. بناء الإدماج في الأملاك الخاصة للدولة: إضافة إلى ما سبق، تعدّ أصولاً عقارية فائضة أيضاً، الأملاك العقارية الكائنة داخل المناطق الصناعية، والتي تشكل ممتلكات هيكلية مرتبطة بالمنطقة ومتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون، على أن يعاد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكامه.¹

وحسب نص المادة 11 من قانون 17-23، يجب على الوكالة أن توجه العقارات الاقتصادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة للمشاريع الاستثمارية فقط دون سواها.²

كما أنه يمكن للوكالة أن تمارس حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي. وعلى كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي كان أم معنوي خاضع للقانون الخاص ويكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري ويكون مهياً، وذلك باسم الدولة.³

ويجب أن يكون العقار الاقتصادي حسب المادة 6 من نفس القانون:

- تابعاً للأملاك الخاصة للدولة؛
- غير مخصص وليس في طور التخصيص؛
- واقعاً في قطاعات معمرة أو معدة للتعمير.⁴

¹المادة 4 من رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

²المادة 11 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³المادة 23 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

⁴المادة 6 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادي الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

وتهيأ العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.¹

ونستنتج من المواد القانونية المذكورة أعلاه أنه لكي يتم اعتبار أي منطقة أو أرض "وعاء عقاري" قابل للعرض في المنصة والاستثمار فيه من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، يجب أن تتوفر فيها شروط ومعايير معينة تسمى "أدوات التعمير"² وتتمثل في:

- تحديد المساحة الإجمالية بدقة؛
 - تحديد طبيعة الأرض قانونياً وفنياً³؛
 - تحديد الموقع الجغرافي والحدود للمنطقة؛
 - إعداد مخططات تفصيلية (تجزئة) لكل منطقة.
2. أدوات التعمير والنشاطات المناسبة والمشاريع المقترحة:

بعد إعداد مخططات التجزئة وبعد تحديد الأوعية العقارية، يتم الانتقال إلى مرحلة المطابقة مع أدوات التعمير المعمول بها.

اجتماع السادة الولاية مع الهيئة المكلفة التي تتمثل في مدير الوكالة وبعض مدراء الوكالات المعنية لضمان مطابقة المشاريع المقترحة مع أدوات التعمير والتي تم ذكرها سابقاً (مثل مخطط شغل الأراضي (POS)، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

ويتم تفعيلًا للتوصيات المنبثقة عن الاجتماع والتي تتضمن:

- اقتراح النشاطات المناسبة للأراضي؛
- توافق النشاطات المقترحة مع أدوات التعمير؛

¹ انظر: المادة 7 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المادة 8 من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ انظر المادة 8 الفقرة الأخيرة من قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445هـ، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

- التأكد من خلوّها من أي مشاكل أو عراقيل قانونية قد تؤثر عليها سلباً مستقبلاً. بعد استخراج محضر الاجتماع، يتم إعداد البطاقة الفنية للوعاء العقاري* من طرف الوكالة، وبمجرد الانتهاء من تحديد الأوعية العقارية وتجهيز ملفاتها التقنية، يتم اتخاذ الإجراءات التالية: إرسال الملفات إلى المديرية العامة للوكالة للمراجعة النهائية.

وبعد الموافقة عليها يتم عرض هذه الأوعية الجاهزة عبر المنصة الرقمية المخصصة للاستثمار لضمان الشفافية وتسهيل وراشد وإطلاع المستثمرين عليها خلال مدة 30 يوماً.

الفرع الثاني: المسار الإجرائي اللاحق لعرض العقار الاقتصادي عبر المنصة

بمجرد أن تفرغ الوكالة من عملية التسويق الإلكتروني والإشهار الرقمي وعرض الأوعية العقارية المتاحة عبر المنصة الرقمية للمستثمر مدعمة بكافة البيانات التقنية اللازمة التي تسمح للمستثمر بتقديم مدى توافق العقار مع طبيعة مشروعه، وتبدأ بعد هذه المرحلة مرحلة الاستجابة الإيجابية الفعالة من قبل المستثمر، وتعتبر مرحلة انتقالية تتحول فيها الفكرة الاستثمارية من مجرد فكرة أو رغبة إلى مسار إجرائي رسمي ومقيد قانوناً.

واستناداً لما سبق يتم تقسيم الفرع إلى التوجه الفعلي للمستثمر نحو التسجيل في المنصة الرقمية (أولاً)، وإبراز أهم البيانات المتعلقة بالمشروع (ثانياً)، ضف إلى ذلك الوثائق المرفقة بطلب الحصول على العقار الاقتصادي (ثالثاً).

أولاً: التوجه الفعلي للمستثمر نحو التسجيل في المنصة الرقمية

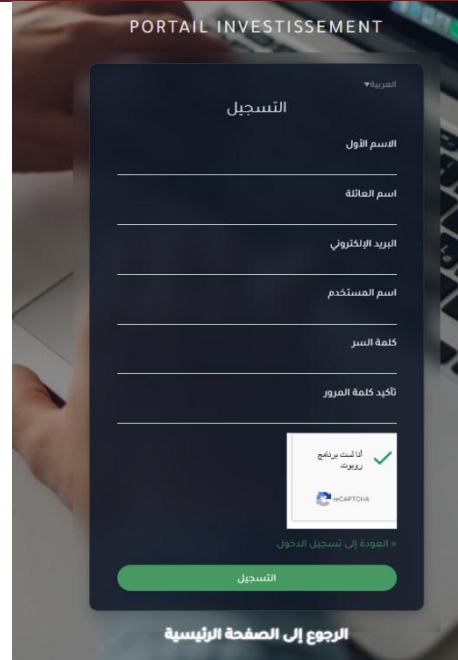
يعتبر التوجه الفعلي للمستثمر نحو التسجيل في المنصة الرقمية لا يمثل مجرد خطوة تقنية بسيطة، بل هو إجراء قانوني حاسم يعبر من خلاله المستثمر رسمياً عن إرادته في دخول المنافسة على الوعاء العقاري المختار من طرفه، وسيشكل هذا الولوج الرقمي وإنشاء الحساب نقطة الانطلاق لتأسيس المراكز القانونية بين المستثمر والإدارة الاقتصادية المعنية.

* الوعاء العقاري: هو عبارة عن قطعة أرض أو مجموعة من القطع الأرضية المتجاورة التي تشكل وحدة واحدة، وتكون موجهة للاستثمار وتابعة للأملك الخاصة للدولة الحاضنة من أجل هذا الغرض.

بهدف الاستفادة من التسهيلات والمزايا المتعددة التي تتيحها المنصة الرقمية للمستثمر، يتعين على المعنيين الولوج إلى الفضاء الرقمي وإتمام عملية التسجيل الأولي، وذلك من خلال استحداث حساب مستخدم خاص يتضمن البيانات الشخصية للمستثمر، بالإضافة إلى المعلومات القانونية والإدارية المتعلقة بالشركة والشركاء (إن وجدوا).

1. خطوات التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر: تجرى عملية التسجيل الأولي عبر المنصة بطريقة إلكترونية تسلسلية بحتة تعتمد على إنشاء حساب مستخدم، وتتم بالمراحل التالية: وبعد الضغط على أيقونة التسجيل في واجهة المنصة يتم استكمال المعلومات التالية: ملأ المعلومات الشخصية وفق النموذج التالي:

- الإسم الأول؛
- إسم العائلة؛
- البريد الإلكتروني؛
- إسم المستخدم؛
- كلمة المرور.
- تأكيد كلمة المرور.¹



الشكل رقم (4): واجهة الدخول إلى حساب المستثمر

الشكل رقم (3): واجهة التسجيل بالمنصة الرقمية للمستثمر

الشكل رقم (5): واجهة المنصة الرقمية للمستثمر



مرحباً بك في المنصة الرقمية للمستثمر

تقدم لك المنصة الرقمية للمستثمر جملة من الخدمات، كما توفر لك المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة. كما يمكنك أيضا تسجيل مشروعك الاستثماري، متابعة معالجة مشروعك وكذا مدى تقدمه بشفاافية تامة و باحترام الأجل القانونية.

