

تاريخ القبول: 2021/06/07

تاريخ الإرسال: 2021/05/01

دور جهاز الكلبراف في مجال الاستثمار في التشريع الجزائري

**The role of calpiref in the field of investment
in Algerian legislation**د. عيساوي عبد القادر^{1*}¹كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، (الجزائر)،

abdelkader.aissaoui@uni-v-ghardaia.dz

المخلص:

ركز هذا البحث على بيان النظام القانوني للجنة الكلبراف (لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار) والتي تعتبر أحد الميكنزمات الإدارية الفاعلة في مجال الاستثمار، باعتبارها الهيئة المباشرة المرافقة للمستثمر في الميدان خاصة وأنها تنشط على المستوى المحلي، وحينئذ ضمت تشكيلة إدارية متنوعة يرأسها الوالي ومكونة من مختلف الشركاء المحليين، كما تضطلع اللجنة بجملة من المهام في مجل الاستثمار، ضبط العقار وتحديد الموقع، الرقابة وترقية الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: لجنة الكالبراف، نظام قانوني، تحديد الموقع، ضبط العقار، ترقية الاستثمار.

Abstract:

this search Focus on the Clarifications legal regime of the localization assistance committee and investments promotion and land regulation, Which's considered one of the most effective administrative mechanisms in the field of investment, As a direct agency accompanying the investor in the field , especially as they are active at the local level, It then included a diversified administrative group led by the wali and composed of various local partners, also The committee has a number of functions in the field of investment ,land regulation, the localization, the Control and investments promotion.

*المؤلف المرسل

Keywords: calpiref committee, legal regime, land localization, land regulation, investments promotion.

مقدمة:

يعتبر الاستثمار حجر زاوية في بناء اقتصاديات الدول لاسيما تلك النامية التي تعاني من ويلات الضعف نتيجة محدودية الموارد في عالم اشد فيه التنافس وحمي فيه الوطيس، وأصبح شبح الأزمة بابا مفتوحا يلجج الضعيف ويُحكم إيصاده القوي. ومن أجل ذلك أصبح من الحتمي تنويع مصادر دعم الاقتصاد في كل دولة ترغب في تأمين مستقبلها و التحكم في مصيرها ممارسةً لسيادتها، وما الاستثمار إلا ملاذا يلجأ إليه وسبيلا يعتبر بحق بلسما للإنعاش الاقتصادي، تحقيقا لمقتضيات التنمية الشاملة بما تتضمنه من رؤى وآفاق.

وأكد أن ولوج عالم الاستثمار يعتبر دخولا في محيط متشابك، المتحكم فيه من يهيء من الظروف والإمكانات ما يلزم، وعادة ما يُعبر على تلك الظروف بالمناخ المناسب للاستثمار وعلى تلك الإمكانيات بالأدوات اللازمة لذلك، كما يجب العلم بأن الميكنزم الإداري المصاحب للاستثمار أهم ركن يقوم عليه هذا الأخير سواء اندرج في سياق المناخ المناسب أو الأداة اللازمة للاستثمار.

وفي الجزائر عرف الميكنزم الإداري المصاحب للاستثمار نبضا دائما وتنوعا قائما في التدخل والتسيير من قبل مؤسسات مركزية كانت أو محلية، وعرف سيرورة في هذا الإطار لاسيما في مرحلة الإصلاح الشامل الذي عرفه البلد، وقد شهد الميكنزم الإداري المصاحب للاستثمار في الجزائر شداً وجذبا إلى درجة وصلت لحد التعقيد أحيانا والتشابك الإداري أحيانا أخرى.

