

الآليات المستحدثة لضبط سوق العقار الصناعي بالجزائر

The market of industrial land in Algeria and the new mechanisms of its regulation

د. بوحفص جلاب نعناعة⁽¹⁾

أستاذة محاضرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة علي لونيس - البلدية 2 (الجزائر)

bouhafs09@hotmail.com

تاريخ النشر:

2020 مارس 25

تاريخ القبول:

2020 مارس 20

تاريخ الارسال:

2019 أوت 27

المخلص:

انتهجت الجزائر اسلوب منح الامتياز بالتراضي، في مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية وحتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على الحرية الاقتصادية وحرية الاستثمار، اصدر المشرع جملة من الاحكام في كل من قانون المائية التكميلي لسنة 2015 وقانون المالية لسنة 2016 لتطوير الاستثمار وتسهيل حصول المستثمر على العقار الصناعي.

الكلمات المفتاحية:

الاصلاحات الاقتصادية - الامتياز بالتراضي - الاستثمار - العقار الصناعي - التنمية

Abstract :

Algeria has adopted the path of concession by mutual agreement, when allocating land bases in the field of industrial investment, as a legal formula for development, to adapt the legal form to the economic ientation based on economic recovery and liberalization of economic activity the legislator promulgated a number of provisions in the 2015 Supplementary Finance Law and the Law of 2016 finance for investment development, facilitating investor access to industrial land

key words :

economic reforms - concession by agreement - freedom of investment - industrial land - development



مقدمة:

تحتل الدراسات العقارية أهمية بالغة، باعتبار ان العقار هو الفاعل الأساسي لتحريك الدورة الاقتصادية ومن ثم يجب تعميق البحث في مختلف الأنظمة القانونية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقارات الفلاحية أو العقارات السياحية أو تلك التي تتعلق بالأنشطة الصناعية، من خلال طرح القضايا وتحديد المسؤوليات والبحث عن الحلول، ولا تنفصل هذه الدراسة عن قضايا أخرى ذات ارتباط بموضوع العقار كما هو الشأن بالنسبة لقانون التعمير والتجزئات العقارية والائتمان العقاري..

تتمحور إشكالية الدراسة الرئيسية في محاولة معرفة هل ان مشكلة العقار الصناعي وهو هاجس وانشغال رئيسي عند كل صاحب مشروع اقتصادي تنموي، ترتبط بغياب سوق منظمة وإجراءات تتسم بالشفافية والانسجام في مجال البيع ومنح الامتياز أم ترتبط بندرة الموارد من حيث الوعاءات العقارية ؟

لتحقيق هدف هذه الدراسة تم توظيف المنهج الوصفي، التحليلي ومعالجة الموضوع من خلال بيان أهمية العقار في التنمية الاقتصادية وآليات ترشيد استغلاله كمبحث أول والتعرف على اجراءات توفير العقار الصناعي على ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹، وقانون المالية لسنة 2016² لتطوير الاستثمار وضبط سوق العقار الاقتصادي كاجراءات مستحدثة في المبحث الثاني وختمت الدراسة بأهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: آليات ترشيد استغلال العقار الصناعي لتحقيق التنمية الاقتصادية

للعقار أهمية قصوى في مجال تحقيق التنمية، فهو أساس التصرفات التي تجرى بين الناس ومصدر الاستقرار ومحور كل سياسة تنمية شاملة في الدولة

المطلب الأول: العقار الصناعي المحرك الأساسي للتنمية

لقد أضحى من المستحيل الحديث عن تحقيق تنمية اقتصادية شاملة ومتكاملة دون التطرق إلى الاستثمار خاصة الصناعي منه، بحيث يعتبر العقار الصناعي المحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية.

يعتبر موضوع التنمية من الموضوعات التي شغلت ولازلت تشغل بال الحكومات على مر العصور نظرا لما لها من أثر عميق على أحوال الشعوب السياسية والاقتصادية والاجتماعية. لقد برز مفهوم التنمية بصورة أساسية منذ الحرب العالمية الثانية، حيث لم يستعمل هذا المفهوم منذ ظهوره في الربع الأخير من القرن الثامن عشر وحتى الحرب العالمية الثانية، إلا على سبيل الاستثناء، حيث غالبا ما كان يستعمل مصطلحي التقدم المادي أو التقدم الاقتصادي³. ثم تطور

مفهوم ومجال التنمية كثيرا خلال العقود الأخيرة، وهكذا ظهرت إلى جانب مصطلح التنمية الاقتصادية عدو مسميات كالتنمية الاجتماعية، التنمية البشرية المستدامة والتنمية الإنسانية، كما عرف الخطاب التنموي بروز عدو مفاهيم تعنى بتحديد نطاق التنمية من قبيل التنمية الوطنية، التنمية الجهوية والتنمية المحلية التي تسعى إلى حصر مجال التنمية أو نطاقها في حدود ومجالات ترابية أصغر.

