



الآليات القانونية لمنح عقار موجّه للاستثمار في ظل قانون 18-22

اعداد الباحث حسوني محمد عبد الغني

مقدمة

يُعدّ العقار الاقتصادي أحد أهم أدوات سياسة ترقية الاستثمار في الجزائر، لأن نجاح المشروع الاستثماري لا يتوقف على الامتيازات الجبائية والجمركية فقط، بل يتوقف أساساً على توفير وعاء عقاري ملائم (مهياً، قابل للربط بالشبكات، واضح الوضعية القانونية). ومن هنا جاء القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار (24 يوليو 2022) ليؤسس منظومة مؤسساتية ورقمية جديدة لتسهيل تجسيد المشاريع، من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والشبابيك الوحيدة، والمنصة الرقمية للمستثمر التي تعرض فرص الاستثمار والعرض العقاري وتزيل الطابع المادي عن الإجراءات. كما جاءت النصوص اللاحقة (ضمن إصلاحات العقار الاقتصادي) لتُفصل آليات منح الامتياز والاختيار عبر شبكة تقييم رقمية، مع تقرير “مقرر مؤقت” وإتاحة التظلم والطعن أمام لجنة وطنية عليا للطعون. وتتمثل الإشكالية في: ما هي الآليات القانونية والمؤسسية والإجرائية التي يعتمدها القانون 18-22 لتمكين المستثمر من الحصول على عقار موجه للاستثمار، وما هي الضمانات المرافقة لذلك؟ ويهدف البحث إلى ضبط الإطار العام الذي وضعه القانون 18-22، ثم بيان قنوات منح العقار (المحلية/المركزية/الرقمية)، ثم تحليل آليات المنح الحديثة (التقييم، الامتياز، الطعون) وآثارها العملية.

المبحث الأول: الإطار القانوني والمؤسسي لمنح العقار الموجه للاستثمار في
قانون 18-22

المطلب الأول: العقار الموجه للاستثمار ضمن فلسفة قانون 18-22

الفرع الأول: العقار كشرط جوهري لتجسيد المشروع الاستثماري

أبرز القانون 18-22 أن تجسيد الاستثمار يمر عبر مسار إداري موحد يهدف إلى تقليل تعدد المتدخلين، وجعل الإدارة “مرافقة” للمستثمر بدل أن تكون عائقًا. ويتجلى ذلك خصوصًا في ربط إجراءات تجسيد المشاريع بالحصول على الوثائق والتراخيص ذات الصلة، ومن بينها الحصول على العقار الموجه للاستثمار باعتباره إجراءً محوريًا في سلسلة تجسيد المشروع. وهذا يعكس تصورًا تشريعيًا يعتبر العقار “مدخلًا” لإنجاز الاستثمار وليس ملفًا ثانويًا.

الفرع الثاني: العقار ضمن منطق الشفافية وإزالة الطابع المادي عن الإجراءات

ينشئ القانون “منصة رقمية للمستثمر” تسند إدارتها إلى الوكالة، وتُتيح توفير المعطيات اللازمة، ولا سيما فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري، والتحفيزات والمزايا، كما تهدف إلى إزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات عبر الربط البيني بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المعنية. وهذا يضيف على منح العقار طابعًا أكثر شفافية وقابلية للتتبع، ويقلل هامش التدخل البشري غير المبرر.

المطلب الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مسار العقار

الفرع الأول: اختصاصات الوكالة ذات الصلة بالعقار

نص القانون 18-22 على أن الوكالة (AAPI) تتولى، بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، مهام تشمل: تسيير المنصة الرقمية للمستثمر، تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها، مرافقة المستثمر لاستكمال الإجراءات، ومتابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية. وهذه الوظائف تجعل الوكالة نقطة ارتكاز عملية في

مسار منح العقار لأنها تربط “ملف الاستثمار” بمرحلة إنجاز المشروع على الأرض.

الفرع الثاني: الوكالة كوسيط بين المستثمر والإدارات المالكة/المسيرة للعقار

يُفهم من منطق القانون أن الوكالة لا تعمل بمعزل عن الإدارات المالكة للأوعية العقارية أو المسيرة لها، بل تتدخل لتسهيل الوصول إلى العقار الموجه للاستثمار ضمن إجراءات موحدة، سواء عبر الشبّاك الوحيد أو المنصة الرقمية. كما أن إدماج “العرض العقاري” في المنصة الرقمية يجعل من الوكالة جهة مركزية في نشر المعطيات وتحديثها، وتوجيه المستثمر نحو الوعاء المناسب.

المطلب الثالث: الشبّابيك الوحيدة كآلية إجرائية للحصول على العقار

الفرع الأول: وظائف الشبّابيك الوحيدة وارتباطها بالعقار

حدد القانون 18-22 أن الشبّابيك الوحيدة (الوطنية/اللامركزية بحسب فئات المشاريع) تتولى تنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع، ومن بينها صراحة: الحصول على العقار الموجه للاستثمار، إلى جانب منح التراخيص والوثائق والمتابعة. وهذه الصياغة تجعل مسألة العقار جزءاً من “حزمة خدمات” تقدم للمستثمر ضمن مسار واحد بدل تشتتها بين إدارات متعددة.

