

بقلم نعيبي فوزي¹

مقدمة: (حتميات إدماج الاستثمار الخاص في عملية التنمية).

يرمي برنامج الإصلاحات الذي تقوده السلطات العمومية الجزائرية في السنوات الأخيرة إلى كسب المزيد من تراجع دور الدولة في الساحة الاقتصادية والاجتماعية وذلك من منطلق تقليص أكبر قدر ممكن من حجم النفقات العمومية مقابل هذا الفراغ الناجم عن انسحاب الدولة. تراهن الدولة بكافة مؤسساتها تجنيد الرأسمال الخاص سواء الوطني أو الأجنبي لبعث عمليات الاستثمار والإنعاش الاقتصادي.

هذا المسعى تفرضه معطيات موضوعية تتمثل خاصة في تسديد مستحقات المديونية الخارجية خاصة لسنة 1999 التي تمثل أكبر حصة من الدفع والمقدرة بـ 6.6 مليار دولار لتسديد خدمات المديونية من مجموع مداخيل البلاد من العملة الصعبة والمقدرة بحوالي 12 مليار دولار حسب السعر الحالي للحام. زيادة إلى ذلك فإن الفاتورة الغذائية للجزائر ينتظر أن تصل إلى 3.5 مليار دولار وهو ما يعني أن الحصة المخصصة للاستثمار ستكون بدون شك ضئيلة جدا مقابل ارتفاع الاحتياجات الاجتماعية خاصة في ميدان التشغيل الذي يعاني حاليا عجزا مخيفا حيث ارتفع معدل البطالة إلى 2.2 مليون بطال وهي من أعلى المعدلات في العالم أي ما يعادل 28.3 في المائة من مجموع اليد العاملة النشطة وأمام التفاقم الخطير لأزمة البطالة تعتمز جهات على مستوى رفيع إعداد مخطط وطني لمكافحة هذه الآفة الاجتماعية قصد وضع حد لارتفاع المطرد لعدد العاطلين عن العمل وهذا إن دل على شيء - فإنما يدل على مدى الانشغال بالتطورات والخطورة التي تشكلها البطالة على مستقبل الاستقرار الإجتماعي والاقتصادي للبلاد. فبالإضافة إلى عشرات الآلاف من طلبات العمل المسجلة سنويا على المستوى الوطني من قبل الشباب والمتخرجين من الجامعات والمعاهد العليا للبلاد. هناك آلاف أخرى من العمال

¹ أستاذ مكلف بالدروس بجامعة الجبلاني الياس - سيدي بلعباس

الذين يفتقدون سنويا مناصب عملهم ويدخلون عالم البطالة نتيجة عدة عوامل أهمها تقليص العمد وتسريحهم - 100 ألف عامل في سنة 1997 والإحالة على التقاعد المسبق وحس المؤسسات. إضافة الى المخاطر والتقلبات الني تهدد مؤسسات أخرى لا تزال تمارس نشاطاتها خاصة إذا علمنا أن هناك برنامج متنوع للخصوصة ممترح من طرف الشرات القابضة العمومية بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ومن طرف مندوب الإصلاحات بالنسبة للمؤسسات العمومية المحلية

فرغم النتائج الإيجابية المسجلة على صعيد هيكلية التوازنات الاقتصادية الكبرى فان أكبر مشكلة تواجه الدولة تتمثل في الركود الذي يعيشه القطاع الصناعي والفلاحي حيث أنه رغم تخصيص حوالي 600 مليار دينار لتطهيره منذ سنة 1991 إلا أنه ما يزال يشهد نموا سلبيا 7.2 بالمائة عوض +1 بالمائة المحددة في التوقعات كما أنه يسجل تراجع نسبة النمو الفلاحي ب - 24 بالمائة الأمر الذي أدى انهبيار نسبة نمو الناتج الداخلي الخام إلى حوالي -1 بالمائة دون الأخذ بالحسبان الرهان الذي قدمته الحكومة في برنامجها والرامي إلى تحقيق 2 مليار دولار من الصادرات خارج المحروقات التي الذي يتناقض إلى حد ما مع العراقيل التي تواجه حاليا مسار الإنعاش الاقتصادي من ذلك جساد الخواص نحو التجارة بشكل مخيف وتراجع التدفقات الاستثمارية لاجنبية... الخ