عرف مفهوم التنمية تغيرا في مدلوله ومضمونه، تحت تأثير التغيرات السريعة التي يشهدها العالم وبروز ظاهرة العولمة بحيث لم تعد التنمية - كعملية - تعني مجرد نقل المجتمع من حالته التقليدية إلى حالة التحديث اعتمادا على مؤشرات اقتصادية بحثه مثل مستوى الدخل الفردي ودرجة النمو الاقتصادي، ونسبة التضخم... الخ، بل أصبح يقصد بالتنمية تلك العملية التي تضمن حاجات الأجيال الحاضرة دون الإنقاص أو القدره على الوفاء باحتياجات الأجيال القادمة وذلك بالعمل على تنمية الموارد والحفاظة عليها من التلوث وهو ما أصبح يعرف الآن بالتنمية المستدامة. تستهدف التنمية استقطاب الموارد المادية والبشرية المتاحة وتوجيهها لتوسيع قاعدة اقتصاديات المجتمع والحصول على معدلات نمو باستخدام أسلوب التخطيط ومبادئه⁴ وعناصره كأسلوب للتنمية الاقتصادية الشاملة⁵.

لعقار أهمية قصوى في مجال تحقيق التنمية، فهو أساس التصرفات التي تجرى بين الناس ومصدر الاستقرار ومحور كل سياسة تنمية شاملة في الدولة.

بالنظر الى الدور الفعال الذي يلعبه العقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية وهو الأرضية الأساسية التي تنطلق منها المشاريع العمومية والخاصة في مختلف المجالات الاقتصادية، بادرت الدولة في الفترة الاخيرة وبالنظر للعلاقة القائمة بين العقار والاستثمار من خلال قوانين المالية المتعاقبة وقانون ترقية الاستثمار لعام 2016⁶ و التعليمات الصادرة عن وزارة الصناعة والمناجم بحصر مشاكل توفير العقار الصناعي والمساهمة في إيجاد السبل القانونية لتوفير الأوعية العقارية التي تتناسب واستراتيجية المشاريع المقترحة الضرورية لتحقيق التنمية الاقتصادية. لقد اصبح المستثمر يهتم اكثر بعنصر الاستغلال كأحد عناصر الملكية العقارية، فنشأت مناطق صناعية ومناطق للاستثمار، غير أن هذا الأمر طرح اشكالية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار. ففي إطار دعم سياسة الإصلاحات الاقتصادية الجديدة التي تسعى إليها الحكومة والرامية إلى خلق مناخ ملائم لتنشيط الاستثمارات المحلية والأجنبية وتنويع المداخل والإنقاص من حجم الواردات ورفع من حجم الصادرات، بالعمل على تدعيم التجارة الخارجية، واستجابة للطلبات المتزايدة لإيجاد أوعية عقارية للعدد الهام من الطلبات الاستثمار، سعت السلطات العمومية من خلال هذه المقتضيات

القانونية إلى التبسيط والتعجيل في الإجراءات الإدارية لحصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مع منح التسهيلات المالية، محاولة منها للوصول عن طريقها إلى التنافسية الاقتصادية.

المطلب الثاني: العقار الصناعي واستراتيجيات تنمية القطاع الصناعي

يظل العقار الصناعي من أولويات السياسة الاستثمارية في الجزائر، فهو من بين الرهانات التي تعول عليه الدولة من أجل تحقيق نمو اقتصادي، خصوصا امام انهيار أسعار النفط في الأسواق العالمية. لقد اصبح التحدي المطروح في مجال التنمية الاقتصادية في الجزائر مرتبط بمدى ضبط إشكالية العقار الصناعي، وتبيان أساليب تسويتها وذلك وفق دراسة علمية تفيد ترشيد واستغلال هذا المورد بطريقة عقلانية، وتخصيصه لإنجاز مشاريع تتلاءم مع طبيعته وتوزيعه بشكل متكافئ لتميزه بالندرة، وباعتباره أهم عائق يواجه المستثمر.

ان صعوبة الحصول على قطعة أرض مهيأة لمزاولة نشاط استثماري تعيق النمو الاقتصادي⁷، لذلك تدخل المشرع محاولة منه لتوفير فضاءات لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية وتلبية الحاجيات المتعاملين الاقتصاديين وتمكينهم من المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية. لقد تم إحداث تغييرات ضرورية على آليات استغلال العقار الصناعي وذلك من أجل تحقيق أهداف استراتيجية لتنمية القطاع الصناعي. إن عملية استغلال هذا الأساس العقاري، مرت بعدة محطات قانونية خاصة بعد استفحال ظاهرة المضاربة والاستغلال غير العقلاني له، الأمر الذي تطلب إعادة النظر في طريقة الحصول عليه مع التراجع عن إمكانية التنازل المباشر، وظهور لأول مرة ما يسمى بعقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل وبقية الوضعية على هذا النحو لغاية سنة 2006⁸، لكن سرعان ما تم تعميم الامتياز عن طريق المزداد العلني سنة 2008، كإجراء حصري للحصول على حافطة العقار الصناعي وهذا لخلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط. وفي سنة 2011 تم إلغاء إجراء المزداد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة وهو آخر تعديل بشأن صيغ منح حق الامتياز⁹، فاصبح يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لثائذ المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.

