

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وعلاقتها بالعقار الاقتصادي
في ظل المرسوم التنفيذي 17-100

The National Agency for Investment Development and its
Relationship with Economic Real Estate

BOUCHENNA Lila

Law and local development laboratory

University of Adrar , Algeria

Lila_bouchenna@hotmail.fr

بوشنة ليلة

مخبر القانون و التنمية المحلية.

جامعة العقيد أحمد دراية أدرار – الجزائر

Lila_bouchenna@hotmail.fr

تاريخ القبول: 2021/05/16

تاريخ الاستلام: 2020/11/25

ABSTRACT:

ملخص باللغة العربية:

The National Agency for the Promotion of Investment is considered one of the important administrative bodies in the field of investment, as it was allowed to operate industrial real estate, but the legislature withdrew from that in light of Executive Decree No. 17-100 containing the powers of the National Agency for Investment Development and thus dispensing with its powers of management.

Keywords: Property, National Investment, Development Agency.

تعتبر الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار أحد الأجهزة الإدارية الهامة في مجال الاستثمار بحيث سمح لها بتسيير العقار الصناعي إلا أن المشرع تراجع عن ذلك في ظل المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار واستغنى بذلك عن صلاحياتها في التسيير.

كلمات مفتاحية: العقار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

مقدمة:

تقرر معظم قوانين الاستثمار المقارنة و الوطنية على قدر من التسهيلات القانونية، المالية والإدارية كوسيلة لاستقطاب الاستثمار بصفة عامة ومجال العقار الاقتصادي بصفة خاصة، تتعلق عموما في استقرار النظام الذي يحكم الاستثمار في البلد المستقبل، حرية المستثمر في تحويل أصل الاستثمار وعوائده إلى الخارج تسيير سبل تعامل المستثمر مع الجهات المختصة في الدولة.

ولقد أدرك المشرع الجزائري كغيره من التشريعات العربية أهمية الضمانات القانونية، الحوافز، المزايا والتسهيلات الإدارية في توفير الأمن القانوني للمستثمر وإيجاد المناخ الملائم للاستثمار وكان ذلك واضحا من خلال الإطلاع على مختلف قوانين الاستثمار المتعاقبة وبالخصوص المراسيم التنفيذية اللاحقة بهم.

ولعل مجال الاستثمار في العقار الاقتصادي أبرز موضوع صدرت بشأنه العديد من النصوص القانونية سواء في كيفية استغلاله أو الجهات المسيرة له وفي سبيل تسهيل تعامل المستثمر مع الجهات الرسمية في الدولة المكلفة بصلاحيات تسيير العقار الاقتصادي أنشأت عدة أجهزة تتكفل بالمسائل التي تهم المستثمرين وسوف نخص بالدراسة في هذا المقال دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في تسيير العقار الاقتصادي والذي منحه إياها المشرع في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-356 واستغنى عن صلاحياتها في ذلك في ظل المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتسييرها، وعليه نطرح الإشكال التالي: ما مدى فعالية الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي وهل أحسن المشرع حين استغنى عن صلاحياتها في هذا المجال ؟

لمعالجة هذا الموضوع سنقوم بإضفاء الضوء على النظام القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في المطلب الأول وعن دورها في مجال العقار الاقتصادي في المطلب الثاني .

المطلب الأول: النظام القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار بدلا عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها المنشأة وفقا للمرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى، وذلك من خلال المادة 06 منه في نصها: "تتشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار"، وتطبقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001¹ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-356² والمعدل مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي 17 - 100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها³.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تم تعريف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 06-356 السالف الذكر على أنها عبارة عن مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ذات طابع إداري، تدعى في صلب النص وكالة، موضوعة تحت سلطة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁴، تكلف بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار من أجل القيام بمهامها الموكلة لها قانوناً⁵.

- 1 المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 55 سنة 2001، (ملغى).
- 2 المرسوم التنفيذي رقم 06-356 رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- 3 المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتسييرها، ج ر ج ج عدد 16 الصادر في 8 مارس 2017.
- 4 المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع نفسه.
- 5 المادة 26 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 46 الصادر في 3 أوت 2016.

أما بخصوص التنظيم الداخلي للوكالة فيحدد بموجب قرار مشترك بين الوزير الوصي و وزير المالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية في حدود مكتبين إلى أربعة مكاتب أو مكلفين بالدراسات لكل مديرية فرعية أو رئيس دراسات¹.

