

آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر

The mechanism of excellence contained in the state industrial property as a catalyst for investment and development in Algeria

تاريخ قبول المقال للنشر: 2017/11/07

تاريخ إرسال المقال: 2017/09/19

ضريفي نادية / جامعة محمد بوضياف - المسيلة

بوشربي مريم / جامعة عباس لغرور - خنشلة

الملخص:

يعد الاستثمار في الجزائر أحد أهم المحاور الأساسية في الاستراتيجية المنتهجة من اجل انعاش الاقتصاد ، وقد حاولت الدولة ايجاد بدائل لقطاع المحروقات خصوصا من خلال محاولة توفير المواقع العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية للمستثمرين الوطنيين والأجانب .

ونظرا لما تتمتع به الجزائر من مساحات شاسعة تتنوع فيها مختلف المقومات التي تشكل اغراء كبير للمستثمرين ، مما يجعل العقار الصناعي الموجه للاستثمار من بين أهم الخيارات التي تستطيع الدولة اغتنامها .

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي ، الاستثمار ، آلية الإمتياز.

Abstract:

Investment in Algeria is one of the main axes in the strategy to revive the economy. The State has tried to find alternatives to the hydrocarbons sector, especially by trying to provide real estate sites to receive industrial activities for national and foreign investors.

Given Algeria's vast expanses of diverse assets that are attractive to investors, making the industrial property targeted for investment among the most important options that the state can seize.

.Keywords: Industrial Property, Investment, Mechanism of Excellence

مقدمة :

ان الاستثمار يشكل احد اهم المتغيرات المؤثرة في الدولة ونموها ، خصوصا وان المشكلة الاقتصادية التي تواجه اغلبيه الدول ومنها الجزائر اساسها انخفاض حجم الاستثمارات بها ، لهذا فان نجاح هذه الدول في تحقيق التنمية الشاملة يتوقف على مدى قدرتها على زيادة مسار النمو الذاتي ، لذلك نجد الجزائر التي يعد فيها الاستثمار احد المحاور الاساسية في الاستراتيجية المنتهجة من اجل انعاش الاقتصاد قد حاولت ايجاد بدائل لقطاع المحروقات خصوصا من خلال محاولة توفير المواقع العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية خصوصا من اجل تلبية احتياجات المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية . تشكل الاملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدول ، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما للدولة من ثروات و اراضي ووسائل مادية بإمكانها ان تحفزها رجال الاعمال سواء كانوا محليين أو أجانب .

حيث لعبت الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا العقار الاقتصادي المملوك للدولة المحور الاساسي لهذه السياسة خاصة و ان الاراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تشكل الوعاء الاساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .

إنّ تجنيد العقار العمومي مثل انشغالا أساسياً للسلطات العمومية في كل وقت، حيث قامت السلطات العمومية بتجنيد ذمة عقارية عمومية هامة قصد تلبية الاحتياجات الناجمة عن تنفيذ مختلف البرامج التنموية الاجتماعية والاقتصادية التي باشرتها الدولة منذ الاستقلال.¹

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 السياسة.²

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 موجهة للاستثمار الصناعي ، كما بادرت الدولة في مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيئة لاستقبال النشاطات الصناعية .

غير أن تنمية و ترقية فكرة الاستثمار من الناحية القانونية لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار الذي يكرس بعض المزايا والاعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين ، بل هو أكثر ارتباطا بالمحيط الاقتصادي الشامل والمحيط الإداري والتمويل المالي المناسب ، وكذا استقرار المحيط المؤسسي ، والأهم من ذلك هو تبسيط الإجراءات الإدارية خاصة إجراءات الحصول على العقار، ولذلك فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي اطار مختلف سياستها في تطوير الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية وهذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين والخواص الوطنيين والاجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.³

مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمراحل اختلفت فيها الطرق المقررة لتسييره و استغلاله ، الى أن اهدت الدولة الى نوع وآلية جديدة لاستغلاله وهي الامتياز وهو نظام كان في البداية قابلا للتنازل في مرحلة أولى ، لكن المشرع وبعد أن ثبت له أن عقد التنازل أصبح وسيلة غير مجدية وكان سببا في استنزاف العقار،⁴ قرر التراجع عن فكرة التنازل و ابقى على فكرة الامتياز غير القابل للتنازل .

رغم ذلك كانت النصوص القانونية التي تعاقبت على تنظيم العقار الصناعي بعد صدور الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁵ متأرجحة بين الامتياز عن طريق المزاد العلني والامتياز بالتراضي .