ويبدو أكيدا أنه لمواجهة إشكالية النقص الكبير في فعالية المؤسسات العمومية الصناعية خاصة بعد تعرضها لما يسمى ببرامج التقويم الداخلي التي هي عموما في منتصف الطريق طبعاً حسب رأي السلطات الرسمية الحاكمة أن الحل الأجدر هو الاشراك الحقيقي والفعال للرأسمال الخاص في عملية التنمية وذلك بتهيئة المحيط الطبيعي للمال الخاص والأعمال الحرة غير المغددة في كل المجالات ودون تمييز

فرغم الاميزات التي يوفرها قانون الاستثمار لسنة 1993 والمساعدات المقدمة من طرف وكالة ترقية ودعم الاستثمار APSI على المستوى المركزي وكذا CALPI على المستوى المحلي - رغم ما وصفت به هذه الاخيرة من بعض النقص المسجل في طريقة تسييرها خاصة فيما يتعلق بانحرافها عن مهامها الأساسية المعرفة بالتعليم الوزارية

المسكرة رقم 28 المؤرخة في 15/05/1994 وبموضوعها في تسيير العرض العنصري الموجه للاستثمار. يلاحظ نقص واضح وجلي للاستثمارات الخاصة بالمقارنة مع ما كان يرغب أثناء المصادقة على القانون. ورغم تقديم حوالي 8600 ملف الى الوكالة لم ينطلق منها سوى 620 مشروعاً. نفس الشيء بالنسبة للشراكة الأجنبية التي لم ينحسب منها سوى 14 عقداً سنة 1997

ولندرك هذا الضعف في وتيرة الاستثمارات الخاصة التي تعتبر عاملاً حيوياً في بعث النمو الاقتصادي وتقليص العجز الدائم المسجل في عملية التشغيل ترمي السياسة الحالية للدولة وأجهزتها التشريعية والتنفيذية إلى تشجيع تدفق الرأسمال الخاص والكف عن الاستعمال المفرط للأموال العمومية بشكل قد يؤثر من جديد على التوازنات المالية الكبرى.

غير أنه رغم هذه الإجراءات الامتيازية المقدمة من طرف السلطات العمومية إلا أنها نفتقد إلى أدنى الضمانات لتحتيقها ميدانياً فعملية الاستثمار مازال يكتنفها كثير من التعقيدات غير المؤسسة وغير مبررة في كل مراحلها من بداية المشروع كمنكرة إلى نهايته كمنشأة مهياةً للانطلاق. وهو الأمر الذي يثير التخوف خاصة لدى الشركاء الاجنماعيين وذلك في حالة عدم قدوم هذه الاستثمارات الخاصة سواء الوطنية أو الأجنبية وتوقف الدولة عن الاستثمار في آن واحد.

فإلى جانب الآثار السلبية المتمخضة عن فشل الإصلاحات على مستوى الاقتصاد الجزئي يتميز المحيط الاقتصادي الدولي بالمنافسة القاسية وهذا ما نلاحظ في السنوات الأخيرة عبر تعدد عمليات الإدماج التي تجمع في كثير من الأحيان الشركات العالمية ذات العيار الكبير وكذلك الممارسات الحمائية المتعددة الأشكال التي تفرضها الدول الصناعية على منتجات الدول النامية

هذه الوضعية ستشكل حتماً سبباً أساسياً لرفع التحدي خاصة فيما يتعلق بزيادة الإنتاجية وتحسين نوعية المنتجات وأخيراً الاجتهاد لخلق مناخ اقتصادي طبيعي من أجل استقطاب الاستثمار الخاص.