ويعتبر جهاز الكلبراف أحد المكنزمات الإدارية المستحدثة إبان مرحلة الإصلاحات، والتي تشكل في الواقع وترا حساسا يقوم عليه الاستثمار في الجزائر باعتبارها جهازا لتهيئة ظروف تجسيد المشاريع على أرض الواقع، ومصاحبة المستثمر وطنيا كان أو أجنبيا في الميدان، خصوصا وأنها تنشط على المستوى المحلي، ومن أجله فإن دراسة النظام القانوني لهذه اللجنة يتطلب الانطلاق من الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الدور الذي تقوم به لجنة الكالبراف في الاستثمار؟
ولمعالجة هاته الإشكالية سيتم تقسيم هذا الموضوع إلى محورين يخصص الأول
لدراسة التنظيم الإداري للجنة، بينما يخصص الثاني لدراسة مسألة تدخل اللجنة في
مجال الاستثمار.

2. تنظيم جهاز الكالبراف:

مما لا ريب فيه أن للاستثمار كأحد القطاعات الإستراتيجية الحساسة والفاعلة في
المجال الاقتصادي وسائل وميكنزمات يعتمد عليها تتعدى مجرد تدابير التحفيز إلى
المناخ الاجتماعي والإداري المناسب¹، لسيما من الناحية التطبيقية عند تجسيد مختلف
المشاريع الاستثمارية، ولا شك أن الجهاز الإداري المرافق للمستثمر وطنيا كان أو
أجنبيا عنصرا جوهريا في هذا الإطار، ويعتبر جهاز الكالبراف أحد أبرز المكنزمات
الإدارية المرافقة للمشاريع الاستثمارية من الناحية العملية، ولهذا الجهاز نشأته القانونية
وتنظيمه الإداري.

1.2 التطور التشريعي لجهاز الكالبراف:

كانت هذه اللجنة في السابق تسمى (C.A.L.P.I) لجنة ترقية ودعم ومتابعة
الاستثمار، وذلك في إطار النصوص التشريعية والتنظيمية السابقة، وكانت في الواقع
عبارة عن فرع محلي للوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار (A.P.S.I)
موجود على مستوى كل ولاية².

أما الإنشاء القانوني لجهاز الكالبراف بالتسمية الحالية "لجنة المساعدة على تحديد
الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار"، فكان في إطار مرحلة الإصلاحات التي
عرفها البلد في مختلف القطاعات عموما وقطاع الاستثمار خصوصا، إذ جاءت هذه
اللجنة كجهاز إداري لدعم وتفعيل عملية الاستثمار، وتم النص عليها سنة 2006، في
إطار المنظومة التشريعية السابقة للعقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، أو ما
يعرف في لغة الفقه بالعقار الاقتصادي؛ الذي يعتبر مجموعة الأوعية العقارية المهيأة
المستغلة لتأدية وظيفة اقتصادية من خلال إقامة مشاريع عليها فتستوعب حينئذ أنشطة

اقتصادية³ وذلك في سياق نمط استغلاله السابق، وفقا للصياغة التالية: "يرخص بمنح الامتياز بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة يتم إحداثها في هذا الشأن"⁴.

أما الإنشاء الفعلي للجنة فكان سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07⁵ تطبيقا لأحكام الأمر رقم 11/06، وذلك ما يظهر جلاء من نص المادة الأولى لهذا المرسوم: "تطبيقا لأحكام المادة 05 من الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30/08/2006، والمذكور أعلاه يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها وتدعى في صلب النص "اللجنة".

وفي سنة 2010 تدخل المشرع وألغى صراحة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 120/07 بموجب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10⁶، هذا الأخير هو النص التنظيمي الحالي المنظم للجنة، والذي جاء تماشيا مع التغيير الذي مس المنظومة القانونية لحافضة العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ونمط استغلالها السابق، أي تماشيا مع الإلغاء الذي مس الأمر رقم 11/06، وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 04/08، وهو ما يتضح من نص المادة الأولى للمرسوم التنفيذي رقم 20/10 التي جاء فيها: "تطبيقا لأحكام المادة 05(الفقرة 4) من الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، والمذكور أعلاه يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها وتدعى في صلب النص - اللجنة -".

