

## دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر

بقلم: أ/ زادي سيد علي \*

### الملخص:

من أجل تحرير النشاط الاقتصادي وتنويع الصادرات والتخلص من التبعية للمحروقات، تم إصدار مجموعة من النصوص التشريعية التي فتحت المجال أمام الاستثمار الأجنبي والوطني دعما وتعزيزا للإصلاحات المجسدة، حتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على حرية الاستثمار.

ولما كان العقار الحلقة الأساسية في الاستثمار، قام المشرع الجزائري بإنشاء هيئات ومؤسسات مهمتها تنظيم عملية استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار، من خلال تحديد كفاءات عملها وحصص صلاحياتها التي تراوحت ما بين التضييق والاتساع تمشيا مع التوجهات الاقتصادية للدولة الرامية إلى تحسين آليات استغلال هذا النوع من العقارات، الذي يعد من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية.

**الكلمات الدالة:** العقار الصناعي، الاستثمار، المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الشباك الوحيد.

### Résumé:

Pour la libération de l'activité économique et la diversification des exportations afin de se débarrasser de la dépendance sur les

\* أستاذ مؤقت بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محمد اولحاج- البويرة. وطالب دكتوراه بجامعة تيزي وزو.

hydrocarbures, il a été publié une série de textes législatifs qui ont ouvert la voie à l'investissement étranger et national pour le soutien et la promotion des réformes incarnées, même en rapport la forme juridique avec la liberté de l'investissement et l'orientation économique.

Puisque le foncier est un maillon essentiel de l'investissement, le législateur algérien a créé des organismes et des institutions chargés de l'organisation et de l'exploitation des processus d'investissement axée sur des terres, en sélectionnant les modalités de leurs travaux et de limiter leurs pouvoirs, allant du harcèlement et de l'expansion en ligne avec les tendances économiques de l'Etat, pour améliorer l'exploitation de ce type de mécanismes foncière qui est l'une des préoccupations les plus importantes soulevées sur la scène économique et juridique.

**Mots clés:** foncier industriel, l'investissement, Conseil national de l'investissement, l'Agence nationale pour le développement des investissements, l'Agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, guichet unique.

#### **Abstract:**

For the liberation of economic activity and diversification of exports and get rid of the dependency on hydrocarbons, it was issued a series of legislative texts that opened the way for foreign and national investment in support and furtherance of the reforms embodied, even commensurate with the legal form based on the freedom of investment and economic orientation.

Since the property was essential link in the investment, the Algerian legislature to establish bodies and institutions charged with organizing the exploitation of land-oriented investment process, by selecting the modalities of their work and limit their powers, ranging from harassment and expanding in line with the economic trends of the state to improve the exploitation of this type of real estate mechanisms which It is one of the most important concerns raised on the economic and legal arena.

**Key words:** industrial land, investment, National Investment Council, the National Agency for Investment Development, National Intermediation and Land Regulation Agency, single window.

## مقدمة:

إن برامج الاستثمارات المجسدة من طرف السلطات العمومية بعنوان المخططات الخماسية، عالجت العديد من النقائص، وسمحت بإعادة تأهيل المرافق، من خلال عمليات الربط بمختلف الشبكات لتوفير الظروف الملائمة لانطلاقة اقتصادية حقيقية عن طريق إنجاز حوالي (50) منطقة صناعية والعديد من مناطق النشاطات.

لتحقيق هذه الانطلاقة وسعيها منها على إقامة مناخ أنسب للاستثمار على أساس توفير الأوعية العقارية اللازمة؛ قررت السلطات العمومية اعتماد العديد من الآليات والإجراءات لدراسة طلبات الاستثمار والحصول على العقار الصناعي في إطار الامتياز<sup>(1)</sup>.

هذا ما جاءت به قوانين الاستثمار التي خصصت الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لتكون وعاءاً موجهاً للاستثمار؛ لأجل تنمية الاقتصاد الوطني، وتسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم الاقتصادية، وحل إشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري من جهة، وتحديد الأجهزة المكلفة بمهمة تسيير استغلال العقار الصناعي من جهة ثانية.

فإلى أي مدى يمكن أن تساهم الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار في تبسيط إجراءات منح الامتياز من أجل الاستثمار؟

(1) - تعليمة رقم 2144 مؤرخة في 10 سبتمبر 2015 صادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية موجهة للسيدات والسادة الولاة بالاتصال بالولاة المنتدبين ورؤساء الدوائر والمجالس الشعبية البلدية تتعلق بإنعاش الاستثمار الاقتصادي.

- يعد الامتياز نظاماً تمنح الدولة بموجبه قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز (راجع: أممر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هوم، الجزائر، 2001، ص 138 وعبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 209).

للإجابة عن هذه الإشكالية يستلزم الأمر تحديد دور الأجهزة الوطنية في عملية استغلال العقار الموجه للاستثمار (المبحث الأول)، ثم نتعرض لصلاحيات الأجهزة الممثلة للدولة في مجال الاستثمار محليا (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### دور الأجهزة الوطنية في تنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار

تمثل الهيئات الوطنية المساهمة في عملية تنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار في المجلس الوطني للاستثمار<sup>(1)</sup> (المطلب الأول)، والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (المطلب الثاني)، وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### دور المجلس الوطني للاستثمار في تنظيم العقار الصناعي

لمعرفة دور المجلس الوطني للاستثمار في عملية تنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار يستوجب الأمر الوقوف على الجوانب الميَّنة لكيفيات إنشائه؛ من خلال تعريفه (الفرع الأول)، ثم التعرض لمهامه (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف المجلس الوطني للاستثمار

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة 18 من الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>(2)</sup> التي جاء فيها ما يلي: «ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات،

(1) - نقصد بالأجهزة الوطنية المساهمة في عملية تنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار، تلك الهيئات والمؤسسات ذات الطابع الإداري أو ذات الطابع الصناعي والتجاري التي لديها اختصاص وطني، ومقرها الرئيسي يوجد على المستوى المركزي.

(2) - الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، الصادرة

=

مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس " ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة...».

تقرر إذن إنشاء المجلس الوطني للاستثمار لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويخضع لسلطة ورئاسة رئيس الحكومة سابقا، الوزير الأول حاليا، وذلك بغية منح هذا الجهاز مصداقية أكثر وإعطاء ثقة وطمأنينة للمستثمر الأجنبي بوضعها تحت وصاية قلب السلطة التنفيذية<sup>(1)</sup>.

تم تحديد تشكيلته وتنظيمه وسيره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006<sup>(2)</sup>، الذي يتبين من خلاله أن الأعضاء الدائمين فيه هم موظفون سامون في الدولة، فضلا عن إمكانية استعانة المجلس بأي شخص يتمتع بالخبرة والكفاءة في مجال الاستثمار<sup>(3)</sup>.

يعد المجلس جهة استشارة وجهة قرار في نفس الوقت، تولى بهذه الصفة عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي منذ سنة 2006، خاصة فيما يتعلق بإنشاء مناطق صناعية جديدة.

