

الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر

أ- مريم بوشربي

جامعة عباس لغرور- خنشلة

مقدمة :

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار، وتؤثر فيه بصفة مباشرة ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار هذا الأخير- العقار- الذي يتحكم الى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة¹.

وقد اهتمت جل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قوانين تنظم كل التصرفات التي ترد عليها ، باعتبار أن العقار يعتبر عاملا أساسيا لتحريك القدرة الاقتصادية ، وأصبحت إشكالية العقار تثور بحدة لأنه عنصر أساسي في ترقية وتطوير الاستثمار والتنمية المستدامة للبلاد ، وقد توجهت الجزائر إلى تبني سياسات وبرامج تنبثق من استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية بغية التغلب على مجموعة من الصعوبات التي تعترض مسيرة التنمية الصناعية ، وقد أخذ المشرع بعين الاعتبار مساهمة العقار الصناعي في التنمية الاقتصادية للبلاد .

وضعت الدولة في السوق ملكية عقارية معتبرة ومهمة موجبة للاستثمار الصناعي ، كما بادرت الدولة في مختلف سياساتها في تطوير و ترقية الاستثمار بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المناسبة و المهينة لاستقبال النشاطات الصناعية ، و من أجل ضمان أنجع تسيير و أفضل تخصيص للعقار الصناعي وضعت السلطات العمومية أجهزة محددة تكلف بعملية التسيير في إطار سوق حرة و شفافة بغرض تحديد الصلاحيات والمسؤوليات .

هذا هو الاطار المؤسسي الذي سنحاول في هذه الورقة البحثية معرفة هل وفق المشرع الجزائري من خلال هذه المؤسسات او الاجهزة في تسيير انجع للعقار الصناعي ؟ وهل حققت المطلوب منها وهو دعم الاقتصاد الوطني و تحسين الوضع الاجتماعي ؟

وللاجابة عن هذه التساؤلات اعتمدنا تقسيم هذه الورقة البحثية الى :

المبحث الاول : الاجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي

المطلب الاول : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

المطلب الثاني : المجلس الوطني للاستثمار

المطلب الثالث : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

المبحث الثاني : الاجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر

المطلب الاول : الشباك الوحيد اللامكزي

المطلب الثاني : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

المبحث الاول : الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي

أمام تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي كان لا بد من وضع سياسة عقارية من خلال معالجة نقائص الادارة المشرفة على العقار الصناعي ، وسوف نستعرض جملة الاجهزة المركزية التي تنظم العقار الصناعي .

فلقد تم استحداث أهم جهاز مركزي ألا وهو إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

المطلب الاول : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد اندرج خلق هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الاستثمار وتطويره لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الاقتصادية ، وهي احدى توصيات تشخيص استراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007.²

ولذي تمخض عنها انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن انشاء الوكالة.³

ومن خلال المادة الاولى من المرسوم المذكور أعلاه فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وهي تخضع للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملتها مع الغير.

كما أن الوكالة توضع تحت تصرف السلطة الوصائية للوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر، ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الاقليم الوطني.⁴

ومنذ نشأة الوكالة حاولت المساهمة في إبراز سوق عقاري اقتصادي منظم ، وقد تم إعادة تنظيم مهام الوكالة بموجب مرسوم تنفيذي رقم: 126/12 المؤرخ في : 2012/03/19 المعدل و المتمم للمرسوم 119/07 وذلك وفقا لمهام جديدة موكلة لها والذي تبعة إعادة تنظيمها الاداري.⁵

● التنظيم الاداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها :

يقوم بتسيير الوكالة مجلس ادارة يدعى في صلب النص : « المجلس » ويديرها مدير عام .

مجلس الادارة : يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية (ممثل عن الخزينة و ممثل آخر عن أملاك الدولة)
- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران .
- ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة .
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة .
- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل .
- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة .

- ممثل عن وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الاقليم .

- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

هذه التشكيلة وردت في نص المادة 12 من المرسوم : 119/07 المحدد للقانون الأساسي للوكالة .