2.2 التنظيم الإداري لجهاز الكبراف:

إن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار محدثة على المستوى المحلي، وبالتحديد على مستوى كل ولاية، تضم عدة أعضاء هم:

- الوالي أو ممثله رئيسا،
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع،
- مدير الأملاك الوطنية،
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،

- مدير التعمير والبناء،
- مدير النقل،
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم،
- مدير البيئة،
- مدير الإدارة المحلية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات،
- مدير التجارة،
- مدير الشؤون الدينية والأوقاف،
- مدير السياحة،
- المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
- مدير التشغيل،
- مدير الثقافة،
- المدير المكلف بالموارد المائية،
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية،
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً،
- ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية،
- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁷،
- مدير الوكالة العقارية في الولاية⁸،
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة،
- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار، ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص آخر يكون بإمكانه مساعدتها في أداء مختلف مهامها، ويتولى تسيير أمانة اللجنة المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي⁹، بينما في السابق كانت أمانة اللجنة ملحقة بالأمانة العامة للولاية عملاً بنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 120/07.

ما يلاحظ أن المشرع وسع من عضوية اللجنة أين أصبح عدد أعضائها خمسة وعشرون (25) عضواً، بعدما كانت في السابق بعضوية إحدى وعشرون (21) عضواً عملاً بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 120/07، بمعنى أن المشرع أضاف أربعة أعضاء للجنة هم: (المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، المدير المكلف بالموارد المائية، ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية)، وذلك بمنطق إمكانية كون الوعاء العقاري المرشح لإقامة المشروع الاستثماري عليه، يندرج ضمن أحد الأملاك التي يشرف عليها الأعضاء المذكورين أعلاه.

أما بالنسبة لأسلوب عمل اللجنة فهو الاجتماعات الدورية بمعدل مرة كل شهر وكلما دعت الضرورة لذلك¹⁰، والملاحظ في هذه النقطة هو تقليص معدل اجتماعات اللجنة أين كانت في السابق وعملاً بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 120/07 تجتمع مرتين في الشهر وكلما ادعت الضرورة لذلك¹¹.

3. تدخل جهاز الكالبراف في مجال الاستثمار:

عديدة أوجه تدخل جهاز الكالبراف في مجال الاستثمار، ومن ذلك ما يُعبرُ على مهام تظهر من مجرد تسمية اللجنة، ومنها ما يتضح من أحكام النص المنظم لها، لتكون مكلفة بمهمة ضبط العقار وتحديد موقع مشروع الاستثمار من جهة، الرقابة وترقية الاستثمار من جهة أخرى.

3.1 ضبط العقار وتحديد موقع مشروع الاستثمار:

لما كان العقار أهم الأدوات المادية التي يتطلبها الاستثمار¹² ولما كان ولا زال المشكل الذي يعاني منه المستثمر والذي يعد أحد الأسباب المؤدية لعزوف الكثير منهم لاسيما الأجانب، هو ندرة الوعاء العقاري المناسب لإقامة المشروع الاستثماري¹³، فإن تخويل اللجنة لمهمة كهذه أكثر من ضروري، إذ تعتبر مهمة ضبط العقار من بين المهام الأولية التي كلفت بها اللجنة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 120/07.

وهو ما أكد عليه المشرع صراحة بموجب نص المادة 02 منه: "تكلف اللجنة بالمهام الآتية: إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية"، وعلى

هذا الأساس أكد المشرع في المرسوم الحالي على أن اللجنة تباشر جميع مهامها كهيئة متدخلة في عملية الاستثمار تجسيدا لمختلف المشاريع بناء على بنك المعلومات الذي تمسكه، والذي يتكون في الحقيقة من معطيات تقدمها المصالح ذات الصلة على مستوى الولاية، لاسيما مديرية أملاك الدولة، (باعتبارها السلطة المشرفة المسيرة والتي بحوزتها المعلومة الدقيقة حول الحافظة العقارية الخاصة للدولة)، ومديرية الصناعة وترقية الاستثمار (باعتبارها المكلفة بتجسيد إستراتيجية الوزارة الوصية بخصوص المشاريع الاستثمارية ولديها المعلومة حول طبيعة وحجم ومتطلبات إنجاز تلك المشاريع)، ومختلف الهيئات الأخرى المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار¹⁴ لاسيما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A.N.I.R.E.F.)¹⁵.