بتاريخ 22 أوت 2001)، معدل ومتمم بالأمر رقم 06-08، المؤرخ في 15 يوليو 2006 (ج.ر عدد 47 الصادرة بتاريخ 19 جويلية 2006).

(1) - سامية لقراف، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011، ص 54.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006)، الملغى للرسوم التنفيذية رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 (ج.ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001).

(3) - حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتشكل المجلس من الأعضاء الآتي ذكرهم: الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة. مع حضور المدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ورئيس مجلس إدارتها كملاحظين، وتقديم المدير العام لمشاريع الاتفاقيات.

## الفرع الثاني

### صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار

عرفت صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار تغييرا ملحوظا من خلال مختلف النصوص القانونية المنظمة لمهامه، نجدها على الخصوص في القوانين المنظمة لعملية منح الامتياز على العقار (أولا)، وضمن المرسوم التنفيذي المنظم لصلاحياته (ثانيا).

#### أولا: صلاحيات المجلس في ظل القوانين المنظمة للامتياز

تختلف مهام المجلس الوطني للاستثمار في ظل القوانين المنظمة للامتياز على العقار الموجه للاستثمار ما بين الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 (1) والأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 (2).

#### 1 - صلاحيات أساسية للمجلس في ظل الأمر رقم 06-11 (1):

تولى المجلس الوطني للاستثمار في ظل الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(2)</sup>، مهام معتبرة وأساسية، لاسيما مهمة منح تراخيص الامتياز بالتراضي بموجب لائحة صادرة عنه بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية، أي المشاريع ذات الأهمية الخاصة التي من شأنها المحافظة على

(1) - الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006)، ملغى بموجب المادة 15 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008).

(2) - معلومات أكثر حول منح الامتياز في إطار الاستثمار انظر: مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 68 وما يليها.

البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة، وفقا لأحكام الأمر رقم 03-01 لاسيما المادتين 12 و 12 مكرر<sup>(1)</sup>.

كما يقر منح تخفيضات فيما يخص سعر التنازل عن العقار الموجه للاستثمار سابقا - قبل التعديل - أو على مبلغ الإتاوة المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة<sup>(2)</sup>.

## 2 - تراجع مهام المجلس في ظل الأمر رقم 04-08:

عرفت صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار تراجعاً في ظل الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي المتخذ من طرف مجلس الوزراء مع اقتراح تخفيض إضافي عن الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة<sup>(3)</sup>. رغم ذلك كان للمجلس العديد من القرارات المتعلقة بإنشاء مناطق صناعية جديدة أو تحديدها من أجل تطويرها بمساعدة خاصة من الدولة.

كما حدد الأمر رقم 03-01 بعض صلاحيات المجلس، من خلال إمكانية اقتراحه استراتيجية لتطوير الاستثمار، وبعض التدابير التحفيزية التي تتلاءم والتطورات الاقتصادية، مع إمكانية فصله في الاتفاقيات التي تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لحساب الدولة مع المستثمر بالموافقة أو الرفض<sup>(4)</sup>.

(1) - حنان سميجة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 137.

(2) - المادة 11 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006.

(3) - «*La concession de gré à gré y compris les abattements de prix susceptible de l'accompagner, est attribuée par le conseil des ministres, sur proposition du conseil national de l'investissement (CNI)*». **Voir** : **Ahmed Rahmani**, Droit des biens publics, (propriété publique, domaine national, expropriation pour cause d'utilité publique), ITCIS Edition, Algérie, 2015, p 138.

(4) - سامية لقراف، مرجع سابق، ص 51.

### ثانياً: صلاحيات المجلس في ظل المرسوم التنفيذي المنظم لمهامه وسيره.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المحدد لصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، مهامه في إطار ترقية وتطوير الاستثمار، وبهذه الصفة يعمل على اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار من خلال الموافقة على البرنامج الوطني لترقية الاستثمار وتقييمه للقروض الضرورية لتغطية هذا البرنامج<sup>(1)</sup>.  
يدرس المجلس كل الاقتراحات الرامية إلى تأسيس مزايا جديدة للمستثمرين، مع مناقشته لمقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني.  
يوافق ويمنح رأياً مطابقاً فيما يخص الاتفاقيات المبرمة بين المستثمر والوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بصفتها ممثلة للدولة، تحت إشراف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

كما يحدد المجلس الوطني للاستثمار جدول النفقات التي يمكن إدخالها في حساب صندوق دعم الاستثمار المنشأ بموجب المادة 28 من الأمر رقم 01-03. الملاحظ إذن أنه تنجم عن أعمال المجلس قرارات وبلاغات وتوصيات لا توجه مباشرة إلى المستثمر وإنما إلى السلطات الوصية لتنفيذ النصوص الخاصة بترقية الاستثمار، حيث عزز إعادة هيكلة هذه المؤسسة في أكتوبر 2006 من دورها الاستراتيجي<sup>(2)</sup>، إلا أنها رغم ذلك تبقى نسبية بالمقارنة مع حجم المجلس والمهام الموكلة له، والتي لم تذكر على سبيل الحصر، بل أبقى المشرع المجال مفتوحاً لتوسيع صلاحياته كلما تعلق الأمر بتطوير وتشجيع الاستثمار<sup>(3)</sup>، ويظهر ذلك من خلال

(1) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06\_355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

(2) - موقع الانترنت [www.mdipi.gov.dz](http://www.mdipi.gov.dz)

(3) - أكد وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، أن الحكومة تعزم تكليف المجلس الوطني للاستثمار بمشاريع الاستثمار التي تفوق قيمتها القيمة المحددة حالياً، قصد تخفيف الضغط عليه، كما أضاف في سياق كلامه أن عملية الاستثمار في الجزائر حرة، ولا ينظر المجلس إلا في الاستثمارات

=



الفقرة الأخيرة من المادة 3 التي جاءت كما يلي: «...يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار».

غير أنه يظهر من خلال القرار الصادر عن المجلس بتاريخ 24 مارس 2016<sup>(1)</sup>، تراجع فعلي في صلاحياته، حيث كلف المجلس بموجب هذا القرار وزارة الداخلية والجماعات المحلية، إعداد تعليمة توجه لولاية الجمهورية بغية عدم اشتراط موافقة المجلس الوطني للاستثمار عند منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأجانب.

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة إلى المدراء الولائيين وأملاك الدولة والحفظ العقاري بتاريخ 16 ماي 2016 تؤكد عدم الاشتراط مستقبلا موافقة المجلس الوطني للاستثمار في إطار الامتياز<sup>(2)</sup>.