تشخيص إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص.

من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة المشروع استثماري هي بدون شك إشكالية الحصول على الموقع الاستثماري والمتمثل في العقار أي في تلك القطعة من الأرض التابعة لأموال الدولة العمومية أو الخاصة والمهيئة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو حتى الورشة هذا المشكل قد لا يطرح في كل الولايات وذلك لعدم وجود توجيه متوازن للأنشطة الاستثمارية عبر كامل أرجاء الوطن متمثلة في خريطة استثمارية يتحقق من خلالها توازن جهوي حقيقي قد يساعد في التخفيف من النزوح الريفي والهجرة الداخلية من المناطق الجافة والشبه جافة إلى المناطق الساحلية فالاستثمارات بشكل عام خاصة أم عمومية متمركزة بطريقة منطقية وطبيعية في المناطق التي تتمركز فيها أكبر كثافة سكانية وتتوفر على هياكل قاعدية واسعة وشبكات طرق متطورة والغير بعيدة عن الموانئ ومراكز القرار الاقتصادي كما أنها غالبا ما تهدف إلىلبية الحاجات البيولوجية لأكبر نسبة من المستهلكين ذو الثقافة العصرية وهذا ما قد لا جده في الولايات الداخلية البعيدة عن الساحل.

غياب النصوص القانونية الواضحة والشفافة المنظمة لتهيئة الفضاءات المخصصة للأنشطة الصناعية أو ما يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي أو بالعقار الفلاحي بالنسبة للفلاحين وعدم مطابقتها مع فلسفة وقواعد اقتصاد السوق من جهة وتنوعها من جهة أخرى فتح المجال للإدارة العمومية المختصة والغير المختصة بالتدخل في تأويل موص القانون القاعدي الذي يحمل رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون العقاري بالإضافة إلى النصوص الأخرى المفسرة والمكملة المتمثلة أساسا فيما يلي:

الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتعلق بقانون المالية لسنة 1995.

* المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العقارية الخاصة والأملاك العقارية العمومية

* المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار خاصة المادة 23 منه

المرسوم اسنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المنضمن تطبيق الأحكام المتعلقة بالمادة 24 للمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار والمحدد لشروط تعيين وتحديد المناطق الخاصة

المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتعلق بالامتياز على الأراضي العقارية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار وكراس الأعباء

المنشور رقم 555 المؤرخ في 5 مايو 1996 من طرف وزارة الداخلية والجماعات المحلية و البيئة والمتعلق بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 مايو 1994 المتعلقة بتسيير

.CALPI

الدولة إذن من خلال هذه المجموعة من النصوص القانونية الجديدة كرس كثير من الجهد من أجل ترقية الاستثمار خاصة في مجال توفير وعرض المواقع العقارية الصناعية والتجارية داخل المنطقة الحضرية وخارجها إما في إطار قطع أراضي منفردة أو في إطار ما يسمى بالمنطقة الصناعية

هذه الأحكام القانونية قد تسمح بتلبية الحاجيات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص وبدون تمييز قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية خاصة الصناعية منها بعد ما كانت النصوص القديمة -مراسيم 27 سبتمبر 1967- لا تسمح بهذا الحق إلا للهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في إطار المنطقة الصناعية التي تعتبر الإطار الأمثل للاستثمار الصناعي.

