

المبحث الثاني: التكنولوجيا الرقمية كحل يتيح الأمن العقاري أسفرت الجوائر على مواكبة التكنولوجيا الرقمية في مختلف القطاعات العامة والخاصة، ومن أهمها القطاع العقاري الذي استفاد من طفرة التحول الرقمي باعتباره محور أساسي للتنمية الاقتصادية الذي يدفع عجلة النمو ويخلق فرص العمل. إن الرقمنة هي الحل الوحيد للحد من فوضى العقار والتلاعبات بمعاملاته، وكذا القضاء على كل أشكال النهب والتزوير، ودور الرقمنة في حماية الثروة العقارية (المطلب الثاني). المطلب الأول: تجربة الجوائر في رقمنة قطاعها العقاري الاستراتيجي. يخوض قطاع المعاملات العقارية بالجوائر منهج وتخطيط استراتيجي محكم عن طريق تحويله وعصرنته من الشكل الورقي الأصلي للشكل الرقمي لإنتاج نسخ رسمية بديلة عن النسخ الأصلية ويكمن ذلك باستعمال مجموعة برامج وآليات معدة خصيصا لرقمنة هذا القطاع وهي كالاتي الفرع الأول: رقمنة ملفات العقار في 58 ولاية تنتهي عملية واسعة بدأتها مصالح الأملاك الوطنية برقمنة كاملة للعقارات في 58 ولاية جزائرية من أجل إنهاء مشاكل العقار، ومن جهة ثانية تسريع عمليات التسجيل والإشهار والمسح العقاري، الذي شدد في حديث له داخل مقر مجلس الأمة يوم 08 أفريل 2021 على أهمية إعادة تنظيم مصالح الأملاك الوطنية التي تتشكل من المسح و الحفظ العقاري، أملاك الدولة من أجل تسريع عملية تسوية وضعية العقار بصفة نهائية، وفي هذا الإطار فإن إعادة تنظيم المديرية العامة للأملاك الوطنية، إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسمح بتسهيل تسيير الأملاك العقارية وتسليم الدفاتر العقارية وتحسين الخدمة العمومية في مجال المسح و الحفظ العقاري . § الفرع الثاني: رقمنة مصالح المديرية العامة للأملاك الوطنية 1. توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري: بغية تحسين الخدمة العمومية و عصرنة إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري نظرا للاختلالات العديدة التي يعيشها مجال التسيير العقاري قرابة 50 سنة من تبني نظام الشهر العيني بسبب وجود إدارتين منفصلتين ثبت أدائهما بروز عدة سلبيات تراكمت على مر العقود من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري بالإضافة للمنهج العملي المستعمل و المعتمد على الوثائق الورقية الذي نجم عنه ظواهر الاستلاء على الأراضي بدون وجه حق، وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الذي يتضمن المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، بحيث يهدف هذا المرسوم التنفيذي لتفسير المادة 8 أعلاه. وأهم ما جاء به المرسوم التنفيذي هو إنشاء هياكل جديدة على جميع المستويات مركزي، جهوي، ولائي وما بين الولايات، تعنى برقمنة أنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وإدخال التكنولوجيات الحديثة للإعلام والاتصال في إطار مسعى عصرنة مديرية الأملاك الوطنية، علاوة على إسناد مهمة تسيير الموارد البشرية والعمليات الميزانية ذات الأهمية الكبرى إلى المديرية الجهوية للأملاك الوطنية بهدف تمكين المديرية الولائية للأملاك الوطنية والمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من التفرغ الأفضل للمهام التقنية المسندة لها والتكفل بها مستقبلا في أحسن الظروف، و بالرجوع للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 فقد نصت في فحواها "تنظم المصالح الخارجية للأملاك الوطنية ومسح الأراضي والحفظ العقاري و التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية "كما يأتي : (أ) على المستوى الجهوي: (ب) على مستوى الولاية: (1) مديرية للأملاك الوطنية في الولاية. (2) مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية. باستثناء ولايات الجزائر وقسنطينة وهران حيث تنظم المصالح الخارجية المذكورة أعلاه كما يأتي: (2) مديرية للأملاك الدولة غرب الولاية. (1) إدارة للأملاك الدولة، تسمى مفتشية أملاك الدولة. يمكن إنشاء أكثر من مفتشية للأملاك الدولة وأكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة. تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية". وبالفعل صدر القرار الوزاري المشترك المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ونصت المادة 8 من القرار نفسه على أنه تتكون المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من خمسة مصالح: - مصلحة مسح الأراضي. - مصلحة الوسائل العامة. (أ) مهام مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف: نصت المادة 11 من القرار نفسه على أنه تكلف مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف بالخصوص على ما يلي: • تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية. كم تنظم هذه المصلحة في 3 مكاتب: - مكتب التوجيه والاتصال. - مكتب الأرشيف. (ب) مهام مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري: يكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري بالخصوص على ما يلي: • صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية والسهر على استغلالها الأمثل. الفرع الثالث: إطلاق مشروع رقمنة إدارة المسح والحفظ العقاري "المحافظة العقارية" 1. تعريف المحافظة العقارية: أحدثت بموجب المادة 20 من الامر رقم 74.75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من اجل الوظائف التالية: - تأسيس السجل العقاري - تسليم الدفاتر العقارية 2. التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية: بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في

18 أكتوبر 2021 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها نجد في المادة 16 من الفصل السادس قد نصت على المحافظة العقارية كهيئة إدارية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي أو البلدي المشترك تنظم في أقسام حسب المادة 17 من المرسوم نفسه وتحدد صلاحية كل قسم بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية. وقد صدر القرار الوزاري المشترك المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم. فنجد المادة 8 منه ذكرت هذه الأقسام على سبيل الحصر: - قسم التقييمات العقارية. - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية. (ب) مهام قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية M. F. PROJET: يكلف هذا القسم حسب المادة 13 من القرار نفسه ب: حيث يسمح هذا المشروع الطموح ب: ● البحث الآلي ضمن معلومات السجل العقاري: حيث إن التطبيقات الآلية المتاحة ستسمح بالبحث عن مختلف العقود والمعلومات المسجلة أو المرقمنة وبالتالي تيسير البحث والحصول على المعلومة أو النسخة من الوثيقة محل البحث عند الاقتضاء بعكس العملية اليدوية البطيئة المكلفة من حيث الزمن والجهد. بما يسمح باسترجاع المعلومات أو البيانات المخزنة بكل أمان وسرعة، وبصفة جزئية أو كلية حسب الحالة مهما طالت أو قصرت المدة الزمنية للتخزين ويكون ذلك بتوفير إمكانيات هائلة ومتنوعة، وقد أكد المدير العام للأموال الوطنية في هذا الإطار، أن رقمنة أرشيف