

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

Foreign investment constraints in Algeria

الدكتور لحاق عيسى
جامعة عمار ثليجي، الأغواط

ط.د طعابة حدة
جامعة عمار ثليجي، الأغواط

ملخص:

الاستثمار هو عملية اقتصادية لذلك اهتم به فقهاء الاقتصاد بالدراسة بدقة متناهية، كونه يمس الدولة في شتى المجالات وله منافع متعددة، ولا يقتصر على المستثمر المحلي بل أن الاستثمارات الاجنبية هي ذات أهمية كبيرة في الاقتصاد، من أجل ذلك كان من الواجب توفير القوانين التي تحافظ وتبين سيادة الدولة، وتكرس بها الدولة سيادة القانون وتحمي بها المستثمر الأجنبي من جه أخرى ولكن نجد أن الجزائر لاتزال فيها الاستثمارات الاجنبية تعاني من العراقيل التي من شأنها صد المستثمر الأجنبي، وبالتالي غلق الباب أمام الانتاج والتطوير وبصفة عامة امام مختلف ورؤوس الاموال الاجنبية ويجب إيلاء هذا الموضوع الأهمية الكبيرة كونه يمس الاقتصاد بصفة مباشرة.

الكلمات المفتاحية: معوقات، الإستثمار، الإقتصاد، المستثمر الأجنبي، ورؤوس الاموال، سيادة الدولة.

Abstract:

Investment is an economic process that interested economists study very precisely, being touched the State in various fields and has multiple benefits. Where only the local investor showcases but that foreign investment is of great importance in the economy, therefore it's needed to provide laws that keep showing State sovereignty and dedicated by the rule of law and protect foreign investors. However, we find that foreign investments in Algeria still suffering from obstacles that would repel foreign investor and thus close the door for production and development and keep up with developed countries.

So we must give this subject of great importance being affects the economy directly.

Keywords: impediments, investment, economy, foreign investor, capital, state sovereignty.

مقدمة:

أن الانغلاق على الذات واعتماد الدولة على مواردها واستثماراتها الوطنية أصبح مستحيلا في ظل التطور الاقتصادي المتسارع ولا يلي حاجيات المجتمعات وعليه صار لزاما على الدول اللجوء للاستثمارات الأجنبية بأي شكل كانت ومن أجل الحفاظ على سيادة الدولة احيطت هذه الاخيرة بنصوص قانونية وفي المقابل تم تعديل القوانين بما يمكن من جذب الاستثمارات الاجنبية هذا ما حدث في الدول التي انتهجت النظام الاشتراكي ومن بينها الجزائر التي بدورها شهدت تطورا كبيرا في مجال منظومتها الاقتصادية والقانونية قناعة منها أن المستثمرات الاجنبية هي عاملا مساعدا في اقتصادها لا يمكن إنكاره بل يجب منح التسهيلات القانونية والادارية والاقتصادية لهذا المستثمر وهذه الارادة كانت واضحة من خلال القوانين المنظمة للاستثمار في الجزائر بمنح مجموعة من الامتيازات للمستثمر وإلغاء قوانين متتالية كانت تعتبر عوائق وإنشاء هيئات متخصصة متابعة للاستثمارات ما فتح باب الاستثمار، وتعكس نسبة الاستثمارات في أي دولة الارجحية في نظامها الاقتصادي والقانوني والسياسي خاصة الاستثمار الاجنبي وعدم وجود ما يعيق هذا الاخير.

والسؤال المطروح:

فهل إستطاع المشرع الجزائري فعالا تعزيز سبل القضاء على معوقات الاستثمار الاجنبي؟

والذي نجيب عليه، وفق ما يلي:

المحور الاول: مفهوم الاستثمار الأجنبي في الجزائر

الاستثمار هو "استخدام الأموال في الانتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الاولية، و إما بطريق غير مباشر ك شراء الاسهم والسندات"¹

(الاستثمار هو توظيف الاموال المتاحة(مؤكدة Certain) في اصول متنوعة للحصول على تدفقات مالية أكثر في المستقبل "غير مؤكد possibly uncertain"²

كما عرف على أنه استخدام كافة الأصول كالأموال المنقولة وغير المنقولة، وكذا الحصص والأسهم، وحقوق النشر والعلامات التجارية، أو أي أموال لها قيمة مملوكة لدولة ما، من اي شخص أوجهة بمقتضى قانون أو إتفاقية، وفقا لقوانين ولوائح تلك الدولة"³.

¹ ص 145 أميرة فتنى عوض محمد عقود الاستثمار المصرفية دار الفكر الجامعة يص 2014

² دريد كامل آل شيبب الاستثمار والتحليل الاستثماري الطبعة الاولى-2012 دار البازوري ص 15

³ محمد ندا ندا البدة الإستثمار العقاري ودوره في حدوث ازمة المالية العالمية ، طبعة الاولى 2013، الناشر مكتبة الوفا القانونية ص 50

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

ولقد عرفته المادة 2 من قانون ترقية الاستثمار من احكام دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل بقانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 ماس 2016 :

المادة 2: يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون مايلي:

- 1- إقناء اصول تدرج في اطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و او إعادة التأهيل .
- 2 _ المساهمات في راس مال الشركة .