الفرع الثاني: إعادة تشكيلة و سير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وفقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها المعدلة لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06-356 فإنه يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر وللوكالة هياكل غير مركزية على المستوى المحلي ومجلس إدارة يتولى مديرتها العام أمانة المجلس ويتشكل من: ممثل السلطة الوصية رئيساً، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية ، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.

وما يلاحظ عن المشرع في نص هذه المادة الجديدة استغناءه عن عدة ممثلين للمجلس يصل عددهم 10 ممثلين و هذا إن دل على شيء فهو يدل على التقليل من اختصاصات الوكالة وهذا ما يظهر جليا في الصلاحيات الجديدة للوكالة وهذا ما سنعالجه لاحقا، أضف إلى ذلك لم تشهد الشبايبك غير المركزية ممثلين عن الهيئات المكلفة بالعقار وإن وجدوا لم تكن لهم سلطة اتخاذ القرار فهم ملزمين بالرجوع للسلطة المركزية أو الإدارة المحلية في كل صغيرة وكبيرة، إضافة لعدم توفرهم على المعلومات المتعلقة بالموجودات العقارية²، بالإضافة إلى عدم توفر العدد الكافي من الشبايبك اللامركزية على مستوى كل الولايات لتقريب الإدارة من المستثمر حيثما كان³.

1 المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، المرجع السابق .

2 خواجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ،شعبة قانون خاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، 2015، ص157.

3 لعماري وليد، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، 2008، جامعة الجزائر، ص 96.

أما بالنسبة لاجتماعات المجلس فيجتمع في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه، ويمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه وهذا ما نصت عليه المادة 5 المعدلة للمادة 9 من المرسوم التنفيذي أعلاه، بعد أن كان يجتمع في دورة عادية أربع مرات في السنة في نص المادة التاسعة المعدلة.

أما عن مصطلح الشباك الوحيد الذي كان معتمدا في السابق فإنه تم استبداله بمصطلح الهياكل المحلية للوكالة المنظمة في شكل الشباك الوحيد اللامركزي و هذا ما جاء في نص المادة 6 من نفس المرسوم¹ يهدف هذا الشباك للحد من مظاهر البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية لصالح المستثمرين، وهو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي حيث أنشئ على مستوى الولاية ويضم إلى جانب إدارات الوكالة ممثلين عن الإدارات التي تتدخل في مختلف المسائل المتعلقة بالاستثمار، كما يقوم هذا الشباك الوحيد بالمضاعفة من أهمية الصلاحيات المسندة للوكالة إذ يعتبر الشكل التنظيمي المعتمد الذي يخفف الكثير من الإجراءات الإدارية ويجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل من التوجه إلى عدة جهات إدارية.

وعليه فإن الشباك الوحيد يعتبر آلية فعالة لتعزيز الاستثمار خاصة وأنه يعالج مختلف العقبات الإدارية التي تقف أمام تجسيد المشاريع الاستثمارية² كما يعتبر من ضمن صلاحيات ممثلي الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد: التدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم والهيئات الأصلية من أجل تسهيل كل الصعوبات والعراقيل المحتملة التي يمكن أن تصادف المستثمرين³.

1 المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المرجع السابق .

2 علام عثمان، واقع الاستثماري في الجزائر مع الإشارة لبرامج الإنعاش الاقتصادي 2001-2014، مداخلة قدمت بمناسبة الملتقى العربي الأول بعنوان : العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية والثبات التشريعي، يومي 25-28 يناير 2015، جمهورية مصر العربية، ص 10-11 .

3 أريا الله محمد، السياسة المالية ودورها في تفعيل الاستثمار حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2011، ص 93.

الفرع الثالث : تجديد مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تتمحور المهام الجديدة للوكالة حول ترقية الاستثمار والإعلام والتحسيس في أوساط المستثمرين لتأسيس مؤسسات والقيام بمشاريع، وللوكالة دور في تعيين المشاريع التي تستحق الحصول على الامتيازات الاستثنائية وإجراء اتفاقيات يمكن أن يستفيد منها المستثمر .

وما يلاحظ في النص القديم المعدل اختصاص الوكالة بمهمة تسيير العقار الإقتصادي والمدرج في الفقرة الخامسة من المادة 3 بعنوان المساهمة في تسيير العقار الإقتصادي¹، والذي استوجب على المشرع دعم نظام الشباك الوحيد بصلاحيات فعلية، وتزويده بآليات قانونية مرنة تسمح له بالتدخل من خلال مكتب العقار الموجود على مستواه لمنح أوعية عقارية بغرض الاستثمار للمستثمرين خاصة الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية والتنظيمية لمباشرة انجاز مختلف المشاريع الاستثمارية لتفعيله أكثر على اعتبار أن تأسيس المشرع لنظام الشباك الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار يهدف لتسهيل عملية تحويل العقارات بغرض الاستثمار²، وليس مجرد مهمة واردة حبر على ورق.