نظرا للتراجع الملاحظ في صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، وبغية تشجيع استغلال العقار الصناعي؛ قام المشرع بالتوسيع في الأجهزة المنظمة لهذا النوع من العقارات من خلال إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

---

التي تتم بالشراكة مع الأجانب؛ لهذا يستحسن الرفع من هذه القيمة حتى لا تتراكم الملفات على المجلس. (انظر: المقال الصحفي المنشور في موقع جريدة الفجر اليومي بتاريخ 10 فيفري 2016 - [www.al-fadjr.com](http://www.al-fadjr.com)).

(1) - قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 06 الدورة 78 بتاريخ 24 مارس 2016 يتعلق بمشروع يتضمن إنجاز وحدة معالجة الرمل السيليسي ومشتقاته من طرف الشركة ذات الأسهم "ADWAN CHEMICALS COMPANY" على مستوى بلدية القور، ولاية تلمسان (استثمار مباشر أجنبي 100 % سعودي).

(2) - مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 05830 بتاريخ 16 ماي 2016 تتعلق بعدم اشتراط موافقة المجلس الوطني للاستثمار عند منح الامتياز.

## المطلب الثاني

### دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال العقار

بغية معرفة دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في عملية تنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار يجب تحديد الجوانب القانونية لنشأتها (الفرع الأول)، ثم تحديد مهامها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### نشأة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

أنشئت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المادة 6 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، وأسست على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI)، التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار. وبعد إلغاء هذا المرسوم تم تحويلها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>(1)</sup>.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006<sup>(2)</sup> صلاحيات الوكالة وتنظيمها؛ فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري (EPA)، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تابعة للوزير المكلف بترقية الاستثمارات، ومقرها مدينة الجزائر العاصمة<sup>(3)</sup>، لها هياكل إدارية غير مركزية على المستوى المحلي في إطار نظام الشباك الوحيد غير المركزي، الذي يتضمن عدة إدارات في مكان واحد من أجل فعالية أكثر، حيث يكون مؤهلا للقيام بالترتيبات اللازمة للمؤسسات وتسهيل تنفيذ مشاريع الاستثمار<sup>(4)</sup>.

(1) - في هذا المعنى راجع: مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 78.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 06/356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006).

(3) - راجع المادتين 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

(4) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06/356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

كما يمكن للوكالة إنشاء مكاتب تمثيل خارج الوطن لمتابعة المشاريع الاستثمارية<sup>(1)</sup>، لكن للأسف لا وجود لهذه المكاتب لحد الآن، الأمر الذي أدى إلى استنكار العديد من المستثمرين في الخارج، وذلك لافتقارهم لجهاز يمكنهم الاتصال به دون وسطاء من أجل تزويدهم بمختلف المعلومات والمعطيات في الميدان القانوني وحتى الاقتصادي في الجزائر.

## الفرع الثاني

### مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تتولى الوكالة تحت مراقبة الوزير المكلف بالاستثمارات مهمة إعلام ومساعدة وتبسيط الإجراءات للمستثمرين (أولاً)، إضافة إلى مهام تسيير العقار الصناعي (ثانياً).

#### أولاً: مهمة إعلام ومساعدة وتبسيط الإجراءات للمستثمرين

تضمن الوكالة حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مهمة استقبال المستثمرين وإعلامهم؛ وذلك من خلال وضع أنظمة إعلامية تسهل عملية استقاء المعلومات الاقتصادية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية، مع وضع بنك معطيات تتعلق بفرص الأعمال والشراكة<sup>(2)</sup>.

تتولى الوكالة كذلك، جمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف على التشريعات والتنظيمات القانونية المتعلقة بالاستثمار عن طريق معالجتها ونشرها عبر وسائل الإعلام، مع قيامها بدراسات بغرض تبسيط الإجراءات في شكل اقتراح

(1) - المادة 22 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.  
 (2) - بالرغم من أهمية وضع الأنظمة الإعلامية ودورها في خلق جوٍّ من الثقة بين المستثمر والوكالة، إلا أن الملاحظ أن الأنظمة المستعملة تبقى بدائية وغير كافية، حيث إن الجهاز يكتفي بملء بطاقة الاستعلامات فقط. والأكثر من ذلك أن الموقع الإلكتروني يعطي معلومات ناقصة لا تحقق مبتغى زائري هذا الموقع من مستثمرين وحتى الباحثين في هذا المجال. (راجع: سامية لقراف، مرجع سابق، ص 44).

يقدم سنويا للسلطة الوصية<sup>(1)</sup>.

تقوم الوكالة حسب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بوضع خدمة الاستشارات حول المشاريع الاستثمارية، حيث منح المشرع للوكالة إمكانية لجوئها في هذا الإطار إلى الاستعانة بالخبرة الخارجية المتخصصة في مجال الاستثمار، وهو ما يفتح الباب أمام التكنولوجيا الأجنبية ويمنح ضمانة أكثر للمستثمر الأجنبي.

### ثانيا: مهمة تسيير العقار الصناعي

لا يتعدى دور الوكالة بخصوص العقار الصناعي الجانب الإعلامي، وذلك بتحديد العقارات المتوفرة، وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.

زود المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بصلاحيات جديدة بموجب المادة 26 من قانون الاستثمار، تمثل في تسيير الحافظة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، إذ تنص المادة 26 على ما يلي: «تتشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة، يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار...».

يتضح أن الوكالة تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات، سواءً أكانت وطنية أم أجنبية، من خلال الشباك الوحيد غير المركزي، حيث تقوم بتسيير حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين. وبصفة عامة كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تمنح قرار الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار.

(1) - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-153<sup>(1)</sup>، أشارت المادة 15 أنه يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة، بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ولم يتضح سابقا الأمر حتى صدر الأمر رقم 08-04<sup>(2)</sup> الذي منح سلطة اتخاذ القرار للوالي، بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ومن ثم دور الوكالة أصبح لا يتعدى منح المزايا الضريبية والجبائية والتصاريح الإلزامية للاستثمار<sup>(3)</sup>.

ابتداءً من سنة 2008، وفي إطار توسيع صلاحيات الوكالة، تم وضع نظام جديد لتقييم وتحديد حجم الاستثمارات المحققة، انطلاقاً من المعلومات التي ترددها من مختلف المصالح؛ لأجل وضع برنامج متابعة لمختلف تطورات المشاريع الاستثمارية، وذلك بالتحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر، حيث في حالة مخالفة تلك الامتيازات تقوم الوكالة بسحبها بموجب مقرر.

رغم ذلك صنفت الجزائر في المرتبة 125 من بين 178 دولة تم تقييمها من طرف البنك العالمي فيما يخص شروط الاستثمار؛ نظراً للاختلال والتناقض والثغرات في النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار<sup>(4)</sup>. فعلى سبيل المثال نذكر مسألة

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009).

(2)- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(3)- حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2015، ص 158.

(4)- سامية لقراف، مرجع سابق، ص 47.