كما نصت المادة 3: منه تنجز الاستثمارات المذكورة في احكام هذا القانون في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة وبالنشاطات والمهن وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية.

يظهر لنا مما سبق ان الاستثمار هو عملية اقتصادية لذلك اهتم به فقهاء الاقتصاد كما أنه له علاقة مباشرة بالدولة لذلك كان لزاما على فقهاء القانون إحاطته بنفس القدر من الاهتمام والدراسة ويمكن القول أن أنه لا يمكن اعتماد تعريف جامع للاستثمار لأنه يخضع للمتغيرات القانونية والاقتصادية والسياسية في كل دولة. هذا بالنسبة للاستثمار بوجه عام الذي يندرج تحته الاستثمار الوطني والاستثمار الاجنبي وهذا الاخير هو محور دراستنا سنتطرق له تفصيلا وتخصيا.

أولا: تعريف الاستثمار الأجنبي في الجزائر

تكون الاستثمارات الأجنبية في شكل عقود تكون الدولة او هيئاتها طرفا فيها مع شخص أجنبي في حقل الاستثمار¹، هذا بالنسبة للعقود التي تبرمها الدول من أجل إنشاء مشاريع تنموية في الدولة كما يمكن للإستثمار أن يكون دون إبرام عقود وتكون في مجالات متعددة وتهدف منها الدول ل جلب رؤوس أموال. ولقد عرفت اللجنة المنبثقة عن مؤتمر اتحاد القانون الدولي الحادى والخمسين الاستثمار الاجنبي بأنه: تحركات رؤوس الاموال البلد المستثمر إلى البلد المستفيد بغير تنظيم مباشر.²

وعليه الاستثمار الأجنبي أو الاستثمار غير الوطني يعد عملية مركبة تجمع بين عناصر اقتصادية وعناصر أخرى قانونية، بعبارة أخرى أن لهذا الاستثمار وجهين إثنين: أحدهما اقتصادي والآخر قانوني لا يقل أهمية قطعاً عن جانبه الأول، بيد أن مصطلح الاستثمار الأجنبي يرجع عموماً في أساسه إلى اللغة الاقتصادية أو القاموس الاقتصادي، لذلك فانه كان محلاً لاهتمام رجال الاقتصاد قبل أن يتصدى له فقهاء القانون بالبحث والتعريف والتحليل على أن

¹ دبشار محمد الاسعد عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة ص 12 الطبعة الأولى 2006 منشورات الحلبي الحقوقية.

² دأشرف السيد حامد قبال الاستثمار الاجنبي المباشر دار الفكر الجامعي الاولى 2013 ص19

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

هذه الدراسات الاقتصادية لعملية الاستثمار غير الوطني يمكنها أن تكون أساسا نطلق منه في إطار تحليلنا القانوني للفكرة المذكورة¹.

والجزائر حاولت معالجة مسألة الاستثمارات منذ الاستقلال عن طريق مجموعة من القوانين المتعاقبة حيث صدرت عدة تشريعات تضمنت العديد من الحوافز والمزايا للمستثمر، ومن هذه القوانين قانون الاستثمار الصادر في سنة 1963 (قانون رقم 63/277 الصادر بتاريخ 07 / 26 / 1963) وقانون الاستثمار الصادر في 1966 (أمر رقم 284 / 66 المؤرخ في 06 / 15 / 1966) ثم قانون سنة 1982 (قانون رقم 82/11) ثم قانون سنة 1988 (قانون رقم 25 / 88 المؤرخ في 12 جويلية 1988) ووصولاً إلى قانون سنة 1993 (المرسوم التنفيذي رقم 93 / 12 المؤرخ في 5 أوتبر 1993 المتعلق بتشجيع وترقية الاستثمار في الجزائر) والقوانين المتعاقبة التامة والمكتملة لهذا القانون².

وتظهر الاستثمارات الاجنبية في مباشر أو غير مباشر

أ- الاستثمار الأجنبي المباشر: ويتمثل في المشروعات التي يقيمها ويمتلكها ويديرها المستثمر الاجنبي من خلال تحرك مزيج من رأس المال النقدي والمعرفة التقنية والادارية³.

وهو قيام طرف أجنبي بالاستثمار في الموجودات في دول أخرى يكون للمستثمر دورا فعالا في إدارة موجوداته من خلال تأسيس الشركات أو المشاركات أو اندماجات مع شركة وطنية ... الخ، أي بمعنى آخر هناك موجودات للشركة الأم في الدولة المضيفة ويدخل أيضا ضمن هذا النشاط عملية الحوصصة أي شراء الأجانب لشركات أو جزء منها في الدول المضيفة.

