جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ملتقى وطني حول :

أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعلومات العقارية في الجزائر

عنوان المداخلة المقترحة هو :

التحول الرقمي في قطاع المعلومات العقارية بالجزائر: بين آفاق التوثيق الذكي وتحقيق الشفافية والمصداقية، وتحديات البيروقراطية الرقمية، الفجوة الجغرافية، والأمية التقنية

Digital Transformation in Algeria's Real Estate Information Sector: Between Smart Documentation Prospects and Challenges of Digital Bureaucracy, Geographic Divide, and Technological Illiteracy

استمارة مشاركة :

- **الاسم واللقب** : محمد بن سعدة
- **البريد الالكتروني** : bensaada.mohammed2022@gmail.com
- **البريد الالكتروني المهني** : bensaada.mohamed@univ-alger3.dz
- **تعريف اوركيد** : https://orcid.org/0009-0005-6915-8601
- **الرتبة العلمية** : طالب دكتوراه تسجيل سنة ثالثة
- **التخصص** : علاقات دولية
- **المؤسسة المستخدمة**: كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، جامعة الجزائر 3
- **الأستاذة المشرفة** :فلة عربي عودة ، أستاذة محاضرة صنف أ
- **المؤسسة المستخدمة** : كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، جامعة الجزائر 3
- **البريد الالكتروني** : arbiaouda.fella@univ-alger3.dz / Arbifella@gmail.com

- **محور المداخلة** : المحور 05/ التحديات المالية والاقتصادية لتنفيذ التوثيق الرقمي في القطاع العقاري
- **طابع المداخلة** : عن بعد

- **رقم الهاتف** : 0696890907

- **تاريخ الإرسال**: 12-09-2025

الملخص:

يشهد قطاع المعلومات العقارية في الجزائر تحولات متسارعة نحو الرقمنة، مدفوعًا بالحاجة إلى تحسين الشفافية، المصداقية، وسهولة الوصول إلى البيانات العقارية. غير أن هذا التحول يواجه تحديات بنيوية ومعرفية تعيق فعاليته، أبرزها غياب إطار قانوني وتشريعي واضح، الفجوة الرقمية بين مناطق الوطن، الأمية التقنية لدى الكوادر، والبيروقراطية التي انتقلت من الورق إلى النظم الرقمية دون إعادة هندسة حقيقية للإجراءات.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعلومات العقارية، من خلال استكشاف مدى جاهزية البنية التحتية، كفاءة الموارد البشرية، وملاءمة البيئة التشريعية. كما تسلط الضوء على المخاطر المرتبطة بالتحول الرقمي، مثل القرصنة، تسريب البيانات، والأخطاء أثناء الإدخال، وتناقش كيف يمكن تجاوز هذه العقبات عبر سياسات وطنية متكاملة.تعتمد الدراسة على مناهج تحليلية ومقارنة، وتستند إلى نظريات الحوكمة الرقمية، الفجوة الرقمية، ونظرية النظم، لتفكيك العلاقة بين التكنولوجيا والإدارة العقارية. وتُقترح محاور عملية تشمل بناء إطار قانوني، تطوير الكفاءات، وتبسيط الإجراءات الإدارية، بما يضمن تحولًا رقميًا فعّالًا يخدم المواطن والدولة.

الكلمات المفتاحية: التحول الرقمي، المعلومات العقارية، التوثيق الذكي، البيروقراطية الرقمية، الفجوة الرقمية

Abstract :

Algeria's real estate information sector is undergoing a digital transformation aimed at enhancing transparency, credibility, and accessibility. However, this shift faces structural and cognitive challenges, including the absence of a clear legal framework, regional digital disparities, technical illiteracy among staff, and bureaucratic inertia that has migrated from paper to digital systems without true process reengineering.

This study analyzes the impact of digital documentation on upgrading the real estate sector by examining infrastructure readiness, human resource capabilities, and legislative adequacy. It also explores risks such as cyberattacks, data leaks, and input errors, proposing integrated national strategies to overcome these barriers.