المبحث الثاني: إجراءات توفير العقار الصناعي وفق مقتضيات قانون المالية التكميلي لسنة 2015 وقانون المالية لسنة 2016

في إطار دفع حركة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومحاولة لتذليل العقبات الإدارية التي تواجه المستثمرين، مرافقتهم في إطار السياسات الجديدة للجزائر الرامية إلى خلق اقتصاد منتج للثروة والاستجابة للطلبات المتزايدة لإيجاد أوعية عقارية، سعت السلطات العمومية إلى تسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار لاسيما ذلك المخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية من خلال ادراج جملة من الاجراءات الجديدة في قانوني المالية التكميلي لسنة 2015 وقانون المالية لسنة 2016

المطلب الأول: معالجة إشكالات العقار الصناعي على ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2015

تأتي هذه الاحكام لتجسيد جهود الحكومة، محاولة منها لتذليل العقبات أمام المستثمرين، وخلق تنافسية وتنوع بالاقتصاد الذي يعاني بسبب تراجع إيرادات النفط خلال العام 2015.

الفرع الأول: السلطة مانحة الامتياز

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي¹⁰ :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية والاقتصاد وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية¹¹ ومناطق النشاطات؛

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

مع التذكير ان الوالي يمثل الدولة¹² على مستوى الولاية يُعتبر القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية، فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية وهو المتصرف فيما يخص تسيير حافظة العقار الصناعي وبالتحديد بالنسبة للأراضي التابعة لأماكن الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. إن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص

إقليميا باقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار لتسهيل الإجراءات وربحا للوقت مما جعل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات قطبا داعما للمستثمر.

الفرع الثاني: إجراءات دراسة طلبات المستثمرين للعقار

تنفيذا للتعليمات الموجهة لمديرية أملاك الدولة، لمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة الى انجاز مشاريع استثمارية، نلخص إجراءات دراسة طلبات المستثمرين في:

- يقدم الطلب كل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص او القانون العام، لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على ارض او عقار موجه للاستثمار الى مديرية الصناعة والمناجم المختصة إقليميا مرفقا بدراسة تقنية اقتصادية،

- يتولى المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الطلب ويستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة المديرية الولائية المعنية مباشرة بذات المشروع التي تلتزم بإبداء الرأي في اجل لا يتعدى 08 أيام وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابيا،

- يرسل الملف الى الوالي مرفقا بتقرير تقييمي في اجل لا يتعدى 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على اراء المديرية المعنية،

- يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز الذي يحوز قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة،

- يرسل ذات الملف الى إدارة أملاك الدولة التي تلتزم بإنهاء إجراءات الامضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة في اجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه اعداد عقد حق الامتياز الواجب التسجيل خلال 15 يوما الموالية،

- إن أجل اعداد قرار حق الامتياز لا يمكن ان يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي،

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في اجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر.

نستخلص مما سبق أن السلطات من خلال هذه الاجراءات المرجعية والتطبيقية وضمن نجاعة معالجة طلبات المستثمرين والاستعمال الحسن للأوعية العقارية الخاصة للدولة تؤكد على ضرورة مراعاة مبادئ الشفافية في دراسة الملفات والمساواة في معاملة المستثمرين¹³.

الفرع الثالث: فرض عقوبات مالية

سعت الدولة الى استحداث اليات جديدة لحث المستثمرين على الاستغلال الفعلي للعقارات الممنوحة لهم، بفرض ضريبة بقيمة 3 بالمائة عن القيمة الحقيقية للعقارات غير المستغلة من طرف أصحابها وهذا كأسلوب لحملهم على استغلالها أو بيعها¹⁴. فرضت موازنة 2015 غرامة ادارية تصل إلى 3% من القيمة الحقيقية للجيوب العقارية غير المستغلة، وذلك لدفع أصحابها إلى التخلي عنها أو استغلالها ومنه استرجاع كل فائض للعقار الصناعي التابع للقطاع العام والممنوح للمستثمرين.

لقد انشأت غرامة على عاتق كل مستفيد عن طريق التنازل عن أراضي ذات وجهة صناعية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، بقيت غير مستغلة خلال مدّة تفوق 03 سنوات ابتداء من تاريخ تخصيص قطعة الأرض. لتطهير الوضعية الحالية للسوق العقاري يتم تحصيل مبلغ هذه الغرامة سنويا والمحدد بالتناسب مع القيمة السوقية ويخصص الناتج لفائدة البلديات، التي تتواجد بها الأراضي المعنية، كما هو معمول به في مجال الرسم العقاري على أساس سند تحصيل تحرره المصالح المختصة إقليميا للوزارة المكلفة بالصناعة. ان الرسم العقاري¹⁵ هو ضريبة مباشرة تؤسس على مواد تتميز بالثبات يدفعها الخاضع للضريبة مباشرة لإدارة الضرائب وهو مورد مالي تحصل عليه الدولة أو من يمثلها من الجماعات المحلية. إن الهدف من الاحكام السابقة هو المساهمة في تخفيف الضغط على طلبات الاوعية العقارية موضوع السياسة الاستثمارية.

