

جامعة عبد الحفيظ بوالصوف- ميلّة
كلية الحقوق

✓ - مدخل إلى العقار الاقتصادي : إطاره القانوني ومفهومه
وقوامه والهيئات المنظمة والمشرقة على تنظيمه

محاضرة رقم: 01 مقياس العقار الاقتصادي

سنة ثانية ماستر قانون عقاري

العقار الاقتصادي

إطاره القانوني ومفهومه
وقوامه والهيئات المنظمة والمشرقة عليه



جامعة عبد الحفيظ بوالصوف
ميلة
UNIVERSITY ABDELHAFFID BOUSSOUF
MILA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



يُعَدُّ العقار الاقتصادي من الركائز الأساسية للتنمية، إذ يشكّل مجالاً حيويًا يجمع بين الجوانب القانونية والاقتصادية والتنظيمية التي تؤثر في حركة الاستثمار والنمو العمراني. ومن هنا تبرز أهمية فهم الإطار القانوني الذي يُنظّم هذا النوع من العقارات، والتعرّف على مفهومه ومقوماته، إضافةً إلى الجهات المنظمة والمشرّفة عليه.

تهدف هذه المحاضرة إلى استيعاب الأسس القانونية التي تحكم وتنظم العقار الاقتصادي، وإدراك العلاقة بين التشريعات العقارية والاقتصاد الوطني، من خلال تحليل الإطار له و النظام القانوني والهيئات المنظمة له والمشرّفة على منحه ومراقبته والعلاقات بينها بطريقة منهجية وواضحة؟؟.



المحور الأول: الاطار القانوني والمفهومي للعقار الاقتصادي.

المفهوم القانوني للعقار الاقتصادي : وفقاً لنص القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الجريدة الرسمية رقم: 72
أ- جاء في المادة الرابعة 4 من هذا القانون أن:

"العقار الاقتصادي هو كل عقار تابع للأملك الخاصة للدولة، مملوك من طرفها أو من طرف شخص خاص / أو وكالة، يكون قابلاً للاستقلال لفائدة الدولة، بغرض إنجاز مشروع استثماري وفق مفهوم قانون الاستثمار 18/22".

ب- بمعنى فقهي عام:

العقار الاقتصادي هو الوعاء العقاري المملوك للدولة والمخصّص لتجسيد مشاريع استثمارية صناعية، سياحية، أو تكنولوجية بهدف تنمية الاقتصاد الوطني، وتمنح الدولة حق استغلاله للمستثمرين ضمن شروط محددة قانوناً.



التعريف الحرفي الوارد في المادة 4 من القانون رقم 17-23:

المادة 4: يقصد في مفهوم هذا القانون، بما يأتي:

- العقار الاقتصادي: كل ملك عقاري تابع للأموال 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.



✓ - الإطار القانوني الخاص أو المباشر للعقار الاقتصادي :

في إطار إصدار النصوص التطبيقية للقانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، توجد خمسة (05) مراسيم تنفيذية، تم نشرها في الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 15 نوفمبر 2023، هذا فضلا عن قانون الاستثمار 18/22 والنصوص التطبيقية المرتبطة به.

1- قانون 17/23 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية:

قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

2- مرسوم تنفيذي 486/23 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز

مرسوم تنفيذي رقم 486-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.



✓- تابع الاطار القانوني الخاص- المباشر- للعقار الاقتصادي :

02

3- مرسوم تنفيذي 487/23 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية :

مرسوم تنفيذي رقم 487-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

4- مرسوم تنفيذي 488/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها

24 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85 17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م

مرسوم تنفيذي رقم 488-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

5- مرسوم تنفيذي 489/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها

30 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85 17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م

مرسوم تنفيذي رقم 489-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.



✓- تابع الاطار القانوني الخاص- المباشر- للعقار الاقتصادي :

02

6-مرسوم تنفيذي 490/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها

17 جمادى الثانية عام 1445 هـ
30 ديسمبر سنة 2023 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85

35

مرسوم تنفيذي رقم 490-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

7- قانون الاستثمار 18/22 والنصوص التطبيقية المرتبطة به .

