

الرقمنة كألية لتجسيد شفافية كفاءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

وفقا للقانون 17-23

Digitalization as a Mechanism to Realize Transparency in modalities of the Allocation of Economic Real Estate for Investment According to Law 23-17

بوشقورة ليندة*

كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد الشريف مساعدي سوق اهراس، الجزائر،

l.bouchakoura@univ-soukahras.dz

عمروش حليم

كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد الشريف مساعدي سوق اهراس، الجزائر،

h.amrouche@univ-soukahras.dz

تاريخ الإرسال: 2025 / 04/26 * تاريخ القبول 2025/05/25 * تاريخ النشر: 2025/ 06 /04

ملخص:

تعتمد الدولة على العقار الاقتصادي و توجهه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الأمر الذي استدعى منحه بعقلانية وفقا لكفاءات تعكس دولة القانون الاقتصادي لذا صدر القانون 17-23 مُشبع بالعديد من الآليات أبرزها الرقمنة كألية فعالة تضمن بها الدولة شفافية أوسع على مختلف مراحل و إجراءات منح العقار الاقتصادي. و تتجسد الرقمنة من خلال خدمة طلبات منح العقار على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر و اعتبارها السبيل الاوحد للتسجيل و الاتصال بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و هذا لإضفاء طابع رقمي للإجراءات و القضاء على الطابع المادي و الحد من السلبات و البيروقراطية السابقة التي كانت تحيط بالعقار و الاستثمار على حد سواء.

الكلمات المفتاحية:

المنصة الرقمية ، مبدأ الشفافية، العقار الاقتصادي، الامتياز بالتراضي، التنازل.

Abstract:

The State relies on economic real estate to undertake investment projects, which necessitates its allocation rationally in accordance with methods that reflect the rule of economic law. As a result, Law 23-17 was enacted, incorporating various mechanisms, the most prominent of which is digitalization as an effective means that ensures broader transparency at various stages and procedures for granting economic real estate. Digitalization is manifested through the service for submitting requests for the allocation of real estate on the investor's digital platform, which is considered the sole means for registration and communication with the Algerian Agency for Investment Promotion. This approach aims to provide a digital character to procedures, eliminate physical processes, and reduce previous negative aspects and bureaucracy surrounding both real estate and investment.

Keywords: Digital platform, principle of transparency, economic real estate, concession with mutual consent, transfer.

مقدمة:

تعتبر الاملاك الوطنية الخاصة موردا لثروة مستمرة و ذلك بالنظر لاستغلالها الواسع في مجالات مختلفة من أجل تحقيق تنمية شاملة و مستدامة تقوم على مقاييس متجددة ابرزها تضيق الاحتكار الذي كانت تعتمد الدولة و توسيع دائرة المبادرات الخاصة و تحرير الاقتصاد... إلخ فكان لزاما على الدولة اتخاذ جملة من الاصلاحات لإعادة استغلال هذه الاملاك بداية من كفيات منحها و متابعتها و تشديد الرقابة عليها و استرجاعها في حال استغلالها بعيدا عن الغرض الذي خصصت له.

ومن الاملاك الوطنية الخاصة نجد العقار الاقتصادي الذي نال اهتماما واسعا من طرف السلطات العليا للدولة اذ أصبحت تعول عليه في وضع استراتيجة فعالة ضمن السياسة الاقتصادية من خلال توجيهه نحو الاستثمارات وفقا لشبكات استغلال تقوم على الشفافية و ادوات الكترونية مترابطة مع الانظمة المعلوماتية الخاصة بمختلف الهيئات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار ليأتي هذا في اطار تجسيد الالتزامات التي تعهدت بها السلطات العليا للبلاد و هو ما يعكسه صدور قانون الاستثمار 18-22 لينص لأول مرة على ضمانات منح ارض تابعة للأمالك الخاصة للدولة و انشاء مشاريع استثمارية وفقا لمبدأ الشفافية و باعتماد الرقمنة كأسلوب ناجع تتجاوز به الدولة العقبات التي عرفت المراحل السابقة.

استتب ذلك صدور القانون 17-23 المتعلق بكفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الوطنية الخاصة للدولة و توجيهه نحو الاستثمارات وفقا لأليات جديدة تعتمد على المتابعة و المرافقة تحفيزاً للمستثمر و حماية للعقار. تنفيذاً لذلك أطلقت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنصة الرقمية للمستثمر مزودة بخدمة تقديم طلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الوطنية الخاصة للدولة و تسييرها الكترونيا بما يحقق أبعاد امنية للمستثمرين خاصة و تسهيل المشاريع الاستثمارية.

اتساقا مع ما سبق نحاول من خلال هذه الورقة البحثية مناقشة أبرز الجزئيات المتعلقة بالعقار الاقتصادي حسب القانون 17-23 و المتمثلة في كفيات منحه وفقا لمبدأ الشفافية الذي يتجسد أكثر بالاعتماد على الرقمنة، و عليه نطرح التساؤل كيف تساهم المنصة الرقمية للمستثمر في تكريس شفافية كفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار و تسهيله؟

للإجابة على السؤال المطروح قسمنا البحث إلى جزئيتين أساسيتين الاولى تتعلق بماهية المنصة الرقمية للمستثمر و أهميتها في تكريس مبدأ الشفافية و الثانية تتعلق بكفيات الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر حسب ما جاء به القانون رقم 17-23.

اعتمدنا في هذه الورقة البحثية على المنهج التحليلي و الوصفي لما لهما من أهمية في التحليل و النقد للمعلومات المتحصل عليها ذات النزعة التحليلية الوصفية و ذلك من أجل الوصول إلى نتائج عملية و استخراج الثغرات و تقديم الحلول المناسبة لها، و كذا المنهج المقارن من خلال مقارنة بعض الاليات التي جاء بها القانون 17-23 مع الاليات التي اعتمدها المشرع في القانون 04-08.

1. ماهية المنصة الرقمية للمستثمر و أهميتها في تكريس مبدأ الشفافية:

تعتبر الضمانات المقياس الذي تعتمد الدولة لجذب للمستثمرين الوطنيين و الاجانب و تعمل على توسيعها بالقدر الذي يحقق لها ترقية السياسة الاستثمارية، بالرجوع لقانون الاستثمار لسنة 2022 نجده نص لأول مرة على مجموعة من الضمانات في مقدمتها ضمان منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا لمبدأ الشفافية و بالاعتماد على الرقمنة و بالتالي وضع حد لكل الممارسات السلبية السابقة التي تميزت بالبيروقراطية و المحاباة إلى جانب الانحراف في استغلال العقارات من طرف المستثمرين المستفيدين منها في ظل النصوص القانونية السابقة و غيرها من الممارسات التي أدت بشكل مباشر في تعطيل ترقية الاستثمار. في ما يلي نوضح ماهية المنصة الرقمية التي يتعين على المستثمر تسجيل طلب الاستفادة من العقار الاقتصادي و علاقتها بمبدأ الشفافية

1.1.1 ماهية المنصة الرقمية للمستثمر:

تأتي المنصة الرقمية للمستثمر في إطار التحول الرقمي الذي تتجه إليه الجزائر لغرض رفع الكفاءة و تسهيل المعاملات على اختلافها. إذ يعول على أسلوب الرقمنة لترقية الاستثمار و تحسين مناخ الاعمال و استكمال عملية الاصلاح لنظام منح العقار الاقتصادي.