مع العلم أن اللجنة ملزمة قانونا بإعداد تقرير كل ستة أشهر عن نشاطها المتضمن ضبط العقار تحديدا للعرض العقاري والإمكانات المتاحة في الولاية، ترفعه إلى وزير الداخلية والجماعات المحلية وترسل نسخة منه إلى وزير الصناعة وترقية الاستثمار وكذا وزير المالية.

أما بالنسبة لتحديد الموقع فمهمة جوهرية أخرى تتولها اللجنة، بل هي عصب مهامها، فلم يكتفي المشرع بتكليف اللجنة بمهمة وضع المعلومات المتعلقة بتوفير العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال، ويقترح في هذا الإطار إنشاء موقع إلكتروني للجنة على مستوى كل ولاية وتفتح من خلالها بوابة إلكترونية تتضمن كافة المعلومات حول العرض العقاري الموجه لمشاريع استثمارية على مستوى الولاية، ودعمها بشكل تقني يمكّن من تسليط الضوء مباشرة على الوعاء العقاري كما هو في الميدان بمجرد الضغط على الزر، فتلك هي حقيقة بنك المعلومات، فالذي يحتاجه المستثمر صورة واقعية ملموسة لا مجرد شعار، ومن خلال هاته البوابة يكون من السهل على أي مستثمر وطني أو أجنبي التعرف على الوعاء العقاري بكافة تهيئاته وارتفاقاته.

كما تكلف بالمرافقة الميدانية لهؤلاء، إذ بمجرد التصريح بالاستثمار وتقديم الملف والقبول الأولي له من قبل المصالح المختصة، يتم طلب رأي اللجنة، فتقوم حينئذ

بمساعدة المستثمرين في التحديد الدقيق لموقع الوعاء العقاري الذي سينجز عليه المشروع الاستثماري، إذ يكون المستثمر ملزماً بأن يقدم للجنة طلباً مرفقاً بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع المزمع إقامته¹⁶.

وبعد اجتماع اللجنة تفصل في الطلبات خلال أجل ثلاثون (30) يوماً وفي حالة القبول وبعد التحديد الدقيق للوعاء العقاري على مستوى البلدية المعنية، تقترح منح الامتياز، ويدون هذا الاقتراح في محضر خاص يوقعه جميع أعضاء اللجنة، وبناء على هذا الاقتراح يصدر الوالي قرار يرخص بموجبه بمنح الامتياز لفائدة المستثمر - العقد تعده مديرية أملاك الدولة ويسجل ويشهر - عن طريق التراضي وذلك ابتداء من سنة 2011 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي للسنة، الذي ألغى جميع النصوص التي تقرر منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو تلك التي كانت تقرر اعتماد صيغة التراضي من باب الاستثناء لا الأصل¹⁷.

مما يعني بمفهوم المخالفة ضرورة إلغاء تلك النصوص التي تقرر تدخل اللجنة لنقترح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وكذا تلك النصوص التي ألغيت صراحة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 20/10.

2.3 مهمة الرقابة وترقية الاستثمار:

إذا كانت مهمة ترقية الاستثمار ظاهرة من مجرد تسمية اللجنة، فإن مهمة الرقابة تتضح من خلال نصوص المرسوم التنفيذي رقم 20/10، ومن هنا تتولى اللجنة عملية الرقابة على المشاريع الاستثمارية، وتتسم مهمة الرقابة هذه بالمرحلية في الضبط، إذ تقوم اللجنة بمراقبة عملية الإقامة للمشاريع الاستثمارية لحظة انطلاقها وكذا عملية الإنجاز لها ومتابعة ذلك بشكل دوري مستمر¹⁸.