و عليه ارتأينا في هذه الورقة البحثية البحث في هذه المنظومة القانونية المنظمة للعقار الصناعي في هذه المرحلة لما حدث ن تغييرات جذرية في سبل تسيير هذا العقار من جهة والهيئات المكلفة بالعملية من جهة ثانية ، وذلك بطرح الاشكالية التالية : ما مدى اعتبار العقار الصناعي التابع للأماكن الوطنية التابعة للدولة آلية محفزة للتنمية في الجزائر؟

وتتفرع عنها اشكالات فرعية وهي :

هل حقق هذا النوع من العقارات مردودية مهمة للدولة تخوله أن يرتقي لهذه المكانة ؟

هل وفق المشرع الجزائري في اعتماد نظام الامتياز كآلية لتسيير و استغلال العقار الصناعي التابع للدولة ؟

للاجابة عن هذه الاشكالية اعتمدنا تقسيم هذه الورقة البحثية الى محورين :

المحور الاول : مفهوم الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للأماكن الوطنية .

المحور الثاني : آلية الامتياز كنمط لاستغلال العقار الصناعي التابع للأماكن الوطنية .

المحور الأول : مفهوم الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للأمالك الوطنية

إن المضاربة في العقارات التابعة للدولة جعلت السلطات العمومية تفكر في وضع حد لهذه الممارسات والحيلولة دون الاضرار بالتنمية الشاملة من خلال تقريرها اللجوء إلى نظام الامتياز⁶ ابتداء من المرسوم التشريعي 12/93 وماتلته من نصوص تنظيمية كالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 والأمر 03/01 الذي كرس الامتياز.

لكن وقبل التطرق الى مفهوم الامتياز الوارد على العقار الصناعي ارتأينا أنه من المنطقي أولا التطرق لمفهوم الامتياز وفقا للقواعد العامة .

يعتبر عقد الامتياز من أهم وأشهر العقود الادارية ولعله أهمها على الأقل في الدول غير الاشتراكية ،⁷ ففي ظل التطور الحديث للنظام الاقتصادي العالمي اصبح يشكل اهم العقود الموجودة لارتباطه بالمرافق التجارية والصناعية والتي تمثل العمود الرئيسي لاقتصاد أي دولة . وما زاد من أهميته كذلك ما لحق هذا العقد من تطور استطاع ان يفتح من خلاله أبواب الاستثمار وزيادة عدد المرافق التي تدار بواسطته .⁸

وقبل تعريف الامتياز الوارد على العقار الصناعي ، سنعرض اهم التعريفات الواردة حول الامتياز فقها وقانونا .

عرفه الاستاذ DEBBASCH على انه : « عبارة عن عمل يلتزم بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص أو أحد أشخاص القانون العام بادرة مرفق عام لمصلحة أحد أشخاص القانون العام مقابل تقاضي مبلغ نقدي من المنتفعين يتخذ أشكالا متنوعة .»⁹

كما عرفه ANDRE DE LAUBADERE على انه : « اتفاقية يكلف بمقتضاها شخص معنوي عام شخصا آخر بمهمة استغلال مرفق عام نظير مقابل نقدي تحدده النتائج المالية لهذا الاستغلال .»¹⁰

وقد عرفه الدكتور سليمان الطماوي على أنه : « عقد اداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته ادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين ، مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة عقد الامتياز»¹¹

أما في الجزائر فعرفه الدكتور أحمد محيو على أنه: « أسلوب تسيير، يتولى من خلاله شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات ويسلم الدخول الوارد من المنتفعين بالمرفق»¹²

فيما يخص عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي فان أول ظهور له كان في اطار المرسوم التشريعي رقم : 12/93 المؤرخ في : 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار كما سبقت الاشارة الى ذلك أعلاه . وقد جاء بمفهوم جديد لنمط استغلال العقار الصناعي والذي يستند الى فكرة

الانتفاع.¹³

وقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في تمهيد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة في المناطق الخاصة (المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994) على أنه: «العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملآكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار»¹⁴

التعريف الوارد في دفتر الشروط تبني نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي، وعلى أساس أنه تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض.¹⁵

كما أن دفتر الشروط النموذجي المرفق أو الملحق بالمرسوم 14/07 عرف عقد الامتياز الصناعي على أنه «هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملآكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع استثماري».

عرف الأمر 04/08 عقد الامتياز الصناعي على أنه: هو عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام. وهذا المستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري.

أما المرسوم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي جاء تطبيقا للأمر 04/08 السالف الذكر¹⁶ فلم يتضمن تعريفا للامتياز بل تضمنه نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز وقد جاء التعريف كما يلي: «منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملآكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري».