أما بصدور النص الجديد تم إلغاء مهمة تسيير العقار الإقتصادي الممنوحة للوكالة في ظل المرسوم التنفيذي 06-356³ وهذا حتما راجع لعدة أسباب سندرسها لاحقاً والجديد الذي أضافه هذا المرسوم التنفيذي هو خلق 4 مراكز لاحتواء هذه الخدمات حسبما وضحه نص المادة 23 منه، يتعلق الأمر بمركز تسيير الامتيازات لتطبيق المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار، مركز استقاء الإجراءات مكلف بمنح الوثائق اللازمة للمستثمر وكذا مركز دعم وإنشاء المؤسسات والمركز الأخير خاص بالترقية الإقليمية مكلف بترقية الفرص و القدرات المحلية⁴.

1 المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق.

2 موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو جامعة احمد بوقرة بومرداس، الجزائر، سنة 2009، ص ص 133 - 140.

3 المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المرجع السابق.

4 المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المرجع السابق.

المطلب الثاني: دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي
 إن قيام الوكالة بالمهام الموكلة لها في القانون يحتاج فعلا إلى مرونة أكثر وكفاءة في الإدارة لإنجاح التسيير الاقتصادي للعقار الصناعي بالشكل الذي يخدم المستثمر الأجنبي وتنمية الاقتصاد الوطني لكن إن عدنا لنشاط ومهام هذه الوكالة نلاحظ افتقارها للوسائل والإمكانيات اللازمة لتطوير وترقية الاستثمار إضافة إلى نقص الكفاءات اللازمة لتطوير الاستثمار كما لا تمتلك الوكالة استقلالية فيما يخص التوظيف بحيث يتم نشاطها بالتداخل مع مهام وصلاحيات هيئات ومؤسسات أخرى¹ كل هذه الأسباب وأخرى أدت بالمشروع للاستغناء عن دورها كمسير للعقار الاقتصادي واكتفاء المشروع بمنحها صلاحيات أخرى غير التسيير العقاري .

الفرع الأول: اقتصار دور الوكالة في مجال العقار الصناعي على التصريح بالاستثمار.

فيما يخص دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيظهر جليا في قانون المالية لسنة 2015 الذي كرس دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في نص المادة 60 حيث نصت على مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، هذا إن دل على شيء فهو يدل على العلم المسبق للوكالة عن كل عملية منح الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، بحيث يعتبر التصريح وسيلة لإحصاء عدد المشاريع المنجزة فدون التصريح بها عند الوكالة لا يمكن معرفة العدد الإجمالي للمشاريع الاستثمارية المتعهد إنجازها ويصعب بذلك متابعة مدى إنجازها فهذا الإجراء ضروري ولصالح الدولة كما هو لفائدة المستثمر الذي يستفيد من الامتيازات الممنوحة له بعد التصريح بمشروعه الاستثماري² وهذا ما تم تجسيده في

1 مولاي اخضر عبد الرزاق، متطلبات تنمية القطاع الخاص بالدول النامية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد وتنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جمعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2010، ص139.

2 قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ج ج ج ج عدد 78 ، الصادر في 31 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 التي نصت على مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في الفقرة الأخيرة في مضمونها: "... تسيير المزايا طبقاً لأحكام مواد قانون الاستثمار والمتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون"¹.

بعد تحليل هذه المواد يظهر أن المشرع الجزائري سواء في ظل قانون المالية 2015 أو حتى المرسوم التنفيذي لسنة 2017 المذكورين أعلاه قد تناولوا صلاحية الوكالة في إجراء التصريح بالاستثمار من أجل الاستفادة بالامتيازات الممنوحة للمستثمرين في ظل الاستثمار ولم يتم فيه النص على نوع معين من الاستثمارات وإنما جاء بصفة عامة ما يعني احتواء جميع أنواع الاستثمارات بما فيه الاستثمار الواقع على العقار الاقتصادي .

الفرع الثاني: تعزيز دور الوكالة في منح امتيازات للمستثمرين.

بالموازاة مع استغناء المشرع الجزائري عن صلاحية تسيير العقار الصناعي ومنحها لهيئة أخرى غير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار قام بتعزيز دورها في منح المزايا الممنوحة للمستثمرين على العديد من المشاريع الاستثمارية المنجزة على التراب الوطني تختلف باختلاف مكان و فترة إنجازها من أهم هذه الامتيازات تلك الخاصة بالعقار الاقتصادي.

