

## العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد

شتوان حنان ( طالبة سنة ثانية دكتوراه )  
بن ددوش قماري نضرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية -مستغانم-  
مخبر القانون العقاري والبيئة

### ملخص:

يعد العقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي. ارتأينا من خلال هذا البحث التعرض إلى موضوع العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد من خلال تحديد مفهومه وبيان حافظته العقارية . وكيف أن المشرع الجزائري قد ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين ، هذا فضلا عن إنشاء وكالات ولجان أسندت لها مهمة التسيير ، وتقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار حيث أدرجت بطرق تسمح بالزيادة من فرص إقبال المستثمرين محليين أو أجانب.

**الكلمات المفتاحية :** العقار الصناعي، المناطق الصناعية، مناطق النشاط، الاستثمار ، الامتياز

### Résumé :

Le foncier industriel est considéré comme le pilier primordial de l'investissement économique, qui offre de multiple perspective devant l'entreprise.

On vient pour le présent article, présenter le foncier industriel comme outil nécessaire de développement économique local à travers son concept et son portefeuille de projets immobiliers.

Et dans ce cadre le législateur algérien a mis en place un dispositif législatif et réglementaire pour accéder à la propriété foncière industrielle avec avantages, motivations et attractions en profit des investisseurs.

**Les mots clefs :** le foncier industriel -zone industrielle - zone d'activité- la concession-investissement

### مقدمة:

من المؤكد أن العقار الصناعي يعتبر ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو يحتل مكانة هامة باعتبارها البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه.

فعلى إثر الظروف الصعبة التي تعرفها البلاد من انخفاض أسعار البترول في الأسواق الدولية ما يجعل الأمر محفوفا بالمخاطر بسبب اعتمادها على طريق واحد هو طريق المحروقات، بات من الضروري تحفيز الاستثمار المحلي وإدماجه من أجل خلق ثروة بديلة باستغلال أوعية عقارية تجسد مشاريع استثمارية تساهم في الارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية .

وعلى فرض وجود أزمة في العقار خاصة العقار الصناعي وصعوبات الحصول عليه، إلا أن هذا لم يمنع من مساهمات السلطات العمومية ومجهوداتها بإنشاء العديد من المناطق الصناعية على مستوى ربوع الوطن والتي تقدر بواحد وثلاثون منطقة تعرف انطلاقا معتبرة في مجال تهيئتها. هذا ودون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط لرفع مستوى العرض العقاري من خلال استرجاع المنشآت الشاغرة والقطع الأرضية.

كما أن مبادرة المشرع الجزائري بإصدار قوانين المالية المتتالية قد ساهمت في إيجاد السبل القانونية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية وأسعارها التي تتناسب مع استراتيجيات المشاريع المقترحة ، هذا إضافة إلى لجوء السلطة التنفيذية عن طريق التشريع بالأوامر إلى إصدار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم والأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصائصها الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

كما أن تدابير الاستثمار المتتالية فرضت على الدولة إنشاء مؤسسات ترافق المستثمر كالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المكلف بتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار، وهي كلها مبادرات تعكس جهود الدولة من أجل الارتقاء بالاقتصاد الوطني لاسيما تنويع الصادرات خارج قطاع المحروقات. ونظرا لأهمية موضوع العقار الصناعي والدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، كان لابد أن يحاط هذا الأخير بحماية صارمة وضمانات تساهم في تحقيق الوظيفة التي يؤديها.

وعليه فإن التساؤل الذي يطرحه الموضوع حول مكانة العقار الصناعي وإبراز دوره في ترقية وتطوير الاستثمار الصناعي في الجزائر.

