

العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري Property and investment in Algerian legislation



د. أمال مشتى¹، د. راضية أمقران²

جامعة الجزائر 1، University of Algiers 1²، جامعة الجزائر 1

مخبر اليات تحقيق التنمية الشاملة في الجزائر ، مخبر قانون الاسرة

الايميل المهني: a.mechti@univ-alger.dz الايميل المهني: R.AMOKRANE.@univ-alger.dz



تاريخ الإرسال: 2023/01/23 تاريخ القبول: 2023/05/06 تاريخ النشر: 2023/05/31

ملخص:

يعد مشكل الحصول على العقار الصناعي الموجه للاستثمار أحد أبرز التحديات التي تقف أمام المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين، بناء على عدة تقارير وطنية ودولية، ورغم الترسانة القانونية المؤطرة له، ورغم جهود الدولة في إيجاد صيغ مناسبة لتوفيره في المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وتنظيمه وتهينته من أجل تسهيل عملية الاستثمار وإحداث التنمية الاقتصادية، إلا أنه مازالت هناك جملة من المعوقات القانونية والإدارية تحول دون الحصول على العقار الذي يمثل الأرضية التي يتجسد فيها أي مشروع استثماري.

كلمات مفتاحية: العقار ، الاستثمار ، العقار الصناعي ، الامتياز، المناطق الصناعية.

Abstract The problem of obtaining industrial property for investment is one of the most important challenges facing investors and economic traders, according to several national and international reports, despite the legal arsenal that surrounds it and despite the efforts of the State to find appropriate formulas to provide it with industrial zones and business zones, and to organize and prepare it in order to facilitate the process of investment and the creation of economic development, however , there are still a number of legal and administrative obstacles

that prevent the obtaining of real estate, which represents the ground on which any investment project is embodied.

Keywords: real estate, investment, industrial real estate, franchise, industrial zones.

1- المؤلف المرسل: أمال مشتى ، الإيميل: mechtiamel6@gmail.com
مقدمة :

من بين العوامل التي تجعل الاستثمار يلعب دوره في ترقية الاقتصاد الوطني هو العقار الموجه للاستثمار أو العقار الذي يقوم عليه المشروع الاستثماري، أو ما اصطلح عليه بالعقار الصناعي، الذي يشكل الذمة المالية للدولة والركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية، سواء كانت محلية أو أجنبية، وقد أولت الجزائر أهمية معتبرة من خلال إصدار عدة قوانين خاصة او من خلال قوانين المالية المتتالية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية وتحديد أسعارها بما يتناسب مع هذه المشاريع.

غير أن العقار الصناعي، عرف وضعاً معقداً ترجم ميدانياً من خلال كثرة النصوص القانونية التي صدرت لتنظيمه وكذلك كثرة التعديلات التي مستها، بالإضافة الى تنوع الجهات المكلفة بتسييره.

نهدف من خلال هذه الورقة البحثية الى تحليل الوضع القانوني للعقار الصناعي، ومختلف الصعوبات التي يواجهها المستثمر للحصول على العقار، كنقطة انطلاق وأساس لمشروعه، ومختلف الإجراءات المتخذة في سبيل تذليل هذه الصعوبات وجعل العقار آلية محفزة للاستثمار، بعد أن كان ولعقود وبناء على معظم التقارير الوطنية¹ و الدولية² أهم عائق أمام المستثمرين في الجزائر.

ومن هنا يمكننا طرح الإشكالية الآتية: وهي كيف نظم المشرع الجزائري العقار الصناعي؟ وهل النظام القانوني للعقار الصناعي الموجه للاستثمار يعد نظاماً محفزاً ومشجعاً للاستثمار، أم هو عكس ذلك؟ وهل ما اتخذ

من إجراءات خلال سنتي 2022، و2023 كفيل بتسهيل حصول المستثمر على هذا العقار، وتجاوز مختلف الصعوبات؟
وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال وصف العقار الصناعي و تحليل النصوص القانونية المنظمة له .
ولإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة ،قمنا بتقسيم هذا المقال إلى قسمين: نتناول في القسم الأول 1. الإطار المفاهيمي والقانوني للعقار الصناعي في الجزائر. و في القسم الثاني 2. انعكاسات العقار الصناعي على الاستثمار في الجزائر.

1. الإطار المفاهيمي والقانوني للعقار الصناعي في الجزائر

يعد العقار الصناعي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية، وبالتالي فهو عامل هام من العوامل التي تجعل المؤسسة تزدهر في محيط إيجابي،³ وستعرض إلى كل من مفهوم العقار الصناعي(1) ، و تحديده في القانون الجزائري (2)

1.1 مفهوم العقار الصناعي

العقار الصناعي le foncier industriel هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي والحضري، وقد جاء في هذا الإطار نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي public économique foncier ، والذي يقصد به الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة ومؤسساتها، أما القوانين التي نظمت العقار في الجزائر فإنها لم تضع مفهوما واضحا ومحددا للعقار الصناعي على عكس العقار الفلاحي والعقار الحضري.