1.1.1 مفهوم المنصة الرقمية:

المنصات الرقمية هي أسماء مختلفة لمساحات الكترونية مخصصة لميدان معين على شبكة الانترنت تحمل اسم و عنوان يميزها عن غيرها من المنصات و المواضيع الاخرى⁽¹⁾. و تعتبر من التقنيات الحديثة التي تعتمد الدولة لتقديم خدماتها و تحصيل نتائج أفضل فكانت بذلك إحدى أهم المستجدات التي جاء بها قانون الاستثمار 18-22.

تعرف المنصة الرقمية عموما بأنها تلك " البيئة التفاعلية القائمة على استخدام التكنولوجيا لعدة مشاركين بالاتصال و التفاعل مع بعضهم البعض لتبادل المعرفة و المعلومات و البيانات حيث تسمح المنصات بإزالة العوائق و الحواجز"⁽²⁾

أيضا " المنصة الرقمية هي عبارة عن منصة متاحة عبر التقنية و مسيرة بتوجيهات الاعمال- الادارة- تحسين و تقديم الخدمات الحكومية باستمرار عبر نقاط اتصال رقمية متعددة"⁽³⁾. كما تعرف أيضا بأنها " أجهزة أو برامج تستخدم تطبيق أو خدمة ما تعمل وفق نظام التشغيل و تنسيق البرامج التي تستخدم مجموعة من التعليمات لمعالج معين"⁽⁴⁾.

و بالنسبة للمنصة الرقمية للمستثمر فيقصد بها الاداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات و مرافقتها و متابعتها منذ تسجيلها و خلال فترة استغلالها و تكون مترابطة مع الانظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات و الادارات ذات العلاقة مع المستثمر⁽⁵⁾. و تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر أول منصة رقمية منشأة بنص قانوني صريح موجهة للمستثمرين و المتعاملين الاقتصاديين يسند تسييرها حسب المادة 23 من قانون الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة و تعمل على تسهيل مختلف اجراءات العملية الاستثمارية بما فيها كفاءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار كإحدى الضمانات المقدمة للمستثمرين.

حسب القانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي⁽⁶⁾ فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي المسؤول الوحيد عن معالجة ملفات الاستثمار بما فيها الحصول على العقار الاقتصادي و في هذا الشأن تلتزم الوكالة بنشر قائمة الاملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بالمنصة الرقمية لمدة 30 يوم يستطيع خلالها المستثمر ايداع طلبه عبر خدمة تقديم طلبات منح العقار الاقتصادي، و تتم معالجة الطلبات وفقا لشبكة التقييم

¹ - بوطاروس نسرين، حجام الجمعي: المنصات الرقمية الاعلامية الجزائرية بين تحدي الواقع و التطلع نحو المستقبل، مجلة الاعلام و المجتمع، المجلد 08 العدد 01 لسنة 2024، ص 348.

² - سلوى محمود، منى مصطفى أو طيل، محمد خالد سيد عبد المجيد: الهوية الرقمية للمنصات الالكترونية لجامعة حلوان، مجلة العمارة و الفنون و العلوم الانسانية، المجلد 07 العدد 32 لسنة 2022 ص 683.

³ - سياسة المنصات الرقمية الوطنية،

<https://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/transportation/mcit/platformspolicy/Documents/>

⁴ - بوعتلي محمد، سامي ليلية: واقع المنصات الرقمية و تأثيرها على التنمية المستدامة في الجزائر، دراسة ميدانية و قياسية ، مجلة المدير عدد خاص بالملتقى الدولي حول اقتصاد المنصات الرقمية- فرص و تحديات- المجلد 09 عدد خاص لسنة 2022، ص 14.

⁵ - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج ر عدد 60 لسنة 2022.

⁶ - القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 لسنة 2023.

بمعالجة الكترونية و الرد عليها من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما (15) من تاريخ انقضاء أجل النشر⁽⁷⁾.

2.1.1 خصائص المنصة الرقمية للمستثمر:

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر الوسيط بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و المستثمر، قد لا يسعنا تحديد مجمل الخصائص المميزة لها لذا نكتفي باستخلاص بعض المميزات مع التركيز دائما على مدى اتصالها بطلبات منح العقار الاقتصادي من خلال النقاط التالية:

أ/ هي أداة رقمية موضوعة لأجل تقديم خدمات تفاعلية تتمثل في السماح بتوفير المعلومات اللازمة لاسيما فرص الاستثمار و العرض العقاري و نشر قائمة الاملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية و المزايا و الاجراءات ذات الصلة و كذا متابعة و مرافقة المستثمرين...إلخ.

ب/ هي نظام الكتروني مركزي واحد يجسد الحوكمة من خلال نظام مؤسسي لتشغيل و ادارة المنصة و ادوار و مسؤوليات أصحاب المصلحة المشاركين في المنظومة⁽⁸⁾ لذا نص المشرع على أن تكون متصلة ببيانيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات و الادارات المكلفة بالعملية الاستثمارية كالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و الادارات الممثلة على مستوى الشباك الوحيد حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 .

ج/ هي تقنية رقمية مرنة فالمنصة الرقمية تعد أحد مقومات التقدم الرقمي لما لها من آثار على مستويات عدة لذا تم اعتمادها من أجل القضاء على الطابع المادي لجميع الاجراءات المتعلقة بالاستثمار و اعتمادها كتقنية فاصلة تبدأ معها الاصلاحات التي ادخلتها الدولة على نظم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار و استكمالها عبر الانترنت و بالتالي التحرر من كل العقبات السابقة التي كانت تعيق المستثمرين و الاستثمار بما ينعكس على تحقيق التنمية المستدامة.

د/ هي أنظمة تقنية رقمية تكون هذه الانظمة متطورة تتجاوز الأنظمة التقليدية و تعتمد على تقنيات متعددة كالمعالجة الالية للبيانات و كفيات حمايتها و غيرها خاصة و انها تحتوي على تجميع للبيانات و المعلومات و المؤشرات الاحصائية المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها.

ه/ لها أبعاد استراتيجية شاملة فالمنصة الرقمية لا تعتبر مجرد فضاء الكتروني يسمح بتوفير المعلومات و تسهيل الاجراءات فقط بل تتعداها اذ تعتبر تقنية تكتمل بها عملية الاصلاح الشامل لنظم العقار الاقتصادي و حمايته من انحراف المستثمرين و تسهيل متابعتهم و استرجاع العقار حسب الحالات المنصوص عليها قانونا.

و/ تتميز المنصة الرقمية بطابع العملياتي إن رقمنة الخدمات يؤدي إلى تحسين أداء المرافق العامة و جعلها أكثر اتاحة و ذات ولوج اسهل بالنسبة للمستثمرين و تحسين الخدمة المقدمة من حيث المواعيد و مردودية أعوان الادارة و جودة الخدمة المقدمة و هذا ما يطلق عليه الطابع العملياتي للمنصة الذي جعلها الاداة الرئيسية لتحسين مناخ الاعمال في ظل التحول الرقمي و بالتالي إزالة الطابع المادي للاجراءات.