المحافظات العقارية تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصنة أنشطة الحفظ العقاري، وأما الخطوة الثانية تتعلق بإدراج المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها وقد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93 بالمائة مع نهاية شهر ديسمبر. وهذه الأخيرة تحكمها نصوص تنظيمية تبين نطاقها الموضوعي والإجرائي فضلا عن أجالها الزمنية التي تعتبر ذات أهمية وأثر قانونية كبيرة، (ت) مراحل إرساء مشروع عصنة أنشطة الحفظ العقاري: يمكن استخلاص هذه المراحل من خلال الرجوع للبرنامج الذي أعدته المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب التعليم رقم 5452 حيث حددت مراحل وخطوات ثابتة من أجل تطبيق هذا المشروع وهي كالآتي: - المرحلة الأولى: تم الإعلان على انطلاق المرحلة الأولى عبر محافظات الوطن في تاريخ 2015\10\15 فبعد القيام باجتماعات دورية لشرح وتبيان محتوى وأهداف المشروع تم مباشرة عملية حجز ورصد مختلف البيانات المتعلقة بالوثائق المشهورة على مستوى المحافظات العقارية وكذا قوائم الملاك أي كل ما هو مدون بالبطاقات العقارية الممسوكة بالمحافظات العقارية. وهذا ما أكدته وزير المالية السابق عبد الرحمان رواية في تصريح رسمي له خلال جلسة علنية بمجلس الشعبي الوطني بخصوص رقمنة النشاطات العقارية فإنهما سيسمحان على المدى القريب بتحسين الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري وتبسيط عملية تسليم الدفاتر العقارية. - المرحلة الثالثة: وتخص هذه المرحلة رقمنة جميع البطاقات العقارية والسجلات والعقود المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية وذلك بهدف تأمين كل الوثائق والأرشيف الذي تحوزه المحافظات العقارية والذي يعد من المهام الرئيسية لمديرية الأملاك الوطنية. الفرع الرابع: رقمنة القطاع الفلاحي الاجتماعية والبيئية وذلك بإعتباره دعامة أساسية لواقع الاقتصاد المحلي لاسيما من خلال إستثمار الموارد الطبيعية، والجزائر كغيرها من البلدان إنتهجت عدة سياسات في هذا المجال لتحسين الوضع الإقتصادي من خلال عدة تجارب وتغيرات في مجال التنمية الزراعية، إذ عرف القطاع الفلاحي منذ انطلاقة الأولى عدة تنظيمات فلاحية وقوانين تهدف الى الإستغلال الأمثل للموارد الطبيعية. ومن أهم الاستراتيجيات المتبعة لتلبية المتطلبات الإنتاجية وزيادة المردودية هي الفلاحة الحديثة أو ما يسمى رقمنة الزراعة بحيث إنتهجت الجزائر خلال السنوات الأخيرة عدة حلول مبتكرة كالتجارب بالنجاح ومن أهمها: 1. الزراعة الذكية: وفي هذا السياق تتوجه جهود الجزائر لتشجيع الابتكار الزراعي من خلال رقمنة برامج القطاع، تطوير الزراعة في المناطق الريفية وربط معظم الأراضي الزراعية بتقنيات رقمية الجديدة لرفع مساهمة الزراعة في الناتج المحلي الخام» إطار المخطط الجديد للتنمية الفلاحية لأفاق 2025 2030 2035 «التي بلغت سنة 2021 نحو 13% بالمائة. 2. إستخدام حلول رقمية في مكافحة أمراض النباتات: نظرا لتعذر في معظم الأحيان اتصال المهندسين الزراعيين والخبراء والتقنيين بالكثير من الفلاحين العاملين في المناطق المعزولة أو البعيدة فإنه تم إستحداث تطبيقات وبرامج التي تعمل بالذكاء الاصطناعي من أجل تقديم الإرشاد اللازم والحلول العلمية لمكافحة الأعشاب الضارة التي تلحق أضرارا كبيرة بإعتبار كثيرا ما تكون مأوى للحشرات والأمراض الضارة. بالإضافة لذلك تتيح هذه التطبيقات المجانية للفلاح التقاط صور للنباتات الضارة سواء أحادية الفلقة أو ثنائية الفلقة أو صور لبعض الأعراض التي تعاني منها المزروعات بتحميلها على الفور لكي يتلقى في وقت قياسي التشخيص المناسب وطرق التدخل المناسبة. المطلب الثاني: أهداف رقمنة الثروة العقارية الفرع الثاني: دعم وتمكين التسيير العيني العقاري انتهاز الرقمنة في التسيير العقاري من شأنه رقمنة تسميات الشوارع والمرافق المتبعة من طرف الدول المتطورة، والتي يقصد بها تبديل تسمية الشوارع والمرافق بأرقام، بحيث