و يمكن تعريف العقار الصناعي بأنه تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة، والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع والاستثماري، وقد تم تعريفه بأنه "مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية"، وعليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض، بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوكا للدولة أو مملوكا للخواص أو ملكا وقفيا.⁴

كما تم تعريف العقار الصناعي كذلك بأنه كل أرض أو منشأة أو بناء بما في ذلك توابعه، يكون مهياً ومخصصا للاستعمال الصناعي أو لتخزين منتجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له.

في الأخير نرجح هذا التعريف للعقار الصناعي باعتباره شاملا في رأينا لكل عناصره، وأصنافه فوق القانون الجزائري، فهو: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"⁵

2.1 حافظة العقار الصناعي في القانون الجزائري:

يشوب تحديد العقار الصناعي في التشريع الجزائري نوع من الغموض والتداخل، يرجع أساسا لكثرة النصوص القانونية والنصوص التنظيمية والتعليمات والمذكرات التي عالجت هذا الموضوع، زيادة على ذلك الأثر السلبي لتدخل قوانين المالية المتعاقبة، في هذا المجال، دون أن ننسى التعليمات الوزارية المشتركة أو مذكرات وزارة المالية التي تتدخل بواسطتها الوصاية في موضوع العقار الموجه للاستثمار.⁶ غير أن هذا لا يمنعنا من تحديد حافظة العقار الصناعي كما يلي:

فهو المناطق المهيأة، والمناطق الخاصة، والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية.

1.2.1 المناطق المهيأة:

إن تجسيد فكرة تحديد العقار الصناعي وفق تقسيمه الى مناطق، ظهرت أول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 73-45 المؤرخ في 28 فيفري المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، والمراسيم اللاحقة له، والأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، الذي اعطى للبلديات إمكانية انشاء مناطق النشاطات.⁷

- المناطق الصناعية:

وعرفت المناطق الصناعية على أنها "مجموع الأراضي المهيأة والمجهزة لاستقبال الاستثمارات في المجال الصناعي".

والمنطقة الصناعية في نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، وتنشأ عموماً بقرار البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتلها بالنسبة لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة الى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها.⁸

حسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة عرفت المناطق الصناعية: "على أنها مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل، تشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردوية المؤسسة."⁹

ولا بد من الإشارة الى أن المناطق الصناعية في الجزائر مسيرة من عدة هيئات عمومية مختلفة متمثلة في: الإدارة العامة للأماك، مؤسسات تسيير المساهمات الأربعة SGP ومؤسسات تسيير العقار SGI و CALPI و

ANDI. وهذا التداخل بين المهام لا يضع أية استراتيجية واضحة من حيث الربط فضلا عن كونها تعيق تسيير العقار الصناعي. وتحديده.

و من أجل تحسين العرض العقاري، وتنظيمه للمناطق الصناعية بشكل أكثر فاعلية، ذكر ممثل الحكومة سنة 2022 بأن السلطات العمومية ستنشئ جهازا يكلف بإدارة المناطق الصناعية، وتسييرها. كما اعتمدت برنامجا لإنجاز 50 منطقة صناعية جديدة، موزعة على 39 ولاية، بما يتماشى مع أهداف التنمية الإقليمية والمساهمة في إعادة التوازن بين المناطق.

وأضاف ممثل الحكومة أن المناطق الصناعية الجديدة تعدّ نموذجية وعصرية، وستمهد للاستثمار المنتج، مثلما أنها منفتحة على كل الصناعات، وذلك بغرض توحيد نمط استغلال العقار الصناعي"، وتكون أسعار العقار خاضعة لآليتين؛ الآلية التجارية وآلية التقييم الإداري، كما أنه سينشأ جهاز يكلف بإدارة المناطق الصناعية. وتسييرها

- مناطق النشاطات :

ورد في التقرير رقم 533 الذي أعدته وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات في ماي 2006 تعريف لمناطق النشاط على "أنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير، مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي، أو نشاطات متعددة الخدمات ، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية ، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغلين".¹⁰

وأضافة الى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات فقد اضاف المشرع، وعلى مراحل مناطق أخرى بموجب قوانين الاستثمار المتتالية ، وغيرها من القوانين.

2.2.1 المناطق الخاصة:

قسم قانون الاستثمار 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المناطق الخاصة الى مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها، ونظم المرسوم التنفيذي رقم 94-321 شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، وحدد

هدف وجودها في إبراز بعض المناطق من الوطن من خلال إعانات مكيفة ذات طابع اقتصادي وظيفي لخلق منطقة توسع اقتصادي.