2.1. أهمية المنصة الرقمية في تكريس مبدأ الشفافية:

يعتبر مبدأ الشفافية من المبادئ الحديثة التي اقتحمت المادة القانونية، ظهرت في الجزائر اثر القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته " تعزيز النزاهة و الشفافية و المسؤولية في تسيير القطاعين العام و

⁷ - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 لسنة 2023.

⁸ - سياسة المنصات الرقمية الوطنية، المذكورة سابقا.

الخاص⁽⁹⁾، و نص عليه فيما بعد تنظيم الصفقات لسنة 2015 " لضمان نجاعة الطلبات العمومية و الاستعمال الحسن للمال العام يجب أن تراعى في الصفقات العمومية مبادئ حرية الوصول للطلبات العمومية و المساواة في معاملة المترشحين و شفافية الاجراءات ضمن احترام أحكام هذا القانون⁽¹⁰⁾ و استمر النص عليها في قانون الصفقات الجديد 12-23⁽¹¹⁾. و قد تمت دسترته بموجب دستور 2020 " ضمان الشفافية في تسيير الشؤون العمومية"

1.2.1 مفهوم مبدأ الشفافية:

مبدأ الشفافية هو أحد العناصر الأساسية للإدارة الجيدة في الحكم و التسيير اذ يكرس الوضوح التام في اتخاذ القرارات و رسم الخطط و السياسات و عرضها على الجهات المعنية بمراقبة أداء الحكومة نيابة عن الشعب و خضوع الممارسات الادارية و السياسية للمحاسبة و المراقبة المستمرة⁽¹²⁾.

تعني " أن تعمل الادارة في بيت من زجاج كل ما به مكشوف للعاملين و الجمهور و تتضمن الأنظمة التي تعمل من خلالها الادارة الوسائل اللازمة التي تكفل العلم و المعرفة للكافة بتحقيق أنشطتها و أعمالها بالإفصاح و العلانية و الوضوح و بالتالي القدرة على مساءلتها و محاسبتها"⁽¹³⁾

تعرف أيضا بأنها " توافر المعلومات العامة للناس حول السياسات و الانظمة و التعليمات و القوانين و القرارات الحكومية"⁽¹⁴⁾. و قد ترتبط الشفافية بالمعلومات فنجد من يعرفها على أنها " حرية تدفق المعلومات أي توفير المعلومات و العمل بطريقة منفتحة تسمح لأصحاب الشأن بالحصول على المعلومات الضرورية للحفاظ على مصالحهم و اتخاذ القرارات المناسبة و اكتشاف الخطأ"⁽¹⁵⁾.

كما تأخذ الشفافية مفهومها واسعا حيث تعني " وضوح التشريعات و سهولة فهمها و استقرارها و انسجامها مع بعضها و موضوعيتها و وضوح لغتها و مرونتها و تطورها وفقا للتغيرات الاقتصادية و الاجتماعية و الادارية بما يتناسب مع روح العصر إضافة إلى تبسيط الاجراءات و نشر المعلومات و الافصاح عنها و سهولة الوصول إليها بحيث تكون متاحة للجميع، كما تعد الشفافية بعد أخلاقي للإدارة"⁽¹⁶⁾

أما بالنسبة للشفافية و العقار الاقتصادي فإننا نستطيع القول " بأنها الضمانة الأساسية للحصول على المعلومات المتجددة المتعلقة بالعقار الاقتصادي و تسهيل كفاءات منحه بما يحقق الأمن الذي يبحث عنه المستثمر دائما تجاه الادارات المعنية بذلك و الوقوف على احصائيات دقيقة تسمح بإعداد مخططات للتسيير قائمة على

⁹ - القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج ر عدد 14 لسنة 2006 المتمم بالأمر 05-10 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر عدد 50 لسنة 2010.

¹⁰ - المرسوم الرئاسي 247-15 المؤرخ في 16 نوفمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 لسنة 2015.

¹¹ - القانون 12-23 المؤرخ في 05 غشت 2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج ر عدد 51.

¹² - ليندة بوشقورة، حليم عمروش: مبدأ الشفافية في عقد استغلال الاملاك العقارية الوقفية، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 11 العدد 02 لسنة 2020 ص 538

¹³ - بقة عبد الحفيظ: الشفافية في علاقة المستثمر بالإدارة و اثرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 05 2017، ص 56.

¹⁴ - فارس بن علوش بم بادي السبيعي: دور الشفافية و المساءلة في الحد من الفساد الاداري في القطاعات الحكومية، أطروحة دكتوراه في العلوم الامنية، كلية الدراسات العليا، قسم العلوم الادارية، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية، الرياض 2010، ص 14.

¹⁵ - سليمان حاج عزام: التلازم بين الاستثمار الناجح و مبادئ الشفافية و الديمقراطية، مجلة الحقوق و الحريات، العدد الثالث 2016، جامعة محمد خيضر بسكرة ص 105.

¹⁶ - فارس بن علوش بم بادي السبيعي: الاطروحة السابقة، ص 16.

تسهيل الاستثمار اتساقا مع ما سبق ذكره نشير إلى أن مبدأ الشفافية يقوم على مجموعة من الاعتبارات التي تشكل في حقيقتها التزام في جهة الادارة المعنية أهمها:

- الالتزام بتزويد المعنيين بالمعلومات و الأنظمة و الوثائق مما يؤدي إلى تحسين العمل و تجريده من السلبيات.
- الالتزام بالتبادل المباشر و الفوري لمختلف المعطيات بين أعوان الادارات المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة مدى تقدم ملفاتهم عن بعد و الرد الفري لطلباتهم و تمكينهم من حق الطعن.
- الالتزام باطلاع المستثمرين بكل الاحصائيات الخاصة بالوعاء العقاري الاقتصادي الموجه للاستثمار ... إلخ

2.2.1 دور المنصة الرقمية في تكريس مبدأ الشفافية:

نص الدستور على الحق في الوصول إلى المعلومات و الاحصائيات و الحصول عليها و تداولها⁽¹⁷⁾ و يُعرف هذا بالتداول الحر للمعلومات الذي يعد تكريساً فعلياً لمبدأ الشفافية غير أن هذا يتطلب وجود نظام اتصال فعال يكفل توصيل المعلومات و البيانات في وقت قياسي و هو الامر الذي دفع الدولة نحو التحول الرقمي و تعميمه على مختلف معاملاتها.

بالرجوع لقانون الاستثمار لسنة 2022 نجده ينص على المنصة الرقمية للمستثمر التي تسمح بالتداول الحر للمعلومات اللازمة خاصة فرص الاستثمار و العرض العقاري و هي بذلك تضمن الشفافية في السماح للمستثمر من الوصول لهذه المعلومات و كذا شفافية الاجراءات التي يتعين القيام بها و كفيات فحص و معالجة طلبات المستثمرين حول الاستفادة من العقار الاقتصادي.