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذه الخطة إلى محورين:

- المحور الأول: التعريف بالعقار الصناعي وحافظته
- المحور الثاني: مساهمة العقار الصناعي في جذب الاستثمارات

**المحور الأول: التعريف بالعقار الصناعي وحافظته:**

اهتم العديد من الباحثين بموضوع العقار الصناعي في حقول معرفية متعددة، لذا كان من المفيد البحث فيه بتعريفه ثم بيان حافظته وذلك في النقاط الآتية:

**أولاً: تعريف العقار الصناعي**

لتحديد العقار الصناعي ينبغي أولاً الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة

1. تعريف العقار: تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعثر عليها تلف أو خلل<sup>1</sup>، وهو نفس ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 1/683 من ق.م.ج بقوله: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

والعقار أنواع أهمها العقارات بالطبيعة ، ومن جعلتها الأراضي التي هي عقار أصيل خلقه الله تعالى أي شينا ثابتا في حيزه ، وتشمل جميع أنواع الأراضي الفلاحية والصناعية<sup>2</sup>.

2. أما الصناعة فيمكن تعريفها " بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية"<sup>3</sup>، وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد كأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص عمل.

أما المشرع الجزائري لم ينطرق إلى تعريف العقار الصناعي وإن كان تحديد المفاهيم هو اختصاص أصيل لفقهاء القانون، وإنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سنه سلسلة من النصوص القانونية<sup>4</sup> التي تتماشى مع السياسة والإيديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية.

ويعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة، والأصول العقارية الفائضة

(actifs excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة<sup>5</sup>.

### ثانيا: حافظة العقار الصناعي

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974، وحافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، هذا الأخير الذي منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية، وسيتم التعرض إليها في النقاط الآتية:

#### 1. المناطق الصناعية:

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للمناطق الصناعية، غير أنه بالرجوع إلى التقرير الصادر عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة<sup>6</sup> ن نجد أنها أشارت إلى أن المناطق الصناعية تعتبر عاملا حقيقيا من عوامل ترقية و عصنة النسيج، كما اعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار.

وفي إطار سعي الدولة إلى تنمية القطاع الصناعي باعتباره الطريق الأمثل لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية، بادرت السلطات العمومية بمحاولة إيجاد سبعة وسبعون (77) منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تتكفل بتلقي العقارات واكتسابها الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، والقيام بتجزئتها وإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين<sup>7</sup> وتتمثل هذه الأجهزة في:

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث القانونية C.N.E.R.U.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I.

غير أن هذا المرسوم لم يحقق الأهداف المبتغاة، حيث بقيت المناطق الصناعية تمتاز بالصعوبات والنقائص والتي نذكر منها:

- تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة.
- أن اختيار المواقع لإنشاء مناطق صناعية كان يغلب عليها الطابع الارتجالي، وتسبب في كثير من الحالات استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة<sup>8</sup>.
- عدم استغلال الأراضي الممنوحة وشغلها.

وفي هذا السياق، وقصد إعادة ملائمة الإطار القانوني وإزالة عوائق الاستثمار ن تم إصدار الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المتمم، حيث تم إنشاء جهاز يسمى بالمجلس الوطني للاستثمار (C.N.I.)، والذي من أبرز مهامه الاقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه والعمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة.

#### 2. مناطق النشاط:

مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاعليين، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح، وإنما تم إنشاؤها بمبادرة البلديات<sup>9</sup> مستندة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمنتم، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وهي حاليا يطلق عليها بالوكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>10</sup>.

المناطق الخاصة:

ظهور المناطق الخاصة كان في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، وقد نظمها المشرع الجزائري في شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما: المناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي.

فالمناطق المطلوب ترقيتها هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة كون أنها تعرف تخلفا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات. وهي تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وفق مقاييس حددها المرسوم التنفيذي 321/91<sup>11</sup>.

أما مناطق التوسع الاقتصادي:

فهي تلك الفضاءات والأراضي الجيو اقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها<sup>12</sup>

وقد نص المشرع على كفايات تحديد مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير المرسوم 321/94 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها<sup>13</sup>.

3. حافظة عقار المؤسسة العمومية الاقتصادية:

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني، قد عرفت تغييرات متعاقبة بدايتها كانت في ظل النظام الاشتراكي أين كانت الدولة تتحمل مديونية المؤسسات مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، ما دفع بالمشرع إلى إعادة تنظيمها حيث أصبح مصيرها مرتبطا بنظام الخوصصة وذلك في إطار القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى غاية صدور الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بالتنظيم والتسيير و خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية. واعتبرت الخوصصة بمثابة محور ذا أولوية كبيرة في الإصلاحات التي باشرتها الدولة لتسريع عملية انفتاح الاقتصاد الجزائري.