أما المناطق المطلوب ترقيتها فتخص كل البلديات التي تعاني انعدام مشاريع اقتصادية واجتماعية وخدمائية، وهي بلديات معزولة تقتضي تدخل الدولة حتى تجلب هذه الفضاءات بعض الاستثمار مع منح المستثمرين تحفيزات تشجيعية ، ذات طابع مالي وظيفي مباشر وغير مباشر من أجل تحقيق توازن جهوي.¹¹

وتجدر الإشارة الى أن الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار قد ألغى هذه المناطق ضميا بإلغاء أحكام المرسوم 93-12، إلى أن تم إحياء المناطق الخاصة بموجب الأمر 01-10 المتعلق بتهيئة الإقليمو جاء بمصطلح جديد و هو المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

كما جاء ضمن أحكام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹²، إطار جديد لتوزيع النشاط الصناعي بالإضافة الى المناطق الصناعية ومناطق النشاط الموجودة سابقا، نوع آخر من المناطق وهو المناطق المندمجة للتنمية الصناعية، والتي تهدف الى التوفيق بين تحسين التنافسية الصناعية ، ومطلب التوازن الإقليمي ، والأقطاب التقنية ، والمقاطعات والحضائر التكنولوجية.

وورد في قانون الاستثمار 22-18 مصطلح نظام المناطق، فنصت المادة 28 منه "تعد قابلة للاستفادة من نظام المناطق الاستثمارات المنجزة في:

- المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير،
 - المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة،
 - المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين."
- وقد حددت هذه المواقع بموجب المرسوم 22-301¹³، والملاحق الثلاثة المرفقة به.

وتجدر الملاحظة إلى أن هناك من يعتبر المناطق الحرة جزءا من العقار الصناعي في حين يعتبرها البعض الآخر بأنها نظام خاص،¹⁴ مع

الإشارة الى أن المشرع الجزائري تخلى عن نظام المناطق الحرة وألغى الأمر 02-03 المتضمن المناطق الحرة سنة 2006، إلا أن سنة 2022 عرفت إعادة إحياء لهذه المناطق بموجب القانون 22-15¹⁵ كما أن اجتماع مجلس الوزراء (23 فيفري 2023) نص على مشروع إنشاء أربع 4 مناطق حرة.

3.2.1 الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

جاء الأمر 22-95¹⁶ بخصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية ، الذي ألغى بموجب الأمر 01-04¹⁷ المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها.

وقد طرح في إطار الخصوصية مشكل العقار الناتج عن عملية تصفية، تلك المؤسسات أو حلها وبقي محل تجاذب ما بين تمسك إدارة هذه المؤسسات بتسيير هذا الأخير لصالحها أو بإيجاره لغرض الاستثمار، أو منحه بأسلوب الامتياز.

فصدر المرسوم التنفيذي رقم 122/07¹⁸ المؤرخ في 2007/04/23 لتحديد شروط تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة، التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وبصدور الأمر 04-08 ألغى هذا المرسوم بموجب المادة 26 من المرسوم 09-153¹⁹ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها..

وتعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.²⁰

أما الأصول الفائضة فيقصد بها تلك الأملاك العقارية اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية وتتمثل في:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها معالغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسة العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير، والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيس للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوافرة، والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوافرة عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.²¹

2. انعكاسات العقار الصناعي على الاستثمار في الجزائر

إن ربط العقار الصناعي بالاستثمار، يدفعنا للبحث في طرق الحصول على العقار أو ما اصطلح على تسميته بالآليات القانونية لمنحالعقارالصناعي،(الامتياز والتنازل الملغى)، وكذا الهيئات الفاعلة في مجال العقار الصناعي.

1.2 آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي

إن أول أسلوب لاستغلال العقار الصناعي كان يتمثل في اكتساب المستثمر للعقار بواسطة التنازل بالتراضي أو بالمزاد العلني حسب الحالة، إما بعقد توثيقي مشهر، أو عقد إداري مشهر، ثم ظهر أسلوب الحصول على العقار بواسطة الامتياز، هذا الأسلوب الجديد ظهر بصدور المرسوم التشريعي رقم

12/93 واستمر العمل بالأسلوبين حتى صدور الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حسم الأمر بإلغاء التنازل وتعزيز الامتياز.

1.1.2 الامتياز:

حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلقة بامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار فإن الامتياز هو " العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الأرض في إقامة مشروع استثمار في.....".

وبعد مرور حوالي ثمانية أشهر على إصدار الأمر 04-08، صدر مرسومان تنفيذيان، المرسوم التنفيذي رقم 09-152، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخان في 02 ماي 2009 واللذان جاءا بأحكام وقواعد خاصة بتطبيق الأمر 04-08، وأصبحت هذه النصوص التشريعية والتنظيمية تشكل الإطار القانوني الجيد والموحد لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

كما ألغى المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر و المتعلقة بتحديد شروط كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التي تكون تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، المرسوم السابق 121/07 .

وقد حددت المادة الأولى من هذا المرسوم 153/09 الشروط والكميات الواجبة لعملية منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية المنحلة السابقة الذكر التي تكون فائضة عليها تلك الأصول و تشمل الأوعية العقارية غير اللازمة بصفة موضوعية لنشاط المؤسسة والأملك التي يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة إضافة للأملك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير.