تسند مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية والتقييم الدوري لها إلى لجنة تقنية فرعية منبثقة عن اللجنة الأم، أين ترفع هذه اللجنة الفرعية تقريراً بشأن عملية المتابعة كل ستة أشهر إلى اللجنة الأم، أما بالنسبة لتشكيلة وطريقة سير اللجنة الفرعية فتحدد عن طريق النظام الداخلي للجنة الكلبراف، هذا الأخير الذي قرر المشرع تحديد نموده عبر تعليمات وزارية مشتركة بين الوزراء المكلفون بالداخلية

والجماعات المحلية، المالية، الصناعة وترقية الاستثمار¹⁹ وعلى حد ما هو معلوم وبعد استطلاع ميداني على مستوى الهيئات المذكورة فإن هذه التعليمات لم تصدر لحد الساعة، وهو أمر ينبغي تدارك تفعيلها لعملية الرقابة.

وعملا بالفقرة الأخيرة لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 كلف المشرع اللجنة بمعاينة بدأ النشاط الاستثماري طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09²⁰ وبالرجوع لهاته الأخيرة نجدتها تنص: "يمكن التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط:- إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير-بدأ النشاط المعايين قانونا حسب الحالة من اللجنة المذكورة في المادة 11 أعلاه...".

وبالعودة للمادة 11 نجدتها تحيل لأحكام المادة 05 فقرة 04 من الأمر رقم 04/08، هذه الأخيرة التي تقضي بأن الوالي يرخص بمنح الامتياز بناء على اقتراح لجنة الكبراف، بمفهوم المخالفة لا يمكن التنازل عن ملكية البناءات المنجزة وكذا الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لصالح المستثمر إلا بعد الانتهاء من الأشغال المثبت بشهادة المطابقة ومعاينة ذلك من قبل لجنة الكبراف فضلا على المعاينة المسبقة لعملية بدأ النشاط، وبعد ذلك في الحقيقة من أدق تجليات مهمة الرقابة التي تضطلع بها اللجنة، فاكتساب الحق من قبل المستثمر معلق على شرط واقف تحققه اللجنة وهو المعاينة.

أما بخصوص مهمة ترقية الاستثمار فثابتة بالنسبة للجنة، فمن خلال المهام المذكورة أعلاه تكون اللجنة قد ساهمت في ترقية الاستثمار ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، كما أنها مكلفة قانونا بتحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية، وتحديد الإستراتيجية يتطلب في حقيقته عملية التخطيط المسبق.

ويعرف التخطيط بأنه: "أداة تحديدية لمختلف الأنشطة والتدخلات ووسيلة للكشف على جملة من الأعمال والتحضيرات تمكن من رسم رؤية واضحة للمستقبل في إطار أدوات للتقنين والتسيير"²¹، ومن هنا تتولى اللجنة رسم الصورة المستقبلية على المدى المتوسط والبعيد للبرامج الاستثمارية على مستوى الولاية في إطار

الأدوات المرجعية السارية، كما أن هذه الإستراتيجية ينبغي أن تكون محددة ثابتة المعالم، وأهم ضابط ينبغي أخذه بعين الاعتبار هو الاستعمال الرشيد للوعاء العقاري الموجه للاستثمار.

كما تسهر اللجنة في سبيل توفير الأوعية العقارية بمرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة والتي تهدف لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة تستقبل المشاريع الاستثمارية، فضلا عن ذلك تقترح اللجنة إنشاء مناطق صناعية جديدة وكذا مناطق نشاطات على الحكومة وفقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها²².

ما تجدر الإشارة إليه أخيرا أن المشرع الجزائري قام بتعطيل دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وخول مهامها للمدير الولائي المكلف بالاستثمار²³ (الأمر رقم 01-15، 2015، صفحة المادة 48)، غير أنه قام بإعادة دمجها في الساحة الاستثمارية بموجب قانون المالية لسنة 2020²⁴ (القانون رقم 14-19، 2020، صفحة المادة 118)، مما يعني أنها لا تزال تقوم بالمهام المنوطة بها قانونا والتي سبق طرحها في متن هذا المقال.