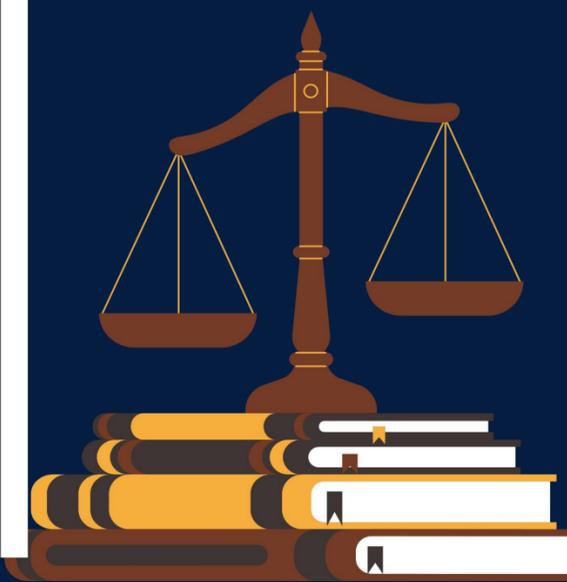
29 ذوالحجة عام 1443 هـ
28 يوليو سنة 2022 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 50

5

قوانين

قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار.



- قائمة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي

- القانون رقم 18-22 المؤرخ 24 يوليو 2022 ، المتعلق بالاستثمار
- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ 4 سبتمبر 2022 ، الذي يحدد تشكيل وعمل اللجنة الوطنية العليا لطعون الاستثمار
- المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ 8 سبتمبر 2022 ، الذي يحدد تشكيل وعمل المجلس الوطني للاستثمار
- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ 8 سبتمبر 2022 ، الذي يحدد تنظيم وعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المعدل والمكمل بالمرسوم التنفيذي رقم 111-24 المؤرخ 13 مارس 2023
- المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات والتنازل عنها أو تحويلها، ومقدار وكيفية تحصيل الرسوم المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار
- المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد قائمة الأنشطة والعقارات والخدمات غير المؤهلة للمزايا، وكذلك عتبات التمويل الدنيا المؤهلة للحصول على ضمان التحويل
- المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد قائمة المحليات التي تندرج ضمن المناطق التي توليها الدولة اهتماما خاصا من حيث الاستثمار
- المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد معايير الأهلية لهيكل الاستثمارات، وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم
- المرسوم التنفيذي رقم 22-303 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم الالتزام بالالتزامات والتعهدات المتعهد بها
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، الذي ينشئ وينظم ويضبط إجراءات عمل الوكالة الوطنية للأراضي الصناعية
- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتعلق بإنشاء وتنظيم وضبط إجراءات عمل الوكالة الوطنية للأراضي السياحية
- المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتعلق بإنشاء وتنظيم وضبط إجراءات عمل الوكالة الوطنية للأراضي الحضرية



2 ♦ خصائص العقار الاقتصادي حسب القانون 17/23:

1- مصنف ضمن الأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي.

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

2 - مخصص حصريًا للاستثمار، وليس لأي استعمال خاص أو شخصي.

3- يخضع في تسييره ومراقبته لأحكام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

المادة 6 : يجب أن يكون العقار الاقتصادي :

- تابعًا للأملاك الخاصة للدولة،

- غير مخصص وليس في طور التخصيص،

- واقعًا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو

محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع

الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات

بحكم طبيعتها.

4 - لا يشمل الأراضي الفلاحية أو الأثرية أو الخاصة بالمجالات العسكرية أو التعليمية والمنجمية.



-أنواع العقار الاقتصادي-

جاء القانون 17-23 ليؤطر كيفية استغلال وتسيير العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار، وذلك عبر تصنيف واضح لثلاثة أنواع رئيسية من العقار، كل منها موجّه لفئة معينة من المشاريع، والهدف هو ضبط

استخدام العقار الاقتصادي، وتوجيهه حسب طبيعة الأنشطة الاقتصادية لضمان استثمار فعال ومتوافق مع مخططات التنمية، و الشرح المبسط لكل نوع هو:

1-العقار الصناعي: هو العقار الذي يقع في مناطق صناعية أو مناطق نشاطات، ومخصّص حصرياً لإنجاز مشاريع صناعية.

2-العقار السياحي: كل عقار يقع في مناطق توسع سياحي أو مواقع سياحية، مهياً لإنجاز مشاريع تخدم القطاع السياحي.