ووفقا لنظام الامتياز فانه منذ سنة 2008 يوجد أسلوبان في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزداد العلني أو التراضي، ويمنح الامتياز على أملاك الدولة مقابل دفع إتاوة إجبارية سنوية قدرها 5% من القيمة التجارية الحقيقية، ويتم تحيين هذه الإتاوة كل 11 سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة، لكن هذا التوجه لم يساعد على تحفيز الاستثمار، لهذا قررت الدولة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 اعتماد أسلوب وحيد لعقد الامتياز وهو أسلوب التراضي.

وكما سبقت الإشارة إليه أعلاه فإن من بين أسباب تعقد موضوع العقار الموجه للاستثمار كثرة النصوص القانونية وخاصة تعديلات قوانين المالية، حيث تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أحكاما متعلقة بأملاك الدولة فيما يخص تشجيع الاستثمار المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و التي تعدل وتنتم المادة 05 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد الشروط والكيفيات الواجبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ولا يعد قانون المالية التكميلي لسنة 2015 آخر القوانين فقد تبعه عدة قوانين للمالية حيث نجد كامن قانون المالية لكل من سنة 2018 و 2019 وصولا الى قانون المالية التكميلي لسنة 2020²² فقد جاءت بأحكام تخص تعديل الأمر 04-08.

2.1.2 التنازل :

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع، (Acte de cession) كلها تسميات لعقد واحد، له نفس الأثر القانوني وهو نقل الملكية بكل عناصرها إلى المشتري ، وينصب هذا العقد أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة، أي متوفرة، ويتميز باحتوائه على شروط خاصة وغير مألوفة في القانون الخاص، كالتنازل على شرط فاسخ ، وبناء على دفتر الشروط.²³

والتنازل هو عقد يتم ما بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته، صناعية، أو سياحية، أو فلاحية، بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني، أو الأجنبي، و يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث أنه لا مجال لأن تكون هذه الأخيرة تابعة للأفراد إلا وفقا لإرادتهم الخاصة .

وقد عرفت مرحلة التنازل عن العقار الصناعي في الجزائر مرحلتين ، المرحلة الأولى امتدت منذ 1970 الى 1992 حيث تم في هذه المرحلة التطبيق الواسع لأحكام الأمر 74-26 الذي سمح بالبيع المباشر لقطع أراضي ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لصالح الخواص في إطار الاستثمار بعقود تنازل تم شهرها.

أما المرحلة الثانية فقد بدأت بصدور المرسوم التشريعي 93-12 والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والقوانين التالية له كالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وصولا الى الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية حيث عرف تغييرا من نمط الاستغلال الى نمط الامتياز القابل للتنازل مع خصوصية التنازل في المؤسسات العمومية الاقتصادية²⁴.

وقد توالى على تأطير عملية التنازل مجموعة من النصوص القانونية الخاصة أوالتي كانت ضمن قوانين المالية ، إلى غاية صدور الأمر 08-04 الذي قام بإلغاء التنازل وأبقى على الامتياز كطريق وحيد لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد يرجع ذلك إلى أن التنازل لا يحقق هدف السلطات في الحفاظ على العقارات التابعة للدولة.

2.2 الهيآت المكلفة بتنظيم العقار الصناعي

أمام تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي لا بد من وضع سياسة عقارية تقوم على معالجة نقائص الإدارة المشرفة على العقار الصناعي، وسوف نستعرض جملة الأجهزة المركزية والمحلية التي تنظم العقار الصناعي.

1.2.2 الأجهزة المركزية المكلفة بالعقار الصناعي

لقد تم استحداث أهم جهاز مركزي ألا وهو إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منذ سنة 2007 ، في انتظار صدور المرسوم المنشئ لوكالة العقار الاقتصادي- مشروع مطروح منذ 2022- إضافة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة في إطار قانون الاستثمار الملغى والذي حل محله القانون 18-22 الذي نصب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119- 07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي،ومن خلال المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص .وبعد خمس سنوات من إنشائها،تم تعديل المرسوم 119-07 المحدث لها بموجب المرسوم 126-12²⁵.

حيث تنص المادة 3 المعدلة بموجب المرسوم 126-12 على ما يلي:" يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي."

ويعد وضع مرصد للسوق العقاري الاقتصادي ضمن المهام الأساسية المنوطة بالوكالة، و يتمثل الغرض من وضعه و تحيينه في امداد متخذي القرار المعنيين بالمعطيات المتعلقة بالعرض و الطلب العقاري و توجهات سوق العقار و آفاقها، و تتمثل أدوات المرصد فيما يلي :

- اعداد جداول ونشرها لأسعار دورية للعقار الموجّه للنشاط الاقتصادي

و للعقار الصناعي.