الاستثمار الأجنبي المباشر يكون بواسطة الشركات المتعددة الجنسيات لأنها تمتلك البنى والهيكل التي تقوم بعملية الاستثمار في الخارج، وقد يتم تمويل هذه الاستثمارات من الأموال المملوكة والأرباح المحتجزة والقروض التي تحصل عليها سواء من الشركات الأم أو المؤسسات الأجنبية والمحلية وعادة ما تقوم الشركات المتعددة الجنسيات باستثماراتها في دول تتوفر على الموارد الطبيعية والسوق المناسبة والموارد البشرية الكفئة للقيام بعملية الإنتاج.

ب- الاستثمار المالي "المحفظة": أما الاستثمار المالي "المحفظة" فإن الاستثمار والأسهم والسندات الشركات خارج الحدود الوظيفية وهذا الاستثمار مرتبط بوجود بورصة أي بأسواق الأوراق المالية التي تعد القنوات التي يتم من

¹ امغار محمد، الاستثمار الاجنبي بالبلدان المغاربية، الحوار المتمدن، العدد: 4124 - 2013/06/15.

² منصورى زين، واقع وأفاق الاستثمار في الجزائر، جامعة الشلف، ص3.

³ دأشرف السيد حامد قبال الاستثمار الأجنبي المباشر دار الفكر الجامعي الأولى 2013 ص19

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

خلالها تنفيذ عمليات الاستثمار، فالاستثمار المباشر يتميز عن الاستثمار الغير مباشر " الاستثمار المحفظي " بأنه يتيح قدرا من السيطرة على الشركة فيما يعود الثاني للمستثمر بعائد على استثماراته دون تمكينه من السيطرة على الشركة التي يساهم فيها.¹

ثانيا: أشكال الاستثمار الأجنبي في الجزائر

تم تصنيفه حديثا إلى عدة تقسيمات سوف نتناولها فيما يلي:

1- الاستثمار المشترك:

بصفة عامة يعبر الاستثمار المشترك عن توسع أو بدء عمل جديد في منشأة معينة، يشارك فيه طرفين أو شركتين فأكثر، أحدهما أجنبي، وكل يشارك بحصة معينة.

2- الاستثمارات المملوكة بالكامل للمستثمر الأجنبي:

تمثل مشروعات الاستثمار المملوكة بالكامل للمستثمر الأجنبي أكثر أنواع الاستثمار تفضيلا لدى الشركات المتعددة الجنسيات، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المشروعات تمثل في قيام الشركات متعددة الجنسيات بإنشاء فروع للإنتاج أو التسويق أو أي نوع آخر من أنواع النشاط الإنتاجي أو الخدمي بالدولة المضيفة.

3- مشروعات التجميع:

يأخذ هذا النوع من الاستثمار شكل الاتفاقيات بين الطرفين الأجنبي والمحلي، يتم بموجبها قيام الطرف الأجنبي المستثمر بتزويد الطرف المحلي المستقبل للاستثمار بمكونات أو مواد أولية أو أجزاء من منتج معين يتم تجميعه في الدول المضيفة. وتأخذ مشروعات التجميع شكل الاستثمار المشترك أو شكل التملك، وإذا كان بموجب عقد أو اتفاقية لا تضمن التملك أو المشاركة المستثمر الأجنبي فإن ذلك يعتبر نمطا من أنماط الاستثمار غير المباشر.²

ثالثا: تحفيز الاستثمار الأجنبي في الجزائر

جلب الاستثمارات وجب توفير حوافز معينة ونجدها تتمثل في الحوافز الضريبية والحوافز التمويلية وتحرير الأسعار وإلغاء الدعم وكذا إصلاح القطاع المالي والمصرفي.

1- الحوافز الضريبية:

¹ بلوغ بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 4، ص 73.

² خاطر إسمهان، دور التكامل الإقتصادي في تفعيل الإستثمار الأجنبي المباشر دراسة حالة دول مجلس التعاون الخليجي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية تخصص: اقتصاد دولي، جامعة محمد خيضر - بسكرة كلية العلوم والاقتصادية والتجارية قسم العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2013/2012، ص 64-67.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

الإعفاءات الضريبية: هي عبارة عن إسقاط حق الدولة عن بعض المكلفين في مبلغ الضرائب الواجب السداد مقابل التزامهم بممارسة نشاط معين في ظروف معينة، ويكون الإعفاء دائم أو مؤقت

التخفيضات الضريبية: هي عبارة عن تقليص من قيمة الضريبة المتحققة مقابل الالتزام ببعض الشروط، كإعادة استثمار الأرباح مثلا.

