



## الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي The Algerian Agency for Investment Promotion and its Role in Economic Real Estate Governance

" *al-Wakālah al-Jazā'irīyah li-Tarqīyat al-istithmār wa-dawruhā fi Ḥawkamat al-'aqār al-iqtisādī* "

جمال بوسسته\*

كلية الحقوق جامعة ام البواقي

boussetta.djamel@univ-oeb.dz

تاريخ إرسال المقال: 06-02-2024 تاريخ قبول المقال: 24-02-2024 تاريخ نشر المقال: 10-03-2024

### الملخص:

يعد الاستثمار أحد الآليات الأساسية لبلوغ التطور الاقتصادي، كما يعتبر العقار العنصر الرئيسي في تجسيد المشروع الاستثماري، لذلك وجب اخذ الاعتبار لهذه المعادلة المركبة ضمن سياسة الدولة في سبيل تحقيق تنميتها، ونترجم الاخذ بهذ المعادلة انه ولأول مرة في قانون الاستثمار الجديد 22-18 اصبح توفير العقار الاقتصادي من الضمانات الممنوحة للمستثمرين، كما ان إصداره للقانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية يعكس جدية الدولة واعطائها اهمية للاستثمار بهدف تحسين مناخه.

وتماشيا مع تطبيق ما تقتضيه حوكمة العقار كلف المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيهه ومنحه وتسييره باعتبارها الأدرى بشؤون الاستثمار والمستثمرين، ورغم كل المساعي والجهود التي بذلتها الدولة لوضعه بجميع انواعه في خدمة التنمية الا انه يتعين التأكد من مدى استعماله واستغلاله في النشاط الاقتصادي حيث يكون دفعا حقيقيا للنمو الاقتصادي وليس هدرا للاملاك الخاصة بالدولة.

الكلمات المفتاحية: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، العقار الاقتصادي، المشاريع الاستثمارية، التنمية الاقتصادية.

### **Abstract:**

Investment is one of the basic mechanisms for achieving economic development, and economic real estate is considered the main element in the embodiment of the investment project. Therefore, this complex equation must be taken into account within the state's policy in

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

order to achieve economic development. We translate the adoption of this equation by the Algerian legislator as, for the first time in investment law. The new 22-18 has become the provision of economic real estate among the guarantees granted to investors, and the legislator issued Law 23-17 to specify the conditions and methods for granting economic real estate belonging to the state's private property directed to the completion of investment projects, and this reflects the seriousness of the state and its giving of importance to investment with the aim of improving the investment climate.

In line with the application of governance requirements in the field of real estate, the legislator assigned the Algerian Investment Promotion Agency to direct, grant and manage economic real estate, as it is the most knowledgeable about investment and investor affairs. Despite all the endeavors and efforts made by the state to place all types of real estate in the service of economic development, it must ensure the extent of its use and exploitation in Economic activity is a real impetus for economic growth and not a waste of the state's property.

**Keywords:** Algerian Agency for Investment Promotion, economic real estate, investment projects, economic development.

#### المقدمة:

سعيًا لبلوغ اقتصاد تنافسي عملت الدولة الجزائرية على تهيئة مناخ الاستثمار وذلك بإصدار القانون<sup>1</sup> 22-18 حيث أصبح توفير الوعاء العقاري من الضمانات الممنوحة للمستثمرين، كما أن إصدار المشرع<sup>2</sup> 23-17 ليحدد شروط وكيفيات منحه يعكس جدية الدولة واعطائها أهمية للاستثمار بهدف تحسين مناخ الاستثمار، الأمر الذي من شأنه استقطاب المستثمرين مما يساعد على تحسين المستوى المعيشي للمجتمع. ومسايرة لترشيد استعمال الأراضي الصناعية كلف المؤسس الدستوري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه ومنحه وتسييره باعتبارها الأدرى بشؤون الاستثمار والمستثمرين، كما أن التوجه الحديث نحو الانفتاح والاستعانة بالاستثمار لتحقيق التطور، الزم ضرورة منحه نظراً لأهميته بالنسبة للمتعاملين باعتباره من العناصر الأساسية لإقامة أعمالهم، غير أن تكلفته وخاصة في الجزائر قد تفوق تكلفة المشروع، الأمر الذي الزم المشرع بضرورة التدخل وتخصيص أراضي وعقارات مهياً لهم وهذا يعد حافز لهم وترجمة على اهتمام الدولة بشؤون مشاريعهم والتي تعمل على الوصول إلى الازدهار.