كما طبقت زياداً الرسم العقاري على الاراضي القابلة للبناء غير المستغلة بعد ثلاث سنوات من تسليم رخصة البناء ويحتسب الرسم العقاري باسم المنتفع شخصاً طبيعياً او معنوي وقد اسس الرسم العقاري بصفته الحالية بموجب الامر 67 - 83 الصادر في 02-06-1967، فالأراضي الواقعة في مجالات عمرانية أو الموجهة للتعمير والتي لم تشهد الشروع في البناء بعد ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على رخصة البناء أو صدور رخصة التجزئة تخضع لمضاعفة بأربع مرات في الحقوق الواجبة بموجب الرسم العقاري¹⁶. هذا وتقدر العقارات محل الضريبة مهما كانت طبيعتها، حسب قيمتها التجارية الحقيقية المحددة من طرف لجنة وزارية مشتركة تتكون من ممثلي مصالح الوزارة المكلفة بالداخلية والجماعات المحلية والوزارة المكلفة بالمالية والوزارة المكلفة بالسكن¹⁷.

وبالمقابل تم اعفاء عقود التنازل عن الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة في اطار الامر رقم 08-04 لستمبر 2008¹⁸ من حقوق التسجيل ورسم الاشهار العقاري ومراجعة

طريقة حساب اتاؤ الإيجار السنوية الى 33/1 عوض 20/1 المطبقة حاليا عند التنازل على الأراضي التابعة للدولة التي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

المطلب الثاني: الاجراءات المستحدثة بمقتضى قانون المالية لسنة 2016

حاول المشرع تعزيز القاعد الصناعية عن طريق ترقية الانتاج الوطني و حمايته، فادرج في قانون المالية لسنة 2016 تدابير جديد من شأنها الحد او القضاء على اشكالية توفير الاوعية العقارية الصناعية كمحاولة منه لحل مشكل العقار الصناعي ولتشجيع بعث الاستثمار عن طريق تحسين مناخ الاعمال وتذليل الصعوبات التي تواجه الراغبين في انشاء المؤسسات الاقتصادية وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديث واعادة انتشار اجهز و هياكل القطاع من اجل تكييفها وتحقيق¹⁹ مستويات عليا من الفعالية.

الفرع الأول: مساهمة الخواص في توفير العقار الصناعي

لقد بدى للدولة ضرورة اشراك كافة الفاعلين الاقتصاديين المحتملين لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة ومن ثم تم السماح للمتعاملين الخواص بتثمين ممتلكاتهم العقارية. بوضعها تحت تصرف المستثمرين أشخاص طبيعيين او معنويين، لإنشاء او تهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي غير فلاحية، تشكل ملكيتهم دون الاخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة. ويخضع انشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدقتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط وطني لتهيئة الإقليم. يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، احد اهم الرهانات التنموية الكبرى التي تعمل على رسم المخطط الاستراتيجي للتنمية عبر التراب الوطني وتترجم افاق الاستراتيجية الاساسية للسياسة الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

يتجه هذا المخطط نحو ادماج جميع القطاعات في السياسة الانمائية للبلاد وتوجيه جميع المشاريع الاستثمارية نحو المناطق المؤهلة لذلك وتركز الدولة من خلال هذا المخطط على تأهيل وعصرنة المدن الاربع الكبرى²⁰.

لقد اصبح بإمكان المتعاملين الخواص خلق وتهيئة وتسيير مناطق النشاط او مناطق صناعية عبر التراب الوطني ويبرر هذا الاجراء ضرورة دعم سياسة الاستثمار المطبقة من السلطات العمومية والرامية لزيادة العرض الاقتصادي للعقار لتجسيد المشاريع الاستثمارية. لكن خلق وتهيئة هذا المناطق لا بد ان يتم على اساس دراسات مسبقة مع الاخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المتعلقة بسياسة تهيئة الإقليم.

يقصد بالتهيئة كل الأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية والتي تجعل منها قابلة للاستغلال في شكل مشاريع وأنشطة صناعية وتشمل هذه

الأعمال تهيئة الأرضية. مد الطرقات، تجزئة القطع الأرضية، توصيل الكهرباء والغاز والمياه، قنوات صرف المياه... وتخضع هذه العمليات لقواعد التهيئة والتعمير.

لقد ادركت السلطات العامة ان القطاع الخاص لا ينفصل عن الدولة ولا بد ان يبدي استعداداه للاستثمار بكثافة في القطاعات الصناعية بكل روح وطنية ومسؤولية لكن ذلك يتطلب توفير المناخ الملائم ورفع بعض الحواجز منها:

- مسألة الحصول على العقار الصناعي،
- تسهيل الإجراءات الإدارية بإشراك القطاع الخاص في رفع العرض العقاري الصناعي،
- حق تهيئة وتسيير المناطق الصناعية بموارده الخاصة وعلى أراضي يملكها،
- تنظيم وتوضيح إجراءات اشراكه،
- إزالة الغموض والتناقضات من اجل إعادة الثقة بين القطاع الخاص ومؤسسات الدولة والسعي نحو هدف مشترك هو دعم التنمية.

ان إجازة تهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية من قبل المتعاملين الخواص هي سابقة أولى في الجزائر، وهو إجراء يضاف للجهود المبذولة من قبل السلطات لتطهير سوق العقار الصناعي، الذي يعرف ضغوطات كبيرة ومضاربات والتي ترمي من خلالها الحكومة لحل مشكل العقار الصناعي وتلبية الطلب عليه.