المصدر: موقع المنصة الرقمية للمستثمر invest.gov.dz

2/ استكمال بيانات الملف على حسب صفة المستثمر

أ/ إذا كان صاحب الطلب شخصا طبيعيا يلزم استكمال البيانات المدرجة أدناه:

- البيانات الشخصية: الإسم واللقب، الجنس، الجنسية؛
- معلومات الإزدياد: تاريخ الميلاد، بلد الإزدياد؛
- مرجع الهوية: رقم التعريف الوطني، نوع بطاقة التعريف ورقمها، تاريخ تسليمها، نهاية صلاحيتها، وبلد تسليمها؛
- معلومات التواصل: رقم الهاتف الثابت والمحمول؛
- عنوان البريد الإلكتروني؛
- العنوان باللغتين اللاتينية والعربية.

ب/ إضافة إلى تلك المعلومات أعلاه يقوم الشخص المعنوي بملء المعلومات المتعلقة بالشركة وفق النموذج التالي:

- التعريف: مؤسسة منشأة مسبقاً أم لا، الطبيعة القانونية للمؤسسة، الإسم الاجتماعي للشركة باللغتين العربية واللاتينية، عنوان المقر الاجتماعي باللغتين العربية واللاتينية؛
- السجل التجاري: رقم السجل التجاري وتاريخه؛
- التعريف الضريبي: رقم التعريف الضريبي وتاريخه؛
- ملء المعلومات المتعلقة بالشركاء: حسب القانون الأساسي للشركة؛
- بالإضافة إلى البيانات المتعلقة بالمشروع الإستثماري¹:

ثانيا: بيانات المشروع

1. النشاط المزمع ممارسته (حسب النشاط المعروض على المنصة الرقمية للمستثمر).

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر العدد 31، الصادر في 10 ذو القعدة عام 1447 الموافق لـ 28 أبريل سنة 2026.

2. موقع ومساحة العقار المختار (حسب النشاط المعروض على المنصة).

3. خطة التمويل: تشمل التكلفة التقديرية للمشروع، وقيمة المساهمة الذاتية من رأس المال الخاص به (منقولات، عقارات، مساهمات مالية،...) ومبلغ القروض البنكية المقترحة.

4. ملء الإستمارة المخصصة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

ثالثاً: الوثائق المرفقة بطلب الحصول على العقار الاقتصادي

يرفق الطلب بالوثائق الآتية:

1. دراسة تقنية وإقتصادية للمشروع الإستثماري، معدة وفقاً للأصول المهنية من طرف مهني مؤهل، ووفق النموذج المرفق بالملحق الخامس من هذا المرسوم.

2. الوثائق المثبتة للقدرة المالية المتعلقة بالمساهمة الذاتية المصرح بها لتمويل المشروع، ولاسيما:

- كشف الحساب البنكي، أو الكشوف المالية، أو أي وثيقة أخرى تثبت قدرة المترشح على الوفاء بالتزاماته المالية؛¹

- إذ يتم طلب العقار الإقتصادي وفق الخطوات التي ورد ذكرها أعلاه، وذلك بعد أن يطلع المستثمر على الوفرة العقارية وتحديد العقار المطلوب ووفقاً للرمز الموافق له، وطلبه من خلال أيقونة "أطلب عقار" من الصفحة الرئيسية للمنصة؛

- وبعد تأكيد التسجيل واستكمالها، يُمنح المستثمر شهادة التسجيل الأولية، وهي بمثابة بطاقة تقنية للمشروع تتضمن جميع البيانات التي قام بتعبئتها سابقاً؛

- ويهدف إنشاء هذا الحساب إلى تمكين المستثمر من الولوج إلى المنصة الرقمية، والاطلاع على العروض العقارية المتاحة والمنافسة عليها، ومتابعة حالة ملفاته الإدارية، واستقبال الإشعارات والمراسلات الرسمية المتعلقة بذلك.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، السالف الذكر.

المطلب الثاني

منح العقار الاقتصادي

بعد التعرض للمراحل التي تعتمدها السلطات لتجهيز العقار الاقتصادي وعرضه في المنصة الرقمية، لتشجيع تدفق المشاريع الاستثمارية المحلية والأجنبية، يتم دراسة المرحلة المالية لهذا المسار القانوني، فبمجرد إتاحة الأوعية العقارية والإعلان عنها، وبعد مرحلة التسجيل للمستثمرين في المنصة للحصول على العقار محل الاختيار مسبقاً وفق إجراءات إدارية رقمية محددة.

يهدف هذا المطلب عقب ما تم دراسته، إلى تفصي الخطوات القانونية التي يمر بها المشروع الاستثماري بداية من معالجة الطلبات التي تم إيداعها من طرف المستثمرين إلى غاية البت فيها ومباشرة الإجراءات المتعلقة بإعداد عقد الامتياز، حيث يتم تقسيم هذا المطلب إلى 3 فروع تحت عنوان: المنح المؤقت للعقار الاقتصادي (الفرع الأول)، المنح النهائي للعقار الاقتصادي (الفرع الثاني)، إعداد عقود الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المنح المؤقت للعقار الاقتصادي

تمثل دراسة طلبات منح العقار الاقتصادي عبر المنصة الخطوة الجوهرية التي تسبق المقرر النهائي لمنح العقار الاقتصادي والتي تعتمد في صميمها على دراسة الطلب إلكترونياً عبر المنصة دون تدخل العنصر البشري في تلك المعالجة، وذلك عن طريق التحقق من مدى مطابقة البيانات المقدمة من المستثمر لشبكة التقييم المعتمدة، ويتم في هذا الفرع دراسة فحص طلبات الاستثمار (أولاً)، والبت فيها (ثانياً)، وتقديم الطعون الإدارية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي (ثالثاً).

أولاً: دراسة الطلب

تخضع طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة عبر المنصة الرقمية لإجراءات معالجة ورقابة صارمة، حيث تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وحسب ما ورد في نص المادة 4

من مرسوم تنفيذي رقم 23-487 دراسة الطلبات والرد عليها في أجل أقصاه (15) يوماً والذي يسري احتسابه من تاريخ انقضاء الأجل المحدد للنشر، وأضيف إلى ذلك¹:

تعرض على مجلس الإدارة هذه الطلبات التي تمت دراستها.

ويتم الرد على هذه الطلبات ويبلغ أصحابها بالقرار في أجل لا يتجاوز 48 ساعة بعد قرار مجلس الإدارة، حسب المادة 2 من التعديل المتعلق بمرسوم تنفيذي رقم 26-154 المعدل والمتمم لمرسوم تنفيذي رقم 23-487².

وإذا كان العقار محل الطلب واقعاً ضمن محيط منطقة تبادل أو منطقة نشاطات، أو حظيرة تكنولوجية، أو مدينة جديدة، يتعين تحديد موقع المشروع الاستثماري بما يتوافق مع دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها.

وتعالج طلبات منح العقار الاقتصادي إلكترونياً عبر المنصة من خلال: شبكة تقييم المشاريع، ويختار المشروع الاستثماري الحاصل على أعلى تنقيط وفقاً لهذه الشبكة³، ويمنح لصاحبه مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الأول لهذا المرسوم الجديد، ولا يعد هذا المقرر سنداً للمطالبة بعقد الامتياز.

ويتم ترتيب الطلبات بطريقة رقمية تنازلياً وفق التنقيط المتحصل عليه حسب شبكة تقييم المشاريع الاستثمارية⁴.

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، المرجع السابق، ص 42.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

بالإضافة إلى إعداد قائمة المشاريع المرشحة.

تتولى الوكالة إعداد قائمة المشاريع المرشحة مسبقاً والمصنفة ضمن المراتب الثلاث الأولى حسب شبكة التقييم، وذلك بعد التحقق من مطابقة المعلومات المصرح بها للوثائق الثبوتية المرفقة، وعلى أساس بطاقات الدراسة والتقييم المنصوص عليها في المادة 6 المعدلة في هذا المرسوم.