- إعداد مذكرات منشورة تكون ظرفية خاصة بتوجهات سوق العقار المخصصة للنشاط الاقتصادي.
- وضع بنك معطيات خاصة بالوفرة العقارية.
- تقدير الطلب الوطني على العقار الموجه للنشاط الاقتصادي.
- إعداد كل دراسة تتصل بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي. ونشرها²⁶

غير أن مهام الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي العمومي لم تتجاوز الإدارة العامة، إلا أن التصرف في الحافظة العقارية المسند تسييرها للوكالة ليس مخولا لها، وهو ما أفرغ إصلاحات تسيير العقار الصناعي من مضمونها. وتجدر الإشارة إلى أن وكالة الوساطة والضبط العقاري تتمتع بينك معطيات مخصّص للعقار الصناعي المستغل وغير المستغل، مما يسمح بمعرفة العرض العقاري، غير أن عوامل متداخلة أثرت سلباً على منظومة العقار الصناعي وما يتصل بالأخير من استثمارات، مما استدعى إعادة النظر في الأجهزة المكلفة بالعقار الصناعي.

حيث اقترحت الحكومة إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي، وأكد رئيس الجمهورية، أن هذه الوكالة ستكون جاهزة ميدانيا خلال سنة 2022، وأوضح الرئيس، في كلمة ألقاها خلال افتتاح أشغال الندوة الوطنية حول الإنعاش الصناعي، أن هذه الوكالة المتخصصة ستسمح بتسهيل حصول المستثمرين على الأوعية العقارية "في المجال الصناعي، ليسحب بذلك ملف العقار الصناعي من الولاية ورؤساء المجالس المحلية، وستقوم هذه الوكالة بشراء العقارات الموجهة التابعة للمناطق الصناعية لتبقى مناطق النشاط في متناول الإدارة المحلية، حسب رئيس الجمهورية.²⁷ غير أنه ومع انتهاء سنة 2022 لم يصدر النص القانوني المنظم لهذه الوكالة .

وربما يرجع ذلك إلى أن إنشاء وكالة العقار الاقتصادي مرتبط بتعديل الأمر 08-04 وبعد تعديله سيصدر نص تنظيمي له يحدد كل مايتعلق بهذه

الوكالة، ولكن مشروع التعديل، تم إيداعه سنة 2022، وهو مبرمج في جدول أعمال المجلس الشعبي الوطني، لدورة ربيع 2023. كما ورد في بيان اجتماع مجلس الوزراء في الثاني من ابريل 2023،
- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 22-298²⁸ إلى استبدال تسمية "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتدعى في صلب النص "الوكالة"، وعرفت الوكالة بأنها " مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر".

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه مطابق تقريبا للتعريف السابقة للوكالة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-356²⁹ وكذا القانون رقم 16-09³⁰، إلا أن الأمر يختلف في الوصاية التي تخضع لها الوكالة، حيث كانت سابقا تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات، لتخضع بموجب المرسوم التنفيذي 22-298 إلى وصاية الوزير الأول، وهو ما يتطلب مرونة ومهارة كافيتين لمواجهة مختلف المشاكل التي تعترض السير الحسن لهذه الهيئة الإدارية، كما يبين الأهمية البالغة التي تتمتع بها هذه الوكالة، من حيث خضوعها مباشرة لوصاية الوزير الأول دون وجود واسطة بينهما.

وتسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار استنادا الى المادة 23 من القانون 22-18، منصة رقمية خاصة بالمستثمرين هدفها توفير كل المعلومات التي يحتاجها المستثمر من بينها الحصول على المعلومات الخاصة بالعقار، ووجود هذه المنصة يزيل عقبة كبيرة للمستثمر وهي التعرف المسبق على نوع العقارات المتاحة لغرض الاستثمار من حيث طبيعتها ونوعها، ووفرتها.³¹

2.2.2 الأجهزة المحلية المكلفة بالعقار الصناعي

يتعلق الأمر باللجنة المحلية والشبابيك الوحيدة اللامركزية وستتناولها على التوالي:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

CALPIREF

أنشئت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 120-07 32 الذي ألغي بموجب المادة 11 من المرسوم 20-10 33 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المحدد لتشكيلة هذه اللجنة، وسيرها. و الملاحظ على المرسوم الأخير أنه وسع من صلاحيات اللجنة مقارنة بالمرسوم السابق، كاقترح منح الامتياز العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، واقترح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات. 34

تسعى هذه الوكالة إلى إعطاء دفعة نوعية للإسراع في معالجة الملفات والطلبات المقدمة للاستثمار، كما تهتم بالفصل في طلبات الحصول على العقار ومتابعة تموقع المشاريع الاستثمارية، وتدخّل أيضا في مهام الوكالة عملية تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى كل ولاية، مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة، معاينة بدء نشاط المشاريع وتقييمها. 35 وتملك هذه اللجنة بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، ومن خلال التحديث المستمر لمعطيات هذا البنك، يمكن معرفة العروض العقارية على المستوى الوطني.

- الشبابيك الوحيدة اللامركزية :

جاء قانون الاستثمار 22-18 بالشباك الوحيد للمشاريع الكبرى 36 والاستثمارات الأجنبية وهو المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني، إضافة إلى الشبابيك الوحيدة اللامركزية التي تعتبر بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى

المحلي وتتولى مهام مساعدة المستثمرين ومرافقتهم في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار.