2- الحوافز التمويلية: وهي تتضمن قيام حكومات الدول المضيفة بتزويد المستثمر الأجنبي بالأموال بشكل مباشر، وقد يكون التمويل في شكل منح استثمار أو تسهيلات ائتمانية مدعومة، وفي هذا المجال تشير بعض تجارب الدول النامية في أمريكا اللاتينية وشرق آسيا والشرق الأوسط إلى قيام حكومات تلك الدول بتقديم حوافز تمويلية.¹

3- تحرير الأسعار وإلغاء الدعم

من بين سياسات التحرير المتبعة من طرف السلطة الجزائرية: سياسة تحرير الأسعار حيث عرف تطبيق هذه السياسة توسع كبير خلال سنوات التعديل الاقتصادي والبداية كانت عام 1989 مع صدور القانون المتعلق بالأسعار وهذا من خلال قانون (12/89) الذي يفرق بين نوعين من الأسعار وهما:

• **الأسعار الإدارية:** وهي خاضعة لإدارة الدولة وتهدف إلى تدعيم القدرة الشرائية للإفراد والنشاط الإنتاجي ويتم ضبطها عن طريق تحديد الأسعار القصوى وأسعار الهامش؛

• **الأسعار الحرة:** وهو ما يعرف بنظام التصريح بالأسعار، من خلاله يصرح الأعوان الاقتصاديون بالمنتجات والأسعار المرغوبة لدى المصالح التجارية ويتعين على الأعوان الالتزام بتلك الأسعار وهي موجهة لتحسين عرض السلع عن طريق ممارسة سياسة حقيقية للأسعار.

4- إصلاح القطاع المالي والمصرفي

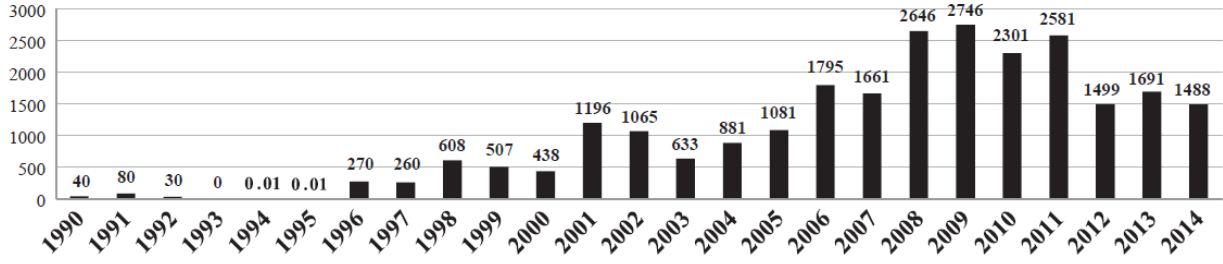
من أجل نجاح عملية الإصلاح التي تقوم بها الدولة يجب عليها القيام بعملية الإصلاح في القطاع المالي بصفة عامة، ولأن نجاح الإصلاح في القطاعات الأخرى مرتبط بهذا القطاع، ومن هذا المنطلق كان الإصلاح المالي يهدف إلى الاعتماد على قوى السوق والمنافسة ومنه أصبح يلعب دور مهم في تعبئة الموارد وتخصيصها أي ليس مجرد ناقل للأموال من الخزينة إلى المؤسسات العمومية.

حيث كانت البداية سنة 1987 انسحبت الخزينة من عملية تمويل الاقتصاد باستثناء الاستثمارات الأساسية والقطاعات الاستراتيجية وفي سنة 1989 تم إنشاء سوق النقد بين البنوك التجارية التي منحت لها استقلالية.¹

¹ سالكي سعاد، دور السياسة المالية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر- دراسة بعض دول المغرب العربي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التسيير الدولي للمؤسسات- جامعة أبي بكر بلقايد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تلمسان، 2010/2011، ص 127-131.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر خلال فترة 1990 الى 2014.²



المحور الثاني: معوقات الاستثمار الأجنبي في الجزائر الوعاء العقاري.

أولاً: مظاهر المعوقات العامة

1- خضوع الاستثمارات الأجنبية للتصريح والدراسة المسبقة :

قبل تعديل الامر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، ألغي ضمناً إجراء التصريح المسبق لإنجاز المشاريع الاستثمارية باستثناء المشاريع المستفيدة من المزايا الملزمة بالتصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث جاء في نص المادة 04 منه ما يلي : >> تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة... <<.

والتدابير السابقة لا تستفيد منها إلا المشاريع ذات المساهمة الوطنية، والمشاريع التجارية، حيث بموجب الامر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المعدل للأمر 03-01، يلزم على المستثمرين الأجانب طبقاً للمادة 04 مكرر استصدار تصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار قبل إنجاز مشروع النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع والخدمات حتى في حالة عدم الاستفادة من المزايا.³

2- وجوب إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة :

¹ سحنون فاروق، قياس أثر بعض المؤشرات الكمية للاقتصاد الكلي على الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة حالة الجزائر-، مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير تخصص: التقنيات الكمية المطبقة في التسيير، جامعة فرحات عباس -سقطيف- كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2010/2009، ص 66-67.

² أسماء بن طراد، آليات تهيئة مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة بحوث اقتصادية عربية، العددان 72-73، خريف 2015 شتاء 2016، ص 197.