ومفهوم العقار الصناعي لا يقتصر فقط على الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية، وإنما يشمل كذلك أصول المؤسسة بما فيها الاستخدامات الثابتة، ويمكن تصنيفها إلى: الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة ارتبط مفهومها بالخوصصة، والأصول العقارية المتبقية والفائضة المحددة بموجب الأمر 01/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية.

#### المحور الثاني: مساهمة العقار الصناعي في جذب الاستثمارات:

لاشك أن العقار الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي محلي كان أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات أساسية تسمح لها بجذب الاستثمار الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن التنوع الاقتصادي وزيادة صلابة الاقتصاد في مواجهة الاضطرابات التي تمر بها البلاد حاليا.

لذلك عمدت الدولة على استحداث وكالات تتجسد مهمتها في تسيير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وجعله أكثر جاذبية للمستثمرين الوطنيين والأجانب، من بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A.N.I.R.E.F)، دون إغفال دور الدولة في تقرير الامتياز كوسيلة للاستثمار الصناعي والتحفيزات المقدمة بشأن ذلك .

#### أولاً: آليات تسيير الأوعية العقارية

بالرجوع إلى نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>14</sup> على أنه: "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخّص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

هذه الوكالة هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>15</sup> . تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي مثل الوساطة أساساً في تقريب المستثمرين الصناعيين، والسلطة المانحة للامتياز حيث تتولى تسيير حافظتها العقارية، وترقيتها بهدف ترميمها في إطار ترقية الاستثمار، كما تهدف إلى توفير الدعم الضروري للمستثمرين، وتقليص عدد المتدخلين في تسيير حافظة العقار الصناعي. وتخضع هذه الوكالة إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.<sup>16</sup>

وقد سبق إنشاء هذه الوكالة لجنتين، أولاً صدرت بموجب تعليمة وزارية مؤرخة في 1994/05/15<sup>17</sup>، وتسمى بلجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (C.A.L.P.I)، يترأسها والي أو ممثله، ويتجسد دورها إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنموية، غير أن الواقع أثبت فشل هذه اللجنة بالرغم من الجهود المبذولة، وعلى إثر ذلك أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة حيث أضيف لها ممثلين من هيئة الضبط العقاري وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (C.A.L.P.I.R.E.F)<sup>18</sup>. غير أن هذه الأخيرة تم اقتراح إعادة النظر فيها، وتعديل النصوص القانونية بشأنها من خلال تقليص عدد المتدخلين واستبدالهم بمؤسسة واحدة لتسيير حافظة العقار الصناعي وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A.N.I.R.E.F) وقد أسندت إليها المهام الآتية:

#### • الوساطة العقارية:

- ✓ التسيير بموجب اتفاقية الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.
- ✓ ترقية الحافظة العقارية.
- ✓ تسويق الحافظة العقارية.
- ✓ إنشاء بنك معلومات: عن طريق وضع آليات تساهم في وضع والتحديث المستمر لبنك المعلومات للتصفح العام المتضمن العروض العقارية على المستوى الوطني.
- اقتناء الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية لإعادة بيعها أو منحها بالامتياز بعد ترميمها وتجزئتها وتجهيزها لأصحاب مشاريع ذات طابع صناعي بحت.

### ثانيا: دور الدولة في منح الامتياز للاستثمار الصناعي بالتراضي:

من المسلم به أن عقد الامتياز يعتبر أساسا من أسس تشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي ، وقد تجلى ذلك في الأوعية العقارية العديدة الممنوحة في إطار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات ، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات غير المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

ومن خلال الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ذكره، فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري<sup>19</sup> ، ويستفيد صاحب الحق في الامتياز من مدة لهذا الأخير تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد<sup>20</sup>.