يمكن أن يضم المستوى الواحد للتقسيط مشروعاً واحداً أو عدة مشاريع سابقة حائزة على نفس عدد النقاط.

تعد الوكالة، لصالح المترشح المقبول مقررًا مؤقتًا لمنح العقار الاقتصادي وفق النموذج الملحق بالملحق الثاني لهذا المرسوم.

لا يكتسب المقرر المؤقت صفة نهائية إلا بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في مرسوم رئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 07 صفر عام 1444هـ الموافق لـ 04 سبتمبر 2022م.

لا يعتد بالمقرر المؤقت سنداً للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز إلا بعد الحصول على المقرر النهائي.

تبلغ الوكالة عبر ذاتها المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم مآل طلباتهم عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وذلك أثناء إعداد المقرر المؤقت.

تعرض قائمة المشاريع المرشحة مسبقاً من قبل المدير العام للوكالة على مجلس الإدارة دون الكشف عن هوية أصحابها، مرفقة ببطاقات الدراسة والتقييم المذكورة أعلاه، ويقرر مجلس الإدارة، على أساس بطاقتي الدراسة والتقييم، المشروع المستفيد من العقار الاقتصادي آخذاً

بعين الاعتبار التتقيط المتحصل عليه، ومعامل كل معيار ومؤشرات المرجع وأهمية المشروع وأثره على الاقتصاد الوطني.¹

ثانياً: البت في الطلب

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دراسة طلبات المستثمرين الرامية إلى الاستفادة من العقار الاقتصادي وتبت فيها بالقبول أو الرفض وفي حال صدور قرار بالرفض، يحق للمتشرح الذي يرى أنه تضرر تقديم تظلم إلى الوكالة وفقاً للإجراءات المقررة قانوناً ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص للطلب المتعلق بالامتياز.

وإذا صدر قرار بالموافقة على منح العقار الاقتصادي، يسري على المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المتعلقة بمنح الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل، وذلك بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الاستثمار الساري المفعول.²

ثالثاً: الطعون الإدارية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي

نظم المشرع الجزائري مرحلتين للطعن الإداري في قرارات منح العقاري الاقتصادي وفقاً للتسلسل الوظيفي للتظلم أولهما الطعن على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وثانيهما الطعن على مستوى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار كهيئة استئنافية إدارية.

1. الطعن على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

يحق لكل مترشح يرى أنه قد لحق غبن الطعن، إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة، خلال الآجال المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 لسنة 2022م³، ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الامتياز والمتمثلة في أجل شهر واحد.

¹ المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، المرجع السابق، ص 43.

³ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، المرجع نفسه، ص 43.

2. الطعن على مستوى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار:

في حال صدور رد سلبي على التظلم المقدم للوكالة، يجوز للمتروشح تقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار خلال أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه بقرار التظلم، طبقاً للمادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المذكور أعلاه¹، وتتولى اللجنة المعنية الفصل في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا.²

وقد ذكرت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 24-154 في تعديلها للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 أنه في حالة عدم قبول الطعن من قبل اللجنة المذكورة أعلاه أو رفضه، تبلغ الوكالة عن طريق شبكها الوحيد بالقرار النهائي الذي تم إعداده وفقاً للنموذج المرفق بالملحق الثالث لهذا المرسوم، الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

وفي حال قبول الطعن، تقوم الوكالة بإعلام المستثمر الذي تم قبول طعنه بالقرار النهائي، عن طريق شبكها الوحيد وتلغي الوكالة في هذه الحالة المقرر المؤقت وتعلم المستفيد الأولي بذلك.³

الفرع الثاني: المنح النهائي للعقار الاقتصادي

انطلاقاً من كون المرحلة التمهيدية لمنح العقار الاقتصادي تتمثل في المنح المؤقت للعقار الاقتصادي (المقرر المؤقت) والتي تهدف إلى تمكين المستثمر من استكمال الإجراءات والالتزامات المشار إليها في دفتر الشروط.

فإنه لا يتم الانتقال إلى مرحلة المنح النهائي إلا بعد تحقق الوكالة من وفاء المستثمر بكافة الشروط المترتبة عن منح المقرر المؤقت، وانقضاء الآجال المحددة للطعون دون أي نزاعات تمس بأصل الحق.

¹ مرسوم رئاسي رقم 22-296، المؤرخ في 07 صفر عام 1444 هـ الموافق لـ 04 سبتمبر 2022، المحدد لتشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج. ر، العدد 60 مؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

² صفاء بن موسى، نصيرة غرايسية، المرجع السابق، ص 43.

³ المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، السالف الذكر.

ويقوم المترشح المستفيد بالتقرب من مصالح الشباك الموحد إقليمياً قصد سحب المقرر النهائي لمنح العقار الاقتصادي حسب ما ورد في آخر فقرتين في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 154-26¹.

وذلك في أجل لا يتجاوز 15 يوماً، والذي يحتسب ابتداءً من تاريخ انتهاء آجال الطعون أو من تاريخ تبليغه قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، حسب الحالة، إذ يجب على المستثمر، للاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار لسنة 2022²، وكذا من الخدمات التي تقدمها الوكالة، أن يقوم المستثمر المستفيد بتسجيل استثماره للاستفادة من المزايا، قبل الشروع في إنجازه.

كما نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 154-24 الذي يتم ويعدل المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المذكور أعلاه في مادتيه رقم 9 مكرر و 9 مكرر³. حيث إن المادة 9 مكرر أقرت بالتزام المستثمر المستفيد بالمعلومات المصرح بها، عند إيداع طلب الحصول على العقار الاقتصادي.

يتم استدعاء المستثمر المعني من طرف الشباك الوحيد، خلال أجل 48 ساعة ابتداءً من تاريخ سحب المقرر النهائي لمنح العقار الاقتصادي، للاكتتاب في دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفق النموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم، وذلك في أجل لا يتجاوز 08 أيام ابتداءً من تاريخ إخطاره عبر المنصة الرقمية للمستثمر وباكتتاب دفتر الشروط، يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري وفقاً لبنوده وشروطه.

¹ المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 154-26 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم مرسوم تنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² قانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذوالحجة عام 1443 الموافق لـ 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، السالف الذكر.

³ المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 154-26 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

وفي حال عدم التزام المستفيد بأحكام هذه المادة أو بأحكام الفقرة 4 من المادة 9 أعلاه.

وبعد عدم امتثاله للإعذار الذي أرسل له خلال أجل 10 أيام، يتم مباشرة إلغاء مقرر منح العقار الاقتصادي.

بالإضافة إلى ما تم النص عليه في المادة 9 مكرر 1 أنه في حالة إلغاء مقرر منح العقار الاقتصادي، يقوم مجلس الإدارة، خلال دورته الموالية، باختيار مستفيد جديد من قائمة المشاريع المرشحة مسبقاً، ووفقاً لنفس الشروط المنصوص عليها في أحكام الفقرة 6 من المادة 7 أعلاه¹. ويجوز لمجلس الإدارة وذلك بناءً على قول المدير العام للوكالة أن يقرر إعادة إدراج العقار المعني ضمن حافظة العقار الاقتصادي وتلتزم الوكالة باسترجاع كل عقار تم تعيين وجهته حسب ما ذكرته المادة 11 من قانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي في فقرتها الأخيرة².

الفرع الثالث: إعداد عقود الامتياز

يُعد هذا الإجراء، الطابع الرسمي على المشاريع الاستثمارية، وترجمة للمقرر النهائي لمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين إلى التزام تعاقدية بين المستفيد والدولة، يتضمن حقوق والتزامات المستثمر والامتيازات التي يتمتع بها في حال حصوله على العقد وتوثيق العقد بصفة رسمية، حيث يهدف هذا العقد إلى ضبط الشروط التقنية والمالية والمدة الزمنية لإنجاز المشروع الاستثماري، مما يكفل ضمان تنفيذ المشروع وفقاً للوجهة المحددة له وحماية للمصلحة العامة. حيث يُبرم عقد الامتياز حسب ما نصت عليه المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 26-154 المعدل والمتمم للمواد 11 و 13 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487 الذي تم ذكره سابقاً.