يأخذُ المنشأ الأول رقم 1، والثاني 2. فإذا كانت بلدية ما فيها 3مدارس ابتدائية مثلا: تسمى المدرسة المفتحة اولا مدرسة 1، وهكذا فإن رقمنة تسميات الشوارع والمرافق التي اتبعتها الدول المتطورة تنجر عنها عدة إيجابيات من أهمها: • تجنب المحاباة والجهوية التي قد تنجم عن اختيار وتفضيل اسم على آخر وعدم تضییع الوقت في البحث على الاسم المناسب واستغلال هذا الوقت لدراسة أمور أخرى مهمة. • التسمية بالأرقام لا تشغل حيزا كبيرا على الوثائق مع سهولة وسرعة حفظ مختلف الأماكن بخلاف التسمية بالأشخاص، كما تسهل للمبرمجين في المجال الإلكتروني إنشاء برامج الإحصائيات بسهولة. • تُساعد المسؤولين في مؤسساتهم والمواطنين حتى في شؤونهم اليومية لا سيما برامج GPS التي توصل إلى أي مكان بسهولة، ومعرفة المراجع المسحية لكل عقار دون اللجوء إلى مصالح المسح. وتشبه طريقة الرقمنة بتجسيد النظام العيني الطريقة اليابانية، فالعنوان البريدي لكل عقار مختصر في رقمين، رقم المربع ورقم العقار في ذلك المربع، وهي أسهل طريقة تقوم على تقسيم المدينة إلى مربعات افتراضية وكل مربع يحتوي عقارات مرقمة من 1إلى آخر عقار في ذلك المربع. رقم البلدية، رقم القسم، الفرع الثالث: تسويق مشاريع عقارية جديدة حيث أغلبهم يميلون إلى التسويق العقاري الرقمي أو الإلكتروني من أجل الوصول إلى أكبر عدد من المشترين المحتملين وبتقنيات عالية لا تكلف الكثير. 1. تعريف التسويق الإلكتروني العقاري Real Estate Marketing: إن التسويق العقاري الإلكتروني هو أحد فروع علم التسويق يعتمد على استراتيجية سريعة تنظم طرق تقنيات الاتصالات الحديثة لتحويل السوق الافتراضية إلى واقع ملموس، وفق الشروط التالية: ١) احتراف التعامل مع محركات البحث العالمية لمنح المسوق ميزة تنافسية عن غيره وازدهار عمله. ومن أجل تسويق هذه المشاريع العقارية لابد من قيام بحث شامل حول معايير التسويق او بما يسمى ب: تبدأ دراسة التسويق العقاري الإلكتروني عن طريق تحديد ومعرفة الأسس التالية: ٢) مفهوم التسويق وأصوله ومبادئه. ٣) قواعد التسويق عبر الأنترنت. ولنجاح عملية التسويق من المهم معرفة: ٤) استراتيجيات توقيت دخول السوق. ٥) كيفية التعامل مع الأسواق المستهدفة أي شريحة العملاء. كما انه تتوسع مجالات الدراسة لتشمل تسعير العقارات عبر الانترنيت وخطوات عملية البيع التي سوف نراها لاحقا. 3. خطوات التسويق الإلكتروني العقاري: أ) امتلاك نطاق على الأنترنت: كخطوة أولى للبدء بنشاط التسويق الإلكتروني يجب امتلاك اسم خاص على شبكة الأنترنت، كما يجب أن يحمل النطاق الخاص بنشاط التسويق العقاري إسم الشركة الحقيقية نفسه، ب) إنشاء موقع إلكتروني على الأنترنت: بعد امتلاك النطاق يتم إنشاء موقع الويب الخاص بالشركة العقارية المراد التسويق لها، ليصبح المكان الذي يزوره جميع العملاء الحاليين والمحتملين عند بيع أو شراء أي عقار، ومن الممكن أن يستخدم هذا الموقع الإلكتروني بالتسويق بالمحتوى من خلال مشاركة المعلومات بشكل عام ذات الصلة في نفس المجال وليس فقط الخاصة بالعقارات المروج لها.