خاتمة:

خلاصة الكلام من هذا الخوض، أن جهاز الكبراف يعد من بين أهم وأبرز ما أفرزت سياسة الإصلاح الإداري في مجال دعم قطاع الاستثمار، وهذا الجهاز يشكل حلقة متينة في سلسلة توفير المناخ المناسب للاستثمار في الجزائر.

ذلك أن هذه اللجنة تعتبر الهيئة الإدارية المصاحبة للمستثمر في دنيا الواقع، خاصة وأنها محدثة على المستوى المحلي تحت سلطة الوالي، وتتولى طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 20/10، مهمة ضبط وتحديد موقع الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وكذا عملية الرقابة الميدانية على المستثمر مذ لحظة انطلاق المشروع إلى غاية تسليمه، مروراً بمرحلة إنشائه في إطار جميع الملاحظات الناتجة عن ذلك، وحينئذ

تكون مساهمةً في ترقية الاستثمار خاصة وأنها تضبط الإستراتيجية المتحكمة والموجه لذلك على مستوى الولاية.

ورغم ذلك فإن مهمة ضبط العقار وتحديد الموقع التي تتولاها اللجنة وعملية الرقابة التقنية على المشاريع الاستثمارية من الناحية الواقعية، لم ترقى بعد لمستوى تطلعات المستثمرين في ظل الفوضى التي يعرفها العقار الموجه للاستثمار من الناحية العملية، وغموض النصوص المرجعية التي تضبط كفاءات ممارسة الرقابة الميدانية على المشاريع الاستثمارية، وعلى هذا الأساس ووفقا لما سبق توصل هذا البحث لتقديم الاقتراحات التالية:

- إنشاء موقع الكتروني للجنة على مستوى كل ولاية وتفتح من خلالها بوابة إلكترونية تتضمن كافة المعلومات حول العرض العقاري الموجه لمشاريع استثمارية على مستوى الولاية، ودعمها بشكل تقني يمكّن من تسليط الضوء مباشرة على الوعاء العقاري كما هو في الميدان.

- إدخال الرقمنة و تطبيقاتها على عمل اللجنة باعتبارها أداة فعالة لفرض الشفافية و الرشادة.

- لجنة الكلبراف هي لجنة بيروقراطية بالنظر لعدد المتدخلين فيها واقصد بذلك أعضاء اللجنة و المديريات الممثلة لها المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار، وهو ما يستتوجب إعادة النظر في تشكيلتها وأيضا من حيث الإجراءات إذ نجد انها لجنة يغلب عليها الطابع البيروقراطي أكثر و طول الإجراءات الإدارية وهذا يعد بحد ذاته معرقل للاستثمار.

- يجب إعادة النظر في تشكيلة اللجنة و دورها وتقليص صلاحيات الولاية فيها، و إصباغ أكثر شفافية في قبول الملفات الاستثمار دون محاباة أو ضغط.

- الإسراع في إصدار التعليمات الوزارية المشتركة بين وزراء الداخلية والجماعات المحلية، المالية، ترقية الاستثمار ، والتي تضبط النظام الداخلي لجهاز الكلبراف ،هذا النظام الذي يبين شروط وكفاءات سير اللجنة الفرعية التقنية المكلفة بعملية الرقابة على المشاريع الاستثمارية.

- إلغاء نصوص المواد رقم 02 مقطع 01 و04، المادة رقم 07 ، المادة رقم 08 فقرة 02 من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 20/10، لعدم تناسبها والتعديلات القانونية التي طرأت على أحكام منح الامتياز وفقا للأمر رقم 04/08.

المراجع

أ-باللغة العربية:

-الكتب:

• مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2006.

-الرسائل:

• بابا عبد القادر، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2004.

• بعداش عبد الكريم، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996 إلى 2005، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2008.

• يحيى سعدي. تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر. أطروحة دكتوراه . كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007.

-النصوص التشريعية والتنظيمية:

• الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 53.

• الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لجريدة الرسمية عدد رقم 49.

- الأمر رقم 01/15، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد رقم 40.
- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49.
- القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم 40.
- القانون رقم 14/19، المؤرخ في 2019/12/11، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد رقم 81.
- المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية عدد رقم 56.
- المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 120/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، الملغى.
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2001/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 04.
- المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 2012/03/19، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119/07، الجريدة الرسمية عدد رقم 13.

ب- باللغة الأجنبية:

- Benoît Gourgand, T. Y , La requalification des zones d'activités économiques - du diagnostic à la stratégie - méthodes d'observation et de suivi du foncier d'activité, Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions publiques, Paris, france, 2010.
- Brahim, B, Analyse urbaine (éléments de méthodologie, 3eme éd, office des publications universitaires, Ben aknoun Alge, 2011.

الهوامش:

1 عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2004، ص38.

2 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2006، ص 77.

3 Benoît Gourgand et Tarik Yaïche Certu, La requalification des zones d'activités économiques - du diagnostic à la stratégie - méthodes d'observation et de suivi du foncier d'activité, Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions publiques, Paris france, 2010, p03.

4 راجع المادة رقم 05، من الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 53، الملغى بموجب المادة 15 من الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 49.

5 المرسوم التنفيذي رقم 120/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، الملغى.

6 المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12/01/2001، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 04 .

7 تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23/04/2007، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 19/03/2012، الجريدة الرسمية عدد رقم 13.

8 تم إحداث الوكالات العقارية في الولاية – كهيئات تشرف على تنظيم وتسيير الحافظة العقارية للجماعات المحلية، بموجب نص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، وينظمها المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 22/12/1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 56.

9 كل هذا في الحقيقة طبقا لنص المادة رقم 03، والمادة رقم 05، من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12/01/201، السابق الذكر.

10 نص المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12/01/2010، السابق الذكر.

11 كان معدل اجتماع اللجنة سنة 2007 مرتين في الشهر تحت وطأة الحتمية تامشيا مع الظروف الواقعية والفوضى في التسيير التي خلفت وضعية قانونية معقدة للوعاء العقاري الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية آنذاك، وسعيا من اللجنة لاستكمال عملية ضبطه في إطار مهامها، أين كانت ملزمة بصريح النص وبموجب المادة رقم 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 120/07 بإنشاء بنك معطيات حول العرض العقاري على مستوى الولاية، أما في الوقت الحالي فلم تعد هذه الضرورة موجودة ومن أجله تدخل المشرع وقلص من معدل اجتماع اللجنة سنة 2010.

12 عبد الكريم بعداش، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996 إلى 2005، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2008، ص 40.

13 سعدي يحيى، تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2007، ص 238.

14 راجع في ذلك، الفقرة الأولى، من نص المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2010/01/12، السابق الذكر.

15 لأكثر تفصيل راجع، نص المادة رقم 06، من المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد رقم 27.

16 راجع في ذلك، نص المادة 02، المقطعين رقم 06 و 07، ونص المادتين رقم 08 و 09، من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2010/01/12.

17 المادة 15، من القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم 40، هذه المادة التي عدلت أحكام المواد رقم 03، 05، 08، 09 وألغت أحكام المادتين رقم 06، 07، من الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، السابق الذكر.

18 المادة 02 مقطع 11 و 12، من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2010/01/12، السابق الذكر.

19 المادة 03 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم التنفيذي.

20 المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 27.

21 Brahim Benyoucef, Analyse urbaine (éléments de méthodologie), 3eme éditions, office des publications universitaires, Ben aknoun Alger, 2011, p20.

- 22 المادة 02 مقطع رقم 02 و 03 و 05 و 08 و 09 و 10، من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2010/01/12، السابق الذكر.
- 23 الأمر رقم 01/15، المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد رقم 40.
- 24 القانون رقم 14/19، المؤرخ في 2019/12/11، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد رقم 81.