ولكن تم إحداث تغيير في هذه التشكيلة من خلال صدور المرسوم 126/12 المعدل والمتمم للمرسوم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي ، فتم إلحاق ممثلين جدد عن كل من وزيري التجارة والفلاحة لما لهذين القطاعين من دور حساس ودخل كبير في تنمية الاستثمار لاستقبال نشاطات صناعية وانتاجية وخدمائية ، وتم حذف ممثلين عن كل من وزارة الصناعة وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الاقليم ، وهو ما يؤخذ على المشرع لان سبب الاستغناء عن ممثل وزير الصناعة يبرره حضور وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار بصفته رئيسا للمجلس ، فما هو فعلا سبب الاستغناء عن ممثلي القطاعين الآخرين ؟ خصوصا أن ترقية وتطوير الاستثمار لن يتأتى إلا في إطار ترقية الاقليم وتهيئته .⁶

يحضر المدير العام للوكالة الاجتماعات ويكون له وت استشاري ويمكن أن يستعين مجلس الادارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله .⁷

ويتم تعيين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، وبناء على اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد وفقا لنص المادة 16 من المرسوم 119/07 السالف الذكر .

يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاث مرات في السنة ، كما يمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه .

يداول المجلس طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حول القضايا الوارد ذكرها في نص المادة 15 من المرسوم 119/07 المعدلة بموجب المادة 08 من المرسوم 126/12 السابق ذكره ، كما تحرر مداوات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس ، وتخضع المحاضر ومشاريع المداوات إلى موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمارات على المحاضر خلال 10 أيام التي تلي تاريخ الاجتماع .⁸

المدير العام : يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي وفقا لنص المادة 21 من المرسوم 119/07 وتنتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها .

وقد حددت المادة 22 من نفس المرسوم مهام المدير العام للوكالة .

في إطار رقابة حسابات الوكالة ، فإن المدير العام للوكالة يرسل الى السلطات المعنية بعد استشارة المجلس الحصائل وحسابات النتائج ومقررات تخصيص النتائج وكذا التقرير السنوي عن النشاط مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات.⁹

-المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي :

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 03 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المذكور سابقا المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على انه: « يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 أدناه .»

نلاحظ أن المادة تكلمت على عدة مهام وهي-مهمة التسيير، ومهمة الترقية ، ومهمة الوساطة ، ومهمة الضبط العقاري. وهذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في استغلال العقار الاقتصادي العمومي ، الذي يشكل الجزء الهام من العقار الصناعي . والعقار الاقتصادي العمومي المشار إليه في المادة هو العقار أو الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹⁰

مع العلم انه تم تعديل نص المادة الثالثة أعلاه بنص المادة 02 من المرسوم 126/12 كما يلي : « يمكن للوكالة ان تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للاملاك الخاصة للدولة ، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي .»

ويمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي وقد تم تعديل هذه المادة بعدما كانت تنص على مكونات العقار الاقتصادي العمومي بينما الاستثمارات في هذه الحالة تقع على الاملاك الخاصة التابعة للدولة . تتولى الوكالة ايضا مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تجميعها في إطار ترقيعية الاستثمار.

ويمكن للوكالة أن تتولى مهمة وساطة عقارية لحساب المالكين ، وفي هذا الإطار يمكنها أن تقتني أملاك عقارية عن الخواص وتوجيهها نحو المشاريع الاستثمارية فهي بمثابة وسيط بين الخواص والمستثمرين، كما للوكالة صفة المرقى العقاري ، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يلي :

تهيئة الاوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي .

انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري و حرفي وكذلك المكاتب .

المطلب الثاني : أجهزة تطوير الاستثمار

يعد الامر رقم :03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الاطار القانوني الذي أنشأ في ظلّه جهازين متعلقين بالاستثمار من أجل تطويره ومتابعة إنجاز تطويره ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية لا سيما في المجال الصناعي ، ولقد خص الامر السالف الذك في بابه الرابع عنوان : أجهزة الاستثمار وهما : المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .

أ- المجلس الوطني للاستثمار :

يعتبر انشاء هذا المجلس خلاصة لتفكير معمق حول كيفية توحيد مركز القرار المتعلق بالاستثمارات الوطنية والاجنبية ، وقد أنشأ بموجب نص المادة 18 من الامر 03/01 المؤرخ : 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أنه : « ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص (المجلس) يرأسه رئيس الحكومة .»