و يمكننا تلخيص أهمية المنصة الرقمية للمستثمر في تكريس الشفافية التي تقوم عليها عمليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في النقاط التالية:

- ان تقديم الخدمات الحكومية هو جوهر المنصة الرقمية التي تعد التقنية الاساسية لإضفاء أكبر قدر من الشفافية على خدمة طلبات منح العقار الاقتصادي و ضمان متابعة و مراقبة متحررة من العقبات السابقة.
- تتميز أيضا المنصة الرقمية بأنها الية تعكس جهود الدولة في تحسين مناخ الاعمال و الاستثمار و زيادة الشفافية في منح العقار الاقتصادي كضمانة تقوم عليها أغلب المشاريع الاستثمارية.
- بفضل المنصة تتجسد شفافية و نجاعة أكثر في التسيير و معالجة طلبات الاستفادة من العقار بعدما كان يتميز بنوع من البيروقراطية و الممارسات غير السوية التي يقوم بها مضاربو العقار الدخلاء على الاستثمار.
- الرقمنة هي من المتطلبات الاساسية للشفافية إذ من خلالها يكون التنسيق المستمر و الترابط مع الانظمة المعلوماتية الخاصة بالإدارات المعنية بالاستثمار و منح العقار الاقتصادي بعيداً عن كل أشكال البيروقراطية و التعقيدات التي عرفت المراحل السابقة.
- تعزيز الشفافية و جذب المستثمر الوطني و الأجنبي يكون من خلال تطبيق الرقمنة التي تعد تغيراً شاملاً في كفيات التعامل مع الادارة و مسايرة روح العصر و هذا ما يزيد في ثقة المستثمر.
- كما تنتقل المنصة الرقمية للمستثمر بمبدأ الشفافية من مجرد توفير معلومات إلى المراقب على مختلف الادارات المعنية إذ تجعلهم أمام مسؤولية دائمة اتجاه طلبات منح العقار الاقتصادي و بالتالي تحقق المنصة الرقمية عنصرين أساسيين للشفافية هما:
أ/ عنصر علانية المعلومات و تدفقها للمهتمين دون أي تعتيم أو اخفاء.

17 - أنظر المادة 55 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر عدد 82.

ب/ عنصر تفعيل المراقبة و المحاسبة في مواجهة الادارة خاصة و أن المشرع نص في قانون الاستثمار على معاقبة كل من يقوم بسوء نية بعرقلة للاستثمار بأي وسيلة.

2. كفيات الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر حسب ما جاء به القانون رقم 23-

17

نص القانون 17-23 المتعلق بكفيات منح العقار الاقتصادي على أنه كل من يرغب في الاستفادة من هذا العقار القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها السبيل الاوحد للايداع. و عليه نناقش في هذا العنوان المعطيات المتعلقة بالعقار موضوع الطلبات و كفيات ايداعها عبر المنصة، و نتبع في هذا الطريقة المعتمد في العرض على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر.

1.2 تحديد العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار:

أكدت الحكومة أثناء مناقشة القانون 17-23 أن الوفرة العقارية التي تحوزها الجزائر و تزايد الطلب عليها لإنجاز المشاريع الاستثمارية زادت في القيمة الاقتصادية للعقار الذي يبقى مورد غير متجدد مما يستوجب تامين استغلاله و منحه بعقلانية وفقا لمقاربة اقتصادية تضمن بها الدولة تحقيق اقتصاد قوي يعتمد على الاستثمار و استغلال الموارد الوطنية و تكثيف الصادرات بعيدا عن اقتصاد الموارد الأحفورية.

تعول الحكومة كثيرا على العقار الاقتصادي لدفع المستثمرين نحو استثمار أموالهم و قدراتهم لذا عمدت إلى الاسراع في اصدار القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي على أن يتضمن أليات مرنة تتفق مع السياسة الاقتصادية الجديدة التي تهدف من خلالها تحقيق انتقال آمن نحو اقتصاد السوق و تنشيط الاستثمار الوطني و الاجنبي و استغلال كل الموارد و مصادر الثروة في مقدمتها العقار و تحريره من كافة العقبات السابقة.

1.1.2 مفهوم العقار الاقتصادي و تحديد شروطه

يعرف العقار الاقتصادي على أنه " جزء من الوعاء العقاري العام و الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين ووطنيين أو أجانب" أيضا العقار الاقتصادي هو " الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبني أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية"⁽¹⁸⁾.

بالنسبة للمشرع يمكننا القول أنه تناول مسألة العقار الاقتصادي لأول مرة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁽¹⁹⁾ في اشارة له ضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و استتبع هذا النص صدور نصوص تتعلق بتوجيه الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية إلا انه لم يحدد مفهوم للعقار الاقتصادي رغم اعتباره الأداة الرئيسية لتدعيم النمو الاقتصادي.

لتجاوز السلبات التي عرفها العقار الاقتصادي في المراحل السابقة و تزايد اهتمام الدولة به كونه محور في الاصلاحات الاقتصادية أصدر المشرع القانون رقم 17-23 و فيه نص صراحة على أن العقار الاقتصادي هو " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار". و قد تدعم هذا المفهوم للعقار الاقتصادي بذكر المشرع للشروط الواجب توفرها فيه حسب المواد 06 و 07 من القانون 17-23 و المتمثلة في:

18 - محمد بوشوشة: دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة العلوم الادارية و المالية، جامعة الوادي، الجزائر المجلد 02 العدد 01 لسنة 2018، ص 428.

19 - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي، ج ر عدد 27.

• أن يكون العقار تابع للأمالك الخاصة للدولة و يندرج ضمن قائمة العقارات التي تمثل محور المشاريع الاستثمارية و المملوكة للدولة دون الجماعات المحلية.

• غير مخصص و ليس في طور التخصيص بالرجوع لقانون الاملاك الوطنية لسنة 1990 نجده نظم أحكام التخصيص الذي قد يكون مؤقت أو نهائي و يقصد به حسب المادة 82 أن يكون العقار تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهام المسندة إليها. هذا و قد أضاف القانون 14-08 المعدل لقانون الاملاك الوطنية المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية و الهيئات المستقلة.

وضع المشرع هذا الشرط حتى لا يقع النزاع حول العقار لأن الغرض من التخصيص هو تمكين الجهات المذكورة اعلاه من الاستفادة بالعقار لتحقيق مصالح عامة و بالتالي يتعارض الوضع مع منح نفس العقار للمستثمر لإنجاز.

• واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير و تشمل القطاعات المعمرة كل الاراضي حتى و ان كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة أو مساحات فاصلة ما بينها أو مستحوزات التجهيز و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة، أما القطاعات المبرمجة للتعمير فتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات (10 سنوات) حسب جدول من الاولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽²⁰⁾. و قد استثنى المشرع المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

• أن يكون العقار مهياً و يقصد به كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة مزود بالطرق و الشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله و تتم التكفل بتهيئة هذا العقار من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي و السياحي و الحضري حسب 10 من المرسوم التنفيذي 486-23. و يمكننا القول أن اهتمام الدولة بتهيئة العقار قبل منحه للمستثمر يأتي في اطار التسهيلات التي تعهدت بها السلطات العليا في البلاد لفائدة المستثمرين و تحريرهم من مختلف العقبات .