والاشكالية التي نحن بصدد معالجتها في هذه الورقة البحثية تتمثل في : مامدى فعالية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية؟.

للإجابة على هذا التساؤل من خلال تقسيم ثنائي الآتي:

المبحث الأول : مفهوم العقار

1 - القانون الاستثمار 22-18 ، المؤرخ في 24 جويلية 2022، ج ،ر، العدد 50 الصادرة في 28 جويلية 2022.

2 - القانون 23-17 ليحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، ج،ر، العدد 73 المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

## الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

المبحث الثاني : دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار

### المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

ان توفير العقار يعد عاملا اساسيا لنجاح استراتيجية الاستثمار ودعم واستقرار للمستثمرين<sup>3</sup>، حيث يعد احد العناصر الاساسية لتوظيف اموالهم، لذلك وجب تخصيص الاراضي و تهيأتها من قبل الدولة في المناطق التي تريد تنميتها او استغلالها او تطوير النشاطات فيها، وبذلك يستطيع الاعوان الاقتصاديين تجسيد واستغلال انجازتهم، الامر الذي يترتب عليه تمكين الدولة من تجسيد مخططاتها، لذلك وجب التعرف اليه ثم الى القوانين المنظمة له والمناطق الخاصة به.

### المطلب الأول: تعريفه العقاري الاقتصادي

يقصد به ذلك الحيز المكاني الذي يقام فيه الانجاز، لذلك نتعرض الى تعريفه ثم الى بيان مكوناته. **أولاً: تعريفه.** حسب م 04 من القانون 17-23 بأنه " كل ملك عقاري تابع للاملاك الخاصة للدولة و/او كل ملك اخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار". هذا ويجب ان يكون تابعا للدولة وغير مخصص وليس في طور التخصيص، وأن يكون واقعا في قطاعات معمرة او مبرمجة للاسكان، كما هو محدد في ادوات التهيئة والبناء، باستثناء المشاريع التنموية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

**ثانياً: مكوناته في ظل القانون 17-23.** يندرج منح المشرع للعقار الاقتصادي في اطار استراتيجية تحقيق متطلبات المجتمع، لذلك فان تخصيصه يكون بناء على سياسة اقتصادية واضحة المعالم، سواء تتعلق باستغلال المناطق المخصصة لمزاولة النشاط او تلك التي تريد الدولة اعمارها او تنميتها او الاراضي والمواقع التي تريد استغلالها، وحسب م 02 من 17-23 فإنه يتكون من: الاراضي واماكن النشاطات، وتلك الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، او في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، كذلك التابعة للحظائر التكنولوجية،بالاضافة الى الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والفائضة عنها، الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

غير ان المادة 03 من نفس القانون استتنت تطبيق احكام هذا القانون اصناف الاراضي التالية: الاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، و المتواجدة داخل المساحات المنجمية، او داخل المساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية

3 - محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات ، مجلة العلوم الادارية والمالية ، جامعة الوادي الجزائر، المجلد 02 العدد 01، جوان ، 2018، ص 427.

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

والغازية، و الموجهة لاستيعاب النشاطات لتربية المائيات، والواقعة داخل محيطات المواقع الاثرية والمعالم التاريخية، او تلك المستفيدة من اعانات الدولة.

ان سياسة الدولة في المجال العقار تتوجه نحو تنمية الاماكن التي تتطلب اعانتها او ارضي بها مواد لنشاطات تريد الدولة تطويرها، كما انها تستثني تلك الصالحة للفلاحة والصيد البحري او التي تحتوي على مواد طاقوية استرتيجية، او تلك المواقع التي تتضمن موروث ثقافي او تاريخي.