على ان يلتزم هؤلاء الخواص:

- تحمل كافة الأعباء المتعلقة بالتهيئة والتسيير بدل الخزينة العمومية،
- إخضاع استغلال المستثمرين الخواص لهذه العقارات إلى نفس الشروط المعتمده بالمناطق الصناعية العمومية، لتخفيف الأعباء المتعلقة بالتهيئة على خزينة الدولة،
- مسؤولية التهيئة والتسيير وفق دفتر أعباء،
- الحد من المضاربة بالعقار خاصة العقار الصناعي،

- تفاذي النزاعات القانونية المتعلقة بالاستغلال بين المستثمرين والمالكين للعقار الموجه إلى هذه الاستثمارات. هذا ولقد وسع قانون المالية لسنة 2017 من خلال مقتضيات المادة 80 منه، من نطاق الترخيص للمتعاملين الخواص لإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق نشاطات ومناطق صناعية وكذا لوجيستية على أراضي ذات طابع غير فلاحي، والتي تشكل إما ملكيتهم الخاصة او تابعة للأملاك الخاصة للدولة على أساس حق امتياز الذي يمنح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة مع منح امتيازات وتخفيضات تتناسب والموقع الجغرافي للمشروع²¹.

يمكن اذن للمتعاملين الاقتصاديين الجزائريين الاستفادة من حق إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق نشاطات ومناطق الصناعية ولوجيستية بأموالهم الخاصة ليس فقط في ملكيتهم ولكن

ايضا على الاراضي التي تحصوا على حق الانتفاع بها عن طريق حق الامتياز على ان تبقى الاراضي ملكا للدولة.

وحدد المشرع التخفيضات على سعر الامتياز للاستفادة من هذه الأراضي، والتي ستسمح بتشجيع الاستثمار الخاص لصالح الاقتصاد الوطني وخلق ديناميكية اقتصادية عبر كامل التراب الوطني على النحو التالي:

1- ولايات الشمال:

- 95% خلال فترة انجاز المشروع التي قد تمتد من سنة (1) إلى (5) سنوات.

- 75% خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدد الامتياز.

2- ولايات الهضاب العليا والجنوب:

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات

- 90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدد بالنسبة للمشاريع المتواجدة

في الولايات التي شهدت تنفيذ برنامج الجنوب والهضاب العليا.

3- ولايات الجنوب الكبير:

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشر (15) سنة و95% من مبلغ إتاوة

أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة في الولايات الجنوب الكبيرة.

فعلا يعد العقار الصناعي من أولى اهتمامات السلطات في الجزائر لأنه المجال الذي يبحث عنه المستثمر لإقامة مشاريعه، فحاولت الاستفادة من هذه المعاملات، لاكتساب الخبرات وتنمية الاقتصاد الداخلي من خلال استحداث قوانين محفزة للاستثمارات وخلق توازن بين المحافظة على الثروة العقارية وحمايتها باعتبارها غير متجددة وتقديم أكبر قدر من الامتيازات والإعفاءات لجلب أكبر قدر من الاستثمارات.

الفرع الثاني: استرجاع الاعوية العقارية الغير مستغلة

على اعتبار أن الاستثمارات هي مؤشر على تقدم الدول، سعت الحكومة الجزائرية إلى تطبيق إصلاحات لتطوير النظام الاقتصادي وكان الأساس في ذلك التركيز على ما تملكه من ثروات خاصة العقارية. حيث لوحظ انه في الوقت الذي يعاني فيه الكثير من المستثمرين من أزمة ندره العقار، توجد عقارات شاسعة غير مستغلة لمدة طويلة. لذا تقرر في اطار توفير العقار الصناعي كأساس لكل عمليات التنمية، استرجاع من قبل الدولة لمساحات عقارية، سلمت لمستثمرين صناعيين عن طريق الامتياز والتي لم يتم استغلالها، لتوضع تحت تصرف مستثمرين آخرين.

في هذا السياق وضع برنامج عمل على مستوى كل ولاية لتحديد مساحات هذه العقارات بغية استرجاعها وهي الممنوحة للمستثمرين في إطار عقود الامتياز بوضعها تحت تصرف المستثمرين الجادين الراغبين في انجاز استثماراتهم ممن لم يتمكنوا من إيجاد مساحات لتجسيدها.

وقد اقتضى هذا الاجراء:

- توجيه إندارات لكافة الصناعيين الذين يملكون عقارات صناعية غير مستغلة
- فرض ضريبة على أصحاب الملكية العقارية الصناعية تقدر ب3% من سعر العقار
- الشروع في نزع العقارات غير المستغلة.

وتعمل مديرة أملاك الدولة بالنيابة على تطبيق إجراءات استرجاع كل عقار من المستثمرين المتقاعسين وأشبه المستثمرين الذين استفادوا من قطع أرضية بمواقع هامة. يتعلق الامر بقطع ارضية ذات قيمة مالية معتبرة، قدمت لهم لتجسد مشاريعهم التي تقدموا بها في عدد مجالات خاصة بالصناعة، السياحة والخدمات، غير أن العديد منهم لم ينطلقوا في تجسيد مشاريعهم رغم التحفيزات.