³ حوادجية سميحة حنان، تقييد الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر المنعقد بورقلة يومي 18 و19 نوفمبر 2015.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

كرس الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الحرة التامة للاستثمار المحلي أو الأجنبي، غير أنه بموجب تعديل قانون المالية لسنة 2009، يستلزم تطبيقا للمادة 04 مكرر إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي، كما تحدد مساهمة الاستثمارات الأجنبية بنسبة (49%) من رأس المال الاجتماعي في إطار الاستثمارات المنجزة بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾.

وهذه النسبة هي نفسها، عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة بيع الواردات، حيث تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة (Partenariat) مساهمة وطنية مقيمة تساوي نسبة 51%⁽²⁾ على الأقل من رأس المال الاجتماعي، والغاية من ذلك الحد من الواردات، والمحافظة على المنتج الوطني، والتأطير المحكم لنشاطات التجارة الخارجية.³

3- وجوب تقديم ميزان فائض بالعملة الصعبة:

أول التزام مالي مفروض على المستثمر الاجنبي يتمثل حسب المادة 04 مكرر فقرة 5 من الامر 01-03، في تقسيم الاستثمارات الاجنبية المباشرة أو بالشراكة ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر خلال كل مدة المشروع.

يتبين من خلال هذه المادة أن المؤسسة التي يساهم فيها المستثمر الاجنبي بأقلية من رأس المال يجب أن تواجه كل احتياجاتها في مجال العملة الصعبة دون الحاجة إلى اللجوء للدولة، وإن كان هذا الالتزام يمكن تحقيقه من قبل مؤسسة تُصدر السلع والخدمات بأسعار تنافسية، فهل المؤسسة الموجهة لتلبية احتياجات السوق الداخلية ملزمة بهذا الشرط .

ويبقى الامر مبهما في غياب نصوص تطبيقية، ولا نعتقد أن التدابير تخص المؤسسات الموجهة لاستيراد السلع والخدمات فحسب.⁴

4- وجوب اللجوء إلى التمويل المحلي :

¹ المادة 04 مكرر 1 للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 .

² في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2009، تم تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة مساهمة وطنية تقدر بـ 30% عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة بيع الواردات، إلا أنه بموجب قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 تم رفع المساهمة الوطنية المقيمة إلى غاية 51%، ويسري تطبيق هذه الأحكام ابتداء من 1 يناير 2014.

³ حوادجية سميحة حنان، المرجع السابق.

⁴ حوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

لإنجاز استثمارات أجنبية مباشرة أو بالشراكة، يجب اللجوء للبنوك والمؤسسات المالية المحلية باستثناء تشكيل رأس المال، حيث جاء في المادة 04 مكرر فقرة 05 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ما يلي: "توضع، ماعدا في حالة خاصة، التمويلات الضرورية لإنجاز الاستثمارات الأجنبية، المباشرة أو بالشراكة، باللجوء إلى التمويل المحلي باستثناء تشكيل رأس المال ويحدد نص تنظيمي عند الحاجة، كليات تطبيق هذه الأحكام".¹

5- ممارسة حق الشفعة:

صدر قانون المالية التكميلي لسنة 2010م بموجب الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010⁽²⁾، ليتضمن في المادتين 46 و47 المعدلتين والمتممتين للمادتين 04 مكرر 03 و04 مكرر 04 من الامر 01-03، أحكام لإحداث حق شفعة لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب، وكل تصرفات التنازل عن الحقوق العينية العقارية المتبعة من طرف شركات أجنبية تخضع للتشريع الجزائري سواء أبرم العقد داخل التراب الوطني أو خارجه.³

ثانيا: الوعاء العقاري الصناعي

يعتبر العقار الصناعي أحد أبرز العوائق التي يواجهها المستثمر في الجزائر إذ أشارت دراسة البنك الدولي إلى أن 37% من المؤسسات تبحث عن العقار من أجل القيام بالاستثمار، وأن 13% منها ترى أنه يعتبر العائق الأول الذي يواجهها، و20% من المؤسسات تنتظر أكثر من 4 سنوات للحصول على من خلال متابعتنا ملف العقار في الجزائر، تبين لنا أن المشكلة الحقيقية تكمن في أسلوب التسيير وطريقة التنظيم المعتمدة في إدارة الملكية العقارية، أكثر من أن تكون مشكلة ندرة العقار، ويمكننا إثبات ذلك من خلال التركيز على ثلاثة عناصر أساسية هي الحجم الكبير للعقارات غير المستغلة وعدم تسوية الوضع القانوني لنسبة كبيرة من العقارات، وعدم الاستقرار في تسيير المناطق الصناعية. |

تظهر نتائج التحقيقات المنجزة حول مسألة العقار في الجزائر وجود عدد كبير من الأراضي غير المستغلة، منها حوالي 15% من العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية (2334 هكتار) و60% من الأراضي المتواجدة في مناطق النشاطات (4496 هكتار)، وهذا يعني أن 30% من المساحة الكلية (22 ألف هكتار) المتوفرة غير

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه.

² ج ر عدد 49 المؤرخة في 29 أوت 2010.

³ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

مستغلة (2)، بالإضافة لهذه الأراضي غير المستغلة يوجد أيضا عقارات أخرى لدى المؤسسات المحلية، أو المشاريع المتوقفة التي تتوفر على مساحات جد مهمة غير مستغلة أيضا، إذ تصل إلى 529 هكتار منها 387 هكتار في المناطق الصناعية و142 هكتار في مناطق النشاطات (3). وأشارت تقديرات وزارة الصناعة إلى أن حجم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية يقدر ب 180 مليون م بينما بلغ حجم الطلبات المودعة لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 80 مليون م. إذن الأزمة ليست في نقص العقار ولكن في ضعف التسيير المتميز بتعدد الإجراءات الإدارية والنصوص القانونية والمصالح الإدارية المسؤولة، الأمر الذي أدى لعدم الشفافية في التسيير وارتباط ملف العقار بالفساد، كما أن تحديد الأسعار بطريقة إدارية بعيدة تماما عن أسعار السوق ساهم في زيادة حجم المضاربة في العقار، الأمر الذي أدى لعدم تمكن المستثمرين الفعليين من الحصول على العقار الصناعي بأسعار معقولة، وقد كان لضعف مؤسسات الدولة في إحكام الرقابة على كفاءات منح الأراضي، الأثر الكبير على حرمان المستثمرين الجادين من الحصول على العقار. فقد أكدت الوقائع الميدانية، كما بينت ذلك الدراسة التي قام بها المركز الوطني للدراسات والتحليل من أجل السكان والتنمية CNEAP، حول العقار بأن 85 % من المستفيدين من العقار بأسعار رمزية لم يخرتموا العقود المبرمة مع ANDI وعدد كبير منهم لم يطور استثماره، ومنهم من حول العقار عن الغرض الأساسي الذي منح له من أجله.

المشكل الثاني الذي يعاني منه المستثمرون بعد مشكلة عدم الحصول على العقار هو مشكل عدم تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي بحوزتهم، فعدم امتلاكهم لعقود الملكية سيحرمهم من الحصول على التمويل البنكي (عدم توفر الضمان). ومن أجل إيجاد حل لهذه المسألة المعقدة تدخلت السلطات العمومية في إطار برامج ترقية الاستثمار الفلاحي والصناعي لتسوية الوضع القانوني للعديد من الأراضي، إذ انتقلت التسوية القانونية للعقارات من 25 % سنة 1999 إلى 52 % سنة 2003، ويعود سبب التأخر في تسوية الكثير من القضايا العالقة إلى تداخل الصلاحيات بين مديرية أملاك الدولة ودواوين الترقية العقارية، وإلى عدم وضوح المسؤوليات فيما يتعلق بتعيين الأطراف المعنية بمنح الأراضي وكتابة عقود ملكيتها.¹

من بين الجوانب التي يجب أن تتوفر فيها الشفافية عند استقدام الاستثمار الأجنبي هو حقوق الملكية، والتي قد تكون مادية في شكل أصول أو ملكية صناعية وهو ما يعرف بحقوق الملكية الفكرية.

¹ ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007/2006، ص 294-295.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

إن ارتباط عملية الاستثمار بالحصول على الأرض التي يتم عليها بناء المصنع أو القيام بأي نشاط يتطلب توفير تسهيلات وقوانين واضحة فيما يخص الحصول عليها، وهذا بتسهيل المعاملات الخاصة بامتلاكها أو الإيجار أو التنازل يجب تبسيطها والإسراع بما لربح الوقت، لأن عملية الاستثمار عملية طويلة الأجل كما أن ملكية الأصول بوثائق رسمية يسمح للمستثمر باستعمالها كضمان للحصول على قروض لتمويل مشاريعه بتكاليف مقبولة، كما أن وجود قوانين تحمي الملكية من المصادرة والتأميم أو نزعها بدون تعويض مقبول تجعل صاحب رأس المال مطمئنا على ممتلكاته.¹

من العراقيل التي تحول دون الجذب الاستثماري هو صعوبة الحصول على العقار الصناعي، بالرغم انه غير ممنوع للمستثمرين الأجانب، وهذا راجع لكثرة التعقيدات منها كثرة الإجراءات الإدارية وتعدد النصوص القانونية، وارتفاع أسعارها حيث تصل مدة الانتظار للحصول على العقار الصناعي في الجزائر ما بين ثلاث سنوات ونصف وخمسة سنوات.²

وقد أورد المشرع الجزائري عدة طرق للخوصصة للمستثمر الأجنبي نوردتها باختصار

أ- الخوصصة عن طريق السوق المالية: وهي الخوصصة التي تتم داخل ما يعرف بالبورصة وتكون على شكل صورتين :

الصورة الأولى: عرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى، وهو ما يسمى ببورصة القيم المنقولة، تتجسد هذه الصورة في اللجوء إلى إعلان رسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة من الأسهم المنقولة فقط عن طريق إجراء مزايمة وتتبع في ذلك عمليات وإجراءات مالية معقدة بكيفية المزايمة، شروطها وإجراءاتها، غير أن هذه الصورة وإن كانت تتعلق بخوصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية غير أنها لم تتطرق إطلاقا للأصول العقارية الأمر الذي يطرح إشكالا أمام من يملك هذه المؤسسة أو من يمتلك أغلبية الأسهم وخاصة في الحصول على القروض وهي من أكبر المشاكل بخصوص العقار الصناعية في المؤسسات العمومية الاقتصادية، حيث أن الأصول العقارية قد طرحت مشاكل في التداول فيها وهذا راجع لتعقد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند الشرعية التصرف فيها .