2.1.2 مكونات العقار الاقتصادي الموجه للمشاريع الاستثمارية

إن القراءة الدقيقة للأحكام الواردة في القانون 17-23 تكشف عن ارادة الدولة في التوجه لتحديد الوعاء العقاري الذي يمكن استغلاله في المشاريع الاستثمارية و بالمقابل استثنى أوعية أخرى و هذا ما نعرضه في الجزئيات التالية:

أ- الوعاء العقاري الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

يشتمل طائفتين من العقارات موزعة كالتالي:

أ-1 الطائفة الاولى العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة

تشمل على مجموعة من الاراضي المهيأة و الاصول العقارية زيادة على الاحكام الواردة في القانون 17-23 و النصوص التنظيمية التابعة له و التي تبين الطبيعة القانونية لهذه الاراضي و الاصول نشير إلى أن المشرع حدد مفهومها و كفيات توجيهها للاستثمار في نصوص قانونية أخرى متفرقة متفرقة⁽²¹⁾ و حسب المادة 02 من القانون 17-23 يتكون العقار الاقتصادي من:

20 - أنظر المواد 20 و 21 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، المعدل و المتمم .

21 - نذكر منها على سبيل المثال:

- القانون رقم 08/02، المؤرخ في 08/05/2002، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر، عدد 34،

- لقانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر عدد 11.

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.... إلخ يمكننا ابداء بعض الملاحظات حول هذه الطائفة في النقاط التالية:

الملاحظة الاولى: بالرجوع إلى مناقشة البرلمان للقانون المتعلق بالعقار الاقتصادي لاحظنا الاختلاف الذي حصل حول الاراضي المذكورة في المطة الاخيرة من المادة 02 حيث طال النواب استبعاد توجيهها إلى الاستثمار لما في ذلك من اضعاف للحافزة العقارية للدولة و ما يترتب عنه من سلبيات مستقبلا، غير أن ردود الحكومة حولها جاءت لتوضح قيمة هذه الاراضي في توسيع و تسريع انجاز الاستثمارات لاسيما من حيث ملائمتها و جاهزيتها و تموقعها في الغالب داخل المحيطات العمرانية و بالتالي فهي تشكل وعاء عقاري خام لإطلاق أولى عمليات المنح و تثمينها من خلال عائدات مالية ذات أثر مرجو كما أنها أراضٍ محمية بقانونها و هي بذلك محصنة من أي استنزاف و الاعتداء عليها⁽²²⁾.

الملاحظة الثانية: لم يتطرق النص للأراضي الواقعة في الوعاء الغابي و التي يمكن الاستثمار فيها خاصة بالمشاريع الصديقة للبيئة و المشاريع المتعلقة بالسياحة البيئية لاسيما و أنه بالرجوع إلى القانون 23-21 نجده ينص على العديد من الاحكام المتعلقة بالثروة الغابية و كفاءات استغلال اجزاء من الاراضي المنصوص عليها ضمن مخطط تهيئة الغابات⁽²³⁾.

الملاحظة الثالثة: مقارنة مع القانون 08-04 نجده لم يضبط الوعاء الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و اكتفى فقط بذكر الاراضي المستثناة على خلاف القانون 23-17 فقد أن أكثر دقة من حيث النص على قائمة الوعاء العقاري الذي يخضع لأحكام هذا القانون و قائمة الوعاء العقاري المستثنى. أيضا من مستجدات القانون 23-17 أنه وسع من القائمتين.

الملاحظة الرابعة: جاء في القانون 23-17 مسألة العقار المهيأ الذي يقصد به كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة مزود بالطرقات و الشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله. و هذا يندرج ضمن التسهيلات التي تقدمها الدولة للمستثمر من أجل انجاز مشروعه دون أي عقبات مع الاشارة تحديد الجهة الادارية المعنية بعملية التهيئة⁽²⁴⁾.

الملاحظة الخامسة: بالنسبة لقائمة مكونات العقار الاقتصادي التي ذكرتها المادة 02 من المرسوم 23-486 لم تشمل على نفس الاراضي المذكورة في المادة 02 من القانون 23-17 و هذا يطرح التساؤل هل هو سهو من المشرع أم أن الحكومة تفضل أن تصدر تنظيم خاص بهذه الاراضي " الترقية العقارية ذات الطابع التجاري - و اراضي أخرى مهيأة تابعة للأموال الوطنية الخاصة" و بالتالي استبعادها عن تطبيق المرسوم 23-486؟ و هذا الامر يفضي إلى اقتراح اعادة صياغة المادة 02 من المرسوم لتتفق تماما مع القانون منعا لأي نوع من التأويل.

أ-2 الطائفة العقار الاقتصادي المكتسب لحساب الدولة و قابل لاحتضان المشروع الاستثماري

- المرسوم التنفيذي 04-91 المؤرخ في 24 مارس 2004 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لترقية الحضائر التكنولوجية و تطويرها و يحدد تنظيمها و سيرها، ج ر عدد 19 .

²² - مجلس الامة: المصادقة على نص قانون العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة

<https://www.aps.dz/ar/economie/149780-2023-10-09-16-54-37>

²³ - القانون 23-21 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات و الثروات الغابية، ج ر عدد 83.

²⁴ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، ج ر عدد 85.

حسب المادة 08 من القانون 17-23 يندرج ضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشاريع استثمارية متى ثبت عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة.

وفقا للمرسوم رقم 23-486 فإن هذا الاكتساب يتم عن طريق الشراء مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا أو عن طريق الشفعة و في الحالتين يُنَبَّط هذا الاكتساب بموجب عقد اداري يتم اعداده من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا و يدمج بعدها العقار المكتسب ضمن الاملاك الوطنية الخاصة للدولة و العلة في ذلك أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتولى عملية الاكتساب باسم الدولة.

ب/- الوعاء العقاري المستثنى من التوجيه للمشاريع الاستثمارية

يشتمل على الاراضي و الاصناف التالية:

- أصناف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة بالإضافة إلى الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

قد نتساءل عن دواعي هذا الاستثناء فيما كانت ترجع لوجود تراخيص محدد قانونا لاستغلال هذه الاراضي كما هو الشأن على سبيل المثال في المساحات المنجمية التي يضبطها القانون 14-05 و مساحات البحث عن المحروقات المنظمة في القانون 19-13 ايضا العقار الفلاحي الذي يضبط المشرع أحكام استغلاله في القانون 10-03 و قد رجع الاستثناء لطبيعة العقار كما هو الحال في المواقع الأثرية والمعالم التاريخية. لكن ننوه إلى أن استثناء هذا الوعاء العقاري لا يعني عدم استغلاله بل أنه يبقى هيكل أساسي في البنية الاقتصادية قد يتدخل المشرع لاحقا و يعيد كفاءات استغلاله بصيغ جديدة.