### المطلب الثاني: القوانين والمناطق المنظمة للعقار الاقتصادي

ان المشرع نظم هذا العقار عبر قوانين ومراحل مختلفة وكان كل مرة يطلق عليه مصطلح الا ان التعديل الاخير سماه بالعقار الاقتصادي الذي يشمل كل انواع العقارات ، كما انه وبهدف تنظيم اماكن مزاوله النشاط الاقتصادي خصص له مناطق خاصة مهينة حسب طبيعة الانشطة مما تساعد المستثمرين في تحقيق اعمالهم.

اولا: النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي. في اطار سياسة الانفتاح يتوجب العمل على خلق البيئة المواتية لمزاولة النشاط الاستثماري ولعل اهم ما يجب توفيره هو الوعاء العقاري ليتم تجسيد انجاز المشاريع، لذلك نتعرض الى اهم القوانين المنظمة للعقارات والمخصصة لتنفيذ الانجازات من بداية الانفتاح الاقتصادي والى غاية صدور القانون 17-23 وتتمثل اهمها في:

1- القانون 09-16<sup>4</sup>: تناوله بصفة ضمنية وجاء في اطار منح الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في المواد 12 و13 و14 باعتبارها حق للمستثمر.

2-ق 18-22: لاول مرة منذ يستحدث المشرع ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار اللازم لانجاز المشاريع ، حيث نصت م 06 منه على أنه امكانية استفادة المستثمرون من اراضي تابعة للأملك الخاصة بالدولة.

3- التقنين 17-23 : حيث انه ولاول مرة يتكلم المشرع عن العقار الاقتصادي وفيما سبق كان ينص على العقار والاراضي التابعة للدولة، وبين كيف يمكن للمستثمر الحصول عليه وأوكل مهمة منحه وتسييره للوكالة.

ثانيا: المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري. تشير الاحصائيات الى ان الجزائر تمتلك اكثر من 08 ملايين متر مربع من العقار الصناعي<sup>5</sup>، لذلك فان تخصيص المناطق وتحديدتها هو تشجيع

4- القانون 09-16 صادر في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

5- عامر هني، العقار الصناعي ركيزة اساسية للتنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر، مجلة دراسات و بحوث قانونية، كلية الحقوق جامعة المسيلة، المجلد 08 العدد 01، جانفي 2023، ص.109.

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

للمستثمرين و ترجمة لما لها من دور في دفع عجلة التقدم، ويمكن حصر العقارات التي تتكون العقار الصناعي والتي تتمثل في: المناطق الصناعية الاصول العقارية التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية، المناطق الخاصة، وتلك التي تتطلب ترميمها، المناطق الحرة، وحيز النشاط.

#### المبحث الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي

يخضع العقار في الجزائر الى هيئات متخصصة تعمل على جرده ومسحه و منحه الى مستحقيه، بالإضافة الى البلدية، الولاية، و الحكومة، كما ان المجلس الوطني للاستثمار يضم لجنة لمساعدة وتحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وقد انشئت هذه اللجنة بموجب المرسوم 10<sup>6</sup>-20. غير ان المشرع الجزائري في ق 23-17 اعتبر الوكالة الهيئة الوحيدة المكلفة بتوجيه العقار ومنحه وتسييره، ولعل اشرافها علىه ودرابته بفرص الاستثمار ومتطلبات المستثمرين سيسهل اجراءات و سرعة الحصول عليه الامر الذي يساهم في زيادة عدد المشاريع، ذلك انه في السابق كان الحصول على الاوعية العقارية من العراقيل التي تؤرق المستثمر للحصول عليه.