3-العقار الحضري: كل عقار يقع داخل نطاق عمراني مهياً أو مدن جديدة، ومخصّص للمشاريع الحضرية..

ومن أهم المواد في قانون 17- 23 والنصوص التطبيقية (المراسيم) المرتبطة به، التي تخص العقار الاقتصادي بأنواعه (صناعي - سياحي - حضري).مع أن القانون لا يضع "قائمة مواد مفصلة حسب

النوع (صناعي/سياحي/حضري) بل يحدد إطاراً عاماً لـ «العقار الاقتصادي»؛ ثم المراسيم التنفيذية تصنّف وتحدد مكونات العقار الاقتصادي، ما يُمكن من تحديد نوع العقار حسب موقعه وطابعه.

- القانون 17-23 :

يعرّف "العقار الاقتصادي" بأنه "العقار الموجه للاستثمار" من ضمن أملاك الدولة الخاصة، مهياً أو قابلة للتهيئة مخصصة للاستثمارات، وليس كل عقار، بحيث أنه يستثني العقار الفلاحي، والعقار المنجمي، مناطق

المحميات، وفئة أخرى من العقارات المنظمة بموجب نصوص قانونية خاصة بها .

أي المعيار الاساسي هنا هو أن العقار اقتصادي" هو من فئة العقارات سياحي صناعي حضري بشرط أن يكون العقار تابع للأملاك الخاصة للدولة، وضمن الفئات المحددة حصراً في مواد القانون مع

إستثناء فئة العقارات المحدد في المادة 03 منه والتي من ضمن ما تشمل الأراضي الفلاحية والمنجمية وتربية المائيات والمناطق الأثرية وغيرها الواردة في نص المادة سالفة الذكر.

- المرسوم التنفيذي رقم 23 -486 المؤرخ 28 ديسمبر 2023

هذا المرسوم يُحدّد مكونات العقار الاقتصادي بأنها الأراضي التابعة للممتلكات الخاصة للدولة التي يمكن منحها للاستثمار، وتشمل:

- المناطق الصناعية (zones industrielles) ، مناطق النشاطات، حضائر تكنولوجية.

- مناطق توسع عمراني، محاور مدن جديدة، أراضٍ حضرية مهياً أو قابلة للتعمير.

- المناطق السياحية أو مناطق التوسل السياحي أو مواقع سياحية معدة للاستثمار .

- الأصول العقارية الفائضة لشركات عمومية المنحلة، إذا تم تهيئتها أو ملاءمتها للاستثمار .

من هنا يمكن تصنيف العقار في إحدى الفئات الثلاث : صناعي - سياحي - حضري على أساس مكانه وطبيعته.

-أنواع العقار الاقتصادي-

- المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 23-487 (28 ديسمبر 2023)

- هذا المرسوم يُنظّم شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي للمستثمرين: أي كيفية التقديم (طلب عبر الجهة المعنية)، المعالجة، قرار الامتياز (concession) أو التنازل لاحقًا.

وينص على أن العقد الممنوح للمستثمر هو "عقد امتياز" أي غير ناقل للملكية فوراً، بل حق استغلال والانتفاع أولاً، مع إمكانية التنازل إلى ملكية لاحقاً (بعد التزام المستثمر ببندود دفتر الشروط).

كما يعطي الإدارة (الدولة) حق الفسخ بالتراضي أو بمبادرة الإدارة، مع احترام حق الشفعة للدولة (أي الأولوية في الشراء) إذا تعلّق الأمر بتنازل.

-القانون يستبعد فئة من العقارات مثل الأراضي الفلاحية، الأراضي المنجمية، محطات طاقة، وغيرها مما ورد في المادة 3 منه، من كونها "عقار اقتصادي".

- الحصول على العقار ليس ملكية مباشرة من البداية، بل عبر امتياز (concession)، ويُمنح التملك النهائي-تنازل- فقط بعد احترام شروط العقد.

-الإدارة تحتفظ بحق الفسخ أو استرجاع العقار إذا لم تُحترم الالتزامات أوبندود دفتر الشروط.

-خلاصة:

القانون 17-23 المراسيم التطبيقية له خاصة المرسوم 23-486 و 23-487 يشكّلان الإطار القانوني الأساسي لتنظيم العقار الاقتصادي.