2.2 ايداع طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

بالرجوع للمنصة الرقمية للمستثمر نجد خدمة تقديم طلبات منح العقار الاقتصادي كبادرة لتطبيق الاصلاحات التي اعتمدتها الدولة لتحسين جاذبية المناخ الاستثماري و زيادة شفافية العملية الاستثمارية و منح العقار الاقتصادي. كما تعد هذه الخدمة معيار مرجعي آمن للتكفل برغبات المتعاملين الاقتصاديين و اصحاب المشاريع و العروض العقارية. من خلال هذا العنوان نتطرق لمجموعة من المعطيات وفقا للصيغة المعتمدة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر.

1.2.2 أهلية الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة

حسب ما جاء في المنصة الرقمية للمستثمر نجد أن أهلية الحصول على العقار الاقتصادي تنصب على تحديد الفئة المستهدفة بالولوج للمنصة و كفاءات ايداع طلبات الاستفادة و معالجتها لتنتهي بقرار الوكالة بالمنح أو الرفض فيكون لصالح المستثمر تقديم الطعن وفقا للإجراءات المحددة قانونا هذه المعطيات و غيرها نناقشها في العنوانين التالية:

أ/- الفئة المستهدفة من الولوج للمنصة الرقمية للمستثمر

حسب ما يتم اعلانه على مستوى المنصة الرقمية التي تحتوي على خدمة تقديم طلبات منح العقار الاقتصادي و بحسب ما جاء في قانون 18-22 فإنه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار أن يتقدم بطلبه حول الاستفادة من العقار الاقتصادي عن طريق المنصة التي تعد طريقة التقديم الوحيدة وفقا للمادة 12 من القانون 17-23.

و تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع ألزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإشهار قائمة للأمالك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية لمدة 30 يوما يتمكن خلالها المستثمر من تسجيل طلب الاستفادة بالعقار و يتم ذلك وفقا للخطوات التالية:

- **التسجيل الأولي** يتقدم به المستثمر عن طريق ملء الخانات المتعلقة بمشروعه و تشمل على: - النشاط المزمع القيام به.
- موقع و مساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.
- مخطط التمويل " التكلفة التقديرية للمشروع و مبلغ المساهمة و مبلغ القروض المالية"
- ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.
- **المعالجة الأولية للمعطيات** تكون اليا يتمكن من خلالها المستثمر من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه
- **تأكيد الطلب** حيث يقوم المستثمر المترشح بتأكيد اختياره و ترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية.

ب/- معالجة طلبات الاستفادة من العقار

هذه المعالجة تتم بشكل رقمي وفقا لشبكات تقييم المشاريع المعتمدة بموجب المرسوم التنفيذي 23-487 و تقاطع هذه الاخيرة مع ملك العقار الذي اختاره المترشح، تتم هذه المعالجة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل لا يتجاوز خمسة عشر(15) يوم من تاريخ انتهاء مدة تقديم الطلبات، و فيها يتم تحديد أفضل مترشح حاصل على أفضل النتائج و منحه مقرر مؤقت و اعلام المستثمر به دن أن يكون له الحق في الاحتجاج به من اجل الحصول على عقد الامتياز إذ تبقى له الصفة المؤقتة إلى غاية انتهاء أجل الطعن المقررة في المرسوم التنفيذي 22-296.

ج/- حق المستثمر في الطعن

في اطار اهلية الحصول على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار حول المشرع للمستثمر الذي تعرض للغبن سواء من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو أي جهة ادارية أخرى معنية بتطبيق العمليات الاستثمارية أن يتقدم بتظلم أولي أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اجل شهر واحد من تاريخ تبليغه بالقرار محل التظلم و يكون للوكالة مدة خمسة عشر(15) يوما للرد ابتداء من تاريخ تسلمه و في حال استمرار الغبن و صدور قرار الوكالة في غير مصلحة المستثمر يتقدم بالطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار خلال أجل خمسة عشر(15) من تاريخ صدور قرار الوكالة على أن تفصل اللجنة في الطعن المرفوع أمامها في أجل لا يتجاوز شهر واحد من تاريخ أخطارها(25).

مما سبق يمكننا القول أن هذه الالية الرقمية كان لابد منها فيما يخص ملف منح العقار الاقتصادي و ذلك لإضفاء شفافية أكثر بشكل ثابت و من جهة أخرى للقضاء و تجاوز مختلف العقبات التي ترتب عنها فساد في الوعاء العقاري و تعطيل انجاز المشاريع الاستثمارية.

2.2.2 منح الامتياز على العقار الاقتصادي

25 - حليم عمروش: الانظمة الجديدة للمزايا و الحوافز الممنوحة للمستثمرين في الجزائر وفقا للقانون 18/22، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد 15 العدد 02، لسنة 2023، ص 15.

يعد الامتياز من أبرز الاساليب التي تستعملها الادارة خاصة في استغلال ممتلكاتها الخاصة أو تسيير نوع من المرافق بحكم طبيعتها، كما يعتبر نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز⁽²⁶⁾. و هو الاسلوب الذي اختاره المشرع في منح العقار الاقتصادي الموجه للمشاريع الاستثمارية و يكون ذلك حسب المعطيات التالية:

أ/- قرار منح الامتياز

بتفويض من الدولة و عن طريق الشباك الوحيد تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقاري الاقتصادي لصالح المستثمر بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية باستثناء الاراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط و كفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع، مع الملاحظة أن المشرع لم يحدد الحد الاقصى لهذه المدة.

هذه الاحكام تختلف تماما عن ما جاء به القانون 04-08 الذي وزع عملية منح العقار في صيغة المزاد العلني المفتوح أو المقيد و التراضي و جعل الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مدة أقصاها 99 سنة كما وزع قرار المنح على مجموعة من الهيئات منها الوزير، الوالي، مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁷⁾ و وجود كل هذه الهيئات ساهم في تشتت عملية منح العقار الاقتصادي لهذا أكدت الحكومة أثناء مناقشة القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لسنة 2023 أن حصر منحه في يد هيئة واحدة تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر الشباك الوحيد يأتي في اطار تنفيذ التزامات السلطات العليا في الدولة المتعلقة بإعادة النظر في ملف العقار الذي كان مجالا خصبا للفساد و البيروقراطية فضلا عن أنه تأكد في المرحلة الحالية مفهوم ترقية الاستثمارات و جذب المستثمرين يقوم أساسا على العقار.

و تشير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة أنه عندما يكون العقار محل الامتياز واقعا داخل محيط منطقة توسع سياحي أو منطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو حضيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة فإنه يجب أن يتم تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط و توجيهات رخصة التجزئة المشهورة و مخططات التهيئة المصادق عليها.

ب/- الاجراءات و الالتزامات المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي

يمكن تلخيص هذه الاجراءات على النحو التالي:

● **الاكتتاب في دفتر الشروط:** بعد صدور القرار النهائي بالمنح من طرف الوكالة يتم استدعاء المستثمر المعني من طرف الشباك الوحيد من أجل الاكتتاب في دفتر الشروط الذي يحدد بنود و شروط منح الامتياز و يترتب على هذا الاكتتاب التزام المستثمر بإنجاز مشروعه في ظل احترامه لمضمون دفتر الشروط .