وهكذا بقيت الأمور تتطور حتى اليوم الذي تجلت فيه ضرورة تدخل الدولة لتأمين رقابة التوسع الصناعي بشكل حازم وفعال حيث شهدت البلاد ظاهرة خطيرة تتمثل في غزو الإسمنت المسلح والآلة لكثير من الأراضي الفلاحية ولمواجهة هذه المعضلة تدخل المشرع عن طريق صياغة إطار قانوني جديد متمثل في الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 والمتضمن تكوين وإنشاء ما يسمى بالاحتياطات العقارية البلدية les réserves foncière commmunes

هذه السياسة أثبتت محدوديتها ميدانيا عبر عدد كبير من البلديات كما أنها انحرفت عن أهدافها واقتصرت في تلبية حاجيات الأفراد من العقار المخصص للبناء وفي كثير من الأحيان على حساب الأراضي الفلاحية ذات الجودة الكبير. كما أنها أظهرت عجز الجماعات المحلية في تغطية الطلبات المقدمة من طرف المتعاملين الاقتصاديين لاقتناء العقار الصناعي المهيأ والصالح لأن يكون موقع استثماري.

إذن ففي غياب نظرة شاملة لتسيير العقار الصناعي بدأت كثير من النقائص في إدارة مناطق النشاط الصناعي وتدخل العديد من الهيئات لحلها بشكل ينقصه الكثير من الانسجام والتكامل.

ومما زاد في حدة المشكل هو أن البعض من هذه المناطق الصناعية لم تنشئ - بناء على معطيات ومعايير اقتصادية كما أن توزيع القطع الأرضية داخل المناطق المهيأة لم يراعي التخصص المهني ولعل السبب الرئيسي في ذلك هو غياب التكوين المتخصص في مجال تسيير وإدارة مناطق النشاط البلدي من جهة والمناطق الصناعية من جهة أخرى.

إلى جانب هذا ظهرت مشاكل أخرى ذات طبيعة مالية بحتة فضعف ميزانية الجماعات المحلية نتيجة أزمة السيولة التي تعاني منها خزينة الدولة وسياسة التقشف في النفقات منعتهما من إكمال أشغال التهيئة في كثير من المناطق الصناعية كإعدام الماء أو الغاز أو الهاتف... / أضف إليها المشاكل الناجمة عن الظروف الأمنية الصعبة مما جعل الكثير من المستثمرين يفرون من بعضها خاصة تلك البعيدة عن مقر المنطقة الحضرية تاركين وراءهم هياكل صناعية ضخمة فارغة بدون استغلال. هذا الإشكال قد يجد حلا وبكل سهولة إذا قامت الدولة بتشجيع المستثمرين بالبقاء في المناطق الصناعية بكافة الطرق وخاصة بتوفير الأمن لهم ولمنشآتهم الاقتصادية مثلما تقوم به الآن مع الفلاحين.

كما أنه وفي انتظار إعادة هيكلة المؤسسات التي تقوم بترقية أو بتسيير المناطق الصناعية أو حتى خصوصتها يبقى المشكل مطروح بحدة ويشكل أحد العوائق الهامة للاستثمار الخاص لأنه لا يعقل أن تنماشى الملكية والتسيير العمومي البيروقراطي للمناطق الصناعية مع ما يتميز به الاستثمار الخاص من سرعة ومرونة وهامش كبير للمناورة

ومن بين المشاكل العالقة التي يتخبط فيها العقار الاستثماري على مستوى البلديات تلك النزاعات المرتبطة بتعويض الملاك العقاريين الخواص الذين نزع ملكية أراضيهم لمنفعة البلدية في إطار ما يسمى بمناطق النشاط البلدي ولقد تفاقت المشكلة في السنوات الأخيرة في ظل غياب مصادر التمويل في ميزانية البلدية. ولقد أثرت هذه الحالة التنازعية على الإطار القانوني للمواقع العقارية المكونة لمنطقة النشاط البلدي مما جعلها تكون موضوع منشور وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة المالية غير أن تطبيقه ما زال حتى الآن محل إشكال

وفي إطار التحولات الاقتصادية الكبرى التي عرفت بها البلاد ابتداء من سنة 1990 تاريخ صدور قانون النقد والقرض بما تحتويه قواعد القانونية من أحكام متعلقة بتشجيع وتسهيل عملية الاستثمار اقترحت السلطات العمومية صيغة جديدة لاستعمال الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الخاصة للدولة وذلك بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين الذين يستثمرون في مشاريع صناعية لها تأثير إيجابي على الاقتصاد الوطني. هذا الاقتراح الجديد نلتسه من خلال فحوى نحر المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي سمحت ولأول مرة بإمكانية شراء العقار لفائدة الاستثمار على أساس دفتر أعباء مصادق عليه بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فبراير 1992