الفرع الثاني: التأهيل القانوني لممثلي الإدارات لدى الشبّابيك

قررت المادة 22 (ضمن سياق الشباييك) أن ممثلي الإدارات والهيئات لدى الشباييك الوحيدة “مؤهلون بمنح” مختلف القرارات والوثائق والتراخيص اللازمة لتجسيد واستغلال المشروع في الآجال المحددة تشريعا وتنظيما. ومن الناحية العملية، ينعكس ذلك على ملف العقار عبر تسريع إصدار الوثائق المرتبطة به (إجراءات التخصيص/الامتياز/الرخص العمرانية المرتبطة... بحسب التنظيم).

المبحث الثاني: مسارات منح العقار الموجّه للاستثمار وآليات الاختيار في ضوء تفعيل التنظيمي لمنظومة 18-22

المطلب الأول: المنصة الرقمية للمستثمر كقناة حصرية وشفافة لتلقي الطلبات الفرع الأول: عرض الأوعية العقارية ونشرها وتتبعها رقميا

أكد قانون 18-22 أن المنصة الرقمية تُوفر “العرض العقاري” ضمن المعلومات اللازمة للاستثمار، وتكون متصلة بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات. وفي النصوص التطبيقية اللاحقة الخاصة بمنح العقار الاقتصادي، يظهر أكثر أن المنصة تُستعمل لتسجيل الطلبات وإدخال بيانات المشروع وموقع ومساحة العقار المختار ومخطط التمويل والبطاقة الوصفية.

الفرع الثاني: التسجيل الأولي والمعالجة الأولية للمشروع

بيّنت النصوص التنظيمية الخاصة بمنح العقار الاقتصادي أن المترشح يسجل عبر المنصة الرقمية معلومات مشروعه، وأن المعالجة الأولية الآلية تمكّنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه، ثم يؤكد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل

أولية. هذا المسار الرقمي يُقلل من ضبابية المعالجة ويُحسن من قابلية مراقبة آجال الرد.

المطلب الثاني: شبكة التقييم كآلية موضوعية لاختيار المستفيد من العقار

الفرع الأول: مضمون آلية التقييم ومبدأ “أفضل نتيجة”

نصت الأحكام التنظيمية على أن طلب منح العقار الاقتصادي تتم معالجته رقمياً عبر شبكة تقييم المشاريع (ملحق)، وتقاطع النتائج مع الملك العقاري المختار. وبناء على النتائج يتم اختيار المشروع المتحصل على أفضل نتيجة حسب الشبكة. وبهذا ينتقل المنح من منطق “الترتيب الإداري التقليدي” إلى منطق “المفاضلة وفق معايير” قابلة للتبرير.

الفرع الثاني: المقرر المؤقت وحدوده القانونية

بعد اختيار المشروع الأفضل، يُعد لصالحه مقرر مؤقت وفق نموذج ملحق، مع تقرير قاعدة مهمة: “لا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز”، ولا يصبح نهائياً إلا بعد انقضاء أجل الطعن. هذه القاعدة تُحقق توازناً بين تسريع المنح وبين حماية حق المتنافسين في الطعن قبل ترتيب أثر نهائي يمس الوعاء العقاري.

المطلب الثالث: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كصيغة قانونية لمنح العقار

الفرع الأول: العقار الاقتصادي موضوع الامتياز ومكوناته الأساسية

تُظهر النصوص التنظيمية أن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (التابع للأمالك الخاصة للدولة) يُمنح في إطار الامتياز، وأنه يتكون من أراضٍ مهيأة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والمناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، ومحيطات المدن الجديدة... مع مكونات أخرى تُذكر بالنص. وهذا التحديد يضبط مجال “الأوعية القابلة للمنح” ويمنع التوسع غير المحدد في اعتبار كل عقار صالحًا للتخصيص الاستثماري.

الفرع الثاني: آجال النشر والرد كضمانة إجرائية للمستثمر

من الضمانات العملية أن النص التنظيمي يحدد مدة نشر قائمة الأوعية بـ 30 يومًا، كما يحدد أجل معالجة الطلبات والرد عليها من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز 15 يومًا ابتداءً من تاريخ انقضاء أجل النشر. هذه الآجال، وإن كانت تنظيمية، إلا أنها تُعزز اليقين القانوني وتحد من “الانتظار المفتوح” الذي كان من معوقات الاستثمار.