التغير في النصوص القانونية في مجال الطعن الذي يقوم به المستثمر ضد قرار الوكالة ما بين المادة 9، الفقرتان 2 و3 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار التي تنص على ما يلي: «وفي حالة الاحتجاج على قرار الوكالة، يمكن المستثمر أن يرفع طعنا أمام السلطة الوصية على الوكالة المنصوص عليها في المقطع الأول من المادة 7 أعلاه، التي منح لها أجل للرد في مدة اقصاها خمسة عشر (15) يوما.

ويكون القرار غير قابل للطعن القضائي».

وما بين المادة 7 مكرر من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار التي جاء فيها ما يلي: «... يمارس هذا الطعن لدى لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.

ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر».

إذن بالعودة الى نص المادة التاسعة أعلاه نلاحظ أن المشرع حرم المستثمر من حق دستوري وهو الطعن أمام الجهات القضائية، ثم استدرك ذلك في الأمر رقم 01-03، من خلال إمكانية الطعن في قرار الوكالة دون الإشارة إلى مصير القرار الصادر عن اللجنة.

كما أن الطعن أمام اللجنة أمر له ما يبرره، وهو عدم خضوع الوكالة لأي سلطة وصية؛ نظرا لتمتعها بالشخصية المعنوية، مع إمكانية الطعن ضد أي قرار صادر عن أي هيئة أو إدارة مكلفة بتنفيذ الأوامر الصادرة عن الوكالة، بالتالي فتح المجال أمام المستثمر للطعن القضائي، خلافا لما كان عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12.

يلاحظ كذلك عدم الوضوح في هذه المادة، هل الطعن أمام اللجنة هو عبارة عن تظلم إداري إجباري أم أن الأمر اختياري بالنسبة للمستثمر وله الحرية في اختيار الطريق القضائي أم الإداري؟ الأمر الذي يجب تداركه في التعديلات المقبلة، وسد هذه الفراغات القانونية التي تولد إشكالات قد يطرحها المستثمر

خاصة أمام تزايد مشكل العقار الصناعي.

إن سير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار محل انتقاد شديد، الأمر الذي يفرض بذل مجهود كبير لأداء مهمة تطوير الاستثمارات في الجزائر بفعالية أكثر، وإنشاء جو من الثقة بين المستثمر والوكالة، باعتبارها المتحدث الرسمي باسم الدولة في مواجهة المستثمرين<sup>(1)</sup>. من أجل ذلك تم إصدار تقرير من طرف لجنة الأمم المتحدة حول تقييم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تضمن عدة توصيات من شأنها تحسين سير هذه الوكالة حتى تكون فعالة أكثر<sup>(2)</sup>.

سعيًا من المشرع لإيجاد آليات أخرى لتسير العقار الصناعي الذي يشكل عائقًا أمام المستثمرين؛ أنشأ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

### المطلب الثالث

#### إدارة الحافطة العقارية الصناعية عن طريق الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

##### العقاري

إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، رغم أنها تمثل الدولة وتسعى إلى خدمة الصالح العام أكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها أو مصلحة موظفيها<sup>(3)</sup>، فهي ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بذمة مالية مستقلة.

(1) - هذا رغم أن الوكالة ضمنت مكانة داخل شبكات دولية لوكالات ترقية الاستثمار، من خلال التعاون مع نظرائها من أوروبا ومختلف الدول العربية والآسيوية. على سبيل المثال: الجمعية العالمية لوكالات ترقية الاستثمار، "أنيميا" شركة أورو متوسطة لوكالات ترقية الاستثمار، كلها تهدف إلى تبادل الخبرات والممارسات الجيدة في مجال الاستثمار. (انظر: الموقع الرسمي للوكالة [www.Andi.dz](http://www.Andi.dz))

(2) - Rapport établie par les Nations Unies en collaboration entre le CNUCED et le PNUD, « *Evaluation des capacités de promotion des investissements de l'agence nationale de développement de l'investissement* », Genève, 2005.

نقلا عن: سامية لقراف، مرجع سابق، ص 43.

(3) - يظهر ذلك من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل

=

توضع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تحت وصاية الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات، تسمى حاليا وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة<sup>(1)</sup>. الأمر الذي يستوجب تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الأول)، ثم مهامها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

نصت المادة الأولى، الفقرة الثانية، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على أنه: «تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة. وتعد تاجرة

2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007).

انظر كذلك: مراد بلكعبيات، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 23، 2011، ص 47.

(1) - جاء في المادة 02 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، ما يلي: «توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر».

كما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه: «يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني».

وبالفعل تم إنشاء مديريات جهوية على النحو التالي:

- المديرية الجهوية بالجزائر العاصمة، تضم كلا من ولاية: الجزائر، تيبازة، بومرداس، تيزي وزو.
- المديرية الجهوية بسطيف، تضم كلا من ولاية: سطيف، برج بوعريش، المسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة.
- المديرية الجهوية بعنابة، تضم كلا من ولاية: عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تبسة.
- المديرية الجهوية بغرداية، تضم كلا من ولاية: غرداية، ورقلة، الوادي، تلمسان، إليزي.
- المديرية الجهوية بالبلدية، تضم كلا من ولاية: البلدية، عين الدفلى، الشلف، المدية، البويرة.
- المديرية الجهوية بتيارت، تضم كلا من ولاية: تيارت، تيسمسيلت، الأغواط، الجلفة، البيض.
- المديرية الجهوية بوهران، تضم كلا من ولاية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان.
- المديرية الجهوية بأدرار، تضم كلا من ولاية: أدرار، بشار، تندوف.
- المديرية الجهوية بتلمسان، تضم كلا من ولاية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، النعامة.



في علاقاتها مع الغير».

من خلال هذه المادة يتبين أن للوكالة طبيعة مزدوجة؛ فيها صفة الإدارة العمومية (أولاً)، وصفة التاجر (ثانياً).

#### أولاً- خضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة:

يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، تطبيق أحكام القانون الإداري عليها في علاقاتها مع السلطات الإدارية المركزية؛ حيث تلعب دوراً هاماً في ترقية الاستثمار الصناعي من خلال اقتراح السياسة الوطنية للاستثمار والسهر على تنفيذها، واقتراح كل عمل أو إجراء يهدف إلى تطوير السوق المالية، من خلال وضع وسائل التمويل الملائمة للاستثمار.

تبادر الوكالة بكل عمل لترقية القدرات والوسائل الوطنية فيما يخص ترقية الاستثمار، فضلاً عن مشاركتها في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي وتسييره، كما يقترح وزير الصناعة وترقية الاستثمار في إطار السياسة العامة للحكومة وفي حدود صلاحياته، عناصر السياسة الوطنية في مجال الاستراتيجية الصناعية وتسيير مساهمات الدولة بفتح رأسمال المؤسسات العمومية، وخصوصة وترقية الاستثمارات لما يتابع ويراقب تنفيذها، وذلك بالاتصال مع مؤسسات الدولة وأجهزتها، وبالتشاور مع الشركاء الاجتماعيين<sup>(1)</sup>.