¹ المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المادة 11 من قانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

نصت بعد التعديل المواد كالتالي على:

- المادة 11: يُعد عقد الامتياز بواسطة ممثل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة حيث يقوم هذا الأخير بإعداد عقد الامتياز خلال أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ تسلّم الملف، على خلاف ما نصت عليه المادة 11 قبل التعديل، حيث نصت على أن من يقوم بإعداد هذا العقد هي مديرية أملاك الدولة على وجه التخصيص.
- وبالنسبة للمادة 13 على التوالي، نصت على أنه يخول عقد الامتياز صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء، وجميع التراخيص الاعتمادات والوثائق الإدارية اللازمة لشرع المشروع الاستثماري حيز التنفيذ ويتم ذلك على مستوى الشبايك الوحيدة للاستثمار.¹

ويكون الملف على وجه الخصوص حسب المادة 11 السالفة الذكر من²:

- وثيقة الهوية؛
- القرار النهائي؛
- دفتر الشروط الممضي؛
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية؛
- السجل التجاري.

¹ المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

خاتمة

اثبت الإطار النظري والتشريعي أن التسويق الإلكتروني للعقار الإقتصادي لم يعد خيار تقني، بل دعامة جوهرية لترشيد الحوكمة الإستثمارية فقد كرس المشرع الجزائري هذا التوجه بالقانونين رقم 22-18 و 23-17 ونقل الحافظة العقارية من آلية التنازل إلى آلية الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ما منح الدولة أداة رقابية أقوى، كما حول المرسوم التنفيذي رقم 22-298 هيكل الحوكمة من ANDI إلى AAPI ومنحها صلاحية مركزية لتسيير العقار الإقتصادي ومرافقة المستثمر عبر منفذ رقمي موحد.

كما أن الدراسات الميدانية أظهرت أن دور الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لم تتشأ فجأة بل هو حصيلة تطور تشريعي متسلسل، فمنذ نشأتها الأولى سنة 1993 باسم "الوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الإستثمار"، مروراً بمرحلة "الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار" وصولاً إلى إلغائها واستبدالها بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار AAPI وبينت النصوص القانونية أن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تخضع مباشرة لوصاية الوزير الأول، وتعتبر المنصة الرقمية للمستثمر هي النافذة الرقمية لنشر العرض العقاري.

إضافة إلى أن نتائج التقييم الميداني والمعينة العملية أظهرت أن المنصة الرقمية للمستثمر حققت مكاسب واضحة ونتائج إيجابية ملموسة، وانتقلت آلية منح العقار الإقتصادي من التعددية الإدارية والتعقيدات الإجرائية إلى نظام الشباك الوحيد اللامركزي، حيث تشكل الفروع الإقليمية ومنها فرع ولاية البويرة، الهيكل التنفيذي المحلي للوكالة، إلا أن الدراسة التطبيقية لفرع البويرة خلصت إلى أن التطبيق الميداني سجل تقدماً ملحوظاً تمثل في توحيد المسار وتقليص الأجل بشكل خاص، وتحقيق مبادئ الشفافية وتبسيط الإجراءات والتجسيد الفعلي للرقمنة وتحويلها من مجرد نص قانوني إلى واقع عملي وتفعيل تقني، أي بمعنى أنه تجاوز مرحلة النص نظرياً إلى مرحلة التنفيذ الفعلي وظهر ذلك من خلال تهيئة العقارات وعرضها على المنصة وتسجيل المستثمر إلكترونياً ثم منحه العقار وتعامله المباشر مع الوكالة عبر شبكاتها الوحيد اللامادي.

نتائج الدراسة:

- كسرت المنصة الرقمية للمستثمر احتكار المعلومة وجعلت الولوج للعقار الإقتصادي حقا لا امتيازاً؛
- نظام الشباك الوحيد قلص من تعدد المتدخلين ووحد المسؤولية بيد الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار؛
- الشباك المركزي لولاية البويرة أثبت جدوى اللامركزية؛
- محاولة المشرع الجزائري المتواصلة في تعديل الشبائيك الوحيدة اللامركزية خاصة والوكالة عموماً لتسهيل الإجراءات وتسريع التعامل بين المستثمر والإدارة وتخفيف الأعباء على الإدارة المركزية.

الإقتراحات:

تتسم بعض الإجراءات بالغموض، خاصة فيما يتعلق بقلة معرفة بعض المستثمرين بكيفية التعامل مع رقمنة الملفات ورفعها عبر المنصة الرقمية للمستثمر، والتسجيل الرقمي الذي من الممكن أن يوقع بعض المستثمرين في صعوبات في التكيف مع التسجيل الرقمي، لذلك نقترح أن يتم إضافة فيديو لمحاكاة حقيقية تعليمي وتطبيقي خطوة بخطوة، الهدف منه تحويل الإجراءات المجردة إلى شرح بصري يفهمه أي مستثمر، حتى لو كان المستثمر غير متمكن تقنياً أو محدود الكفاءة الرقمية؛ وهذه الميزة تمكن المستثمر من كيفية الدخول ومكان الضغط على أيقونة "إنشاء حساب"، ماذا يكتب في كل خانة، كيف يرفع الوثائق رقمياً وكيف يتابع حالة ملفه، وتجيب عن الكثير من التساؤلات التي يطرحها المستثمر وتعزز فكرة أن الرقمنة تجسدت فعلياً، وليس فقط مجرد نص نظري قانوني؛

إطلاق تطبيق هاتف ذكي للمنصة الرقمية للمستثمر يتيح للمستثمر تتبع ملفه لحظياً واستلام الإشعارات.

إصدار مرسوم تنفيذي جديد: ينظم "جزاءات فسخ الإمتياز الآلي" بناءً على بيانات المنصة، لتفعيل الرقابة اللاحقة وتفاذي البيروقراطية، في إثبات عدم تجسيد المشروع؛

تعديل المرسوم التنفيذي رقم 22-299 في منح مديري الفروع الإقليمية صلاحية تحديث العرض العقاري مباشرة على المنصة دون الرجوع إلى الإدارة العامة، لضمان أنية المعلومة؛

تفعيل أدوات التسويق المتقدمة كالخرائط التفاعلية GIS والذكاء الاصطناعي لتصنيف الطلبات؛

إضافة مادة في القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار باعتماد أنظمة المعلومات الجغرافية كمعيار إلزامي في عرض الأوعية العقارية؛ إشراك المستثمر في تقييم المنصة الرقمية عبر نظام ملاحظات مدمج أو إضافة أيقونة للتقييم وابداء التعليقات والانتقادات حول أداء المنصة، من خلال استحداث "حق المستثمر في التقييم الإلكتروني للمنصة" بنص صريح في القانون رقم 22-18 لضمان الرقابة الشعبية على الإدارة تطبيقاً لمبدأ الشفافية.

ختاماً، يمكن القول بأن المنصة الرقمية للمستثمر كرسست الأساس القانوني للتسويق الإلكتروني للعقار الإقتصادي تنفيذاً للقانون رقم 23-17 والمراسيم التنفيذية المكملة له، ونستنتج أن جهود الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار قد وفقت إلى حد ما في تسيير العقار الإقتصادي.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. أحمد شعبان محمد علي، التسويق الإلكتروني وارتباطه بالنقود الرقمية، بدون طبعة، دار التعليم الجامعي، مصر، 2013.
2. خالد ممدوح إبراهيم، لوجسيات التجارة الإلكترونية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008.
3. سامح عبد المطلب عامر، علاء محمد سيد قنديل، التسويق الإلكتروني، الطبعة الأولى، دار الفكر، عمان، الأردن، 2012.
4. صفاء بن موسى، منيرة غراسية، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر، طبعة أولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر 2025.
5. اللحياني ليلي، قانون الاستثمار واتفاقيات الشراكة، بدون ذكر رقم طبعة، بيت الأفكار، الجزائر 2024.
6. محمد سمير أحمد، التسويق الإلكتروني، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2009.
7. نوري منير، التجارة الإلكترونية والتسويق الإلكتروني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة نشر.