#### المطلب الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

في اطار الاصلاح المؤسساتي الذي احده المشرع للاجهزة المكلفة بالاستثمار ظهرت كأحد اهم الاليات التي تعتمد عليها الدولة لإنجاح سياستها الاستثمارية، حيث وكلت لها مهام عديدة لعل اهمها اشرافها وتسييرها على وسائل رقمية تساعد المستثمر في انجاز الاجراءات اللازمة لاقامة مشروعه وحسن سيره، ذلك انه من شان هذه التسهيلات هو الحصول على العقار الاقتصادي لانجاز برامج تنموية.

اولا : تعريفها. حسب م الثانية من المرسوم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة هي " مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول يقع مقرها في مدينة الجزائر"، و تتضمن نوعين من الشبابيك، شباك وحيد مكلف بالاستثمارات الأجنبية والوطنية الكبرى وشبابيك لا مركزية توجد على مستوى المحلي في كل ولاية.

هذا وقد اصبحت في ظل القانون 22-18 تتمتع بصلاحيات واسعة في مجال الاعلام وتسهيل اجراءاتهم ومرافقتهم وتسيير المزايا ومتابعتهم و تشرف على تسيير المنصة الرقمية للمستثمر، كما تقوم بجميع التصرفات اللازمة للاجل تنفيذ احكام قانون الاستثمار، ان لها حق توجيه العقار الاقتصادي وانها الجهة الوحيدة التي تمنح وتسير العقار الموجه لممارسة الاعمال.

كما تقوم في اطار مهامها العادية و التكامل مع الادارات المعنية بمايلي<sup>7</sup>:

6 - المرسوم التنفيذي 10-20 يحدد تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وتسييرها ، ج ' ر 04 الصادرة في 12 جانفي 2010.

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

- ترقية الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وذلك بالاتصال مع القنصلية بالخارج، كما تقوم الوكالة في اطار عملها بتقديم المبادرات بكل نشاط مع الادارات العمومية والخاصة في الجزائر والخارج بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر تعمل على:
- اعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيد الوطني والمحلي.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.
- تبادل الخبرات.
- تثمين الاستثمار في الجزائر والخارج مع الممثلات الدبلوماسية من خلال اللقاءات بين وزير الخارجية والوزير المكلف بالاستثمار مع التمثيل الدبلوماسي الخارجي في الجزائر لشرح فرص الاستثمار في الجزائر وبيان المزايا الممنوحة لهم.
- إعلام اوساط الاعمال وتحسيسهم.
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر.
- تسجيل الملفات ومعالجتها.
- المرافقة في اتمام الاجراءات المطلوبة،
- تسيير المزايا بما في ذلك المتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها او السجلة قبل تاريخ اصدار هذا القانون اي تلك الممنوحة في ظل القانون السابق 09-16 و الامر 03-01 .
- متابعة مدى تقدم وضعية الانجازات.
- ثانيا: مهامها في مجال العقار الاقتصادي.** جاء ق 17-23 ليحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة والمهياً من طرف وكالات عمومية مختصة في المجال الصناعي والسياحي والحضري.
- هذا وتتمثل مهامها وعبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة في جانب العقار الاقتصادي حسب المادة 08 من القانون 17-23 بمايلي :
- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها .
- تسيير وترقية حافزة العقار الاقتصادي التابع للدولة من اجل منح الامتياز عليه،
- مسك وتحيين السجل القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار،
- الزامية وضع كل المعلومات حول وفرته لدى المتعاملين وذلك بواسطة المنصة الرقمية للمستثمر،
- اكتساب و لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري،

- منح العقار التابع للاملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل،  
- متابعة ومرافقة المستثمرين الى غاية انجاز اعمالهم،  
- المساهمة في اعداد الاحتياجات المطلوبة.

كما تقوم بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار مع الاخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة او التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي في اطار الاهداف المسطرة. اذا تعمل القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيتها واعلام الوكالة بذلك حتى يتسنى لها اعلامه للمستثمرين عبر المنصة، ثم منحه لها بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل، ثم مرافقته ومتابعته حتى انجازه والتأكد من ان العقار استغل وفق الغرض المخصص له.