وعليه جاء نص المادة 8 من قانون الاستثمار 16-09 يتضمن في فحواه استعادة الاستثمارات المسجلة لأحكام المادة 4 بصفة آلية من مزايا الانجاز المنصوص عليها في قانون الاستثمار. وبالعودة لنص المادة 4 من نفس القانون نجد أنها تنص على خضوع الاستثمارات قبل إنجازها للاستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون بعد تسجيلها لدى الوكالة المتجسد بشهادة تسلم على الفور من الوكالة تمكن المستثمر من الحصول على المزايا التي له الحق فيها لدى كل الإدارات والهيئات المعنية.

1 المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المرجع السابق .

وهذا ملخص على أهم هذه الامتيازات الممنوحة على الاستثمارات المنجزة في المناطق المحددة قائمتها عن طريق التنظيم التابعة لمناطق الجنوب و الهضاب العليا وكذا كل منطقة تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة من مجموعة من الامتيازات وهي واردة في نص المادة 13 فقرة "ب" بعنوان **مرحلة الانجاز المتمثلة في التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل إنجاز مشاريع استثمارية:**¹

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا، وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة.
- بالدينار الرمزي للمتر المربع لفترة خمس عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير .

كما أضاف نفس القانون على إمكانية حصول المستثمر عن مزايا إضافية عندما يتم توفير 100 منصب شغل ولقد أدرج أيضا النص الجديد على مزايا جديدة أخرى تسمى بالمزايا التعاقدية بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المشاريع التي تمثل أهمية استثنائية للاقتصاد الوطني و ذلك في المواد 16 و 17 منه مع استفادة المستثمر من التحفيز الأفضل عندما تكون هناك عدة مزايا من نفس الطبيعة وهذا ما أكده نص المادة 15 فقرة 2.²

1 قانون رقم 16-09، المرجع السابق.

2 قانون رقم 16-09، المرجع السابق.

الفرع الثالث: أسباب استغناء المشرع عن دور الوكالة في تسيير العقار الصناعي.
رغم أن الوكالة أهم جهاز أنشأ لخدمة المستثمرين الوطنيين والأجانب ولإزالة العقبات خاصة الإدارية، المتعلقة بإطلاق المشاريع وإنشاء المؤسسات¹ والتي استمرت بأداء مهامها في تسيير العقار الاقتصادي حتى بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري² التي تهتم بتسيير حافظتها العقارية إلى جانب الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي جاء إنشاءها نظرا لما عرفه العقار الموجه للاستثمار من إشكاليات قانونية بصفته أساس بداية انطلاق المشاريع الاستثمارية إذ بدون أرضية لا يمكن انطلاق أي مشروع استثماري هذا ما جعل المشرع يلجأ إلى إصدار نصوص قانونية من شأنها تشكيل قاعدة قانونية تسمح بضمان تسيير منظم للحافظة العقارية المتوفرة و الموجهة لترقية الاستثمار³.

بحيث لم يقف المشرع عند إنشاء هذه الوكالة وإنما أنشأ لجنة تدعى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المعدل والمتمم والتي هي الأخرى لديها صلاحيات مهمة في مجال تسيير العقار الاقتصادي⁴، وبقي العمل بصلاحيات الوكالة في مجال تسيير

1 لعماري وليد، المرجع السابق، ص 78.

2 المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ج ج عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر ج ج عدد 17، الصادر 25 مارس 2012.

3 عمور محمد، "الاستثمار في الجزائر بين النصوص القانونية والواقع"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د. الطاهر مولاي سعيدة، جوان 2015، ص 205.

4 المرسوم التنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007 ج ر ج ج عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، ج ر ج ج عدد 4 الصادر في 17 جانفي 2010 .

العقار الاقتصادي والمقررة لها بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 رغم المراسيم المتتابعة التي أنشأت أجهزة أخرى مكلفة بمجال العقار ما جعل الوضع يتأزم والمستثمر في حيرة من أمره حول الجهة المختصة بتسيير العقار نظرا لتداخل الاختصاصات بين هذه الأجهزة، وظل الحال كما هو لغاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 17-100 الذي جدد من مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وأعفاها من صلاحية تسيير العقار الاقتصادي.