يتضح إذن أن الوكالة تأخذ صفة الإدارة العمومية من خلال مختلف المهام التي وكلت إليها، والتي تأخذ في مجملها طابعاً إدارياً يعد في الأصل من اختصاص وصلاحيات السلطات العامة المركزية المعروفة في القانون الإداري.

#### ثانياً- خضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الخواص:

تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير. ويقصد بالغير الأشخاص الآخرون ما

(1) - مراد بالكعبيات، مرجع سابق، ص 51.

عدا الدولة<sup>(1)</sup>، ويمثلون في: التجار، المستثمرين الصناعيين، الولاية، المديرات التنفيذية الولاية البلدية<sup>(2)</sup>.

تؤدي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري خدمة للجمهور لقاء أجر معين، أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط بين الدولة والمستثمر، عملاً بالمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 التي تنص: «يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه اجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة».

بالتالي قيام الوكالة بمهمة الوساطة في الميدان العقاري يجعلها تتصرف كالأشخاص الخاصة تهدف إلى تحقيق الربح، وهو ما يبرر طبيعتها القانونية المذكورة في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، ما يجعلها خاضعة لأحكام القانون التجاري رغم أن الهدف الأول هو خدمة المصلحة العامة للدولة في ميدان العقار الصناعي.

من خلال ما سبق يتضح أن الوكالة تتميز بطبيعة مزدوجة؛ تمزج بين صفة الإدارة من خلال إدارة وتسيير الحافظة العقارية الصناعية باسم ولحساب الدولة، وصفة التاجر من أجل تسيير حافظتها العقارية الخاصة والحصول على مورد إضافي يساعدها على أداء مهمتها كجهاز أساسي في عملية تنظيم العقار الصناعي.

## الفرع الثاني

### مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على ما يلي: «يمكن

(1) - مصطلح الدولة له معانٍ مختلفة؛ فنجدّه مستعملاً في القانون الدولي العام، القانون الدستوري والقانون الإداري. والمعنى الذي نقصده هنا هو مفهوم الدولة طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية أي كل الهيئات الإدارية المركزية المتمثلة في الوزارات.

(2) - مراد بالكعبيات، مرجع سابق، ص 52.

للكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي...».

يظهر من خلال هذه المادة أنه تم إسناد مهمة تسيير حافظة العقار الاقتصادي للوكالة المتكوّن أساسا من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية، والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية؛ وذلك لحساب الدولة.

تتولى الوكالة مهمة التسيير بموجب اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، والوكالة الجهوية المسيرة التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تعد المهام المسندة للوكالة في مجال تسيير العقار الاقتصادي داخلة ضمن تبعات الخدمة العمومية، ما يجعل الطبيعة القانونية للاتفاقية المخولة لتسيير العقار الاقتصادي عقدا من عقود القانون العام، رغم أن الوكالة ذات طبيعة مزدوجة كما ذكرنا آنفا.

أما في ميدان الوساطة العقارية تتولى الوكالة مهمة التقريب بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي، من خلال التقريب بين المستثمرين الصناعيين والسلطة المانحة للامتياز. كما تقوم بتسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميمها في إطار ترقية الاستثمار، فضلا عن مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي، وتقدم لهذا الغرض المعلومات اللازمة للهيئات المنظمة للعقار الصناعي محليا حول العرض والطلب العقاري، وتوجهات السوق العقارية وآفاقه<sup>(1)</sup>.

تقترح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري العقار الصناعي، باعتباره

(1) - انظر المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

مورداً أساسياً للمؤسسة الصناعية، والموجه لفائدة أصحاب المشاريع الاستثمارية بجميع أشكالهم محلية أو أجنبية.

كما تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي، وتولى ترقيتها لدى المستثمرين، وتضع بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

تعدّ الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي مع تحيينه كل ستة (6) أشهر، وتُحضّر دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية. ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل<sup>(1)</sup>.

الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطور الاستثمار والعقار، لا سيما القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية، عن طريق إبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها<sup>(2)</sup>.

الملاحظ أنه لا نتعدى مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة الإدارة العامة للحفاظ على العقارية الصناعية؛ فليس لها إمكانية التصرف فيها رغم الإضفاء عليها صفة المرق العقاري الذي يمكن تغطيته عن طريق هيئات أخرى، كمرکز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير<sup>(3)</sup>.

(1) - راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

(2) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

(3) - حنان سميجة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 183.

## المبحث الثاني

### وجوب تعزيز صلاحيات الهيئات الممثلة للدولة محليا

إن الهيئات المحلية المساهمة في عملية تنظيم استغلال العقار الموجه للاستثمار تتمثل في الدولة ممثلة في الوالي (المطلب الأول)، ومدير أملاك الدولة (المطلب الثاني)، والشباك الوحيد غير المركزي (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### دور الوالي في عملية الاستثمار الوارد على العقار

يعد الوالي همزة وصل بين الولاية والسلطة المركزية؛ فهو المتصرف باسم الدولة على المستوى المحلي، وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء، وفي الوقت ذاته يعتبر ممثلاً للولاية كشخصية معنوية إقليمية، وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي<sup>(1)</sup>.

تولى الوالي -كجهاز محلي ولائي مساهم بصفة أساسية في عملية تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار- عدة مهام، تختلف بين فترة ما قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>(2)</sup>، (الفرع الأول)، وتلك التي تلت صدوره (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### دور الوالي في منح الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011

إن دور الوالي في تسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار تتمثل في منح الامتياز، بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات،

(1)- للمزيد حول صلاحيات الوالي باعتباره ممثلاً للولاية راجع: القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية (ج.ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012).

(2)- القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ج.ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011).

وضبط العقار، طبقاً لأحكام المادة 05 من الأمر رقم 11-06 التي تنص على أنه: «يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي بموجب: قرار من الوالي بناءً على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم»<sup>(1)</sup>.

حيث يترأس الوالي اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، التي تتولى مهمة معالجة طلبات المستثمرين، وتكريس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار ولائي، كما يقوم بمنح تراخيص الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة، خصوصاً الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.

غير أن الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأراضي العقار السياحي، والأراضي التابعة لمحيط المدينة الجديدة؛ نظراً لكون الترخيص بمنح الامتياز بشأن الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من اختصاص الوزراء كل فيما يخصه.

لكن بصدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي ألغى أحكام الأمر رقم 11-06، تم حصر صلاحيات الوالي في الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، بشرط عدم تبعية الأراضي محل الامتياز للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي يتخذ القرار فيها من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات<sup>(2)</sup>.

وهذا ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09، التي جاء فيها ما يلي: «عندما يتعلق الأمر بقطعة أرضية تابعة للدولة تم اسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد

(1) - المادة 05 من الأمر رقم 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006.

(2) - المادة 05 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

العلي المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناءً على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات»<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### دور الوالي في منح الامتياز بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011

بصدور القانون رقم 11-11 الذي عدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08، أصبح الوالي الوحيد المخول بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي، بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>(2)</sup> على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(3)</sup>.