كما حدد المرسوم 281/01 المؤرخ في : 2001/09/24 صلاحيات المجلس وتشكيلته وتنظيمه وسيره . وقد تم تعديل هذه المادة (18 السالفة الذكر) بموجب المرسوم 08/06 المؤرخ في : 2006/07/15 المعدل والمتمم للامر 03/01 ، حيث أصبح المجلس ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويدعى في صلب النص « المجلس » ، كما تم تحديد التشكيلة و الصلاحيات من خلال المرسوم 355/06 المؤرخ في : 2006/10/09 .

تشكيلة المجلس وسيره :

لقد حددت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم : 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني وسيره وتشكيلة أعضاء المجلس وهم كما يلي :

- 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 بتهيئة الاقليم والبيئة .

ويشارك وزراء القطاع أو القطاعات المعنية بجدول الاعمال في أعمال المجلس ، ويحضر رئيس المجلس والمدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كملاحظين في اجتماعات المجلس ، ويقدم المدير العام للوكالة مشاريع الاتفاقيات

للمجلس ، كما يمكن للمجلس ان يستعين عند الحاجة بكل شخص نظرا لكفاءته أو خبراته في ميدان الاستثمار.

كما يجتمع المجلس الوطني للاستثمار مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل ، ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه ، وتتوج اعمال المجلس بقرارات وآراء وتوصيات.¹¹

مهام المجلس :

لقد عهدت للمجلس مهام كثيرة تتمثل فيما يلي :

مهام ذات طابع استراتيجي :

يكلف المجلس باقتراح المسائل المتعلقة باستراتيجية الاستثمارات وكذا سياسة دعمها حسب نص المادة 18 من الامر 03/01 المعدل والمتمم ، وقد جاء المرسوم التنفيذي 355/06 بتفصيل أكثر لهذه المهام إذ نصت المادة الثالثة على أن يدرس المجلس الوطني للاستثمار البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يستند إليه ويوافق عليه ويحدد الاهداف في مجال تطوير الاستثمار ، كما يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ اجراء دعم الاستثمار وتشجيعه

كما قد يرى المجلس ضرورة استحداث مؤسسات و هياكل مالية من شأنها تحقيق تمويل أفضل للاستثمار.¹²

مهام ذات طابع تنفيذي :

في هذا الإطار يدرس المجلس الاتفاقيات¹³ المذكورة في المادة 12 من الامر 03/01 المعدلة والمتممة والموافقة عليها ، هذه الاتفاقيات تبرمها الوكالة الوطنية لتطوي الاستثمار التي تتصرف بإسم الدولة بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار ، كما يتولى المجلس دراسة قائمة النشاطات السلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها ويقوم بتعديلها وتحيينها ، ويدرس أيضا اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكل تعديل للمزايا الموجودة .

أما من الجانب المالي ، يتولى المجلس ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وتشجيعه و يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.

مهام ذات طابع استشاري :

يقترح المجلس كل التدابير التحفيزية للاستثمار لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار المسيرة للتطورات الملحوظة ويقترح على الحكومة كل القرارات الضرورية لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار تشجيعه.¹⁴

كما يقوم المجلس بعملية المنح بالتراضي مهما كان موقع المشروع ، ويمكنه زيادة على ذلك أن يمنح تخفيضات على سعر التنازل أو على سعر التنازل أو مبلغ الاتاوة والايجارات السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الاملاك الوطنية.¹⁵

ويكلف المجلس كذلك بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعمها.¹⁶

بالاضافة الى ان المجلس مدعول للمساهمة في رسم استراتيجية اقتصادية كفيلة بتحقيق الاهداف المرسومة انطلاقا من الامكانيات والوسائل المادية والبشرية المتاحة .

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

صدر المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار مكرسا انشاء مؤسسة جديدة سميت : وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها ، وقد حددت صلاحياتها وتنظيمها وسيرها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 319/94 .

ونظرا للحصيلة المتواضعة لهذه الوكالة صدر الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار لينقل رغبة السلطة العمومية في احداث نقلة نوعية في مجال الاستثمار ، و ارادتها في اصلاح الاطار المؤسساتي السابق ، وذلك عن طريق انشاء مؤسسة تناسب وسياسة الدولة الجديدة في مجال الاستثمار ، سميت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، التي حددت صلاحياتها وتنظيمها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي 282/01 الذي ألغى صراحة المرسوم التنفيذي 319/94 المتضمن صلاحيات وتنظيم وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها .

تنظيم الوكالة وسيرها :

تتوفر الوكالة على مقر مركزي في مدينة الجزائر وهيكل مركزية على المستوى المحلي . كما يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية وهي الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات ، ويسيرها مدير عام يساعده أمين عام¹⁷ .

ويتكون مجلس ادارة الوكالة من 16 عضوا حددت تشكيلته نص المادة 06 من المرسوم 356/06 المؤرخ في : 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها¹⁸ .

يعين المدير العام للوكالة بموجب مرسوم رئاسي بناء اقتراح من الوزير الوصي ، يجتمع المجلس في دورة عادية اربعة مرات في السنة بناء على استدعاء من رئيسه ، كما يمكن أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه ، ويترتب على مداوات مجلس الادارة تحرير محاضر مرقمة في دفتر خاص يوقعها رئيس مجلس الادارة.

صلاحيات الوكالة :

تتولى الوكالة عدة مهام حددتها المادة 03 من المرسوم 356/06 فيما يلي :

* مهمة الاعلام : تتمثل هذه المهمة في ضمان خدمة الاستقبال والاعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار .

وضع بنوك معطيات تتعلق بفرص الاعمال والشراكة والمشاريع وثروات الاقاليم المحلية والجهوية وطاقاتها .

وضع أنظمة الاعلام تحت تصرف المستثمرين .

وضع أنظمة اعلامية تسمح للمستثمرين بالحول على المعطيات الاقتصادية بكل أشكالها والمراجع التوثيقية .

*مهمة التسهيل : هذه المهمة تتمثل في القيام بما يلي :

انشاء الشباك الوحيد غير المركزي كهيئة محلية .

تقترح الوكالة كل التدابير التنظيمية والقانونية المناسبة كعلاج لكل العراقيل والضغوط التي تعيق انجاز الاستثمارات .

*مهمة ترقية الاستثمار: وذلك من خلال القيام بما يلي :

المبادرة بكل عمل في مجال الاعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر والخارج ، بهدف ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر مع تحسين سمعة الجزائر في الخارج وتعزيزها¹⁹.

المشاركة في التظاهرات الاقتصادية في الخارج والمتصلة باستراتيجية ترقية لاستثمار المقررة من السلطات المعنية .

تنظيم استقبال المستثمرين وتوجيههم والتكفل بهم .

المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي .

اعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية .

ضمان تسيير الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار.

*مهمة تسيير الامتيازات : وذلك من خلال ما يلي :

تحديد المشاريع التي تهتم الاقتصاد الوطني استنادا الى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به التي يصادق عليها المجلس الوطني للاستثمار.

التفاوض حول الامتيازات الممنوحة للمشاريع ، تحت اشراف السلطة الوصية .

*مهمة المتابعة : ذلك من خلال ما يلي:

ضمان خدمة احصائيات تتعلق بالمشاريع المسجلة وبمدى تقدم إنجازها .

التأكد من احترام التزامات المستثمرين فيما يتعلق بالاتفاقيات .

جمع المعلومات حول مدى تقدم الأشغال .

المبحث الثاني : الاجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي :

من أجل التخلص من المتاعب وتسهيل الاجراءات الادارية أمام المستثمرين المحليين والاجانب تم انشاء كل من الشباك الموحد وكذا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار كأجهزة محلية لتنظيم العقار الصناعي ، سيتم التطرق لهما تباعا فيما يلي :

المطلب الاول : الشباك الوحيد اللامركزي :

لقد تبني المشرع الجزائري الشباك الوحيد في اطار المرسوم 12/93 المؤرخ في : 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الفقرة الثانية من المادة 08 منه ، وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم 319/94 المؤرخ في : 17/10/1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسيروكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.²⁰

ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الادارية والمالية التي يحتاجها المستثمر لتسهيل عملية الاستثمار وريح الوقت ، بالاضافة الى التقليل من حدة العراقيل.²¹

وقد كان يتوقع ان يلعب الشباك دوره كاملا من خلال توفير الخدمات الادارية اللازمة ، الا انه لم يرقم بالدور المنوط به لأن الادارات التي كانت ممثلة لم تكتسب التفويض وذلك حتى تقوم مقام ادارتها الأصلية وتنشط باسمها .