هذه الأحكام عوضت فيما بعد بنصوص المرسوم التشريعي المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 17 أكتوبر 1997 المتضمن الاستثمار في المناطق الخاصة التي تحتوي على مناطق النشاط ومناطق التوسع وأخيرا مضمون نص المادة 117 المعدلة والمكاملة لقانون المالية لسنة 1994 التي طرحت صيغة الامتياز على أن ينقلب في الأخير إلى ملكية بعد الانتهاء وتجسيد المشروع.

أما فيما يخص التطهير القانوني للإشكاليات العقارية السابقة فلقد تناولها وبشكل نهائي فحوى منشور وزارة المالية رقم 1 المؤرخ في 9 سبتمبر 1993 الذي نص على إجراءات جديدة لتسوية حالة الأموال العقارية بما فيها المواقع المستغلة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية أما التعليلة الوزارية المشتركة رقم 2 المؤرخة في 31 جويلية 1994 فجاءت لتجسد ما جاءت به المادة 86

من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 من خلال ترسيم إجراءات تسوية للأراضي المنوحة لفائدة المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص قبل 1990 في إطار الاحتياطات العقارية البلدية

كما أنه وفي نفس الإطار تقوم السلطات العمومية ومن خلال عمليات إحصاء عامة لمجمل الأراضي العقارية الصناعية بتسوية وضعيتها القانونية لصالح المستصلحين والمهيئين لها سواء كان ذلك في المناطق الصناعية أو في مناطق النشاط.

بالإضافة إلى ذلك فلقد استفاد المستثمرون من تحويل للملكية ولو بنسب بسيطة وغير مشجعة مما قد لا يسمح بترقية الاستثمار إلى المستوى المطلوب ونلاحظ هذا من خلال الإحصائيات التالية:

. بالنسبة للمناطق الصناعية فمن 1935 قطعة أرض استفادت 367 منها فقط من إجراءات التسوية أي بنسبة 18.96%.

» بالنسبة لمناطق الأنشطة فمن 8824 قطعة أرض استفادت 1112 من إجراءات التسوية أي بنسبة 16% (إحصائيات رسمية عن وزارة الصناعات الصغيرة والمتوسطة).

عرض وتقييم كيفية الاستفادة من العقار الصناعي.

قبل تعديل النصوص المتعلقة بالاستثمار سنة 1993 الاستفادة من الأراضي في إطار المشاريع الاستثمارية كان خاضع لإجراءات إدارية معقدة بحيث أن مديرية الصناعة والمناجم هي التي كانت مكلفة باستلام ملفات المستثمرين بحيث تحتفظ بنسخة منها وتعرض الأربع نسخ الأخرى على هيئات إدارية أخرى. قصد دراستها وإصدار قرار نهائي في شأنها. هذه الجهات هي:

- 1 - المجلس الشعبي الولائي.
- 2 - المجلس الشعبي البلدي.
- 3 - مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية
- 4 - مؤسسة تسيير المناطق الصناعية

فبناءً على طلب من المجلس الشعبي الولائي يجتمع الأعضاء المذكورين وبحضور في بعض الأحيان مكتب الدراسات العمومي للتعمير والتهيئة العمرانية URBAT وتكون لديرية المناجم والصناعة حق أكبر في التمثيل بما أنها هي التي تتكفل وحدها باستقبال الملفات.