### المطلب الثاني: دورها في منح وتسيير العقار الاقتصادي

تقوم الوكالة في اطار تحفيز المستثمرين وتشجيعهم للاستثمار في الجزائر بتوفير المعلومات الواجب تقديمها للمستثمر ومساعدته في الحصول على الاراضي اللازمة، كما تعمل تسيير اجراءات الحصول على الحوافز والتسهيلات المالية التي تمنحها الدولة له، مع مراقبته ومتابعته للتأكد ان ما قدم له من وعاء عقاري استغله وفق ما تعهد به لدى الوكالة.

**اولا: منحه .** من حق كل مستثمر يريد الاستثمار في الجزائر ان يحصل على الوعاء العقاري لتجسيد انجازاته، استناد الى نص م06 من 22-18 على انه " يمكن ان تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الانظمة التحفيزية من اراضي تابعة للاملاك الخاصة للدولة"، هذا وقد كلفت الوكالة عبر شباكها الوحيد وبنفويض من الدولة بتسيير حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة،<sup>8</sup> وتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار وذلك بالتشاور مع الولاية، كما انها تعالج طلبات المستثمرين الذين قامو بتسجيل طلباتهم للعقار على مستوى المنصة.

**ثانيا: تسييره.** يعد التسهيل في حصول على العقارات من اهم العوامل التي تسقطب المستثمرين، لذلك وجب ضمان حصوله بتسيير الاجراءات و شفافيتها وبأسعار معقولة تشجيع المستثمرين على العمل في مختلف القطاعات الاقتصادية.

ان تزايد الاهتمام بموضوع الاوعية العقارية لاسيما في الموضوع الاقتصادي، الامر الذي ادى بالمشروع الى وضع قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله، حتى وصلت الدولة الى آلية

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

جديدة قصد استغلاله الا وهو عقد الامتياز<sup>9</sup> ، هذا وقد كان ق 08-04 اعتمد هذا الاسلوب لمنح العقار الصناعي دون التنازل على العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة، لكن مع 23-17 اصبح اسلوب منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل.

هذا و يمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز ايتاوة ايجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعايين من طرف الوكالة ، ويحسب المبلغ وفق كفاءات تحدد عن طريق التنظيم.

كما يحول الامتياز الى تنازل من طرف الوكالة بناء على طلب صاحبه بعد الانجاز الفعلي للمشروع، طبقا لبندود دفتر الاعباء والحصول على شهادة الطابفة ودخول حيز الاستغلال المعايين من طرف الادارات والهيئات المؤهلة، ويكون ذلك بموجب عقد تعده مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا<sup>10</sup>. غير انه في حالة القوة القاهرة او عند استحالة اتمام المشروع تؤهل الوكالة لاتخاذ الاجراءات المناسبة وفقا لدفتر الاعباء، وفي حالة اخلال المستثمر بينوده تقوم بعد ابلاغه بإعذارين دون جدوى بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، تقوم مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا باعداده على اساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة وبطلب منها، هذا ويمكن للمستثمر تغيير النشاط مع مراعاة خصوصية المنطقة وبعد الترخيص من الوكالة<sup>11</sup>.

كما ان صاحب الامتياز وخلال مدة انجازه اعماله له حق التأجير بكل اصنافه تحت طائلة الفسخ، هذا ويستفيد الورثة او ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاته.

**ثالثا: متابعته.** ان ما تقدمه الوكالة من خدمات للمستثمرين في هذا الشأن ينبغي ان تكون هناك رقابة ومتابعة للاستثمارات حتى يتسنى تحقيق الغاية من وجود هذه الانجازات، والتأكد انهم ملتزمون بالقيام بواجباتهم و بتنفيذ تعهداتهم المتفق عليها في العقد ، لذلك تقوم الوكالة في مجال المتابعة بمايلي:  
- التأكد بالاتصال مع الادارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المتعاملين الاقتصاديين.