ليس هناك إطار قانوني منفصل لكل نوع من العقارات الاقتصادية، صناعي/سياحي/حضري، لكن القانون بُني على مفهوم "مرن" عقار اقتصادي "مفهوم شامل مع تحديد مكوناتها والتصنيف حسب الموقع طبيعة الأرض.

مما يعطي وضوح قانوني، شروط موحدة لمنح العقار، مرونة عن طريق وحيد هو عقد الامتياز القابل للتنازل أي تملك مع وضوابط وصلاحيات للإدارة لرفع البيروقراطية وتأسيس وكالات متخصصة.

- المحور الثاني: مكونات العقار الاقتصادي والهيئات المشرفة عن منحه وتنظيمه.

02

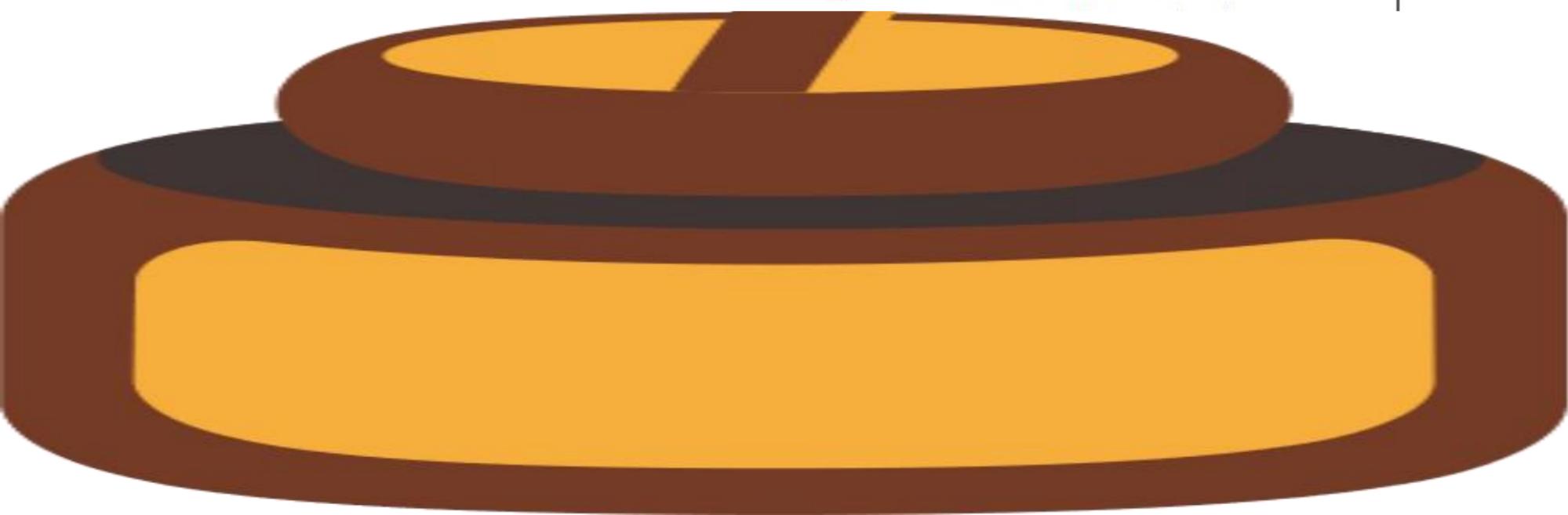




مكونات العقار الاقتصادي: تقسيم الأملاك عموما

02

- ← الأملاك الوطنية
- ← الأملاك الخاصة
- ← الأملاك الوقفية تستبعد لأنه قانوني





- المادة 2 :** تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من :
- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
 - الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،
 - الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،
 - الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،
 - الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،
 - الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية،
 - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة،
 - الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

يشمل 08 أنواع هي 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، الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.



-مكونات العقار الاقتصادي حسب المادة 2 من المرسوم 486/23

الفصل الأول

تكوين العقار الاقتصادي التابع

للأمالك الخاصة للدولة

المادة 2 : طبقاً لأحكام المادة 2 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر 2023 والمذكور أعلاه، يتكوّن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ومحيط المدن الجديدة، والمناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، والأراضي الأخرى المهيأة وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

مرسوم تنفيذي رقم 486-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.