نفس الأمر حدث مع المرسوم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها¹⁷ فلم يتضمن هو الآخر تعريفا للامتياز بل تضمنه دفتر الشروط النموذجي الملحق به وقد عرف الامتياز على أنه: «منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر

تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري».

المحور الثاني: آلية الامتياز كنمط لاستغلال العقار الصناعي التابع للأملك الوطنية

لقد اختلفت وتنوعت عقود استغلال العقار الصناعي باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها. وقد كان منح الامتياز يتم مع إمكانية التحويل إلى تنازل، وقد أدى ذلك إلى استهلاك الاحتياطات العقارية المتوفرة خصوصا في غياب دور فعال للدولة كمنظم للعقار وفقا لاحتياجات الاقتصاد الوطني واحتياجاته.¹⁸

كانت رغبة السلطات العليا في الحفاظ على الثروة العقارية الموجهة للاستثمار من خلال تبني آلية الامتياز غير قابل للتنازل¹⁹ تضمن طريقتين لمنح العقار، الأولى عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد والثانية عن طريق التراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الخاص.²⁰

وقد صدرت تطبقا للأمر 04/08 مرسومين تنفيذيين، ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية²¹ والذي جاء بشرح وتفصيل أحكام وقواعد الأمر 04/08 والثاني يتعلق بالمرسوم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.²²

باستقراء نص المادة 06 من المرسوم 152/09 فإن الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها مجموعة من الشروط وهي:

* أن تكون تابعة للأملك الخاصة للدولة.

* أن تكون مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

* أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

* يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة واقعة داخل القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير يتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي، وهذا باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.²³

أما بالنسبة لطالب الامتياز فيمكن أن يكون إما شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا أو وطنيا أو حتى أجنبيا.

كرس الأمر 04/08 لاسيما المادة 03 منه قاعدة عامة واستثناء فيما يخص طريق ومنح الامتياز، فالقاعدة العامة كانت منح الامتياز بالمزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

ثم جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر بتاريخ: 2011/07/18 بتدابير عدلت جذريا بعض أحكام الامر 04/08 والذي استبعد صيغة المزاد العلني واحتفظ من الآن فصاعدا فقط بصيغة التراضي.

فالسجلات العليا قررت إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار بغية إنعاش الاستثمار وهذه التدابير عدلت جذريا بعض أحكام الأمر 04/08²⁴.

كما أن التدابير المدرجة ضمن قانون المالية التكميلي 2011 جعلت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار الجهة الوحيدة المخولة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعي²⁵.

حيث نصت المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه: «يمنح الامتياز على أساس دفترشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها...».

أما المادة 05 من الأمر 04/08 والتي عدلت كذلك بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011 فقد نصت على أنه:

« يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

-بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي.»

ثم عدلت المادة 05 المذكورة أعلاه بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015²⁶ وذلك كما يلي: «يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

*بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

*بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

*بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.»

يتم وفقا لما سبق الامتياز بترخيص بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير المكلف بالصناعة والاستثمار المختص إقليميا ، وذلك بعد الغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، مع استفادة المشاريع الاستثمارية من تخفيض من الأتاوة الاجارية السنوية بنسبة 90% من خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات، 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات، أو بالدينار الرمزي للمتر مربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ أتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا²⁷.

وهذه المزايا المالية (التخفيض في الأتاوة) تطبق أيضا على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء ولو قبل صدور قانون المالية لسنة 2011²⁸.

ثم جاء القانون 09/16 المؤرخ في : 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار متضمنا عدة امتيازات للمستثمرين وردت ضمن المادة 07 منه ، حيث ذكرت المادة السالفة الذكران تتضمن المزايا المنصوص عليها في هذا القانون :

- المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة .

- المزايا الاضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز او المنشئة لمناصب الشغل .
 - المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني .
- زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام ، تستفيد الاستثمارات المعنية بالمزايا مما يلي :

● بعنوان مرحلة الانجاز: تكون الاستفادة من المزايا التالية:

- الاعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة ، فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في اطار الاستثمار المعني .
- الاعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الاشهار العقاري و مبالغ الاملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الاملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، و تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح .
- تخفيض بنسبة %90 من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح املاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار.
- الاعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في اطار الاستثمار ، ابتداء من تاريخ الاقتناء.
- الاعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات و الزيادات في رأس المال.²⁹

و بخصوص مرحلة الانجاز فقد تضمن قانون ترقية الاستثمار بعنوان مرحلة الانجاز أنه زيادة على المزايا في المادة 12 منه ، تتكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لانجاز الاستثمار وذلك بعد تقديمها من قبل الوكالة .