وقد تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح أوعية عقارية وفقا لنظام الامتياز أسلوبين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزداد العلني والتراضي، غي أنه عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد وهو أسلوب التراضي وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.<sup>21</sup>

وفي هذا الصدد صدرت مذكرة عن المدير العام للأملاك الوطنية<sup>22</sup> من أجل توضيح الهيئة المكلفة بإعداد مشاريع قرارات منح الامتياز والجهة المؤهلة لإعداد المخططات الطبوغرافية للأوعية هل هي من اختصاص مصالح مسح الأراضي أو المهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين.

وبالرجوع لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 ، تتوفر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على أمانة يتولى تسييرها وترقية العقار، حيث تتلخص أمانة اللجنة فيما يلي:

- استقبال طلبات المستثمرين.
- تحضير جدول أعمال الاجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الاجتماعات قصد الدراسة على الأقل ثمانية أيام قبل موعد الاجتماع.
- إعداد محاضر الاجتماعات
- إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة ( رأي بعد الموافقة، معلومات إضافية، تقديم وثائق إضافية).
- موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.

وفي حالة موافقة اللجنة (C.A.L.P.R.E.F) على منح حق الامتياز، يعرض مشروع القرار الذي يرخص منح الامتياز بالتراضي لإمضاء الوالي على أساس محضر الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك.

فإذا كان الملك تابع للأملاك الخاصة للدولة، فإن موضوع منح الامتياز لهذه الأملاك الفائضة والمتبقية ، تعرض على الوالي للإمضاء من طرف مدراء أملاك الدولة بصفتهم ملاك إعداد. أما إذا كانت الأملاك تابعة لهيئات أخرى (غير تابعة للأملاك الخاصة للدولة) ، تعد وتعرض مشاريع قرارات منح الامتياز لإمضاء الوالي سواء من طرف مدير

الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار المكلف بأمانة اللجنة، أو من طرف مدير التنظيم والشؤون العامة.

أما فيما يخص الطبوغرافيين، فإن المتعاملين يلجؤون إلى خدمات المهندسين الخبراء العقاريين المسجلين في جدول هيئة المهنة لإعداد المخطط الطبوغرافي للملك العقاري موضوع منح الامتياز بشرط المصادقة عليه من طرف مصالح مسح الأراضي.

### ثالثا : التحفيزات المشجعة للاستثمار المحلي

في إطار تشجيع الاستثمار ، حاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية والأجنبية لم تتضمنها النصوص التشريعية الموجهة خصيصا للاستثمار، بل تضمنتها قوانين المالية ، من ضمنها تلك للمزايا التي تضمنتها المقررة الصادرة عن المجلس الوطني للاستثمار والتي تخص مجال الضرائب، الجمارك، أملاك الدولة.

فالمزايا التي تحصن أملاك لدولة هي سيما تلك التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتخص التخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز عن الحافطة العقارية التابعة للدولة الواقعة بالجنوب والهضاب العليا الموجهة للاستثمار، حيث تم تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية بنسبة 90% أثناء فترة انجاز الاستثمار (03 سنوات كحد أقصى) و 50% في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار (03 سنوات كأقصى حد) .

أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا فإن الإتاوة الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة عشر سنوات ، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من قيمتها المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة.

كما أدرج قانون المالية 2015<sup>23</sup> بدوره إجراءات جديدة تحث على الاستثمار لاسيما قطاع الصناعة، في إطار مواصلة مجهودات الدولة التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتنويع الاقتصاد الوطني من ضمنها الإعفاءات التي يستفيد المستثمرون من دفع الضريبة على فوائد الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة خمس سنوات، كما تضمن أيضا إعفاء عقود التنازل عن الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة في إطار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر من حقوق التسجيل ورسم الأشهار العقاري.