ثم بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>(4)</sup> عدلت المادة 48 منه أحكام المادة 05 من الأمر رقم 04-08، حيث منحت للوالي سلطة إصدار قرار منح

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009).

(2)- تم استحداث هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيبتها وسيرها (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007).

- تعتبر هذه اللجنة بمثابة صياغة جديدة للجنة المساعدة لتوطين وترقية الاستثمار على مستوى الولاية (CALPI)، تتولى مهمة التسهيل والتوطين للعقار الموجه للاستثمار، وإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري في الولاية، مع تقييم السوق العقاري المحلي.

(3)- المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

(4)- الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ج.ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015).

الامتياز بالتراضي<sup>(1)</sup> بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، على عكس ما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدل نفس المادة ومنح نفس الصلاحيات للوالي، لكن بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، بالتالي يعد هذا التعديل بمثابة شهادة وفاة للجنة فيما يخص منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار.

في هذا الإطار حددت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 كليات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية، من خلال قيام الوالي بالبت في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار، باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، مع تبليغه إلى المستثمر دون أجل، وإرسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة، من أجل إعداد عقد الامتياز. كما أضافت نفس التعليمات أن القرار بالقبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة<sup>(2)</sup>.

في هذا الصدد يتم إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية، يرأسها الوالي، تضم كلاً من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير الصناعة والمناجم، مدير أملاك الدولة، ومدير الحفظ العقاري، كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها. تعقد هذه اللجنة بصفة إلزامية اجتماعاتها مرة كل أسبوع لدراسة وضعية تقدم

(1) - الامتياز المقصود هنا طبعاً هو الذي يكون محله الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

(2) - **voir** : instruction interministérielle N°001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'État destinés à la réalisation de projets d'investissements. (Ministre de l'intérieur et des collectivités locales / ministre des finances / ministre de l'industrie).



مشاريع الاستثمار المعتمدة، ومرة كل شهر لتقديم حصيلة عامة عن وضع الاستثمار في الولاية، وهذا كله يدخل في إطار تعزيز صلاحيات الولاية النسبية في هذا المجال<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### إعداد المدير الولائي لأملاك الدولة لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي

بعد اتخاذ الولاية قرار منح الامتياز لفائدة المستثمرين لاستغلال العقار الصناعي، يأتي دور مدير أملاك الدولة في هذه العملية بصفته ممثلا لوزير المالية (الفرع الأول)، من خلال تكريس ذلك القرار بموجب عقد إداري يضمن عليه طابع الرسمية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مدير أملاك الدولة ممثلا لوزير المالية في مجال الاستثمار

يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة. ومن أجل تسيير هذه الأملاك على المستوى الإقليمي، يفوض وزير المالية مديري أملاك الدولة في الولاية<sup>(2)</sup> لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة. هذا ما أكدته المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 التي جاء فيها: «يمكن الوزير المكلف بالمالية ... أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير

(1) - انظر مثلا: القرار رقم 3541، المؤرخ في 08 أكتوبر 2015، المتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة، صادر عن والي ولاية البويرة، تطبيقا لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 06 أوت 2015، وكذا الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

(2) - لمعرفة الهيئات المكلفة بإدارة الأملاك الوطنية على المستوى المحلي راجع: عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 52 وما بعدها.

الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها»<sup>(1)</sup>.

يعتبر مدير أملاك الدولة الولائي موظفا عموما يشغل منصبا عاليا في الدولة، يعين بموجب مرسوم تنفيذي، بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة<sup>(2)</sup>.

بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة هو المخول قانونا بسلطة التصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود، وكل الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة، ويحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، غير أن سلطة تحرير العقود هذه ليست تلقائية بل بموجب تفويض قانوني من وزير المالية<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### تكريس مدير أملاك الدولة لقرار منح الامتياز بعقد إداري

يتولى مدير أملاك الدولة مهمة تحرير عقد الامتياز وإعطائه طابعا رسميا، إذ تنص المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على تكريس قرار منح الامتياز الصادر عن الوالي بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز<sup>(4)</sup>. بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية<sup>(5)</sup>.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج.ر عدد 69 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

(2) - المادتين 08 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري (ج.ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991).

(3) - قرار مؤرخ في 20 جانفي 1992، متضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة (ج.ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 22 أفريل 1992).

(4) - **Voir: Ahmed Rahmani**, Droit des biens publics, op.cit., p 139.

(5) - نشير كذلك إلى أنه يجب إخضاع عقد الامتياز المعد من طرف مدير أملاك الدولة إلى إجراءات

=

في هذا الصدد صدرت عدة مذكرات من المديرية العامة للأملاك الوطنية، تكلف إدارات أملاك الدولة والحفظ العقاري بتقديم مساهمتها في إنجاح عملية ترقية الاستثمار، ولفت انتباه بعض المدراء حول الاختلالات الملاحظة من حيث إعداد عقود الامتياز وإشهارها، خاصة فيما يخص المدة المخصصة لمتابعة العملية، الأمر الذي جعل الإدارة المركزية تطلب تقريراً مفصلاً حول أسباب هذه الاختلالات مع إعطاء عناية خاصة لمثل هذه العقود<sup>(1)</sup>.

يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار، باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط<sup>(2)</sup>.

فضلاً عن ذلك، فإن مدير أملاك الدولة هو عضو في جميع اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، غير أن ما يلاحظ بشأن حضور ممثلي أملاك الدولة هو أنه حضور سلبي؛ نظراً لعدم الاعتراض كتابياً على معظم الخروقات القانونية على مستوى هذه اللجان، كالقيام بعمليات ممنوعة على الأراضي الفلاحية أو الجيوب العقارية أو الأراضي الحضرية ذات القيمة العالية، فبدلاً من الاعتراض كتابياً يتم تجميد الملفات على مستوى المديريات<sup>(3)</sup>.

لهذه الأسباب نوّه المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة موجهة للمدراء

---

الشهر العقاري، التي يباشرها المحافظ العقاري المختص إقليمياً حتى يكتسب العقد صفة الرسمية النهائية ويكون حجة على الغير.

(1) - انظر على سبيل المثال: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3138 بتاريخ 31 مارس 2013، تتعلق بترقية الاستثمار وإشهار العقود.

وأيضاً: المذكرة رقم 5793، بتاريخ 11 جوان 2013، المتعلقة بترقية الاستثمار ومتابعة عملية إعداد وإشهار عقود الامتياز.

(2) - مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04663، بتاريخ 12 ماي 2013، تتعلق بمنح العقار الصناعي.

(3) - حنان سميحة خوادجية، مرجع سابق، ص 154.