ثانياً: المذكرات

1. جيهان بن عميور، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى (جيجل)، 2025.
2. منيجل العيد، التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي في الجزائر -دراسة حالة المنصة الرقمية للمستثمر-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2025/2024.

1. اسماعيل بوقرة، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 1، 2019، ص ص 521-522.
2. أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، جامعة سطيف، الجزائر، 2024، ص ص 97-121.
3. بن نعيجة أحمد، علي بقشيش، ظاهرة الرقابة على الفساد (البحث في المفهوم والأسباب وطرق المعالجة)، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الأغواط، جانفي، 2025، ص ص 169-187.
4. جلال عزيزي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 13، العدد 2، 2025، ص ص 654-666.
5. حرفوش مداني، كريبش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر، المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 6، العدد خاص، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر 2023، ص ص 01-24.
6. سفيان شابني، سامية ياحي، المعرفة تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الثاني، جوان 2024، ص ص 141-152.
7. محمد بو شوشة، عيسى بو لخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 12، جوان 2017، ص ص 58-76.
8. منير براج، رضا مهدي، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر طريق للحكومة "المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 9، العدد 2، المركز الجامعي يحيى فارس بالمدينة - جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2024، ص ص 196-207.

رابعاً: النصوص القانونية

أ/ النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. ج ر العدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975.
2. القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادرة في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 12 فبراير 2015.
3. أمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق لـ 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر (الجريدة الرسمية)، العدد 47، صادرة في 22 أوت 2001 (ملغى)
4. أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لـ أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر عدد 49، صادرة في 3 رمضان عام 1429، الموافق لـ 3 سبتمبر 2008 (ملغى).
5. قانون رقم 16-09، المؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ الموافق لـ 03 أوت سنة 2016م، المتعلق بترقية الاستثمار. (ملغى)
6. قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو 2022، ج.ر، العدد 50 الصادرة بتاريخ 28 ذي الحجة الموافق لـ 27 يوليو 2022.
7. قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الموافق لـ أول جمادى الأولى عام 1445 هـ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 73. بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

8. مرسوم تنفيذي رقم 26-154 مؤرخ في 26 شوال عام 1447 الموافق لـ 14 أبريل 2026، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر العدد 31، الصادر في 10 ذو القعدة عام 1447 الموافق لـ 28 أبريل سنة 2026.

خامسا: المواقع الإلكترونية

1. American Marketing Association. (2013). Definitions of Marketing. Retrieved in wbsit <https://www.ama.org/the-definition-of-marketing-what-is-marketing/>, consisted in the date 15/04/2026, at 18:20 .
2. الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، متاح على الموقع الإلكتروني التالي: <https://aapi.dz/ar/missions>
3. هواري تيغريسي، المنصة الرقمية للمستثمر: خطوة حاسمة في شفافية وتنظيم العقار الصناعي، مجلة المستثمر، الموقع الإلكتروني: <https://almostathmer.dz>
4. موقع المنصة الرقمية للمستثمر www.invest.gov.dz
5. معجم المعاني الجامع <https://www.almaany.com/ar/dict>
6. معجم اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، جمهورية مصر العربية، 2004، عبر الموقع الإلكتروني: <https://archive.org/details>



قائمة الملاحق

الملحق رقم 1: طلب التسجيل في منصة الاستثمار

16	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 60	21 صفر عام 1444 هـ 18 سبتمبر سنة 2022 م
----	--	--

الملحق الأول
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مصالح الوزير الأول
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
الشبّاك الوحيد

طلب تسجيل الاستثمار
تاريخ

أنا الموقع أدناه المولود (ة) بتاريخ ب
المقيم ب الحامل لبطاقة التعريف / جواز السفر رقم الصادر(ة) في
من طرف المتصرف بصفتي لحساب المقيد في السجل التجاري
تحت رقم بتاريخ والحامل لرقم التعريف الجبائي رقم
أطلب تسجيل الاستثمار في نشاط موضوع الرموز بين المساهمين /
الشركاء الآتي ذكرهم :

* اللقب والاسم
- الجنسية
- العنوان
* اللقب والاسم
- الجنسية
- العنوان
* اللقب والاسم
- الجنسية
- العنوان

1- نوع الاستثمار :
 الإنشاء :
 التوسع :
 إعادة التأهيل :

2- وصف المشروع :
3- مكان تواجد المشروع :
- مقر الشركة :
- مواقع النشاطات :

4- المنتجات و/أو الخدمات المزمعة :
5- القدرات التقديرية للإنتاج و/أو تقديم الخدمات :
6- مدة الإنجاز : (بالشهر)

7- مناصب العمل المباشرة المتوقعة (بالإضافة إلى المناصب المتوفرة احتمالا) : منها :
التأطير التحكم التنفيذ
في حالة التوسعة، إعادة التأهيل :
* مناصب العمل الموجودة :
* مبلغ الاستثمارات الإجمالية الواردة في آخر ميزانية مالية (كيلو دينار) :

الملحق الأول (تابع)

8- المبلغ التقديري للاستثمار بالكيلو دينار :

* منها :

بالدينار :

بالعملة الصعبة : المعادلة (بالكيلو دينار).

* منها السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية (بالكيلو دينار) :

* السلع والخدمات غير المستفيدة من المزايا الجبائية (بالكيلو دينار) :

* المبلغ المحتمل للحصص العينية⁽¹⁾ (بالكيلو دينار) :

9- مبلغ الحصص بالأموال الخاصة (بالكيلو دينار) :

- بالأعداد :

* بالدينار :

* بالعملة الصعبة : المعادلة (بالكيلو دينار) :

- عينية (بالكيلو دينار) :

ألتمس تسجيل استثماري للاستفادة من :

الخدمات المقدمة من طرف الوكالة،

المزايا المنصوص عليها في أحكام المادة⁽²⁾ من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443

الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار.

أصرح بأنني :

لم استفد من قبل من مزايا، سواء بالنسبة للاستثمار موضوع طلب التسجيل، أو بالنسبة لاستثمار آخر،

لقد استفدت من المزايا، بالنسبة :

• للاستثمار موضوع طلب التسجيل رقم بتاريخ و/أو

مقرر منح المزايا رقم بتاريخ الذي نسبة تقدمه : %.....

• بالنسبة لاستثمار آخر (نشاطات أخرى)، موضوع التسجيل رقم بتاريخ و/أو

مقرر منح المزايا رقم بتاريخ

أصرح، تحت طائلة عقوبات القانون، بأن المعلومات الواردة في هذا التصريح بالاستثمار صحيحة وصادقة.

أتعهد تحت طائلة القانون بـ :

- ألا أتنازل، إلى غاية الاهتلاك الكلي، عن العتاد المقتنى بموجب المزايا، وكذا العتاد الموجود لدى مؤسستي قبل التوسع،

إلا بترخيص من الوكالة،

- أن أقدم للوكالة الكشف السنوي لتقدم مشروع،

- أن أعلم الوكالة بكل التعديلات الخاصة باستثماري، طبقاً للتنظيم الساري المفعول،

- أن أطلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال في أجل أقصاه انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة لي.

إمضاء المستثمر أو ممثله

⁽¹⁾ بالنسبة للاستثمارات التي تدخل في إطار نقل النشاط انطلاقاً من الخارج، إرفاق :

- نسخة من القانون الأساسي للمؤسسة،

- البطاقة التقنية للاستثمار المزمع نقله،

- تقرير تقييمي لمحافظة الحسابات للحصص، معين من طرف المحكمة المختصة إقليمياً،

- شهادة تجديد سلع التجهيز تعد من طرف هيئة تفتيش ورقابة معتمدة وفقاً للتنظيم المعمول به.

⁽²⁾ بالنسبة للاستثمارات المهيكلية، إرفاق دراسة تقنية اقتصادية تبرز معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية المحددة في المرسوم

التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية

وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم.