وجاء في نصالمادة 21 من القانون 22-18 أن كل من الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والشبابيك الوحيدة اللامركزيه يضم ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة...بالحصول على العقار الموجه للاستثمار".

إذن المشكل الأساسي ليس في ندرة العقار الصناعي، إنما يتعلق الجانب الإداريو والتنظيمي، فقد أظهرت الاحصائيات أن حوالي 15% من المساحة الإجمالية للمناطق الصناعية و50% من مناطق الأنشطة، إما أنها غير مخصصة أو مخصصة ولكن غير مستغلة، كونها محجوزة من مؤسسات تواجه صعوبات أو مجمدة، إضافة إلى أن أغلب المناطق الصناعية لم يتم استغلالها كلية إلا بعد مرور 30 سنة من تاريخ إنشائها.³⁷

وأخيرا لا بد من الإشارة إلى أن الإشكالات الإجرائية و الموضوعية المطروحة على القضاء الإداري فيما يتعلق بمنازعات العقار الصناعي تتمثل في إخلال المستفيد من العقار الصناعي بدفتر الشروط وعدم تنفيذه أو إنجازه للمشروع الاستثماري، فسخ عقود الامتياز وإبطالها، إعادة تقييم العقار المتنازل عليه، وقرارات الاستفادة، ودفع الإتاوات وغيرها من الإشكالات القانونية التي يطرحها العقار الصناعي في الجزائر، مع التأكيد في الأخير على أن فض النزاعات المطروحة لا يمكن أن يكون موحدا بالنظر لخصوصية كل ملف قضائي و ما يحمله من معطيات ووقائع تختلف من قضية لأخرى.³⁸

الخاتمة:

إن العقار الصناعي الموجه للاستثمار يبقى العامل الأساسي في استقطاب المستثمرين، ومن ثمة ترقية الاستثمار، لذلك خصه المشرع الجزائري بمنظومة قانونية متميزة عن مختلف الآليات الأخرى المساهمة، في تحسين

العمل الاستثماري، غير أنه ظهرت عدة مشاكل قانونية ، وتقنية وإدارية عديدة ميزت العقار الموجه للاستثمار .

ويعد اعلان الحكومة عن مراجعة الأمر 04-08 المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار، ووضع آخر اللمسات قبل إطلاق الوكالات المسيرة له، ويتعلق الأمر بوكالة العقار الصناعي ووكالة العقار السياحي ووكالة العقار الفلاحي والتي ستتكفل بالأوعية التي لا يسيرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الصحراوية،فهو يعد تعبيراً عن ارادة مراكز اتخاذ القرار في تشجيع الاستثمار من خلال تبسيط إجراءات الحصول على العقار،ومحاولة لإعادة تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار بما قد يجعله من أهم محفزات الاستثمار .

وهذا ما أكد عليه اجتماع مجلس الوزراء المنعقد في الثاني من شهر أبريل 2023³⁹ من خلال التحضير لمشروع ثلاثة مراسيم رئاسية تنظم توزيع العقار الاقتصادي والسياحي والحضري.وكذلك ورد في بيان مجلس الوزراء أن يكون إنشاء وتنظيم وتسيير المناطق الصناعية ضمن رؤية جديدة مستقطبة للاستثمار بما فيها الاستثمارات الخاصة.

كما أن تدشين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والشبابيك الوحيدة التابعة لها مع إطلاق المنصة الرقمية للاستثمار، كل هذه الإجراءات ستقلص من حجم مشكلة العقار الموجه للاستثمار،وفي انتظار التجسيد الحقيقي لهذه التعديلاتتورد بعض الاقتراحات:

- وجوب تأطير العقار الصناعي ضمن قوانين عقارية واضحة المعالم تنظم هذا الأخير وفقاً لآليات عصرية من خلال منحه بطرق شفافة عن طريق العمل على تمييز المناطق الصناعية الموجودة، ومناطق النشاطات، إضافة إلى خلق مناطق جديدة، ويجب أن يوفر الإطار القانوني السابق ذكره جميع الخدمات الضرورية للمستثمرين في حالة حصولهم على فضاءات عقارية جديدة.

- عملية تنظيم العقار الصناعي يجب أن تواكبه عملية مسح شامل للأراضي العقارية، من خلال استكمال مخططات التهيئة، والتعمير الرئيسي والذي ينتج عنهم مخططات شغل الأراضي على مستوى كل بلدية قصد الحفاظ على الثروة العقارية.

- جرد شامل للأراضي العقارية القابلة للمنح وذلك من خلال تعيين و بصورة دقيقة حدود المناطق الزراعية، المناطق المنجمية، المناطق السياحية وكل المناطق الأخرى التي لا يمكن تشييد مشاريع صناعية عليها أو بمحاذااتها.