- هذا المرسوم هو تطبيق للقانون 17/23 وفقه يشمل العقار الاقتصادي:

1- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

2- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،

3- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،

4- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية،

5- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة،

6- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

7- الأراضي الموجهة للت -رقية العقارية ذات الطابع التجاري،

8- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

2 ♦ الاستثناءات من صفة العقار الاقتصادي حسب القانون 23/17:

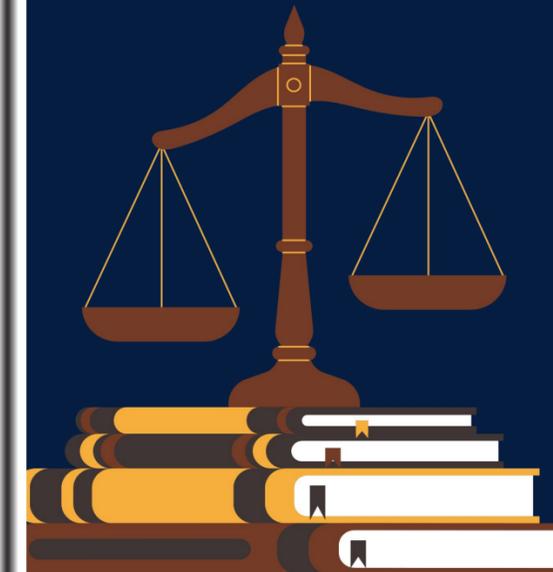
- استثنى القانون 07 أنواع من الأراضي من تدابير العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار وهي الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة، وأراضي المناجم وقطاع الطاقة- **محروقات منشآت غازية وكهربائية**، أراضي تربية المائيات، الأراضي الواقعة تحت تدابير أثرية وتاريخية، الترقيات العقارية، الأراضي المخصصة لمشاريع إستثمارية عمومية.

المادة 3 : تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون،
أصناف الأراضي الآتية :
- الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية التابعة
للأملك الخاصة للدولة،
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،

2 جمادى الأولى عام 1445 هـ
16 نوفمبر سنة 2023 م

جزائرية / العدد 73

- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات
واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة
لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية
والمعالم التاريخية،
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من
إعانة الدولة،
- الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز
مشاريع استثمارية عمومية.



ثانيا: الهيئات المشرفة على رقابة ومنح وتنظيم العقار الاقتصادي

1- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: بموجب القانون 23/17 صارت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار موكلة بمهام العقار الاقتصادي وعلى رأسها منح العقار بصيغة امتياز بالتراضي قابل للتنازل من خلال منصة رقمية لاستقبال الطلبات، كما منحت الوكالة سلطة الرقابة على العقار الاقتصادي و استرجاع هذه الأراضي في حالة الاخلال بدفتر الشروط مثل عدم تجسيد الاستثمار المقترح أو تحريف وجهته أو عدم دفع الاتاوة السنوية أو التأجير من الباطن وغيرها من الاخلالات.

السياسة الوحيدة والمرورية، ذات المخصص المحلي (الولاية).

تقديم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI

<https://aapi.dz>



الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية الوزير الأول. لمزيد من التفاصيل يرجى استعمال رمز الاستجابة ال. Code QR



أ- مختصر عام لمهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي. تعمل تحت وصاية الوزير الأول، تختص بدعم و مرافقة المستثمرين الوطنيين و الأجانب في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

- مهامها: وفقاً للقانون الجديد للاستثمار رقم 18-22، تتلخص مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أربعة محاور أساسية هي الإعلام، والترقية، والمرافقة، والمتابعة.

1- الإعلام :

- إدارة المنصة الرقمية للمستثمر: تتولى الوكالة إدارة منصة رقمية متكاملة لتقديم كافة المعلومات والخدمات للمستثمرين عن بُعد، وتعدّ المخاطب الوحيد للمستثمر.

- الفرص الاستثمارية: تعمل على إحصاء وتحديد الفرص الاستثمارية المتاحة في مختلف القطاعات، وتنشرها على المنصة الرقمية للتعريف بها لدى المستثمرين.

-تجاه العقار الاقتصادي : تقوم الوكالة بإدارة ورقابة ومنح العقار الاقتصادي المملوك للدولة والمخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتضمن الشفافية في توزيعه

2- الترقية :

- الترويج للجزائر: تهدف الوكالة إلى جعل الجزائر وجهة جاذبة للاستثمار، من خلال الترويج لبيئة الأعمال والفرص المتوفرة في الأسواق المستهدفة.