الملحق رقم 2: قائمة السلع والخدمات

21 صفر عام 1444 هـ 18 سبتمبر سنة 2022 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 60	22
<p>الملحق الخامس</p> <p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>مصالح الوزير الأول</p> <p>الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار</p> <p>الشبّاك الوحيد</p> <p>قائمة السلع المشكّلة للحصص العينية</p> <p>قائمة معدة بموجب التسجيل رقم المؤرخ في</p> <p>المستثمر:</p>		
المبلغ (كيلو د ج)	الكتية	التعيين
المبلغ الإجمالي (كيلو د ج)		
<p>تشكل هذه القائمة الحصص العينية المقدمة لفائدة الشركة / المؤسسة</p> <p>من طرف السيد/ السيدة المتصرف بصفته الموجهة لإنجاز الاستثمار</p> <p>موضوع شهادة التسجيل رقم المؤرخة في</p>		
<p>إطار مخصص للوكالة</p> <p>اسم ولقب الموقع</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>الإمضاء والختم</p>	<p>إمضاء المستثمر</p> <p>قرئ وصادق عليه</p>	

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 31		10 ذو القعدة عام 1447 هـ 28 أبريل سنة 2026 م		16		
الملحق الأول شبكة التقييم						
الملاحظة	الرصيد	القيمة حسب المؤشر	مؤشر المرجع	نقطة المرجع	المعامل	المعايير
1	420 280 140	60 40 20	الأولوية 1 الأولوية 2 الأولوية 3	60-20	7	طبيعة النشاط
2	360 330 300 240 210 180 120 90 60 30	60 55 50 40 35 30 20 15 10 5	أكبر من أو يساوي 100 مليار دج 50 مليار دج ≤ المبلغ < 100 مليار دج 10 مليار دج ≤ المبلغ < 50 مليار دج 7 مليار دج ≤ المبلغ < 10 مليار دج 5 مليار دج ≤ المبلغ < 7 مليار دج 2 مليار دج ≤ المبلغ < 5 مليار دج 1 مليار دج ≤ المبلغ < 2 مليار دج 0.5 مليار دج ≤ المبلغ < 1 مليار دج 0.1 مليار دج ≤ المبلغ < 0.5 مليار دج أقل من 0.1 مليار دج	60-5	6	مبلغ الاستثمار
3	200 160 120 80	50 40 30 20	المساهمة ≥ 70% 50% ≤ المساهمة < 70% 30% ≤ المساهمة < 50% المساهمة < 30%	50-20	4	مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة
4	300 250 200 150 100 50	60 50 40 30 20 10	أكبر من أو يساوي 500 منصب 250 ≤ المناصب < 500 100 ≤ المناصب < 250 50 ≤ المناصب < 100 10 ≤ المناصب < 50 أقل من 10 مناصب	60-10	5	التشغيل
5	60 40 10	60 40 10	النسبة < 20% 20% ≤ النسبة < 30% النسبة ≥ 30%	60-10	1	ديمومة التشغيل (عقود محدودة المدة)
6	70 35	70 35	ملك عقاري محاذي ملك عقاري آخر	70-35	1	توسعة الاستثمار
7	30 20 10 0	30 20 10 0	النسبة > 50% 25% ≤ النسبة ≤ 50% النسبة < 25% النسبة = 0	30-0	1	المساهمة في تنويع الصادرات
8	60 40 20 0	30 20 10 0	النسبة > 50% 25% ≤ النسبة ≤ 50% النسبة < 25% النسبة = 0	30-0	2	المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)
	1500	الرصيد الأقصى				

الملحق رقم 04: نموذج الدراسة التقنية - الاقتصادية

26	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 31	10 ذو القعدة عام 1447 هـ 28 أبريل سنة 2026 م
<p style="text-align: center;">الملحق الخامس</p> <p style="text-align: center;">نموذج الدراسة التقنية - الاقتصادية</p> <p>I- معلومات عامة حول صاحب المشروع :</p> <p>1. تعريف الشركة :</p> <ul style="list-style-type: none"> • التسمية الاجتماعية / اللقب والاسم • الشكل القانوني • رقم السجل التجاري • الرقم التعريفي الجبائي • المقر الاجتماعي • هيكل المساهمة في رأس المال. <p>2. الحوكمة وفريق التسيير :</p> <ul style="list-style-type: none"> • المخطط التنظيمي المتوقع • الخبرة القطاعية للمسيرين • المراجع الصناعية. <p>3. القدرات المالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحالة المالية لآخر ثلاث سنوات (حالة شركة قائمة) • القدرة على التمويل الذاتي • شهادات الملاءة أو اتفاقيات التمويل (إن توفرت). <p>II- العرض العام للمشروع :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. الأهداف الاستراتيجية للمشروع 2. طبيعة النشاط الصناعي / الخدماتي 3. وصف موجز للمنتجات (السلع أو الخدمات) المزمعة 4. الفئات المستهدفة (السوق المحلي / التصدير) 5. المساهمة في التنمية القطاعية/الإقليمية. <p>III - الدراسة التقنية :</p> <p>1. وصف عملية الإنتاج :</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخطط سير العملية • التكنولوجيا المعتمدة • المعايير والشهادات المستهدفة (ISO, IATF, GMP, ...). <p>2. القدرة الإنتاجية :</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحجم السنوي المتوقع • المرودية، نسبة الاستعمال. <p>3. التجهيزات والمنشآت :</p> <ul style="list-style-type: none"> • قائمة مفصلة للتجهيزات المثمنة • الخصائص التقنية • مصدر التجهيزات والموردون المحتملون. <p>4. الاستهلاكات والاحتياجات التقنية :</p> <ul style="list-style-type: none"> • الكهرباء والماء والغاز والوقود • احتياجات الاتصالات • القيود البيئية (النفائات، الانبعاثات، المخلفات السائلة). 	<p>IV- دراسة السوق :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. تحليل الطلب (وطني / جهوي / دولي) 2. تحليل العرض / المنافسة 3. التوجهات القطاعية 4. التوقع الاستراتيجي للمشروع بالنسبة للسوق 5. السياسة التجارية وطرق الولوج إلى السوق. <p>V- مخطط الاستثمار :</p> <p>1. الاستثمار الأولي :</p> <ul style="list-style-type: none"> • التجهيزات • البنايات • الهندسة / التركيب • رأس المال المتداول. <p>2. تكاليف الاستغلال</p> <ul style="list-style-type: none"> • المواد الأولية • اليد العاملة • الطاقة • الصيانة • مصاريف أخرى. <p>3. مخطط التمويل :</p> <ul style="list-style-type: none"> • المساهمات الذاتية • القروض البنكية • الشراكات. <p>VI- التوقعات الاقتصادية والمالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. حساب النتائج التقديرية (من 3 إلى 5 سنوات) 2. جدول الخزينة (من 3 إلى 5 سنوات) 3. الحصيلة التقديرية (من 3 إلى 5 سنوات) <p>4. تحليل الربحية :</p> <ul style="list-style-type: none"> • معدل العائد الداخلي (TRI) • القيمة الحالية الصافية (VAN) • عتبة الربحية • نسبة الهامش. <p>VII- الأثر الاجتماعي- الاقتصادي :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. مناصب العمل المباشرة وغير المباشرة المستحدثة 2. تأثير المشروع على سلسلة القيمة والمناولة المحلية 3. المساهمة التكنولوجية والكفاءات 4. المساهمة في الاندماج المحلي. <p>VIII- جدول تنفيذ المشروع :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. مراحل الإنجاز 2. الأجل التقديرية 3. الانطلاق الفعلي للنشاط. <p>IX- الملاحق :</p> <ul style="list-style-type: none"> • المخططات والرسومات • السير الذاتية للمسيرين الرئيسيين • شهادات وثائق مالية. 	