فبعد الدراسة والتشاور فيما بين الأعضاء يؤخذ القرار بتببول أو رفض منح الأراضي المطلوبة

هذه الطريقة غالباً ما تستسلم لممارسات بيروقراطية كبيرة وإجراءات اقضائية و تمييزية منفردة لكل مبادرات الاستثمار الخاص ومشجعة في نفس الوقت للسوق الموازية و بالتالي النهرب الضريبي على مستويات مختلفة كما أنها كانت تكرر كثير من تلك المبادئ المعروفة في الاقتصاد الموجه والمتمثلة أساساً في إعطاء الأولوية للقطاع العمومي على حساب القطاع الخاص.

بعد تعديل الأحكام المتعلقة بتشجيع وترقية الاستثمار سنة 1993 تم إنشاء APSI على المستوى الوطني و CALPI على المستوى الولائي وكان الهدف من إنشاء هذه الهيئات هو توحيد واختصار الإجراءات واستحداث طرق جديدة للتعامل والاتصال مع المتعاملين الاقتصاديين الخواص على مستوى كل مراحل الاستثمار.

تقوم CALPI على المستوى المحلي بدراسة ملفات الاستثمار التي تأتيها إما من طرف APSI أو من المستثمرين أنفسهم.

بالنسبة لطلبات المستثمرين الذين تحصلوا على امتيازات من طرف APSI فيكفي للاستفادة من العقار الصناعي نسخة من تصريح الاستثمار مؤشر من طرف الوكالة وطلب يوضح المساحة الضرورية للاستثمار.

أما بالنسبة للطلبات العقارية التي تأتي مباشرة من المستثمرين فيجب أن تتضمن ما يلي :

- 1 هوية أو اسم الشركة التي تحمل المشروع الاستثماري.
- 2 . طبيعة النشاط.
- 3 - هياكل الاستثمار - المباني والتجهيزات.
- 4 - عرض الرأسمال الشخصي في المشروع.
- 5 - عدد مناصب الشغل التي يمكن خلقها.
- 6 - خصوصية الأرض المطلوبة وتحديد مساحتها.
- 7 - التأثير على المحيط.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه يمكن للمستثمر الطالب للعقار الصناعي أن يتصل مباشرة بالهيئات المنظمة للعقار على المستوى المحلي دون المرور بـ CALPI لتقديم طلب الاستفادة من عقار صناعي على أن تقوم هذه الهيئات بدراسة ملف الاستثمار من جديد ومنح الأرض المطلوبة في الشكل الذي تريده.

بالنسبة للمستثمر الأجنبي فيشترط للحصول على العقار الصناعي أن يخضع لتقديم تصريح مؤثر من طرف APSI يثبت موافقتها على استفادته من الامتيازات المنصوص عليها بناء على أحكام قانون الاستثمار لسنة 1993 على أن يعطى له وعد بالمنح من طرف المصالح العقارية خلال 8 أيام من اجتماع CALPI أما في حالة الرفض فان هذا الأخير يجب أن يكون مبرر.

وتمنح الأراضي في إطار عملية الاستثمار في عدة أشكال:

تنازل = cession.

إيجار = location.

حق امتياز = concession.

وتكون حسب اختيار اللجنة أو المستفيد فاللجنة غالبا ما تختار الإيجار أو الامتياز في حالة قلة قطع الأراضي أو في حالة ما تكون قيمتها مرتفعة. أما المستفيد فهو غالبا ما يفضل التنازل لضمان استثماره كما أنه يمكن أن يكون شكل التنازل مشروطا.

وفي حالة اختيار الشكل الأخير أي التنازل فيجب أن يكون بطبيعة الحال موثقا وذلك في صيغتين :

« بعقد إداري إذا كان الأمر يتعلق بقطعة أرض تابعة لأملاك الدولة أو بعقد محرر أمام الموثق في الحالات الأخرى.