- الشراكات: تشجع الوكالة على إقامة الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وتعزز الشراكات مع المستثمرين الأجانب.

- التواصل: تقوم بإعداد وتنفيذ خطط التواصل والترويج لجذب المزيد من الاستثمارات، وخاصةً في القطاعات المنتجة .

3- المرافقة :

-**الشباك الوحيد**: تعد الوكالة المخاطب الوحيد للمستثمرين، من خلال الشبائيك الوحيدة التي تتولى استلام ملفات الاستثمار وتسليم شهادات التسجيل الخاصة بها.

-**الإجراءات الإدارية** : تساعد الوكالة المستثمرين على إتمام الإجراءات الإدارية اللازمة لتجسيد مشاريعهم.

-**الامتيازات** : تتولى الوكالة منح الامتيازات والمزايا المحددة للمشاريع الاستثمارية .

4- المتابعة :

- متابعة المشاريع: تتابع الوكالة مدى تجسيد المشاريع الاستثمارية وتنفيذ الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.

- الإبلاغ عن المخالفات: تتيح منصة رقمية خاصة للإبلاغ عن أي ممارسات غير قانونية أو تجاوزات قد تحدث أثناء إنجاز المشاريع .

المنصة الرقمية للمستثمر

<https://invest.gov.dz>

أحدث القانون رقم 22-18 في مادته رقم 23 منصة

رقمية للمستثمر. تم تفعيلها وضمان نسييرها من

طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. إن

المنصة أداة للتواصل والتوجيه والمرافقة، ومتابعة

وتسهيل الاستثمارات وتجربتها من الطابع المادي.

لمزيد من التفاصيل يرجى استعمال رمز الاستجابة

السرعة Code QR



ب- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تجاه العقار الاقتصادي

المادة 11 : تُلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، الذي منح لها تفويض تسييره بموجب أحكام هذا القانون، للمشاريع الاستثمارية دون سواها.

المادة 14 : يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشبّاك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنودًا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

مهام الوكالة محددة في المواد من 8 إلى 14 ومواد أخرى، من:

قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكمييات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

المادة 8 : تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبّاكها الوحيد وبتفويض من الدولة، بما يأتي :

- البت، بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة في المادة 7 أعلاه،

- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه،

- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري،

- إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر،

- اكتساب، لحساب الدولة، كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري،

- منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل،

ج- الوكالات الوطنية المتخصصة حسب نوع العقار سياحي صناعي حضري:

1-الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

تنفيذا لأحكام المادتين 7 من القانون 23/17 و 31 من المرسوم التنفيذي

رقم 488-23 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومهامها تتمثل في:

- تتولى الوكالة ال مهام الآتية :

القيام لصالح الدولة، بالتوثيق والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملك الخاص

النشاطات والحظائر التكنولوجية، - السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، بالتنسيق مع

القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به، - إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، - تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق

الصناعية ومناطق النشاطات وملاحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به،-

- مسك وتحديد البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالتعاملين الاقتصاديين الوطنيين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛ - حماية العقار الصناعي

الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه؛

القيام بتبعات الخدمة العمومية التي تكلف الدولة الوكالة بها وفقا لبنود دفتر الأعباء المتعلقة بها والمصدق بالمرسوم التنفيذي رقم 488-23 المؤرخ في 28/12/2023،

يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها؛-

- تطوير، بمفردها أو بموجب شراكة، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجودة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات

والمستثمرين؛ - إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري.

- يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة، لاسيما فيما يتعلق بتوثيق وإعادة تأهيل المناطق الصناعية

ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي، ذات الصلة بموضوعها) كل المهام المنصوص عليها في المواد 6، 7، 8، 9 من

المرسوم التنفيذي رقم 488-23 المؤرخ في 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

المادة 7 : يهيأ العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

كما تتكفل هذه الوكالات، كل فيما يخصها، بتسيير الوفرة العقارية التي خصص لها توجيه قبل صدور هذا القانون.

يحدد تنظيم الوكالات وسيرها عن طريق التنظيم.