14	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85	17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م
ملاحظات :		
1- تحدد الأولويات من طرف الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاية.		
2- يحسب المعيار كالاتي :		
- النسبة بين حجم المواد الأولية المحلية المحولة والحجم الكلي للمواد الأولية المستعملة.		
- حصة المدخلات المنتجة محلياً في مجموع مدخلات المنتج المصنّع.		
3- هذا المعيار يرجع إلى المادة 2 من القانون رقم 18-22.		
- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.		
4- كثافة الشغل هو مؤشر للمردودية الاقتصادية بالنسبة لاستهلاك المورد العقاري.		
5- الترابط بين المعيارين يسمح بالحكم على قدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع.		
الملحق الثاني		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
مصالح الوزير الأول		
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار		
الشبّاك الوحيد		
مقرر مؤقت رقم..... مؤرّخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم.....لفائدة... لإنجاز المشروع الاستثماري.....		
إن المدير العام،		
- بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،		
- وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،		
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،		
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،		
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،		
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرّخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،		
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك الوحيد للامركزي لولاية.....		
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... والمتضمن تفويض الإضاء لمدير الشبّاك الوحيد للامركزي.....		
- وبناء على تصنيف المسجلين الناتج عن المعالجة الرقمية لطلبات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم.....		

15	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85	17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م
يقرر ما يأتي :		
<p>المادة الأولى : يُعلن مُقدم الطلب (شخص طبيعي/ معنوي) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه :</p> <p>القطن في :</p> <p>المقر الاجتماعي الكائن بـ :</p> <p>إنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.</p>		
المادة 2 : تحديد الملك العقاري		
الموقع :		
<p>يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية، قسم.....، المكان المسمى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....</p>		
يحده من :		
الشمال		
الجنوب		
الشرق		
الغرب		
قوام الملك العقاري :		
مساحة الأرض : المساحة المبنية حسب المخطط المعد من طرف		
أصل الملكية :		
الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب		
.....		
.....		
.....		
<p>المادة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلا بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.</p>		
<p>المادة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.</p>		
<p>المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.</p>		
<p>المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :</p> <p>– لمقدم الطلب،</p> <p>– لإدارة أملاك الدولة لولاية.....،</p> <p>– لأرشيف الوكالة.</p>		
مدير الشبّك الوحيد اللامركزي.....		

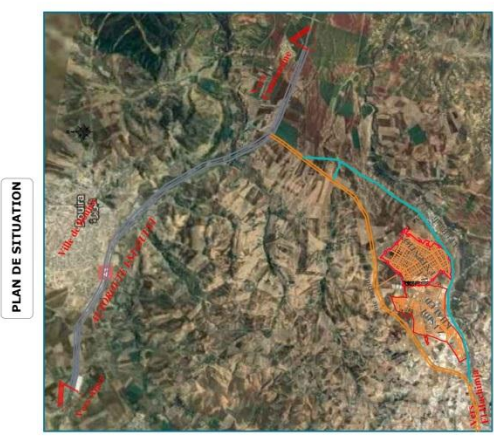
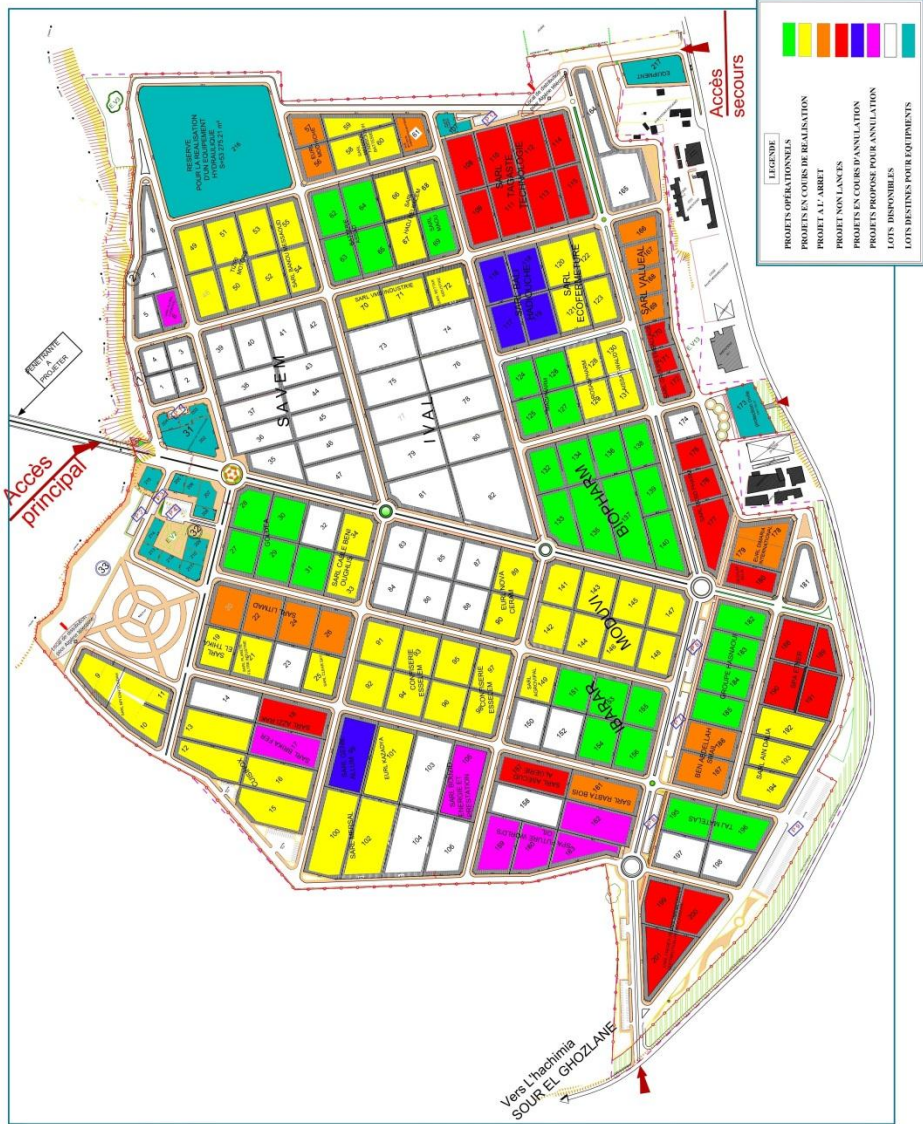
16	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85	17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م
<p>الملحق الثالث</p> <p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>مصالح الوزير الأول</p> <p>الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار</p> <p>الشبّاك الوحيد.....</p>		
<p>مقرر نهائي رقم..... مؤرّخ في، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....</p> <p>إنّ المدير العام،</p>		
<p>- بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،</p> <p>- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك اللامركزي الوحيد لولاية.....،</p> <p>- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... تفويض الإضاء لمدير الشبّاك اللامركزي الوحيد</p> <p>- وبمقتضى القرار المؤقت الخاص بمنح الأراضي الاقتصادية..... رقم..... بتاريخ.....،</p> <p>- وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار المؤرّخ في..... والمتضمن.....،</p>		
<p>يقدر ما يأتي :</p>		
<p>المادة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة : (شخص طبيعي/ معنوي)</p> <p>القاطن في :</p> <p>المقر الاجتماعي الكائن بـ :</p> <p>لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.</p>		

17	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85	17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م
المادة 2 : تحديد الملك العقاري		
الموقع :		
يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، أو أخرى)، على مستوى إقليم بلدية، قسم، المكان المسمى، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....		
يحدّه من :		
الشمال		
الجنوب		
الشرق		
الغرب		
قوام الملك العقاري :		
مساحة الأرض :المساحة المبنيةحسب المخطط المعد من طرف.....		
أصل الملكية :		
الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب		
.....		
.....		
.....		
المادة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة لولاية		
المادة 4 : يتعيّن على المستفيد من هذا المقرر، الالتزام بينود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.		
المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.		
المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :		
- لمقدم الطلب،		
- لإدارة أملاك الدولة لولاية		
- لأرشيف الوكالة.		
مدير الشبّك الوحيد اللامركزي.....		