Using analytical and comparative methodologies, the study draws on theories of digital governance, digital divide, and systems theory to unpack the relationship between technology and real estate administration. It recommends practical pathways including legal reform, capacity building, and administrative simplification to ensure an effective digital transition that benefits both citizens and institutions.

Keywords : Digital transformation, real estate information, smart documentation, digital bureaucracy, digital divide

الإشكالية:

رغم التوجه الوطني نحو رقمنة قطاع العقار، إلا أن غياب إطار قانوني واضح، وتفشي البيروقراطية الرقمية، والفجوة الجغرافية، والأمية التقنية، يطرح تساؤلات حول مدى قدرة هذا القطاع على تحقيق أهداف التحول الرقمي المتمثلة في الشفافية، المصداقية، وسهولة الوصول. فهل يمكن تجاوز هذه التحديات لتحقيق تحول رقمي فعّال في قطاع المعلومات العقارية؟

الأسئلة الفرعية:

1. ما مدى جاهزية البنية التحتية الرقمية في الإدارات العقارية الجزائرية؟
2. كيف تؤثر البيروقراطية الرقمية على فعالية التوثيق العقاري؟
3. ما انعكاسات الفجوة الرقمية الجغرافية على عدالة الوصول إلى المعلومات العقارية؟
4. كيف تؤثر الأمية التقنية على جودة إدخال البيانات العقارية؟
5. ما السياسات الممكنة لتقليل مخاطر القرصنة وتسريب المعلومات في ظل الرقمنة؟

الفرضيات الأساسية للدراسة:

1. غياب الإطار القانوني يعيق فعالية التوثيق الرقمي العقاري.
2. البيروقراطية الرقمية تقلل من كفاءة التحول الرقمي في القطاع.
3. الفجوة الرقمية تؤدي إلى تفاوت في الوصول إلى المعلومات العقارية بين الجهات.
4. ضعف الكفاءات التقنية يرفع من نسبة الأخطاء والمخاطر الأمنية في التوثيق الرقمي.

المناهج المعتمدة:

1. **المنهج الوصفي التحليلي:**

يُستخدم لتوصيف واقع التحول الرقمي في قطاع العقار وتحليل عناصره البنيوية، من خلال دراسة الوثائق الرسمية، التقارير، والممارسات الإدارية.

2. **المنهج المقارن:**

يقارن التجربة الجزائرية في رقمنة العقار مع نماذج دولية (مثل المغرب، الإمارات، الصين)، لتحديد نقاط القوة والضعف واستلهام الحلول.

3. المنهج الاستقرائي:

ينطلق من ملاحظات ميدانية وتجارب جزئية ليصل إلى استنتاجات عامة حول فعالية التوثيق الرقمي في السياق الجزائري.

4. المنهج الاستشرافي:

يُستخدم لتحديد السيناريوهات المستقبلية الممكنة للتحول الرقمي العقاري، بناءً على تحليل الاتجاهات الحالية والتحديات المطروحة.

النظريات المعتمدة في توسيع التحليل:

1. نظرية الحوكمة الرقمية:

تُركز على كيفية استخدام التكنولوجيا لتحسين الأداء الإداري، وتُبرز أهمية الشفافية والمساءلة في إدارة المعلومات العقارية.

2. نظرية الفجوة الرقمية:

تُفسر التفاوت في الوصول إلى التكنولوجيا بين المناطق والفئات، وتُساعد في تحليل التحديات الجغرافية والاجتماعية للتحول الرقمي.

3. نظرية النظم:

تنظر إلى قطاع العقار كمنظومة مترابطة تشمل التشريع، التكنولوجيا، الموارد البشرية، وتُساعد في فهم التفاعلات بين هذه العناصر.

محاور الدراسة:

1. الإطار المفاهيمي للتحول الرقمي والتوثيق العقاري.
2. تحليل التحديات البنيوية والتقنية التي تعيق الرقمنة.

3. استشراف آفاق تطوير القطاع العقاري عبر حلول رقمية متكاملة.