الوكالة الوطنية
للعقار السياحي
AGENCE NATIONALE
DU FONCIER
TOURISTIQUE

2-الوكالة الوطنية للعقار السياحي :

تنفيذا لأحكام المادة7 من القانون23/17 تتولى الوكالة المهام الآتية :

الوكالة الوطنية للعقار السياحي (ANFT) المحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489-23 المؤرخ في 28-12-2023 ج ر رقم85،هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حلت محل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ANDT مكلفة بتوفير وتجويز العقار السياحي في مناطق التوسع والمواقع السياحية، ودراسة مشاريع التهيئة السياحية، ومرافقة المستثمرين لتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي من خلال تسهيل اقتناء العقار وتوفير المعلومات حول القوانين واللوائح.

مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

- 1- تهيئة وتجويز العقار السياحي: تقوم الوكالة بتهيئة العقارات التابعة للدولة داخل المناطق السياحية وربطها بالبنية التحتية اللازمة للمشاريع
- 2- دراسات التهيئة السياحية: تُعالى الوكالة بإعداد الدراسات اللازمة لتحديد وتصنيف المواقع السياحية وتحويلها إلى مناطق توسع سياحية.
- 3- مرافقة المستثمرين: بالتنسيق مع الوكالة الجزائري للإستثمار بجرد وتهيئة وإدارة العقار السياحي.
- 4- توفير المعلومات: تقدم الوكالة معلومات عن قواعد وقوانين العقار السياحي للمستثمرين لتسهيل عملية الإستثمار.
- 5- التحكم في العقار السياحي:

تهدف إلى القضاء على المضاربة في العقار السياحي والحفاظ عليه وتنميته من خلال الإستثمار.

أهداف الوكالة:

7- تنمية القطاع السياحي:

تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الإستثمارات في قطاع السياحة.

8- توسيع مناطق الإستثمار السياحي:

تعمل على تحديد وترقية مناطق التوسع السياحي لتكون نقاط جذب للمستثمرين.

3-الوكالة الوطنية للعقار الحضري :

تنفيذا لأحكام المادة 7 من القانون 23/17 تولى الوكالة المهام الآتية :

-الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تهدف هذه الوكالة إلى إدارة وتسيير العقارات الحضرية وتلميتها، وذلك تحت إشراف وزارة السكن والعمران والمدينة .
-المهام الرئيسية للوكالة ذات الصلة بالعقار الاقتصادي :

- 1-تنظيم وتسيير العقار: تعمل على تنظيم وتسيير العقارات الحضرية على المستوى المحلي والوطني، وتهدف إلى مساعدة الهيئات المحلية في تكوين محفظة عقارية لتلبية احتياجات التوسع العمراني الاستثماري .
- 2-إنتاج وتطوير العقار: تقوم بإنتاج العقار الحضري وتطويره بدلاً من الاكتفاء باستهلاكه، وذلك من خلال المبادرة بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية وتطويرها.
- 3-تجهيز الأراضي: تعمل على تجهيز الأراضي اللازمة لإنجاز مشاريع استثمارية بالتعاون مع مديرية الأملاك الوطنية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- الإطار القانوني :

17 جمادى الثانية عام 1445 هـ 30 ديسمبر سنة 2023 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85	35
مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.	- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 23-404 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1445 الموافق 11 نوفمبر سنة 2023 والمتضمن تعيين الوزير الأول، - وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 23-119 المؤرخ في	

تتلخص العلاقة بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) والوكالات المتخصصة للعقار الصناعي والسياحي والحضري في تنسيق الأدوار بهدف تيسير عملية الاستثمار وتوفير العقار اللازم للمشاريع. وتعمل كل وكالة ضمن نطاق تخصصها، بينما تضطلع AAPI بالدور الشامل لتشجيع الاستثمار ومرافقة المستثمرين عبر "الشباك الوحيد".

أ- دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) عن طريق الشباك الوحيد : تعتبر AAPI نقطة الاتصال الوحيدة للمستثمر، من خلال شبائيكها الموحدة، لتلقي ودراسة طلبات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة.

1- متابعة المشاريع : حيث تتابع الوكالة المستثمرين وترافقهم حتى تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

2- منح العقار : تقوم بمنح الأراضي الاقتصادية للاستثمار عبر منصتها الرقمية، وفقاً للقانون 17-23.

3- التنسيق : تنسق مع الوكالات المتخصصة لتحديد وتوجيه العقارات المتاحة لتهيئة مناطق النشاطات الصناعية والسياحية والحضرية.