الولايتين بوجود التنسيق مع مصالح الولاية، لتكثيف المراقبات الدورية الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية؛ قصد الوقوف عن قرب على مدى تقدم نسبة إنجاز المشاريع، ليتسنى اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث

#### ضرورة تفعيل صلاحيات الشباك الوحيد غير المركزي

إن تسهيل عملية الاستثمار تكتسي مكانة أولية من بين المهام التي أسندت للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث تم إنشاء قسم لدى الوكالة خصيصا لمتابعة تنفيذ هذه المهمة، يسمى بالشباك الوحيد غير المركزي (الفرع الأول)، يستطيع من خلاله المستثمر عن طريق المرافقة في جميع الإجراءات إنشاء استثماره بأقل مجهود (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### نشأة الشباك الوحيد غير المركزي

إن الشباك الوحيد غير المركزي هو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، أنشئ على المستوى الولائي، يشمل - إلى جانب إطارات من الوكالة- ممثلي الإدارات التي تتدخل في عملية الاستثمار<sup>(2)</sup>.

(1) - راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04663، بتاريخ 12 ماي 2013.  
 (2) - يضم الشباك الوحيد غير المركزي ضمن تشكيلته الممثلين المحليين للوكالة نفسها فضلا عن ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح أملاك الدولة، الضرائب، الجمارك، التعمير، التهيئة الإقليم والبيئة، العمل، ممثل عن المجلس الشعبي البلدي، وهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار. (راجع المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها. (ج.ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001)، والمغنى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006).

تأسس لأول مرة عام 1993 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>(1)</sup>، الذي نص في المادة 8 منه على أن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تُؤسس في شكل شبك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار.

غير أن الشبك الوحيد الذي كان موجوداً آنذاك هو الشبك الوحيد المركزي على مستوى الجزائر العاصمة؛ نظراً لعدم وجود إمكانيات بشرية ومالية معتبرة لإنشاء مكاتب جهوية أو محلية، الأمر الذي ولد ضغطاً وعبئاً على الشبك الوحيد المركزي، خاصة أمام الكم الهائل لطلبات الاستثمار مع نهاية التسعينات.

هذه الوضعية دفعت السلطة إلى تبني - عام 2001 - إطار قانوني جديد بمقتضى الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي أسس بموجب مادته 23 شبكاً وحيداً بالمفهوم الحالي: «ينشأ شبك وحيد ضمن الوكالة، يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار».

إذن خلال سنة 2001 أطلقت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار برنامجاً يتضمن فتح 48 شبك عبر التراب الوطني، لتقريب الإدارات المكلفة بالاستثمار من المستثمرين، وتحسين التنسيق بين جميع الجهات المعنية بهذه العملية.

غير أن استعمال المشرع في قانون تطوير الاستثمار مصطلح «الشبك الوحيد اللامركزي»<sup>(2)</sup> من شأنه الدلالة على أنه متمتع بالشخصية المعنوية وخاضع للوصاية الإدارية كأحد الأساليب الإدارية اللامركزية المعروفة في القانون الإداري، في حين أنه ليس سوى هيكل غير مركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. فكان من الأحسن استعمال مصطلح «الشبك الوحيد غير المركزي» حتى يتوافق مع ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 بنصها: «...وتتوفر للوكالة

(1) - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993).

(2) - انظر المادة 27 من الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار.

هياكل غير مركزية على المستوى المحلي...»<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### مساهمة الشباك الوحيد غير المركزي في تبسيط إجراءات منح الامتياز

دور الشباك الوحيد هو تسهيل وتبسيط الإجراءات القانونية لتنفيذ المشاريع الاستثمارية<sup>(2)</sup>. لهذا الغرض فإن ممثلي الإدارات والهيئات المكونة له مكلفون بإصدار - مباشرة على مستواهم - كل الوثائق المطلوبة، وتقديم الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار، ويكلفون زيادة على ذلك بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإداراتهم؛ لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون<sup>(3)</sup>.

الملاحظ أن الخدمات المقدمة من طرف الشباك لم تعد تقتصر على معلومات بسيطة، ولكنها تمتد إلى الانتهاء من جميع الإجراءات المطلوبة عن طريق التفويض الفعلي للسلطة، واتخاذ القرار، والتوقيع نيابة عن إدارتهم الأصلية.

تعد القرارات الصادرة عن الشباك الوحيد غير المركزي قرارات إدارية نافذة في حق المخاطبين بها؛ لذا متى صدرت مستوفية لأركانها وشروطها، كانت نافذة في حق المخاطبين بها، وهو ما أكدته المادة 23 من قانون تطوير الاستثمار: «...يحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المعنية...».

في الحقيقة فإن ممثلي الإدارات والهيئات على مستوى الشباك يفتقدون لسلطة اتخاذ القرار أو المشاركة فيه بصورة فعلية؛ نظرا لتبعيتهم للسلطة المركزية أو المحلية التي يتبعونها، فيلزمون بالرجوع إليها في كل مسألة تعرض عليهم.

إذن دور الشباك الوحيد، كمرافق ومسهل لإجراءات الاستثمار، يفرض على

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001.

(2)- المادة 25 من الأمر رقم 03-01.

(3)- voir : instruction N°199 du 30 mars 2011 portant fonctionnement du guichet unique de l'agence nationale du développement de l'investissement (Andi). (Secrétaire général du ministère de l'intérieur et des collectivités locales).

ممثلي الإدارات كل في ما يخصه باستلام طلبات إعداد محضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال، وضمان متابعة رفع التحفظات المسجلة، ومتابعة تطور جميع أعمال الامتياز التي تهم المستثمر للحصول على المزايا الممنوحة.

رغم ذلك، وحسب آخر الدراسات، تصنف الجزائر ضمن الدول الأكثر تماطلا في المدة التي يتطلبها إنجاز المشروع الاستثماري؛ وذلك نظرا لغياب بعض ممثلي الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، على مستوى الشبائيك اللامركزية، بحجة عدم صلاحية المقرات التي يزاول فيها الشباك الوحيد مهامه في غالب الأحيان، غياب التنسيق بين مختلف المصالح المعنية بالاستثمار وعدم الجدوية في دراسة الملفات، فضلا عن بعض مشاكل الإدارة المعروفة مثل البيروقراطية والمحاباة.

في الواقع وجود شباك وحيد بهذه التشكيلة، وبمقتضى هذا التمثيل والتفويض الفعلي لسلطة النشاط، واتخاذ القرار، يفرض منح صلاحيات أكثر واستقلالية أعمق من أجل ضمان أداء مهامه الحقيقية في التسهيل والتبسيط، بعيدا عن جميع الضغوطات ومختلف أشكال المحاباة، مما يجعله الوسيط الوحيد محل الثقة للمستثمر والإدارة المركزية في المستقبل لتطبيق سياسات التنمية المحلية عن طريق الاستثمار.

### خاتمة

في الأخير نلاحظ أن مناخ الاستثمار يشكل ركيزة أساسية للمحيط المؤسسي المتضمن مختلف الجوانب، لاسيما الإطار التشريعي والتنظيمي المتعلق بمختلف الأجهزة المساهمة في عملية ترقية الاستثمار.