هذا ويمكن اللجوء إلى المحاكم الإدارية لإلغاء عقود الامتياز التي بحوزة بعض المستثمرين، وبإلغاء قرارات الاستفادة، لمن أخلوا بتعهداتهم في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية المتفق عليها والتي حظيت بموافقة المصالح المختصة.

ويعود الاختصاص في هذا المجال الى المدير الولائي لأملاك الدولة لتسيير أملاك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز ويمكن للوزير المكلف بالمالية²² أن يمنح تفويضاً بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة واعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها. صدر قرار من وزير الاقتصاد المؤرخ في 20 يناير 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة الولائي لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وقد عدل النص بموجب المرسوم التنفيذي 12-427 الذي حدد شروط وكييفيات إدارته وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، بمنح التفويض بقرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود بدل من التفويض الذي يمنح بقرار لمصلحة مديرية الأملاك الوطنية لإعداد العقود.

يعتبر مدير أملاك الدولة موثقاً للدولة والجماعات المحلية ويتابع استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بعمية أجهزة أخرى وله أن يتخذ الإجراءات اللازمة في حالة إخلال المستفيد بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء هو المختص إقليمياً باتخاذ الإجراءات من أجل اسقاط حق الامتياز وليس فسخ عقد الامتياز لاختلاف الاثار القانونية المترتبة على كل من الفسخ

واسقاط حق الامتياز²³، يتولى إعداد العقد الإداري المكرس لعقد الامتياز وعموما تتمثل المهام الأساسية للمدير الولائي لأملاك الدولة فيما يخص تسيير محفظة العقار الصناعي على مستوى الولاية فيما يلي:

أولا - خبيرا للدولة:

ان تنازل الدولة عن عقاراتها من أجل أنجاز مختلف المشاريع (الاستثمار، التخصيص، التطهير، الإخصصة...) يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات ومن غير المنطقي أن يتم تحديد سعر التنازل لدى مؤسسات خاصة (مكاتب خبراء، محافظو البيع بالمزاد العلني...)، وإنما تعتبر إدارة أملاك الدولة - كقاعده عامة - هي خبير للدولة حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة بل أكثر من ذلك في كثير من الحالات تلجأ المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة إلى إدارة أملاك الدولة، بهدف تقييم ذمتها المالية. ولعل أكبر عملية في هذا الشأن هي تكليف هذه الإدارة بتقييم ذمة المؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة في إطار عمليتي الحل والتصفية وتعتمد إدارة أملاك الدولة على عدد معايير بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات، تتمثل هذه المعايير في المعايير الفيزيائية، المعايير الاقتصادية، - المعايير القانونية

ثانيا - موثق للدولة:

تتجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة أو أحد فروعها طرفا فيها على الأقل في عقود إدارية، تحرر على مستوى إدارة أملاك الدولة، وقد تكون الصفقة العقارية إما شراء أو بيعا، تبادلا أو هبة أو نزع ملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تستقبل كل ملفات العقود الإدارية على مستوى المديرية الولائية لتحويل إلى مفتشيها للتحقيق في قانونيتها ثم تحرير العقود لتعاد إلى المديرية لمراقبتها وتسجيلها لدى مصالح الضرائب وأخيرا إشهارها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا. وتتحصل الإدارة على مقابل مالي نظير تحريرها للعقود²⁴ يسمى مصاريف العقد، وقد ثبت المشرع هذا الاختصاص الأخير لإدارة أملاك الدولة²⁵ واعضى عقود الامتياز على الأملاك العقارية الخاصة للدولة التي تعدها إدارة أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من حقوق التسجيل والاشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية. ومن خلال ذات القانون تتولى إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة تحديد مبلغ الاتاوة السنوية للامتيازات والاعداد المجاني لعقود الامتياز غير القابل لتحويل الى تنازل في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1-09-2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية 2008²⁶ يحرر العقد من قبل مدير الأملاك الوطنية، الذي يقوم بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز، ويكون حسب الشروط والكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي. وإن كل القطع الأرضية المسترجعة يعاد وضعها بين يدي المديرية الولائية للاستثمار من أجل إعادة توزيعها على المستثمرين الجاديين من أصحاب الرأس المال الوطني والأجنبي.

خاتمة:

يعتبر العقار الاقتصادي عاملا مساعدا ومدعما الاستقطاب المستثمرين، لكونه المورد الأساسي الذي يقوم عليه الاستثمار، كما أنه الوعاء الأنسب لخلق حركية اقتصادية في كل القطاعات الحيوية في البلاد، لاسيما القطاع الصناعي الذي يعول عليه الاقتصاد الوطني كثيرا لتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة. هذه الأخيرة راهنت عليها الجزائر منذ الاستقلال ومازالت مستمرة في رهانها إلى غاية يومنا الحالي، لكن ذلك يبقى مرتبط بمدى حسن وترشيد استغلال العقار الصناعي وتنظيمه، لأن هذا من شأنه بعث الثقة في نفوس المستثمرين من أجل إنشاء وتجسيد مشاريعهم على أرض الواقع.