● **الإتاوة الإيجارية السنوية:** يلتزم المستثمر بدفع اتاوة إيجارية سنوية في اطار التسهيلات المقدمة للمستثمرين نص المشرع على دفعها عند دخول المشروع مرحلة الاستغلال و هذا الامر يحتسب للمشرع الذي اتجه نحو تفعيل التسهيلات التي تقدمها الدولة من أجل التشجيع على الاستثمار و من جهة أخرى تجنب دفع الاتاوى بمجرد تسليم العقار للمستثمر لما في هذا من تكاليف تثقل ارادة المستثمر المالية و هذا ما عبرت عنه الحكومة " وضع المستثمر في أريحية تامة من الناحية المالية"

²⁶ - أعرم يحيوي: الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة ، الجزائر 2009، ص

137.

²⁷ - أنظر المواد 05 و 06 من القانون 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49 المعدل بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ملغى).

● **اعداد عقد الامتياز:** تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا إعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية(08) أيام من تاريخ تسلمها للملف من طرف الشباك الوحيد، و يتكون الملف من الوثائق المحددة قانون كنسخة من القرار النهائي و دفتر الشروط المتفق عليه و الذي يضم مجموعة من البنود العامة و الخاصة التي تُراعى فيها مستجدات السياسة الاستثمارية في الجزائر...إلخ. و قد فصلت المادة 83 من القانون 22-23 نسب الاتاوى فيما يخص اعداد عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري(28).

● **مرافقة و متابعة المستثمرين:** لا تتوقف صلاحيات الوكالة الجزائرية عند منح الامتياز للمستثمر بل تظل مستمرة عن طريق المرافقة و المتابعة إلى غاية انجاز المشروع و المساهمة في اعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في محل الاستثمار.

● **أثار عقد الامتياز الممنوح للمستثمر:** من أثاره تمكين المستثمر من الحصول على رخصة البناء و تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عنه من أجل الحصول على قروض بنكية لتمويل مشروعه و بالتالي لا يخص هذا الرهن العقار محل الامتياز الذي يبقى تابع للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي، كذلك بإمكان المستثمر احداث أي تغيير للنشاط مع احترام خصوصيات المنطقة و الحصول على ترخيص من الوكالة.

من جهة أخرى فإنه يقع الالتزام على المستثمر فيما يخص احترام بنود دفتر الشروط و ابرزها عدم استغلال العقار في غير الوجهة التي منح على أساسها و في حال حدوث ذلك أو أي اختلال من طرف المستثمر للالتزامات يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية واسترجاع العقار لإعادة منحه لمستثمر آخر. و قد أحسن المشرع حينما أقر الفسخ و الاسترجاع ضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ليتجاوز بذلك السلبات التي ترتبت عن القانون 04-08 الذي جعل الاسترجاع عن طريق القضاء إذ ثبت وجود صور عدة للتحويل من طرف المستثمرين ليوضحوا أمام القضاء أنهم وقعوا في الغبن و بالتالي يكون قرار القضاء في صالحهم. من القواعد التي أقرها المشرع أيضا لحماية العقار نجد تأسيس حق الشفعة التي تمارسها الوكالة لصالح الدولة.

ج/- عملية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل

يتضمن القانون 17-23 مجموعة من الاحكام التي تهدف إلى ارساء مناخ آمن للمستثمر من بين هذه الاحكام تحويل الامتياز إلى تنازل يتم بموجبه نقل حق الانتفاع من العقار لفائدة شخص "طبيعي أو معنوي/ مقيم أو غير مقيم" (29) و يعد هذا مقاربة جديدة في تسيير العقار الاقتصادي و جذب المستثمرين و ترقية مناخ الاستثمار...إلخ و يتم التحويل بناء على طلب يتقدم به المستثمر المستفيد أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. علما أن المشرع قيده ببعض الشروط تتمثل في:

- الانجاز الفعلي للمشروع حسب البنود الواردة في دفتر الشروط.
- الحصول على شهادة المطابقة.
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز.
- دخول المشروع حيز الاستغلال و اثبات ذلك عن طريق الرقابة التي تقوم بها الجهات المختصة حسب قانون الاستثمار.

تختص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتجسيد عملية التحويل في أجل لا يتجاوز ثلاثة(03) أشهر من تاريخ استلامها لطلب المستثمر حيث تتقدم عن طريق الشباك الوحيد لمصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا من أجل

28 - القانون 22-23 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86.

29 - مخلوف بوجردة: العقار الصناعي، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2008، ص 69.

اعداد العقد المكرس للتنازل في اجل خمسة عشر(15) يوما من تاريخ تحويل الطلب أمامها. و حسب قانون المالية 22-23 يُحوّل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح الاملاك التجارية المختصة اقليميا أثناء منح الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة من طرف المرقى العقاري بعنوان منح الامتياز إذا طلب هذا الاخير اجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه سنة واحدة تلي اجل انجاز المشروع. و في حالة تقديم الطلب بعد سنة تحدد القيمة التجارية بتاريخ التحويل مع خصم الاتاوى المدفوعة، و يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل على مراحل حسب الآجال الواردة في رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الكبرى بشرط الحصول على شهادة المطابقة على مراحل مع تحيين سعر التنازل عند كل تحويل و خصم للاتاوى المدفوعة تناسيبا مع جزء القطعة المتنازل عنها و كذا تحيين الاتاوى السنوية لمنح الامتياز على القطعة أو القطع المتبقية.

خاتمة:

إن جهود الدولة لا تتوقف عند سياسة منح الضمانات و الحوافز من أجل ترقية الاستثمار و جذب المستثمرين بل تتعاضدها نحو البحث عن احاطة هذه السياسة بآليات أمن و حماية من مختلف الممارسات السلبية و على اعتبار أن العقار الاقتصادي تم ادراجه ضمن الضمانات المقررة بموجب قانون الاستثمار لسنة 2022 كونه الركيزة الاساسية لإنجاز المشاريع الاقتصادية و في ذات الوقت يعد الملف الذي أحاطت به في المراحل السابقة مختلف صور البيروقراطية و المحاباة و التعطيل...إلخ لذا اتخذت الدولة على عاتقها مسؤولية تحريره و اعادة ضبط قواعده بشكل أكثر صرامة و جدية و الرهان في ذلك هو اعتماد نظام الرقمنة كسبيل أوجد تتم من خلاله كل اجراءات المنح و هي أيضا الالية التي تتجسد من خلالها الشفافية.

كما أن الرقمنة هي انعكاس طبيعي لمسار الدولة نحو تجسيد الانتقال الرقمي في المعاملات يتفق مع العديد من الاعتبارات التي جاء بها القانون 17-23 أهمها مرافقة و متابعة المستثمرين و تسهيل المعاملات و كذا القضاء على الطابع المادي للإجراءات....إلخ كلها تحتاج لوسيلة مرنة تتحقق في المنصة الرقمية.

لقد أحسن المشرع حينما عمم الرقمنة على مختلف مراحل منح العقار الاقتصادي خاصة و انه أعلن صراحة على اعتبارها السبيل الاوحد للاتصال بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. من خلال هذا البحث نعرض بعض النتائج التي تبرز أهمية الرقمنة في تكريس شفافية عمليات المنح و نستخلص معها بعض المقترحات نذكرها على التوالي:

أولا: النتائج

1- اعتماد نظام المنصة الرقمية كألية لتجسيد الاحكام التي جاء بها قانون الاستثمار و قانون العقار الاقتصادي و اعتبارها الوسيلة الأنجع لتكريس الشفافية على مختلف كفيات منح العقار الاقتصادي .