- وفي حالة عدم احترام الالتزامات المترتبة عن تطبيق احكام هذا القانون يمكن سحب هذه المزايا جزئيا او كلياً، دون الاخلال بالجزاء المترتبة على ذلك<sup>12</sup>.

1- غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، كلية الحقوق جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2021-2022، ص.04.

10 - المادة 17 من القانون 17-23.

11 - المادة 22 من نفس القانون.

12 - المادة 36 من قانون الاستثمار 18-22.

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

هذا و تقوم بإعداد تقرير كل ثلاثة (03) اشهر عن حصيلة النشاطات، زيادة على التقرير السنوي، يرسل الى الوزير الاول<sup>13</sup> ، كما يتوجب عليها متابعة مدى استعمال واستغلال المستثمر لهذا العقار، حيث تقوم الوكالة بالتحقق ان المستثمر احترم البنود المقررة في دفتر الاعباء ولاسيما<sup>14</sup>:

- عدم تغيير وجهته او استعماله لاجراض غير تلك المدونة في دفتر الاعباء الا بترخيص من منها،
- انجاز المشاريع في الاجال المحددة،
- تسديد الاتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير،
- التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية،
- الابقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار.

هذا وللوكالة الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية في حالة اخلال المستثمر ببند دفتر الاعباء.

**رابعا: تطهير العقار.** اذا كان من حق المستثمر الحصول على وعاء عقاري فإن للوكالة صلاحية

المتابعة والتطهير وذلك في اطار رقابتها ومتابعتها، كما تلزمهم بإرجاع كل عقار تم تغييره وجهته.

**1- آليات تطهير العقار:** استحدثت المشرع بموجب ق 23-17 لجنة للقيام بتطهير العقار الاقتصادي

غير المستغل، حيث تتشكل اللجنة بموجب قرار من الوالي لمتابعة وتطهير المشاريع السابقة تلك رخص من اجلها الامتياز قبل صدور هذا القانون وبلغت نسبته 20% على الاقل.

كما يمكن الوكالة ان تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الاملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد، وكذا على كل ملك عقاري اخر تابع لشخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلا للاحتضان مشروع تنموي ومتواجد داخل المحيطات والمناطق المهيأ<sup>15</sup>.

**ا- تشكيلة اللجنة الولائية لمتابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية :** تتكون من<sup>16</sup>:

- الوالي او من يمثله رئيسا،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي او من يمثله،
- رئيس البلدية التي يقع الاستثمار ضمن اقليمها او ممثله،
- ممثل عن الوكالة ،

ومدراء كل من املاك الدولة، مسح الاراضي والحفظ العقاري، الصناعة، التعمير والبناء، السياحة، المصالح الفلاحية، الطاقة والمناجم، هذا ويمكن ان عند الحاجة توسع اللجنة لتشمل مصالح ولاتية اخرى.

13 - المادة 10 من القانون 17-23.

14 - المادة 15 المرجع نفسه.

15- المادة 23 .

16 - المادة 24 .

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

ان تشكيلة اللجنة من مسؤولي الولاية وممثل الهيئة المنتخبة ومديري ادارة الاملاك العقارية والقطاعات المعول عليها في تحقيق التطور الاقتصادي وهي القطاع الصناعي والسياحي والفلاحي والطاقة والمناجم والتنمية الاجتماعية التعمير والبناء، وممثل عن الوكالة وهذا سوف يعزز من دور اللجنة في ابداء رأيا حول قيمة الاستثمار ودوره في التنمية ومدى التزام المستثمر بأجال الانجاز وهل هناك عراقيل حقيقية منعه من تجسيد المشروع في الوقت المتفق عليه، حتى لا يحصل تضارب في الرأي بين الادارات المكلفة بالعملية الاستثمارية في اصدار قرار تطهير المشروع وارجاع العقار الى الدولة.