ومما يجدر الانتباه إليه أن مصلحة تسيير أملاك الدولة تعطي للمستثمر حق الامتياز على قطعة الأرض مدى الحياة ويبقى حق التصرف تابع لمصلحة أملاك الدولة وبعد الانتهاء من إنجاز المشروع الاستثماري يتصل المستثمر بـ la Duché للتقييم وبعد الانتهاء منها تسلم له شهادة مطابقة على أن يرجع بها إلى مصلحة أملاك الدولة لتمنحه التنازل عن ملكية الأرض ويتم الدفع إما بيعة أو إيجارا كما أنه لتسجيل عقد الملكية يدفع المستثمر 2% من حق الشهار العقد و6% لتسجيله بالإضافة إلى أن مصاريف الموثق يتكفل بها المستثمر ذاته

إجراءات الاستفاداة من العقار الصناعي غالبا ما تصطدم بمشاكل مختلفة منها ما يتعلق بالتموقع le positionnement فالمستثمرون لا يحبذون الأراضي الموجودة داخل المناطق الصناعية للأسباب المذكورة آنفا ويفضلون الأراضي المنفردة داخل الدائرة الحضرية وهذا المطلب يكون عموما مرفوضا لاعتبارات كثيرة كتلك المتعلقة بحماية البيئة والسكان أو تلك المخصصة للاستثمار العمومي أو ذات المنفعة العامة ومنها ما يتعلق بالسعر le prix

فالمستثمرون يرون أن قيمة الأراضي المخصصة للاستثمار والمحددة من طرف الدولة مرتفعة جدا وغير جذابة ويقترحون تدخل السلطات العمومية لتدعيم الأسعار بأي طريقة كانت مباشرة أو غير مباشرة تمهيدا لتحرير السوق العقارية وإخضاعها لقواعد اقتصاد السوق.

توصيات واقتراحات.

في تقييمنا للوضع الحالي الذي يشهدها القطاع للاستثماري وعلى اعتبار أن الجرائر سير في طريق تحرير اقتصادها ويدخلها عالم الشمولية المتميز بالتنافس الحاد فاننا

نوصى أصحاب القرار بالتفكير الجدي في مسألة العقار الصناعي وندعو إلى عدم معالجتها تحت اعتبارات وضغوط ظرفية على اعتبار أن الرهانات تتجاوز هذا الحيز من التفكير.

إن العقار الاستثماري في البلاد يعرف وضعاً معقداً يترجم ميدانياً في تنوع النصوص القانونية وتنوع الجهات التي تقوم بتنظيمه وتسييره لهذا يجب عدم التغافل عن عدد كبير من النقائص.

كما أنه بات من الضروري وضع سياسة عقارية منسجمة من خلال تكييف مقتضيات العقار الصناعي مع التحولات الاقتصادية العميقة التي تشهدها الدولة وذلك من خلال وضع قانون إطار للعقار الاستثماري بصفة عامة يسمح بتحرير كل الطاقات والكفاءات وتثمين كافة القدرات الاقتصادية المتوفرة من جهة ويقى السوق العقارية من المبادلات المشبوهة ومن الإهمال الملحوظ للأراضي التابعة للأموال العمومية من جهة أخرى.

كما أنه حان الوقت لمعالجة نقائص الإدارة المشرفة على العقار الاقتصادي وذلك بتكثيف التكوين في ميدان تسيير العقار الصناعي لما يتطلبه هذا المجال من إلمام وإتقان ومعرفة كبيرة وشاملة بكثير من العلوم والمعارف الفنية المتخصصة

كما أننا نوصي بعدم الاكتفاء بالأقسام العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية ضرورة إنشاء محاكم مختصة في قضايا العقار أصبحت بالأهمية بمكان قصد التكفل بالقضايا العالقة والتعجيل بإنهاء جميع المنازعات التي تواجه الملاك والمستثمرين بالدولة

كما يجب وبشكل أكثر فعالية تشجيع الاستصلاح في أراضي الجنوب وتقنين صارم للتوسعات الحضرية أو الاستثمارات مهما كانت طبيعتها في الأراضي الشمالية

انتهى بعون الله

ملاحظة :

أنجز هذا المقال بناء على دراسة ميدانية بمشاركة مجموعة من الطلبة