المبحث الثالث: الضمانات القانونية (التظلم والطعن) وآثار منح العقار على المركز القانوني للمستثمر

المطلب الأول: نظام التظلم والطعن في قرارات منح العقار

الفرع الأول: التظلم أمام الوكالة

تقرر النصوص التنظيمية أنه يمكن لكل مترشح يرى أنه “غبين” إرسال تظلم إلى الوكالة في الآجال المحددة، ابتداءً من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه. وهذا يحقق رقابة أولية داخلية قبل الانتقال للطعن الأعلى، ويمنح الإدارة فرصة تصحيح الخطأ إن وجد.

الفرع الثاني: اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار

أنشئت اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار بنص رئاسي يهدف لتحديد تشكيلتها وسيرها، وقرر أنها “هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يروا أنهم قد غبنوا” في إطار تطبيق أحكام قانون الاستثمار. كما يربط النص التنظيمي الخاص بالمقرر المؤقت نهائيته بانقضاء أجل الطعن المشار إليه، ما يرسخ أن الطعن عنصر جوهري في مسار منح العقار.

المطلب الثاني: آثار منح العقار على المركز القانوني للمستثمر

الفرع الأول: من “القرار الإداري” إلى “عقد الامتياز”

يوضح التنظيم أن المقرر المؤقت لا يكفي وحده للمطالبة بعقد الامتياز، ما يعني أن مركز المستثمر يمر بمراحل: (تسجيل/تقييم/مقرر مؤقت/انقضاء أجل الطعن/استكمال الإجراءات) ثم الوصول إلى عقد الامتياز. هذا التدرج يمنع تكوين حقوق نهائية على أساس قرار أولي، لكنه في المقابل يفرض على الإدارة السرعة في الانتقال إلى المرحلة التعاقدية لضمان عدم تعطيل المشروع.

الفرع الثاني: أثر الرقمنة في تقليص المنازعات وتعزيز الإثبات

اعتماد المنصة الرقمية، وشبكة التقييم، ومحاضر/نماذج مقررات رسمية، يجعل مسار المنح قابلاً للتتبع والتوثيق، وبالتالي يُسهل إثبات احترام المعايير أو خرقها عند النزاع. وهو ما ينعكس إيجاباً على حماية المستثمر الجاد وعلى حماية المال العام العقاري من التخصيص غير المبرر.

المطلب الثالث: قراءة تقييمية للآليات في ظل قانون 18-22

الفرع الأول: مكاسب الإصلاح (توحيد المسار والشفافية)

من أهم مكاسب منظومة 18-22: جعل الوكالة محوراً لتسيير المنصة الرقمية، وإدماج “العرض العقاري” ضمنها، وتحديد الشبائيك الوحيدة كواجهة لإنجاز الإجراءات بما فيها الحصول على العقار. كما أن آلية “شبكة التقييم” والتحول إلى معالجة رقمية تقلل التدخل البشري وتدعم تكافؤ الفرص.

الفرع الثاني: حدود التطبيق (الحاجة لاستكمال التهيئة وتحيين الأوعية)

رغم الإطار القانوني المتقدم، يبقى نجاح الآليات مرتبطاً بتوفر الأوعية العقارية “المهيأة” فعلياً، وبجودة قواعد البيانات وتحديثها، وبقدرة الإدارات القطاعية على تسريع الوثائق المرافقة (التعمير، الربط بالشبكات، التطهير القانوني للوضعية العقارية). ومن ثم فإن قوة النصوص وحدها لا تكفي دون تنفيذ إداري وتقني

منسق، وهو ما سعى إليه القانون بتكريس المنصة والربط البيني، لكنه يظل تحديًا مستمرًا.

الخاتمة

خلص البحث إلى أن قانون الاستثمار 18-22 وضع الأساس المؤسسي والرقمي لمنح العقار الموجه للاستثمار عبر: (1) إسناد أدوار محورية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، (2) ترسيخ الشبائيك الوحيدة كواجهة لإنجاز الإجراءات ومن ضمنها الحصول على العقار، (3) إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر لتوفير العرض العقاري وإزالة الطابع المادي عن الإجراءات. كما أن التفعيل التنظيمي اللاحق أبرز آلية حديثة للمنح تقوم على المعالجة الرقمية، شبكة التقييم، المقرر المؤقت، وآليات التظلم والطعن أمام لجنة وطنية عليا. وبذلك انتقل منح العقار من إجراءات متفرقة إلى مسار أكثر توحيدًا وشفافية، مع بقاء تحديات مرتبطة بتهيئة الأوعية وتحديثها وفعالية التنسيق القطاعي.

المصادر والمراجع

قانون رقم 18-22 ، يتعلق بالاستثمار.

امرسوم رئاسي رقم 22-296 ، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها

مرسوم تنفيذي رقم 23-486 يحدد مكونات العقار الاقتصادي...

مرسوم تنفيذي رقم 23-487 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

اعداد الباحث حسوني محمد عبد الغني

- Contact@nasadrar.com- [Fb/hassouni.abd.elghani](https://www.facebook.com/hassouni.abd.elghani) - HASSOUNI MOHAMED