ب - مهام اللجنة الولائية لمتابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية: تتولى مراقبة عملية انطلاق المشاريع التي استفادت من اوعية عقارية ولم تلتزم بانجازها او انها وبلغت نسبته 20% حيث تقوم قبل تطهير العقار وارجاعه الى الدولة بمايلي:

- متابعة الانجازات،

- توجيه اعدار الى صاحب الامتياز من اجل تدارك مخالفة التشريع والالتزامات الواردة في دفتر الاعباء المرفق بعقد الامتياز، وفي حالة عدم الجدوى تباشر اجراءات اسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير املاك الدولة المختص اقليميا،

- البت في الطلبات المقدمة من اصحاب الامتياز والمتعلقة بتغيير الانشطة على اساس اسباب موضوعية مبررة،

- البت في الطلبات المقدمة بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي الى شخص معنوي او الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز لدواعي اتمام الاعمال العالقة، بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الاصلي باغلبية الحصص الى غاية الانجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة،

- اعداد تقرير كل شهرين يرسل الى الوكالة.

ان مهام اللجنة هو مراقبة مدى التزام المتعاملين الاقتصاديين بتجسيد مشاريعهم على الاوعية العقارية، اما قرار اسقاط حق الامتياز وارجاعه فيعود الى الوكالة.

ثانيا : تسييره. تقوم الوكالة بتسييره عبر المنصة، التي تعد احد ادوات والتطبيقات تكنولوجيا المعلومات والاتصال في العملية الاستثمارية، وهي احدى ادوات الحكم الرشيد<sup>17</sup> وتجسيد لاحدى متطلبات الحوكمة، حيث تقوم بتقديم العرض العقاري بكل شفافية كما تعمل على بتسهيل ما يطلبه المستثمر من اجراءات ومعلومات تخص الاوعية العقارية المخصصة والمهيئة للتنمية.

17 - ماجدة شليبي ، مرجع سابق ، ص133.

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

**1- تعريف المنصة الرقمية للمستثمر:** استحدثت المشرع هذه الآلية بموجب ق 22 - 18 في إطار عصرنة ورقمنة قطاع الاستثمار حيث ذكرت م 23 منه على أنه " تنشأ - منصة رقمية للمستثمر - أما تعريفها فهي<sup>18</sup> " أداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها"، هذا ويستند تسييرها للوكالة حيث تسمح هذه المنصة بتوفير كل المعلومات مع الهيئات والإدارات ذلك بأن تكون مترابطة مع الانظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات ذات العلاقة مع عملية الاستثمار.

**2- دور المنصة في تسهيل الحصول على العقار:** تعد السبيل الاوحد لإيداع المستثمر طلبه فيما يخص الحصول على العقار<sup>19</sup>، لذلك يتوجب على كل مستثمر القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة لدراسة طلبه من طرف الوكالة، ان استحدثت هذه الاداة ارادا من خلالها المشرع عصرنة قطاع الاستثمار واطفاء عليه الشفافية وضمان اجراءات وتحسين خدمات الخاصة بالعقار وذلك من خلال:

- الاسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الادارات المعنية، و السماح بالتبادل المباشر والفوري بين اعوان مختلف الهيئات المعنية بالاستثمار والعقار.

ان الهدف من استحداث هذه المنصة هو العمل على اجل تحسين مناخ الاستثمار تمهيد لطريق التحسينات التي تقلل الطلب على الادارة العامة وتعزز الشفافية وتحقق التسيير اللازم، وذلك انها توفر نظاما مباشرا لتقديم المعومات حول الاوعية العقارية المخصصة والجاهزة على شبكة الانترنت لتسجيل مشروعات الاعمال والتراخيص والاجراءات، بمعنى استعمال التكنولوجيا في تسهيل العمل الاداري.

لذلك فان تفويض الهيئة من قبل الدولة في توجيه العقار الاقتصادي ومنحه وتسييره بما تقتضيه متطلبات النمو ، ثم مسألتهم عما ما تعهدوا به ليرقى بان تكون كأحد آليات الحوكمة في مجال الموازنة بين ما يطلبه الاستثمار من عقار وما تقتضيه تحقيق المصلحة العامة والرفاهية للمجتمع.