في هذا الصدد رأينا أن العقار يشكل قاعدة الاستثمار، وبالتالي فإن الإجراءات التي تسيرها يجب أن تكون مرنة، بهدف تطوير المناخ الاستثماري الذي من شأنه تحسين تنافسية المستثمرين وإنعاش النمو الاقتصادي.

ولا يتأتى ذلك في رأينا إلا من خلال وضع آليات تُفعل مساهمة مختلف الأجهزة المنظمة للعقار الصناعي في الجزائر، عن طريق تقليص الآجال المتعلقة بالعملية، وبذل مجهودات أكثر بهدف إزالة بعض القيود المستمرة، للاقترب أكثر

من المعايير العالمية في هذا المجال، وبالنتيجة تحسين ترتيب الجزائر في المؤشرات العالمية التي تحتلها حالياً بعنوان (أداء منخفض وإمكانات مرتفعة).

لذا سنقدم بعض الاقتراحات التي من شأنها المساهمة في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، ومن ثمّ تحسين أداء الأجهزة المنظمة للعقار الموجه للاستثمار:

1- توضيح مراكز اتخاذ القرار من خلال التقليل من كثرة الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير العقار الموجه للاستثمار.

2- منح صلاحيات واستقلالية أكثر للأجهزة المساهمة في عملية منح العقار للاستثمار في إطار الامتياز، الأمر الذي يخلق نوعاً من الثقة بين الإدارة والمستثمر من خلال السرعة في اتخاذ القرار.

3- العمل على إيجاد آليات عملية من أجل التقليل من الآجال القانونية المتعلقة بدراسة ملف الامتياز، مع مراقبة دورية لمدى احترامها من طرف الأطراف الفاعلة في هذا المجال.

4- محاولة توحيد الإطار القانوني المنظم لعملية الاستثمار، وتفادي التعدد في النصوص القانونية المؤدي في غالب الأحيان إلى التناقض في الأحكام.

5- الاستثمار في العنصر البشري المكون للأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الموجه للاستثمار، للقضاء على داء البيروقراطية والمحاباة، من خلال توفير فرص التكوين المستمر للموظفين المكلفين بالمهمة (دورات تكوينية لشرح النصوص القانونية ومختلف التعديلات والتحديثات الواردة عليها إن وجدت)، وعدم الاكتفاء بتعليمات ومذكرات من المديريات المركزية التي تحتاج هي الأخرى إلى شرح وتوضيح.

6- قيام مدير أملاك الدولة، بصفته مسؤولاً على السير الحسن لعملية منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار، بعقد جلسات عمل بصفة دائمة، قصد إعداد تقارير دورية تتعلق بعملية منح الامتياز، من شأنها الوقوف على بعض النقاط المعرّقة للعملية.

7- الإسراع في إنشاء مكاتب تمثيل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في الخارج لتعريف المستثمرين بفرص الاستثمار بالجزائر بالتنسيق مع مختلف الممثلات



الأخرى في الخارج، كقيام القنصليات والسفارات الجزائرية بأيام إعلامية في مجال الاستثمار.

### قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

#### 1/ الكتب:

- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر، 2001.
- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006.

#### 2/ الرسائل والمذكرات:

- حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015.
- سامية لقراف، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.

#### 3/ مقال:

- مراد بلكعبيات، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 23، 2011، ص ص 45-61.

#### 4/ النصوص القانونية:

#### أ/ النصوص التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993).
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار (ج.ر عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001)، معدل ومتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 (ج.ر عدد 47 الصادرة بتاريخ 19 جويلية 2006).

- الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006). ملغى بموجب المادة 15 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008).

- القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ج.ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011).

- القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية (ج.ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012).

- الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ج.ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015).

#### ب/ النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري. (ج.ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991).

- المرسوم التنفيذي رقم 01-281، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره (ج.ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001)، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 (ج.ر عدد 36 الصادرة بتاريخ 31 ماي 2006).

- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج.ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001).

– المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006).

– المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006).

– المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007).

– المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007).

– المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009).

– المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (ج.ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009).

– المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج.ر عدد 69 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

### ج/ قرار وزاري:

– قرار وزاري مؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة. (ج.ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 22 أفريل 1992).

5/ المذكرات والتعليمات:

- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3138 بتاريخ 31 مارس 2013 تتعلق بترقية الاستثمار- إشهار العقود.
- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04663 بتاريخ 12 ماي 2013 تتعلق بمنح العقار الصناعي.
- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5793 بتاريخ 11 جوان 2013 المتعلقة بترقية الاستثمار- متابعة عملية إعداد وإشهار عقود الامتياز.
- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04979 بتاريخ 12 ماي 2014 تتعلق بخلق فضاءات جديدة مهيأة موجهة للاستثمار.
- تعليمة رقم 2144 مؤرخة في 10 سبتمبر 2015 صادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية موجهة للسيدات والسادة الولاة بالاتصال بالولاة المنتدبين ورؤساء الدوائر والمجالس الشعبية البلدية تتعلق بإنعاش الاستثمار الاقتصادي.
- القرار رقم 3541 المؤرخ في 08 أكتوبر 2015 المتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة، صادر عن والي ولاية البويرة تطبيقا لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 05830 بتاريخ 16 ماي 2016 تتعلق بعدم اشتراط موافقة المجلس الوطني للاستثمار عند منح الامتياز.
- قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 06 الدورة 78 بتاريخ 24 مارس 2016 يتعلق بمشروع يتضمن إنجاز وحدة معالجة الرمل السيليسي ومشتقاته من طرف الشركة ذات الأسهم " ADWAN CHEMICALS COMPANY " على مستوى بلدية القور، ولاية تلمسان (استثمار مباشر اجني 100 ٪ سعودي).

6/ مواقع الأنترنت:

- [www.mdipi.gov.dz](http://www.mdipi.gov.dz)
- [www.al-fadjr.com](http://www.al-fadjr.com)
- [www.Andi.dz](http://www.Andi.dz)

ثانيا: باللغة الفرنسية

**1/Ouvrage:**

– **Ahmed Rahmani** , Droit des biens publics,( propriété publique , domaine national, expropriation pour cause d'utilité publique) , ITCIS Edition, Algérie, 2015.

**2/Instructions:**

– instruction N°199 du 30 mars 2011 portant fonctionnement du guichet unique de l'agence nationale du développement de l'investissement (Andi).(Secrétaire général du ministère de l'intérieur et des collectivités locales).

– instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat destinée à la réalisation de projets d'investissements.(Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).

**3/ Document:**

– Rapport établie par les Nations Unies en collaboration entre le CNUCED( conférence des Nations Unies sur le Commerce et le Développement) et le PNUD (Programme des Nations Unies pour le Développement), « Évaluation des capacités de promotion des investissements de l'agence national de développement de l'investissement », Genève ,2005.