2- نص المشرع صراحة على اعتبار المنصة الرقمية هي السبيل الاوحد للتسجيل و اتمام مختلف اجراءات منح العقار الاقتصادي و بالتالي فهي تساهم بشكل كبير في القضاء على الطابع المادي لهذه الاجراءات.

3-من خلال المنصة الرقمية يستطيع المستثمر الاطلاع على مختلف البيانات و المعطيات المتعلقة بالعقار الاقتصادي التي تقوم الوكالة بنشرها و تحيينها حسب الآجال القانونية و كذا الاطلاع أليا على تطورات طلبه حول منح العقار .

4- وسع المشرع الوعاء العقاري الموجه للاستثمار اذ لم يكتفي بما هو موجود ضمن الحافظة العقاري بل أجاز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية اكتساب العقار لحساب الدولة و منحه للمستثمر في اطار التسهيل لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

5- اعتماد القانون 17-23 على مجموعة من القواعد لصالح المستثمر منها حصر قرار المنح لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تهيئة العقار قبل توجيهه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، دفع الاتاوى في عقد الامتياز بعد الدخول في مرحلة الاستغلال....إلخ.

6- تغيير صيغة منح العقار بالامتياز القابل للتحويل و ما يترتب عنه من امكانية حصول المستثمر على رخص البناء و أيضا تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عنه من أجل الحصول على قروض بنكية لتمويل مشروعه.

7- منح صلاحية استرجاع العقار للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لما في هذا من الاسراع في عملية الاسترجاع بدلا من اللجوء للقضاء و ما يترتب عنه من سلبيات في المرحلة السابقة

ثانيا: المقترحات

1- يتعين على المشرع اعادة صياغة المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-486 حتى تتفق مع المادة 02 من القانون 17-23 و بالتالي وضع حد لأي تفسير قد لا يكون في صالح العقار الاقتصادي.

2- ضرورة النص على الأجل الذي يُقدم خلاله المستثمر طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل خاصة و أن المشرع قيد الوكالة و مصالح أملاك الدولة بأجل محددة.

3- على المشرع اعادة صياغة المادة 17 من القانون 17-23 بالنص على أن طلب التحويل الذي يتقدم به المستثمر يجب أن يتم عبر المنصة الرقمية للمستثمر لأن مثل هذا الفراغ يفتح المجال للاجتهاد الذي قد لا يكون في خدمة العقار الاقتصادي.

4- ضرورة ضبط الاحكام المتعلقة بالأتاوى و يستحسن ذكرها ضمن قانون كفاءات منح العقار الاقتصادي.

5- يبقى أن الوعاء العقاري التابع للأمالك الوطنية الخاصة للدولة مع مرور الوقت لن يغطي طلبات المنح المقدمة من طرف المستثمرين لذا يتعين على الدولة انشاء مناطق اقتصادية جديدة و اكتساب عقارات جديدة تُوجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية و انشاء حضائر جاهزة.

6- على المشرع أن يوضح من هم المعنيين بدفع تكاليف تهيئة العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية.

قائمة المصادر و المراجع

أولا: توثيق الكتب

- أعمر يحيوي: الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة ، الجزائر 2009.

- مخلوف بوجردة: العقار الصناعي، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2008.

ثانيا: توثيق الدوريات و الملتقيات

بحث في مجلة محكمة

- بوطاروس نسرين، حجام الجمعي: المنصات الرقمية الاعلامية الجزائرية بين تحدي الواقع و التطلع نحو المستقبل، مجلة الاعلام و المجتمع، المجلد 08 العدد 01 لسنة 2024.

- بقة عبد الحفيظ: الشفافية في علاقة المستثمر بالإدارة و اثرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 05 2017.

- حليم عمروش: الانظمة الجديدة للمزايا و الحوافز الممنوحة للمستثمرين في الجزائر وفقا للقانون 18/22، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد 15 العدد 02، لسنة 2023.

- سليمان حاج عزام: التلازم بين الاستثمار الناجح و مبادئ الشفافية و الديمقراطية، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث ، 2016.

-سلوى محمود، منى مصطفى أو طبل، محمد خالد سيد عبد المجيد: الهوية الرقمية للمنصات الالكترونية لجامعة حلوان، مجلة العمارة و الفنون و العلوم الانسانية، المجلد 07 العدد 32 لسنة 2022.

-ليندة بوشقورة، حليم عمروش: مبدأ الشفافية في عقد استغلال الاملاك العقارية الوقفية، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 11 العدد 02 لسنة 2020 .

-محمد بوشوشة: دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة العلوم الادارية و المالية، جامعة الوادي، الجزائر المجلد 02 العدد 01 لسنة 2018.

بحث في مؤتمر

- بوعتلي محمد، سامي ليلية: واقع المنصات الرقمية و تأثيرها على التنمية المستدامة في الجزائر، دراسة ميدانية و قياسية ، مجلة المدبر عدد خاص بالملتقى الدولي حول اقتصاد المنصات الرقمية- فرص و تحديات- المجلد 09 عدد خاص لسنة 2022.

ثالثا: توثيق الرسائل الجامعية

-فارس بن علوش بم بادي السبيعي: دور الشفافية و المساءلة في الحد من الفساد الاداري في القطاعات الحكومية، أطروحة دكتوراه في العلوم الامنية ، كلية الدراسات العليا، قسم العلوم الادارية، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية، الرياض 2010.

رابعا: توثيق النصوص القانونية

النصوص التشريعية

- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، المعدل و المتمم.
- القانون رقم 08/02، المؤرخ في 08/05/2002 ،المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر، عدد 34،
- القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر عدد 11.
- القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج ر عدد 14 لسنة 2006 المتمم بالأمر 10-05 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر عدد 50 لسنة 2010.
- القانون 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49 المعدل بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ملغى).
- القانون 23-12 المؤرخ في 05 غشت 2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج ر عدد 51.
- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 لسنة 2023.
- القانون 23-21 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات و الثروات الغابية، ج ر عدد 83
- القانون 23-22 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر عدد 86.

النصوص التنظيمية

- المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 نوفمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50 لسنة 2015.
- المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر عدد 82.
- المرسوم التنفيذي 04-91 المؤرخ في 24 مارس 2004 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لترقية الحضائر التكنولوجية و تطويرها و يحدد تنظيمها و سيرها، ج ر عدد 19 .

- المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي، ج ر عدد 27.

- المرسوم التنفيذي رقم 298-22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج ر عدد 60 .

- المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 .

خامسا: توثيق المواقع الالكترونية

- سياسة المنصات الرقمية الوطنية،

<https://istitlaa.ncc.gov.sa/ar/transportation/mcit/platformspolicy/Documents/>

- مجلس الامة: المصادقة على نص قانون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

<https://www.aps.dz/ar/economie/149780-2023-10-09-16-54-37>