### الخاتمة:

يعد العقار الاقتصادي وسيلة أساسية لتجسيد متطلبات الحكومة كما يعد الاستثمار الاداة الانسب لتحقيقها، لذلك لابد من توفير الاوعية اللازمة، واذا كانت الدولة الجزائرية قد وفرتة الا ان كيفية منحه واستغلاله وبطء اجراءات تسليمه هو العائق الذي يظل يؤرق المستثمر للتجسيد مشروع، لذلك وترشيدا وتسهيلا للاستفادة من العقار كلف المشرع الوكالة بتوجيه ومنح وتسيير العقار الاقتصادي باعتبارها

18 - المادة 27 من المرسوم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

19 - المادة 12 من القانون 23-17.

### الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي

المشرفة على تنفيذ السياسة الاستثمارية، وهذا يعد قرار صائبا وأحد متطلبات تطبيق الحوكمة في مجال العقار وهذا لما لهذه الوكالة من دراية بكل شؤون الاستثمار.

ان المشرع الجزائري وفي اطار استقطاب الاستثمارات وخاصة الاجنبية منها منح للمستثمر الحق في الحصول على العقار واعتبره من الضمانات وهذا الذي جاء بها قانون الاستثمار الجديد حيث مكنت المادة 06 المستثمر الاستفادة من الاراضي المخصصة لانجاز مشروعه.

ورغم كل المساعي والجهود التي بذلتها الدولة لوضع العقار بجميع انواعه في خدمة التنمية الا انه وجب التحكم الجيد في منح للاوعية العقارية خاصة في ظل وجود السوق الموازي للعقار، الذي يبقى محفز للمستثمرين على استعماله كأداة للثراء غير المبرر، وذلك بارتكاب التجاوزات والتلاعبات بشأن استغلال العقار في غير محله، او انقاص جزء منه وبيعه او استغلاله في مشاريع اخرى غير المتعهد والمتفق بها مع الوكالة، الامر الذي يقف عائقا امام تحقيق متطلبات المجتمع الا وهي الرفاهية.

لذلك يتوجب على الدولة في اطار منحها للعقار الاقتصادي للمستثمرين التاكيد من مدى استعماله واستغلاله في محله حيث يكون دفعا حقيقيا للنمو وليس هدرا للاملاك الخاصة بالدولة، حيث يعد العقار كاحد اهم المصادر والموارد المالية تستعين به الدولة في تغطية تكاليفها المالية.

#### النتائج:

1- إن اصدار المشرع لقانون جديد للاستثمار ومن بعده قانون العقار الاقتصادي لدليل على اصراره على تحقيق التنمية المستدامة ذلك انه لا تنيمة بلا استثمار ولا استثمار بلا عقار.

2- ان تكليف جهة واحدة بتوجيه ومنح وتسيير العقار الاقتصادي وهي الوكالة يندرج ضمن ضبط منح العقار للمستثمرين الحقيقيين.

3- ان استحداث المنصة الرقمية للمستثمر يعد مسابرة للتحويل الرقمي التي فرضته العولمة، كما ان تخصيصها على أنه الجهة الوحيدة المسؤولة على العرض العقاري هو حوكمة للعقار الاقتصادي.

#### التوصيات:

1- ان وجود السوق الموازي للعقار يعد محفز للمستثمرين غير الحقيقيين للحصول عليه واستغلاله في غير محله، لذلك و رغم الثقة التي وضعها المشرع في الوكالة في توجيهه إلا انه يبقى هذا الامر تحدي لها، لذلك وجب تنفيذ سيادة القانون في تنظيم السوق الجزائرية لممارسة الأنشطة التجارية والاستثمارية.

2- لأهمية العقار في الاستثمار الزم المشرع سهولة وسرعة الحصول عليه، لذلك باصداره للقانون 23-17 وإحالة بعض نصوص مواده ( المواد 7 و14 و17 و21) الى التنظيم يتطلب الاسراع في اصداره لتفادي العراقيل التي تصادف الادارة المعنية والمستثمر.