ومن نتائج دراستنا للعلاقة الجدلية بين اجراءات توفيرالعقار الاقتصادي وانجاح السياسة الاستثمارية نذكر:

اولا- بمقتضى الاحكام السابقة التوضيح، تتوجه الجزائر تدريجيا نحو إنشاء سوق عقارية اقتصادية حقيقية تقوم على نظام جديد يتمحور على الأساسيات التالية:

- تامين عمليات منح العقار لتسوية مشكل العقار الصناعي،
- تكييف الحصول عليه مع السياسة الاقتصادية للدولة، حتى يكون عنصرا فعالا في التنمية وتوجيه الاستثمار نحو النشاطات والقطاعات التي ترغب الدولة في تطويرها، وهذا وفق إجراءات مبسطة في إطار قرارلامركزي مع مراعاة:

1- ضرورة وضع دفتر شروط صارم، يتضمن تحديد جدول زمني يلزم أي مستثمر بإنجاز مشروعه وفي المدّة الزمنية المتفق عليها، وهذا بهدف القضاء على الشركات والمصانع الوهمية والتأكد من وجهته واستغلاله،

2- يحدد دفتر الشروط وحقوق وواجبات المستثمرين، ويعزز حق الإدارة في استرجاع العقارات في حال ما لم تحترم الشروط المتفق عليها، فيترتب على استغلال العقار الصناعي حقوق والتزامات تقع على عاتق الطرفين. فالإدارة المانحة للامتياز تتمتع بحقوق واسعة تتمثل في الرقابة والإشراف على حسن تنفيذ عقد الامتياز، كما يمكنها توقيع جزاءات في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، وبالمقابل تلتزم أيضا بتنفيذ التزاماتها التعاقدية ومنح تحفيزات ومزايا لتشجيع الاستثمار. أما بالنسبة لصاحب الامتياز فالمشروع منح له عدد حقوق

كاستصدار رخصة البناء، إنشاء رهن رسمي والحق في التنازل عن البنائيات المنجزه والحق العيني العقاري بعد إنهاء المشروع الاستثماري، وبالمقابل يلتزم باحترام ما جاء في بنود دفتر الشروط الذي يعتبر من أهم الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز إذ من خلاله تبرز امتيازات السلطة العامة.

3- الابتعاد تحت طائلة الجزاء الجنائي عن عمليات توزيع العقار الصناعي، على اساس المحسوبية والوساطة والرشوة،

4- فرض آليات رقابة، على منح واستغلال العقار الصناعي وفق بطاقة وطنية لمنع الغش والتحايل في العقار

5- وضع بنك معلومات يحصي بدقة الأراضي الموجودة فعلا.

ثانيا- ان نقص العقار الصناعي لا يعد مشكلا في حد ذاته ناتجا عن قلة الاوعية العقارية، بقدر ما هو مؤشر عن هشاشة النموذج التنموي المتبع ونتيجة لسياسة الاقتصاد الريعي الذي تسعى الدولة حاليا ومن خلال جملة الإجراءات السابقة تحرير بلادنا من هيمنته.

ثالثا- رغم هذه الجهود المعتبرة لتسهيل الحصول على العقار الصناعي، إلا أنه مازال يشكل عائقا لتجسيد المشاريع الاستثمارية في الجزائر، وقد يرجع ذلك لكثرة القوانين وتعديلها، وكذا غموضها في بعض الأحيان، بالإضافة إلى تنوع الجهات المكلفة بالتسيير، لذا من الضروري وضع تنظيم قانوني منسجم مع التحويلات الاقتصادية التي تشهدها البلاد، حتى يتم التحكم في هذا العقار من حيث تسييره كيفية منحه، واستغلاله.

رابعا- لقد جاءت هذه المستجدات التشريعية بسياسات رشيده محكمة وفعالة، لكنها تفتقر إلى التجنيد الكامل لوسائل تطبيقها، الأمر الذي قلل من الدور الذي كان منتظر أن تلعبه في إعادة بعث النشاط الاقتصادي، حيث أنها لم تأتي بالحل الجذري لوفرة العقار الصناعي، رغم أنها سعت لإيجاد السبل القانونية لتوفير الأوعية العقارية.

خامسا- إن معظم الدراسات والإحصائيات تشير إلى أن الدولة مازالت في عراق مع تأطير قانوني كامل للعقار الصناعي.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ قائمة المصادر:

- القوانين:

1- قانون رقم 16-07 مؤرخ في 03 اوت سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة في 03 اوت سنة 2016.

- 2- قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 الجريدة الرسمية عدد 77، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016.
- 3- قانون رقم 15-18 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد 72 صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015.
- 4- المادة 10 من القانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 صادرة في 29-02-2012.
- 5- قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26-12-2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012.
- 6- القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية سنة 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، صادرة في 20 جويلية سنة 2011.
- 7- قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المديرية العامة للضرائب، نشر في 2019.
- 8- قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 صادرة في 15 ديسمبر 2001.
- 9- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 جويلية سنة 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، صادرة بتاريخ 23 جويلية سنة 2015.
- 10- أمر رقم 08-04 مؤرخ في 1-09-2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 سنة 2008.
- 11- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 سنة 2008.
- 12- أمر رقم 06-08 مؤرخ في 15 يوليو 2006، المعدل والمتمم للأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20-08-2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 صادرة في 19 يوليوسنة 2006.
- 13- أمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 53 لسنة 2006.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 6 ديسمبر سنة 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية عدد 69 صادرة بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 09/152 مؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 صادرة في 06 ماي سنة 2009.
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 صادرة في 25 ابريل سنة 2007.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 صادرة في 24 نوفمبر سنة 1991.

18- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 الصادر في بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 صادرة في 03 اوت سنة 2008.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- 1- عبد المجيد قدي، المدخل الى الدراسات الاقتصادية الكلية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 2- قيس المؤمن، وليد دعديس، حسن حريم، التنمية الإدارية، دار زهران للنشر والتوزيع الأردن، عمان، 1997.
- 3- نائل عبد الحفيظ الحافظ العوالم، ادارة التنمية (الأسس-النظريات-التطبيقات العملية)، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان 2009.

ب- الرسائل الجامعية:

- 1- علي بقبشيش، اشكالية تأثير الفساد الإداري على برامج التنمية وتطبيق آليات الحكم الراشد في البلدان النامية مع الإشارة الى حالة الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 2011، 2012.
- 2- بريكي رقيق رشيد، إشكالية العقار الاقتصادي وأثرها على التنمية المحلية، بحث مقدم لنيل الشهادة الماجستير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة تلمسان، سنة 2005 / 2006.

ج- المقالات في المجلات:

- 1- نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 1، 2003

د- المقالات على مواقع الانترنت:

- 1- بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، موقع: manifest.univ-ouargla.dz: MisA jour 12 fevrier 2019.

الهوامش:

- 1- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 جويلية سنة 2015 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، صادرة في 23 جويلية سنة 2015.
- 2- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015 متضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد 72 صادرة في 31 ديسمبر سنة 2015.
- 3- علي بقبشيش، اشكالية تأثير الفساد الإداري على برامج التنمية وتطبيق آليات الحكم الراشد في البلدان النامية مع الإشارة الى حالة الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، 2011، 2012، ص 172.
- 4- قيس المؤمن، وليد دعديس، حسن حريم، التنمية الإدارية، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997، ص 134.
- 5- بريكي رقيق رشيد، إشكالية العقار الاقتصادي وأثرها على التنمية المحلية، بحث مقدم لنيل الشهادة الماجستير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة تلمسان، سنة 2005 / 2006، ص 53.

- ⁶ - قانون رقم 16-07 المؤرخ في 03 أوت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادر في 03 أوت سنة 2016.
- ⁷ - نائل عبد الحفيظ الحافظ العوالم، ادراه التنمية (الأسس-النظريات-التطبيقات العملية)، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان 2009، ص32.
- ⁸ - أمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليوي 2006، المعدل والمتمم للأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 صادر في 19 يوليوي سنة 2006. أمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 صادر في 30 غشت سنة 2006.
- ⁹ - أمر رقم 08-04 المؤرخ في 1-09-2008 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المصادق عليه بموجب القانون 08-20 المؤرخ في 26-11-2008 الجريدة الرسمية عدد 49 الصادر في 03-09-2008. أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، صادر في 20 جويلية سنة 2011.
- ¹⁰ - أنظر المادة 48 من الامر رقم 15-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، مرجع سابق.
- ¹¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المحدد شروط وكيفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادر في 25 ابريل سنة 2007. المرسوم التنفيذي رقم 09/152 المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 صادر في 06 ماي 2009.
- ¹² - أنظر المادة 10 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادر في 29-02-2012.
- ¹³ - التعليم الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 الموجهة لمديرية أملاك الدولة .
- ¹⁴ - انظر المادة 76 من الامر 15-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، مرجع سابق.
- ¹⁵ - عبد المجيد قدي، المدخل الى الدراسات الاقتصادية الكلية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، الجزائر، ص 170.
- ¹⁶ - انظر المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم.
- ¹⁷ - أنظر للمادة 281 مكرر من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، المعدل والمتمم.
- ¹⁸ - الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر، 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.
- ¹⁹ - انظر المادة 58 من القانون رقم 15-18، متضمن قانون المالية لسنة 2016، مرجع سابق.
- ²⁰ - القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 صادر في ديسمبر 2001. نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 1، 2013، ص 438.

- ²¹ - قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017. الجريدة الرسمية عدد 77. صادرة في 29 ديسمبر سنة 2016.
- ²² - انظرالمادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة في 24 نوفمبر سنة 1991. انظرالمادة 120 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990. المتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03 اوت سنة 2008.
- ²³ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد69 صادرة في 19 ديسمبر سنة 2012.
- ²⁴ - بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، موقع manifest.univ-ouargla.dz: MisA jour 12 fevrier 2019
- ²⁵ - قانون رقم 12-12 المؤرخ في 26-12-، 2013 المتضمن لقانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72 صادرة في 30 ديسمبر سنة 2012.
- ²⁶ - انظرالمادة 10 من الأمر رقم08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008. المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.