أبقى المشرع على الشباك الوحيد حتى بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم : 12/93 ليحل محله الامر 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار ، وتطبيقا لهذا الاخير تم وضع مرسوم رقم : 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 355/06 ، غير أن هذا الشباك ينشأ على مستوى كل ولاية عكس سابقه الذي كان متمركزا فقط في الجزائر العاصمة .

فبالتالي يستمد الشباك اللامركزي أساسه القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في : 09/10/2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها ، حيث نصت المادة 22 منه على أنه : « ينشأ

الشباك الوحيد على مستوى الولاية ، ويجتمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري ، والضرائب وأمالك الدولة و الجمارك و التعمير و تهيئة الاقليم و العمل و مأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان اقامة الشباك الوحيد »

يتم تعيين ممثلي الادارات و الهيئات العمومية الممثلة في الشباك الوحيد بقرار من السلطة الوصية للوكالة بناء على اقتراح من إداراتهم أو الهيئة التي يمثلونها.²²

مهامه : تتمثل مهامه فيما يلي :

توفير الخدمات الادارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصروح بها.²³

يتولى السباك إدارة محفظة المؤسسات العمومية المنحلة قصد بعث نشاطها.²⁴

يتأكد الشباك من تخفيف و تبسيط اجراءات و تشكيلات تأسيس المؤسسات و انجاز المشاريع و يسهر على تنفيذها ، كما يساهم في حل مشكلة العقار الموجه للاستثمار.²⁵

المطلب الثاني : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

تم استحداث لأول مرة هذه اللجنة بموجب اللجنة بموجب نص المادة الخامسة من الامر رقم : 11/06 المؤرخ في : 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

ولقد جاءت هذه اللجنة على انقاض لجنة مساعدة لتحديد و ترقية الاستثمارات.²⁶

ولقد صدر فيما بعد المرسوم 120/07 المؤرخ في : 2007/04/23 المتعلق بتنظيم هذه اللجنة.²⁷

تتكون اللجنة من 21 عضوا برئاسة السيد الوالي أو ممثله و المدراء المكلفين ب: املاك الدولة ، الصناعة ، المصالح الفلاحية ، السياحة ، البيئة ، السكن و العمران ، التخطيط و التهيئة العمرانية ، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي ، ممثل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ... الخ .

أما فيما يخص المهام المسندة للوكالة فتتمثل فيما يلي :

انشاء بنك للمعلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية .

مساعدة المستثمرين في تعيين الاراضي الانسب لإقامة مشاريعهم .

المساهمة في الضبط والاستعمال العقلانيين للعقار الموجه للاستثمار.

اعتماد كل وسائل الاتصال الممكنة حتى تكون المعلومات المتعلقة بالامكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين .

اقترح انشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة ، مع متابعة إقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وكذا القيام بتقييمها .²⁸

تجتمع هذه اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة الى ذلك ، وترسل كل ستة أشهر في إطار تقدير العرض العقاري المحلي تقريراً عن نشاطها يبين العرض العقاري وامكانات الولاية الى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية ونسخة الى الوزير المكلف بترقية الاستثمار.²⁹

الأنه وبعد الغاء عملية التنازل بموجب صدور الأمر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تم تقليص عمل اللجنة للقيام بعملية الامتياز فقط على العقار الموجه للاستثمار.

حيث صدر المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في : 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، حيث حافظ هذا المرسوم على نفس تشكيلة اللجنة مع توسيعها لتشمل كل من : المدير المكلف بالطاقة والمناجم ، مدير الشؤون الدينية والاقواف ، مدير الثقافة ، مدير الموارد المائية ومع امكانية الاستعانة بكل شخص يمكن مساعدتها في اداء مهامها .

واصبحت اللجنة مكلفة باقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الاراضي المتوفرة .