هنا نستنتج أن للمشرع غاية في استغناءه عن دور الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي الذي كان في السابق من إحدى صلاحياتها (وهذا ما تم توضيحه جليا في السابق في نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 السابق الذكر)¹ تتمثل في عدم فعالية وفعالية الإجراءات المتخذة من طرف الوكالة لتسييره وتداخل اختصاصات الوكالة مع أجهزة الاستثمار الأخرى، فضلا عن ذلك فالطبيعة القانونية للوكالة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وخضوعها لقواعد تتسم بالجمود والصرامة في ميزانيتها لارتباطها من الناحية المالية بالدولة، لا يتناسب مع الوظيفة الموكلة لها بشأن تسيير العقار الصناعي بالمقارنة مع الأجهزة السابقة الذكر.

الخاتمة:

ختام ما توصلنا إليه في بحثنا عن علاقة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالعقار الاقتصادي هو أن:

- تسيير الوكالة الوطنية للإستثمار للعقار الاقتصادي منذ 2006، رغم إنشاء أجهزة أخرى مكلفة بمجال العقار، جعل الوضع يتأزم والمستثمر في حيرة من أمره حول الجهة المختصة بتسيير العقار، نظرا لتداخل الاختصاصات بين الأجهزة .

1 المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المرجع السابق .

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي التي أصبحت تهتم بتسيير حافظتها العقارية إلى جانب لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

- تجديد مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وإعفاءها من صلاحية تسيير العقار الإقتصادي نتيجة لما شهده العقار الموجه للاستثمار من إشكاليات قانونية.

- انحصار دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال العقار الإقتصادي على تقديم تصريحات و منح امتيازات الاستثمار.

من خلال النتائج التي توصلنا إليها نجد أن المشرع أحسن الفعل عندما أعفى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، من صلاحية تسيير العقار الإقتصادي بعد المرسوم التنفيذي رقم 17-100 إلا أن هذا التغيير لم يحل مشكل العقار، لا في كيفية حصوله ولا استغلاله، وعليه فسندعم في سبيل إيجاد حلول لهذه الإشكالات مجموعة من التوصيات:

- تعزيز دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أكثر بما أنها الجهاز الأكفأ لتسيير العقار الصناعي لتقوم بأداء صلاحياتها فعلا وعمليا وليس مجرد أقوال نصوص قانونية جامدة ودعمها بالإمكانيات والوسائل التقنية والبشرية اللازمة لذلك.

- الاستقرار القانوني والذي يعتبر أهم ضمانة لجذب الإستثمار بحيث أن عدم استقرار المشرع في رأيه حول الهيئة المكلفة بتسيير العقار أهم دليل على فشل السياسة المتبعة لتشجيع الاستثمار.

- المحاولة الأخيرة التي قام بها المشرع الجزائري و المتضمنة الحد من تداخل الهيئات المكلفة بتسيير العقار الإقتصادي محاولة إيجابية، إدراكا منه للعراقيل التي يواجهها المستثمرين الراغبين في الاستثمار في مجال العقار إلا أن ذلك غير كافي بحيث يستوجب دعم هذه الأجهزة بالوسائل، الإمكانيات والكفاءات اللازمة لتطوير وترقية الاستثمار، باعتبار أن هذه النقائص هي ما أدت إلى استبعاد الوكالة الوطنية للاستثمار.

قائمة المراجع:

أولاً: الرسائل العلمية.

- خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم،شعبة قانون خاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، 2015.
- مولاي أخضر عبد الرزاق، متطلبات تنمية القطاع الخاص بالدول النامية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد وتنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جمعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2010.
- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو جامعة احمد بوقرة بومرداس، الجزائر، سنة 2009.
- أريا الله محمد، السياسة المالية ودورها في تفعيل الاستثمار حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2011.
- لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، 2008، جامعة الجزائر.

ثانياً: المداخلات العلمية.

- علام عثمان، واقع الاستثماري في الجزائر مع الإشارة لبرامج الإنعاش الاقتصادي 2001 -2014، مداخلة قدمت بمناسبة الملتقي العربي الأول بعنوان: العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية والثبات التشريعي، يومي 25-28 يناير 2015، جمهورية مصر العربية.

ثالثاً: المقالات العلمية.

- عمور محمد، "الاستثمار في الجزائر بين النصوص القانونية والواقع"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د الطاهر مولاي سعيدة، جوان 2015.

رابعاً: النصوص القانونية.

- القانون رقم 09-16 المؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 46 الصادر في 3 أوت 2016 .
- قانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ج ر ج ج عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تنظيمها وسيورها، ج ر ج ج عدد 55 سنة 2001، ملغى.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها وتسييرها، ج ر ج ج عدد 16 الصادر في 8 مارس 2017.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ج ج عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر ج ج عدد 17، الصادر 25 مارس 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007 ج ر ج ج عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكييلتها وسيرها، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، ج ر ج ج عدد 4 الصادر في 17 جانفي 2010.