إضافة إلى تخفيض التكلفة الإيجارية للعقار الصناعي إلى 1/33 عوض 1/20 التي كانت مطبقة عند التنازل على الأراضي التابعة للدولة التي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ومؤخرا صدر قانون المالية لسنة 2016<sup>24</sup> الذي اقترح بدوره إجراءات تحفيزية لتشجيع الاستثمار خاصة المنتجة وتلك التابعة للصناعات الناشئة، ولعل أهمها تسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار لإنجاز مشاريع استثمارية ، بالسماح للمتعاملين الخواص خلق وتهيئة وتسيير مناطق النشاط أو مناطق صناعية عبر التراب الوطني شريطة ألا تتواجد فوق أراض فلاحية ، على أن تكون هذه العمليات على أساس دراسات مسبقة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المتعلقة بتهيئة الإقليم حيث نصت المادة 58 منه على أنه : "يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراض فلاحية .

دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

**الخاتمة:**

وفي ختام هذه المداخلة نخلص إلى القول بأن العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية ، يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة سعيا منه إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين ، من خلال تهيئة المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاطات إضافة خلق مناطق جديدة . كما أن غايته هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق اضطلاع العقار الصناعي بدوره في ترقية الاستثمار، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني جديد تمثل في صدور الأمر 08-04 الذي عدل الأمر 06-11 ، حيث ألغى تماما التنازل واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات والتحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية.

**الهوامش:**

- <sup>1</sup> محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة العارف، مصر، سنة 2000 ص 05.
- <sup>2</sup> محمد حجاري محمد، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات والبحوث والدراسات، العدد 16، 2012 ص 316
- <sup>3</sup> خواجية سميجة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 33
- <sup>4</sup> أول تنظيم للعقار الصناعي كان في إطار: - المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20 المؤرخة في 1973/03/09
- القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- القانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، والمراسيم التنفيذية التنفيذية اللاحقة له.
- القانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. والمعدل بموجب قانون المالية لسنة 2013
- <sup>5</sup> وقد قامت السلطات العمومية في هذا الشأن باتخاذ تدابير من شأنها توفير أوعية عقارية وجهة للاستثمار الصناعي من أجل تلبية حاجيات المستثمرين المتزايدة ، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية ثم حلها أوفي طريق الحل، كما استرجعت الأصول العقارية الفائضة المحازرة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية ومخيلية في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها والتي غالبا ما تمثل أراضي شاسعة.
- <sup>6</sup> تقرير وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة ، برنامج تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الحوصلة والآفاق، ماي 2000 ، ص 05
- <sup>7</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 15

- <sup>8</sup> حيث تم إحصاء فقدان 30.000.00 هكتار في الفترة الممتدة من 1970 و 1976 من الأراضي الزراعية في البلاد مثلا في سكيكدة 2000 هكتار من مناطق صناعية تمتد على مساحة أراضي منتجة للحمضيات، وفي البلدة 1600 هكتار من الأراضي المسيرة ذاتيا. أنظر في ذلك : خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ص 53
- <sup>9</sup> المادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.
- <sup>10</sup> تم إحداث هذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .
- <sup>11</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ 1991/09/14 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها.
- <sup>12</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص22
- <sup>13</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.
- <sup>14</sup> ج.ر عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- <sup>15</sup> ج.ر عدد 25 المؤرخة في 25 أبريل 2007
- <sup>16</sup> بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص235
- <sup>17</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص174
- <sup>18</sup> تم إلغاء هذا المرسوم ، وأعيد تنظيم مهام اللجنة وتشكيلتها بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج.ر عدد 04 المؤرخة في 2010/01/17
- <sup>19</sup> موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع قانون أعمال، كلية الحقوق بودواو ، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، السنة الدراسية 2009/2008 ص185
- <sup>20</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر عدد 27 مؤرخة في 2009/05/06 .
- <sup>21</sup> المادة 05 من القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011
- <sup>22</sup> مذكرة تحت رقم 1637 الصادرة في 21 فيفري 2012 عن المدير العام للأمالك الوطنية
- <sup>23</sup> قانون 10/14 مؤرخ 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31
- <sup>24</sup> قانون رقم 18/15 مؤرخ في 2015/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2016. ج ر عدد 72 المؤرخة في 2015/12/11