- مراجعة النظام القانوني المؤطر للعقار الموجه للاستثمار و إعادة النظر في مختلف القوانين المرتبطة بالنظام العقاري خاصة القانون المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون المتعلق بأموالك الدولة من خلال إدخال آليات خاصة في تأطير العقار الصناعي، والفلاحي، والسياحي، وتسييرها. بغرض توجيه الاستثمار بصفة سليمة، والإسراع في إصدار المراسيم الرئاسية لتنظيم العقار الصناعي ومختلف النصوص القانونية التي هي قيد المراجعة كالأمر 04-08.

الهوامش:

¹ République Algérienne Démocratique et populaire , Conseil National Economique et social, Commission perspectives et développement Economique et Social , Rapport sur la configuration du Foncier en ALGERIE :Une contrainte pour le développement Economique , 24 session plénière ,Année 2004 page 06

²تقرير البنك العالمي لسنة 2004، و عدة تقارير اكدت على عدم جاذبية مناخ الاستثمار في الجزائر للمستثمرين الأجانب .

³ خوادجية سميحة حنان، (2016)، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 2.

⁴ جبوري أحمد، محاضرات غير منشورة أقيمت على طلبة السنة أول ماسر تحت عنوان حول العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة د/يحي فارس المدينة 2011/2012
⁵ منصور أسماء، (2021) تميم العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أطروحة دكتوراه علوم ، القسم الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، ص 73.

⁶ محمودي عبد العزيز(2019) استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الجزائر، بيت الأفكار، ص 28.

⁷ محمودي عبد العزيز، (2019)، مرجع سابق، ص 30

⁸ عبد الحميد جبار، (2002) السياسة العقارية في المجال الصناعي ، رسالة ماجستير فرع الإدارة والمالية ، جامعة الجزائر 1، ص 10.

⁹ حنان خوادجية سميحة، (2014) النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 41 جوان 2014 مجلد ب ص ص 409-433، ص 411

¹⁰République Algérienne Démocratique et populaire Ministère de l'aménagement du Territoire et de l'Environnement , projet SNAT 2025 , AB121, thématique industrie, bilan diagnostic 21 juillet 2004, page 04.

¹¹ محمودي عبد العزيز(2019) ، مرجع سابق، ص 46، 47.

¹² المصادق عليه بموجب القانون 10-02 المؤرخ في 29 جويلية 2010 ج ر ج ع 61 ، الصادرة 21 أكتوبر 2010.

¹³ المرسوم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر ج ع 60 الصادرة 18 سبتمبر 2022.

¹⁴ اعتبر المؤلف د/ محمودي عبد العزيز ان المناطق الحرة لا تعد من حافظة العقار

الصناعي ، في حين يرى البعض الاخر انه مادام هذه المناطق قد تتوفر مناطق مهياة لاستقبال أنشطة صناعية فهي من العقار الصناعي ، والمناطق الحرة نعتقد ان الاستثناء الذي تخضع له حول استبعادها من تطبيق النظام الجمركي فقط .

¹⁵ القانون 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ، ج ر ج ع 49 الصادرة في 20 يوليو 2022.

¹⁶ الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 غشت 1995، يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية. ج ر ج ع 48 الصادرة في 03 سبتمبر 1995، ص3

- 17 الامر 04-01 المؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها. ج ر ج ع 47 المؤرخة في 22 غشت 2001، الصفحة 9، معدل بموجب الامر رقم 01-08 المؤرخ في 28 فبراير 2008
- 18 المرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج ع 27 صادرة في 25 أبريل 2007.
- 19 المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ممضي في 07 جمادى الأولى 1430، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها. ج ر ج ع 27 المؤرخة في 11 جمادى الأولى 1430، ص 16.
- 20 المادة الثانية (2) من المرسوم 09-153.
- 21 المادة الثالثة (3) من المرسوم 09-153.
- 22 القانون 20-07 المؤرخ 4 يونيو 2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج ر ج ع 33 صادرة 4 يونيو 2020، بموجب المادة 37 تم تعديل جزئي للمادة 5 من الامر 04-08.
- 23 منصور أسماء، (2021)، مرجع سابق، ص 76.
- 24 محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 92، 93.
- 25 المرسوم تنفيذي رقم 12-126 ممضي في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي. ج ر ج ع 17 المؤرخة في 25 مارس 2012، ص 13
- 26 الموقع الرسمي لوكالة الوساطة والضبط العقاري: <https://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-45/2020-06-30-09-23-49>
- 27 تصريح. رئيس الجمهورية، الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ستكون جاهزة خلال 2022 ديسمبر 2021.
- 28 المرسوم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها، ج ر ج ع 60 صادرة في 18 سبتمبر 2022.
- 29 المرسوم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ع 64 صادرة 11 أكتوبر 2006.