ب-الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

- تهيئة وتسيير العقار الصناعي: تتولى مهمة تهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

- التجهيز: تقوم بأعمال التجهيز والربط بالشبكات اللازمة للعقار الصناعي.

-التعاون: تعمل بتنسيق مع AAPI لتلبية احتياجات المستثمرين من العقار المخصص للمشاريع الصناعية.

ج-الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

- تنظيم واستغلال العقار السياحي: تعد أداة الدولة لتنظيم وتسيير العقار المخصص للاستثمار السياحي

-التهيئة والتجهيز: تعمل على إعداد المخططات وتهيئة المواقع السياحية وتجهيزها.

- توفير العقار: توفر العقار السياحي اللازم للمشاريع، بالتعاون مع AAPI.

د-الوكالة الوطنية للعقار الحضري :

- تنظيم وتسيير العقار الحضري: تعمل على تسيير العقارات الحضرية وتنميتها، بما في ذلك الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية داخل المدن

-التعمير: تساعد الهيئات المحلية على تنفيذ وسائل التعمير والتهيئة.

-التجهيز: تجهز الأراضي اللازمة لإنجاز برامج سكنية وغيرها من المشاريع الحضرية.

هـ-آلية التنسيق:

1- طلب المستثمر: يتقدم المستثمر بطلبه للحصول على العقار عبر منصة AAPI الرقمية.

2- تحديد التوجيه: تقرر AAPI، بالتشاور مع القطاعات المعنية، أي الوكالات المتخصصة ستتولى تهيئة العقار المطلوب مثل العقار الصناعي لوكالة العقار الصناعي.

3-التخصيص والتهيئة: تتولى الوكالة المتخصصة (الصناعية، السياحية، الحضرية) تهيئة العقار وتجهيزه وفقاً لدفتر الشروط.

4-منح الامتياز: تقوم AAPI بمنح المستثمر حق الامتياز على العقار المخصص، ليتمكن من تجسيد مشروعه.

وهكذا تضمن هذه المنظومة تخصصاً في المهام، حيث تركز الوكالات المتخصصة على الجوانب الفنية للعقار، بينما تعمل AAPI كنقطة مركزية لتسهيل الإجراءات الإدارية ودعم المستثمرين.

الوكالة
الوطنية
لترقية
العقار
الصناعي

الوكالة
الجزائرية
لترقية
الاستثمار

الوكالة
الوطنية
لترقية
العقار
الحضري

الوكالة
الوطنية
لترقية
العقار
السياحي



تغير الهيئات المشرفة والمنظمة للعقار الاقتصادي تبعاً لتعديل وتطور القوانين والتشريعات الجديدة المتعلقة بالاستثمار والعقار.

والهيئات الرئيسية المشرفة على العقار الاقتصادي حالياً هي:

1-الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) هي الجهة المسؤولة عن دعم المستثمرين في تنفيذ مشاريعهم، وتُعدّ المخاطب الوحيد لهم. تقوم الوكالة بإدارة ومنح العقارات الاقتصادية التابعة للدولة للمشاريع الاستثمارية عبر شبكتها الوحيد.

2-الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، وتُعنى بتطوير وتأهيل الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية.

3-الوكالة الوطنية للعقار السياحي: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489، وتتولى تهيئة الأراضي المخصصة للمشاريع السياحية.

4-الوكالة الوطنية للعقار الحضري: أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490، وتعمل على تحديد وتعبئة العقارات الحضرية وتنميتها.

4- مديرية أملاك الدولة: تدير أملاك الدولة في إختصاصها الاقليمي، وتنفذ قرارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حول العقارات الاقتصادية ومنحها للمستثمرين فهي هنا تلعب دور المنفذ وليس المانع.

- بعض اللجان المسؤولة عن العقار الاقتصادي:

5-اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار: هي لجنة تابعة لرئاسة الجمهورية، وتختص بالنظر في الطعون والشكاوى المرتبطة بمشاريع الاستثمار.

5-لمجلس الوطني للاستثمار: يتولى وضع الاستراتيجيات والسياسات الخاصة بالاستثمار، بما في ذلك ما يخص العقار الاقتصادي





أ/بن الشيخ النوي

شكرا لكل
أذن سمعت
وأصغت