اقترح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

والملاحظ هو أنه في كل مرة يتم تغيير طريقة منح الامتياز على العقار الصناعي يستتبع ذلك تغيير في المهام المسندة للهيئات التي لها علاقة بذلك .³⁰

خاتمة :

لقد خلصنا في نهاية بحثنا هذا الى العقار الصناعي في الجزائر يتخبط في مشاكل كثيرة سببها الرئيسي هو الترسنة القانونية المنظمة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار في بلادنا ، خصوصا وان السياسة التشريعية في مجال الاستثمار غير واضحة ، وإن كثرة النصوص يؤدي الى عدم الفعالية خصوصا وان نجاح أي مشروع اقتصادي مرتبط أساسا بفعالية النص القانوني المنظم له .

كما ان كثرة المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي مع عدم وجود التنسيق بينها يمكنه أن يؤدي الى النتائج المرجوة وهي الاستثمار الانجع للعقار الصناعي في بلادنا .

في نهاية بحثنا هذا يمكن اقتراح التوصيات التالية :

* يجب على المشرع الجزائري من خلال النصوص المنظمة للعقار الصناعي جلب اهتمام المستثمرين من خلال توفير الجو الملائم والمناسب للاستثمار خصوصا ثقة المستثمر في الجهة المسيرة لهذا العقار .

* على المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي العمل معا على ترقية الاستثمار من خلال تبادل المعلومات و المعطيات مما سيؤدي حتما الى تحسين المحيط الاقتصادي والضمانات الاقتصادية المرتبطة بهذا المحيط .

* عدم الاكثار المفرط في النصوص المتعلقة سواء بالآليات المؤسسية أو القانونية المنظمة للعقار الصناعي في الجزائر الشيء الذي سيولد حتما عدم استقرار في تسييره واستثماره .

الهوامش

- 1 محمد حجازي. اشكالات العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر.مجلة الواحات للبحوث و الدراسات. ص.316
- 2 شايب باشاكريمة. الآليات القانونية و المؤسسية لتنظيم العقار الناعي في الجزائر. اطروحة دكتوراه. جامعة البليدة. 2013.
- 3 الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007
- 4 انظر المادة 02 من المرسوم 117/07 المؤرخ في : 2007/04/23
- 5 انظر الجريدة الرسمية عدد 17 لسنة 2012
- 6 انظر شايب باشاكريمة. مرجع سابق. ص 66
- 7 انظر المادة 12 من المرسوم 119/07 المعدل و المتمم
- 8 انظر نص المادة 09 من المرسوم 126/12 المعدلة لنص المادة 20 من المرسوم 119/07
- 9 انظر نص المادة : 31 من المرسوم 119/07
- 10 - انظر المرسوم رقم 122 - 07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المواد 1 و 2 و 6 و 9 و 17 و 19 من المرسوم المذكور جريدة رسمية العدد 27 .
- 11 انظر شايب باشاكريمة. مرجع سابق. ص 77
- 12 انظر آمال مشتي. العقار كآلية محفزة للاستثمار. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق. جامعة سعد دحلب. البليدة. 20010. ص.122
- 13
- 14 انظر آمال مشتي. مرجع سابق. ص 123.
- 15 انظر المادة 11 من الامر 11/06 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .
- 16 انظر المادة 18 من الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدلة بموجب المادة 12 من الامر 08/06
- 17 انظر شايب باشاكريمة. مرجع سابق . ص 81

- 18 انظر الجريدة الرسمية رقم 64 لسنة 2006 .
- 20 انظر آمال مشتي. مرجع سابق. ص 140
- 21 انظر شايب باشا كريمة. مرجع سابق. ص 88
- 22 انظر نص المادة 28 من المرسوم 356/06
- 23 انظر نص المادة 23 ن الامر 03/01
- 24 انظر نص المادة 26 من الامر 03/01
- 25 انظر المادة 25 من الامر 03/01 .
- 26 تم تعيين هذه اللجنة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم : 28 المؤرخة في : 15/05/1994 وهذا بموجب احكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 .
- 27 انظر المرسوم 120/07 المؤرخ في : 23/04/2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها. جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007 .
- 28 انظرن المادة 02 من المرسوم 120/07 متعلق بانشاء اللجنة .
- 29 انظر بليل سمير. النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر. مذكرة ماجستير. كلية الحقوق. جامعة سعد دحلب. البليدة. 2012. ص 42
- 30 انظر شايب باشا كريمة. مرجع سابق. ص 98 .