¹ بعلوج بولعيد، المرجع السابق، ص 84.

² سحنون فاروق، قياس أثر بعض المؤشرات الكمية للاقتصاد الكلي على الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة حالة الجزائر- مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير تخصص: التقنيات الكمية المطبقة في التسيير، جامعة فرحات عباس -سطفى- كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2010/2009، ص 77-78.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

وظهرت هذه المشكلة أساسا في عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العمومية، وذلك بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه بالموازاة تغير في قوانين الملكية العقارية.

الصورة الثانية: العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت، وتتم هذه الطريقة في البورصة كذلك حيث أن هذا الاجراء يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد وذلك باتباع اجراءات معينة ومحددة بموجب القانون غير أن غياب الأسواق المالية التي يتم من خلالها تبادل الأصول لا توفر طرق ملائمة.¹

ب-الخصوصية خارج إطار السوق:

الصورة الاولى: تتم بالتنازل عن الأسهم والأصول بموجب مناقصة.

الصورة الثانية: تتم عبر عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول، ولا يمكن اللجوء الى هذا الاجراء إلا في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين غير أن هذا النوع من التنازل طرح تساؤلا بشأن تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة في أيدي أجنبية التي هي في الغالب تملك التفوق التكنولوجي والقوة المالية.

الصورة الثالثة: الخصوصية الكلية أو الجزئية لصالح الاجراء.²

ثالثا: الوعاء العقاري الفلاحي

للقطاع الفلاحي امكانات اقتصادية كبيرة يمكن ان تشكل مناخا جاذبا للاستثمار الاجنبي، فنجد في سنة 2000 وفي إطار البرنامج الوطني للتطوير الفلاحي (PNDA) سحرت وسائل مالية كبيرة له، ولكن رغم أن هذا البرنامج يعتبر طموحا جدا، إلا أن هناك صعوبات حمة تواجه تجسيده على أرض الواقع خاصة فيما يتعلق بجانب التقييم والمراقبة بالإضافة إلى نقص الموارد البشرية والتنظيمية في هذا القطاع.

من جهة أخرى، فإن القرب الجغرافي من أوروبا يمثل مؤهلا أساسيا لهذا القطاع من أجل دخول الأسواق الأوروبية، وبالتالي فإن جذب الاستثمارات الأجنبية لهذا القطاع سيزيد من القدرة التنافسية للمنتجات الزراعية

¹ شاقور جلطية فارس، معوقات الاستثمار المباشر خارج قطاع المحروقات في الجزائر دراسة مقارنة بين الجزائر، تونس والمغرب خلال الفترة 2000-2010، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية، علوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2013/2012، ص 90-91.

² شاقور جلطية فارس، المرجع نفسه، ص 91.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

للدخول للأسواق الأوروبية في إطار الإنتاج من أجل التصدير، بالإضافة إلى الاستفادة من التكنولوجيات الجديدة في مجال الزراعة، وذلك إما عن طريق التحويل التكنولوجي أو تكوين وتدريب إطارات في هذا المجال.¹

الجزائر قضت بعدم جواز تملك الأجانب للعقارات فيها وتحصر بعض المواد حق الاستفادة من اكتساب ملكية الأمكنة السكنية وذات الاستعمال المهني التجاري، الحرفي العائدة للدولة بالأشخاص الذين يحملون الجنسية الجزائرية، بل إن هذا القانون لم يتحفظ حتى بحق تطبيق الاتفاقيات الدولية، وهذا يعني أن الأجانب يعتبرون مستبعدين من ممارسة هذا الحق ويرى بعض الفقه الجزائري أن الاستبعاد يجب أن يمتد إلى العقارات الخاصة.