- ³⁰ القانون 16-19 المؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر ج ع 46، الصادرة في 3 اوت 2016.
- ³¹ ارزيل الكاهنة، (2022)، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم والسياسة ، المجلد 17 العدد 2، ص ص 45-84، ص 73.
- ³²المرسوم التنفيذي رقم 07-120 ممضي في 23 أبريل يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.2007، ج ر ج ع عدد 27 مؤرخة في 25 أبريل 2007، ص 7
- ³³المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.2010، ج ر ج ع 4 الصادرة في 17 يناير 2010، ص7
- ³⁴المادة الثانية (2) من المرسوم 10-20 ، السابق ذكره
- ³⁵تيجاني وفيه، (2019) العقار الصناعي في الجزائر واقع وفاق، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد التاسع(9) العدد الأول (1) ص 104.
- ³⁶الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى نصت عليه المادة 19 من القانون 22-18.وهو ينشأ لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- ³⁷تيجاني وفيه، (2019) العقار الصناعي في الجزائر واقع وفاق، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد التاسع(9) العدد الأول (1) ص 99.
- ³⁸عميور السعيد، 27 جانفي 2021، مداخلة بعنوان " إشكالات المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي"، على الموقع: <https://www.conseildetat.dz/ar>
- ³⁹ النص الكامل لاجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 2 ابريل 2023 على الموقع : <https://www.el-mouradia.dz/ar/president/6429abd6843b29001d242da9>

قائمة المصادر والمراجع:

• النصوص القانونية:

- القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار ، ج ر ج ع 50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
- القانون 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ، ج ر ج ع 49 الصادرة في 20 يوليو 2022
- القانون 20-07 المؤرخ 4 يونيو 2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ، ج ر ج ع 33 الصادرة 4 يونيو 2020.

- الأمر رقم 04-08 ممضي في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ج ر ج ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- الأمر 04-01 المؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها. ج ر ج ع 47 المؤرخة في 22 غشت 2001، الصفحة 9، معدل بموجب الأمر رقم 01-08 المؤرخ في 28 فبراير 2008.
- الأمر رقم 22-95 المؤرخ في 26 غشت 1995، يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية. ج ر ج ع 48 الصادرة في 03 سبتمبر 1995.
- المرسوم 301-22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر ج ع 60 الصادرة 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم 298-22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها ، ج ر ج ع 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 126-12 ممضي في 19 مارس 2012، يعدل ويتم
- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها. 2010، ج ر ج ع 4 الصادرة في 17 يناير 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ممضي في 07 جمادى الأولى 1430، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها. ج ر ج ع 27 المؤرخة في 11 جمادى الأولى 1430.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي. ج ر ج ع 17 المؤرخة في 25 مارس 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج ع 27 صادرة في 25 أبريل 2007.

• المؤلفات:

- بوجردة مخلوف، (2006) العقار الصناعي، الجزائر، دار هومة.
عجة الجيلالي، (2006) الكامل في قانون الاستثمار، الجزائر، دار الخلدونية
-محمودي عبد العزيز، (2016)، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري،
الجزائر، بيت الأفكار.

• الأطروحات والرسائل الجامعية

-خوادجية سميحة حنان، (2016)، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر،
رسالة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة
قسنطينة، الجزائر.

-منصور أسماء،(2021) تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أطروحة دكتوراه علوم
،شعبة القانون الخاص ، قسم القانون عقاري، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ،
الجزائر.

-عبد الحميد جبار، (2002) السياسة العقارية في المجال الصناعي ، رسالة ماجستير فرع
الإدارة والمالية ، جامعة الجزائر 1.

• المقالات:

-إرزيل الكاهنة، (2022)، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة
النقدية للقانون والعلوم والسياسة ، المجلد 17 العدد 2، ص ص 84-45
تيجاني وفيه، (2019)، العقار الصناعي في الجزائر واقع وافاق، مجلة الاقتصاد
الصناعي، المجلد التاسع(9) العدد الأول (1) ص 99.

-حنان خوادجية سميحة،(2014) النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في
الجزائر ، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 41 جوان 2014 مجلد ب ص ص 409-433.
• مواقع الانترنت:

-نسيمة عجاج، 25 سبتمبر 2022، الوزير الأول: إعادة توزيع العقار الصناعي غير
المستغل على مستثمرين جدد، الموقع: <https://elhiwar.dz/featured/242596>
-عميور السعيد، 27 جانفي 2021، مداخلة بعنوان " إشكالات المنازعات المتعلقة
بالعقار الصناعي"، على الموقع <https://www.conseildetat.dz/ar>
- التص الكامل لاجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 2 ابريل 2023 على الموقع :

<https://www.el-mouradia.dz/ar/president/6429abd6843b29001d242da9>

باللغة الأجنبية

- République Algérienne Démocratique et populaire , Conseil National Economique et social, Commission perspectives et développement Economique et Social , Rapport sur la configuration du Foncier en ALGERIE :Une contrainte pour le développement Economique , 24 session plénière ,Année 2004

- République Algérienne Démocratique et populaire Ministère de l'aménagement du Territoire et de l'Environnement , projet SNAT 2025 , AB121, thématique industrie, bilan diagnostic 21 juillet 2004 .