أهداف الدراسة:

1. تحليل واقع التوثيق الرقمي في قطاع العقار الجزائري.
2. تحديد التحديات البنيوية والتقنية التي تعيق التحول الرقمي.
3. اقتراح سياسات وطنية لتجاوز الفجوة الرقمية والبيروقراطية.
4. تعزيز كفاءة الكوادر البشرية في المجال الرقمي العقاري.
5. بناء تصور استشرافي لتحول رقمي فعّال يخدم المواطن والدولة.

الأهمية العلمية للدراسة:

1. إثراء الأدبيات حول التحول الرقمي في القطاعات العقارية.
2. تقديم إطار نظري متكامل لتحليل الرقمنة العقارية.
3. ربط التكنولوجيا بالإدارة العقارية في السياق الجزائري.
4. توظيف نظريات متعددة لفهم التحديات البنيوية.
5. فتح المجال لدراسات مقارنة بين النماذج الوطنية والدولية.

الأهمية العملية للدراسة:

1. دعم صناع القرار في صياغة سياسات رقمية عقارية فعالة.
2. توجيه الإدارات العقارية نحو تبسيط الإجراءات الرقمية.
3. تحسين جودة الخدمات العقارية المقدمة للمواطن.
4. تقليص الفجوة الرقمية بين الجهات عبر حلول تقنية.
5. تعزيز الأمن السيبراني في نظم المعلومات العقارية.

الخاتمة:

تُبرز هذه الدراسة أن التحول الرقمي في قطاع المعلومات العقارية بالجزائر ليس مجرد خيار تقني، بل هو مسار استراتيجي يتطلب إعادة بناء شاملة للبنية التشريعية، الإدارية، والبشرية. ورغم التقدم النسبي في رقمنة بعض الإجراءات، إلا أن التحديات المرتبطة بالبيروقراطية الرقمية، الفجوة الجغرافية، والأمية التقنية لا تزال تعيق تحقيق الأهداف المرجوة من التوثيق الذكي، وعلى رأسها الشفافية، المصداقية، وسهولة الوصول. إن

تجاوز هذه العقبات يتطلب إرادة سياسية واضحة، رؤية وطنية متكاملة، وتعاونًا مؤسساتيًا فعالًا، بما يضمن تحولًا رقميًا حقيقيًا يخدم المواطن ويعزز السيادة المعلوماتية للدولة.

النتائج:

1. لا يزال الإطار القانوني المنظم للتوثيق الرقمي العقاري غائبًا أو غير مفعّل، مما يحد من فعالية الرقمنة.
2. البيروقراطية الرقمية تُعيد إنتاج التعقيد الإداري في بيئة رقمية دون تبسيط حقيقي للإجراءات.
3. الفجوة الرقمية بين الجهات الجزائرية تؤدي إلى تفاوت كبير في جودة الخدمات العقارية الرقمية.
4. الأمية التقنية لدى الموظفين تُسهم في أخطاء إدخال البيانات وتُضعف الثقة في المنظومة الرقمية.
5. غياب آليات أمن معلومات فعالة يُعرض البيانات العقارية لمخاطر القرصنة والتسريب.

التوصيات:

1. صياغة إطار قانوني وتشريعي خاص بالتوثيق الرقمي العقاري، يحدد المسؤوليات، الضمانات، وآليات الحماية.
2. إعادة هندسة الإجراءات الإدارية العقارية قبل رقمنتها، لضمان تبسيط المسارات وتقليل التعقيد.
3. إطلاق برنامج وطني لتكوين الكوادر العقارية في المجال الرقمي، يشمل التدريب على نظم المعلومات الجغرافية، قواعد البيانات، وأمن المعلومات.
4. تقليص الفجوة الرقمية عبر مشاريع ربط شبكي متكاملة بين الجهات، وتوفير البنية التحتية اللازمة في المناطق النائية.
5. تعزيز الأمن السيبراني في نظم المعلومات العقارية عبر استخدام تقنيات التشفير، النسخ الاحتياطي، وأنظمة كشف التسلل.
6. إطلاق منصة وطنية موحدة للمعلومات العقارية تتيح للمواطنين الوصول السهل والآمن إلى بياناتهم العقارية.
7. تشجيع البحث العلمي التطبيقي في مجال الرقمنة العقارية وربط الجامعات بالمشاريع الوطنية ذات الصلة.