وقد فرضت شروط تخص المالك بعد الأمر 95 /26 المؤرخ في 1995/06/25 تضمن إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، حيث تناول شروطا متصلة بالمالك حيث أقر أن يكون المالك شخص طبيعي من جنسية جزائرية، كما يستبعد من جهة أخرى الأجانب حيث يشترط صراحة الجنسية الجزائرية ولو أن المشرع لم يحدد طبيعة هذه الجنسية هل هي أصلية أم مكتسبة. جاء هذا كشرط أيضا بعد ذلك في القوانين التي تلتها والتي كان من شأنه تنظيم عملية بيع أو إيجار الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي أعدته حكومة التعديل الهيكلي وتمت المصادقة عليه أثناء اجتماع مجلس الوزراء المنعقد في 14/02/1997 والذي تم تجميده، وجدير بالذكر أن المشروع جاء ليخصص ملكية الرقبة وهي ما تبقى من حق الملكية كما أن قانون المستثمرات الفلاحية قد أباح بيع المنشآت المبنية التابعة للمستثمرة ولكن الجديد الذي جاء به مشروع القانون الجديد أورد اختيارين للبيع إما عن طريق تنازل إدارة أملاك الدولة لصالح الشاغل للمحل شريطة عدم الإضرار بالمستثمرة الفلاحية المعنية، غير إن البيع لا يقتصر فقط على أراضي المستثمرات الفلاحية بل يشمل أراضي البور والأراضي الغابية.²

الخاتمة:

ان الاستثمار الاجنبي سواء المباشر أو الغير المباشر هو من الضروريات التي يحتاج لها الاقتصاد وبشدة لتغيير القوة الاقتصادية للدولة والتي لن تقوى باقتصاد ضعيف من أجل ذلك وجب على هذه الاخيرة توفير المناخ المناسب للمستثمر الذي لن يغامر بأمواله وأرباحه إلا في الدول الأكثر أريحية من الناحية الامنية والقانونية والسياسية وعليه فإن وجب توفير حرية الاستثمار ومبدأ المساواة في المعاملة وتذليل العقبات الإدارية عدم المصادرة والتأميم الممتلكات وغذا تم اعتمادها يكون بتضييق وبإجراءات دقيقة وعادلة ومنح تعويضات مناسبة،

¹ سعدي يحيى، تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007/2006، ص 243.

² شاقور حلطية فارس، المرجع نفسه، ص 89.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

حرية نقل الأرباح، الاعفاءات الضريبية والتخفيضات وكلما كانت القوانين صارمة التطبيق وعادلة بين مختلف رعاية الدولة وفرت الثقة التي تولد الإرادة الفعلية في الاستثمار الناجح وطويل المدى الذي من شأنه أن يكون أهم معين للدولة في تغطية مجال الاعمار والتوظيف والانتاج.

قائمة المراجع:

1. امغار محمد، الاستثمار الاجنبي بالبلدان المغاربية، الحوار المتمدن، العدد: 4124 -2013/06/15.
2. أسماء بن طراد، آليات تهيئة مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة بحوث اقتصادية عربية، العددان 72-73، خريف 2015 شتاء 2016.
3. منصور زين، واقع وأفاق الاستثمار في الجزائر، جامعة الشلف.
4. بلوج بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 4.
5. خاطر إسمهان، دور التكامل الاقتصادي في تفعيل الاستثمار الأجنبي المباشر دراسة حالة دول مجلس التعاون الخليجي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص: اقتصاد دولي، جامعة محمد خيضر - بسكرة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية قسم العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2013/2012.
6. سالكي سعاد، دور السياسة المالية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر- دراسة بعض دول المغرب العربي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التسيير الدولي للمؤسسات- جامعة أبي بكر بلقايد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تلمسان، 2011/2010.
7. سحنون فاروق، قياس اثر بعض المؤشرات الكمية للاقتصاد الكلي على الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة حالة الجزائر-، مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير تخصص: التقنيات الكمية المطبقة في التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف- كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2010/2009.
8. خوادجية سميحة حنان، تقييد الاستثمار الاجنبي المباشر في الجزائر، الملتقى الوطني حول الاطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر المنعقد بورقلة يومي 18 و 19 نوفمبر 2015.
9. ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2007/2006.

معوقات الإستثمار الأجنبي في الجزائر

10. سحنون فاروق، قياس اثر بعض المؤشرات الكمية للاقتصاد الكلي على الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة حالة الجزائر- مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير تخصص: التقنيات الكمية المطبقة في التسيير، جامعة فرحات عباس -سطيف- كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير قسم علوم التسيير، 2010/2009.
11. شاقور جلطية فارس، معوقات الاستثمار المباشر خارج قطاع المحروقات في الجزائر دراسة مقارنة بين الجزائر، تونس والمغرب خلال الفترة 2000-2010، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية، علوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2013/2012.
12. سعدي يحيى، تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،
13. دأميرة فتحى عوض محمد عقود الاستثمار المصرفية دار الفكر الجامعة يص 2014
14. دريد كامل آل شيبث الاستثمار والتحليل الاستثماري الطبعة الاولى-2012 دار اليازوري
15. محمد ندا ندا البدة الإستثمار العقاري ودوره في حدوث أزمة المالية العالمية، طبعة الاولى 2013، الناشر مكتبة الوفا القانونية ص50006/2007.
16. دبشار محمد الاسعد عقود الاستثمار قي العلاقات الدولية الخاصة ص 12 الطبعة الأولى 2006 منشورات الحلبي الحقوقية.
17. دأشرف السيد حامد قبال الاستثمار الاجنبي المباشر دار الفكر الجامعي الأولى
13. الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 29 أوت 2010.