الملحق رقم 07: الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار



WILAYA DE BOUIRA
 DIRECTION DE L'INDUSTRIE
**AMENAGEMENT L'EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE
 DE LA COMMUNE DE OUED EL BERDI**





فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
/	شكر وعرافان
/	اهداء
/	قائمة المختصرات
1	مقدمة
الفصل الأول	
الإطار النظري للتسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي	
8	المبحث الأول: مفهوم التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي ودور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تطبيق أحكام القانون
8	المطلب الأول: مفهوم التسويق الإلكتروني للعقار الاقتصادي
9	الفرع الأول: تعريف التسويق الإلكتروني
9	أولاً: المقصود بالتسويق.
10	ثانياً: المقصود بالتسويق الإلكتروني
12	الفرع الثاني: تعريف العقار الاقتصادي
12	أولاً: تعريف العقار
13	ثانياً: العقار الاقتصادي
17	المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي
17	الفرع الأول: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه ومنح العقار الاقتصادي
17	أولاً: صلاحية الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في توجيه ومنح العقار الاقتصادي
18	ثانياً: تسيير المنصة الرقمية للمستثمر ومعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي

19	ثالثاً: آليات مرافقة المستثمر واسترداد العقار الاقتصادي
19	أولاً: منح العقار الاقتصادي عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
20	ثانياً: الإلتزامات التعاقدية المترتبة على المستفيد من العقار الاقتصادي وطبيعة الحق العيني الممنوح له
21	ثالثاً: آلية استرجاع العقار الاقتصادي في حال الإخلال بالإلتزامات التعاقدية
22	المبحث الثاني: اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر كأداة قانونية لتسويق ومنح العقار الاقتصادي
22	المطلب الأول: مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر
23	الفرع الأول: التعريف بالمنصة الرقمية للمستثمر
24	الفرع الثاني: الأساس القانوني للمنصة الرقمية للمستثمر
27	المطلب الثاني: الوظائف الممنوحة للمنصة في تسويق العقار الاقتصادي
27	الفرع الأول: المهام المنوطة بالمنصة الرقمية للمستثمر
29	الفرع الثاني: منح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق المنصة
30	أولاً: التزامات المستفيد من عقار الامتياز
31	ثانياً: حقوق المستفيد من العقار
الفصل الثاني	
دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسيير ومنح العقار الاقتصادي "دراسة حالة فرع البويرة"	
36	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI
36	المطلب الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
37	الفرع الأول: نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
39	الفرع الثاني: التعريف القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

42	المطلب الثاني: مهام الوكالة وهيكلها
42	الفرع الأول: مهام الوكالة وصلاحياتها
43	أولاً: في مجال الإعلام
43	ثانياً: في مجال التسهيل
44	ثالثاً: في مجال ترقية الاستثمار
44	رابعاً: في مجال مرافقة المستثمرين
45	خامساً: في مجال تسيير الامتيازات
45	سادساً: في مجال المتابعة
46	سابعاً: في مجال العقار الاقتصادي
47	الفرع الثاني: هيئات الوكالة المركزية واللامركزية:
48	أولاً: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية
49	ثانياً: الشبابيك الوحيدة اللامركزية
50	ثالثاً: تسجيل الاستثمارات المحلية في الشباك الوحيد اللامركزي لولاية البويرة
53	المبحث الثاني: الدراسة التطبيقية للمنصة الرقمية للمستثمر في تسيير العقار الاقتصادي
53	المطلب الأول: عرض العقار الاقتصادي
54	الفرع الأول: الإجراءات القبلية لعملية إتاحة العقارات عبر المنصة
54	أولاً: تحديد نطاق العقار الاقتصادي وتهيئته
54	ثانياً: أدوات التعمير والنشاطات والمشاريع المقترحة

58	الفرع الثاني: المسار الإجمالي اللاحق لعرض العقار الاقتصادي عبر المنصة
58	أولاً: التوجه الفعلي للمستثمر نحو التسجيل في المنصة الرقمية
61	ثانياً: بيانات المشروع
62	ثالثاً: الوثائق المرفقة بطلب الحصول على العقار الاقتصادي
63	المطلب الثاني: منح العقار الاقتصادي
63	الفرع الأول: المنح المؤقت للعقار الاقتصادي
62	أولاً: دراسة الطلب
66	ثانياً: البت في الطلب
66	ثالثاً: الطعون الإدارية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي
67	الفرع الثاني: المنح النهائي للعقار الاقتصادي
70	الفرع الثالث: إعداد عقود الامتياز
72	خاتمة
76	قائمة المراجع
82	قائمة الملاحق
93	الفهرس
97	قائمة الجداول
97	قائمة الأشكال
/	الملخص

قائمة الجداول:

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
41	بطاقة تقنية للوكالة	جدول رقم 01
41	إحصائيات المشاريع الاستثمارية المستفيدة من العقار الاقتصادي على مستوى ولاية البويرة:	جدول رقم 02

قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
39	صورة موقع الوكالة	الشكل رقم 01
52	مخطط هيكلية للشبابيك الوحيدة المركزية واللامركزية للوكالة	الشكل رقم 02
60	واجهة التسجيل بالمنصة الرقمية للمستثمر	الشكل رقم (3)
60	واجهة الدخول إلى حساب المستثمر	الشكل رقم (4)
60	واجهة المنصة الرقمية للمستثمر	الشكل رقم (5)

الملخص:

يهدف هذا البحث إلى دراسة دور التسويق الإلكتروني كأداة حديثة في ترويج العقار الاقتصادي وتحسين مناخ الأعمال و المشاريع الإستثمارية في الجزائر، خاصة في ظل التحول الرقمي الذي كرسه المشرع الجزائري والذي ظهر في إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر التي تتيح للمستثمر الاطلاع على الوفرة العقارية وكل ما يخص مشروعه الإستثماري بموجب القانون رقم 23-17 و قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار إضافة إلى آخر التعديلات القانونية الواردة في مرسوم تنفيذي رقم 26-153 المتضمن اعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية للإستثمار ومرسوم تنفيذي رقم 26-154 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

حيث تناولت الدراسة أهمية التسويق الإلكتروني في المجال العقاري، ودور الوكالة في توجيه العقارات المهيئة والمجهزة للإستثمار فيها إلى جانب تحليل الإشكالات القانونية والتقنية التي تواجه تطبيق هذا النمط التسويقي، وتوصل البحث إلى ان التسويق الإلكتروني للعقار الإقتصادي بشكل نقلة نوعية نحو الشفافية والسرعة وتقليص الأجل إلا انه لا يزال بحاجة لبعض التعديلات سواء القانونية او التقنية منها وكذلك الثقافة الرقمية لدى المستثمرين، وخلصت الدراسة إلى بعض من التوصيات اهمها تكثيف التكوين للمستثمرين وتفعيل أدوات التسويق الرقمي المتقدمة لجذب الإستثمار والمستثمرين.

Abstract

This research aims to study the role of electronic marketing (e-marketing) as a modern tool in promoting economic real estate and improving the business climate and investment projects in Algeria. This is particularly significant in light of the digital transformation established by the Algerian legislator, which is manifested in the creation of the "Investor's Digital Platform." This platform allows investors to view real estate availability and access all information relevant to their investment projects in accordance with Law No. 23-17 and Law No. 22-18 relating to investment. Furthermore, the study incorporates the latest legal amendments, including Executive Decree No. 26-153, which reorganizes the Algerian Investment Promotion Agency (AAPI), and Executive Decree No. 26-154, which amends and supplements Executive Decree No. 23-487, defining the conditions and modalities for granting concessionary rights transferable into ownership for economic real estate belonging to the state's private domain designated for investment projects.

The study addresses the importance of e-marketing in the real estate sector and the agency's role in directing developed and equipped real estate toward investment. Additionally, it analyzes the legal and technical challenges facing the implementation of this marketing paradigm.

The research concludes that the e-marketing of economic real estate represents a qualitative leap toward transparency, speed, and reduced processing times. However, it still requires certain legal and technical adjustments, as well as a stronger digital culture among investors. Finally, the study offers several recommendations, most notably intensifying training for investors and activating advanced digital marketing tools to attract investments and investors.