كما يستفيد المستثمر من التخفيض من مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الاراضي عن طريق الامتياز من أجل انجاز مشاريع استثمارية وذلك كما يلي :

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات ، وترتفع بعد هذه الفترة الى 50% من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا ، وكذا المناطق الاخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة .
 - بالدينار الرمزي للمتر المربع لفترة 15 سنة وترتفع بعد هذه الفترة الى 50% من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.³⁰
- وقد جاء في قانون ترقية الاستثمار أنه لا يؤدي وجود عدة مزايا من نفس الطبيعة ، سواء تلك المنشأة بموجب التشريع المعمول به أو تلك المنصوص عليها في هذا القانون الى تطبيقها معا ، وفي هذه الحالة يستفيد المستثمر من التحفيز الافضل.³¹
- وعليه يتضح ان قانون ترقية الاستثمار قد قدم تحفيزات اضافية للمستثمر ، من خلال عدة مواد ، آملين أن يكون ذلك في مصلحة الحزينة العامة دون أن يكون ذلك سببا في استنزاف العقار الصناعي مجددا .

الخاتمة :

حاولنا في هذه الورقة البحثية القاء الضوء على العقار الصناعي التابع للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، وذلك من خلال البحث في النصوص المنظمة له بحثا عن طرق تسييره مركزين على مرحلة ما بعد صدور الامر 04/08 خصوصا ما ورد في التعديلات التي مست هذا القانون من خلال قانون المالية 2011 وقانون المالية التكميلي 2015 والتحول من الامتياز القابل للتحويل للتنازل الى الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل ، كما مرت المؤسسات المسيره له بعدة تغييرات كان الهدف منها الوصول الى حماية العقار الصناعي من أي نهب وتلاعب .

ولعل اهم ما تمت ملاحظته حول الموضوع هو الترسانة القانونية الكبيرة المنظمة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار والتي تعتبر اكثرها ارتجالية تحل مشاكل معينة لتجد نفسها أمام مشاكل جديدة ، وسبب ذلك تحقيق ميولات خاصة للبعض .

مع املنا في ان يكون قانون ترقية الاستثمار الاخير حافزا للمستثمرين سواء الجزائريين أو الاجانب للاستثمار في الجزائر وذلك بما يكفل مناصب عمل لشبابنا من جهة ، وايجاد مردودية أخرى للخزينة العمومية في ظل كل التحفيزات الممنوحة لهم .

الهوامش :

- 1 بوكريطة أحمد ، دور العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، ولاية عين الدفلى – دراسة حالة- مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول الملتقى الدولي الثاني حول النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الإستثمار ، يومي 27 / 28 أفريل 2016، جامعة خميس مليانة .
- 2 محمد حجازي .اشكالات العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر.مجلة الواحات للبحوث والدراسات . ص316.
- 3 نوالدين عبد الرزاق ، حدورايح ، العقار الصناعي عبر مراحل تطور الاستثمار في الجزائر ، الملتقى الدولي الثاني حول النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار ، جامعة جيلالي بونعامة ، خميس مليانة 27 و 28 افريل 2016 ، ص 01.
- 4 شايب باشا كريمة ، الاطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، عدد 03 ، 2012 ، ص 289.
- 5 صدر القانون في الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008 .
- 6 بلكعبيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، دكتوراه جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، 2011-2012 ، ص 41 .
- 7 سليمان الطماوي ، الاسس العامة للعقود الادارية ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، الطبعة الخامسة ، 2011 ، ص 106 .
- 8 جهاد زهير ديب الحرازين ، الآثار المترتبة على عقد الامتياز – دراسة نظرية مقارنة- دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ، 2015 ، ص 19.
- 9 علي الخطار ، عقد امتياز المرافق العامة وتطبيقاتها في الأردن ، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات ، المجلد السابع ، العدد الخامس ، 1992 ، ص 16.
- 10 ANDRE DE LAUBADERE , traite des contrats administratifs . tome1,paris, LGDJ, 1983 ,p.237.
- 11 سليمان الطماوي ، مرجع سابق ، ص 106 .
- 12 أحمد محيو ، (ترجمة محمد صاصيلا)، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985، ص90.
- 13 بوحفص جلاب نعناعة ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر ، مجلة الفكر البرلماني ، مجلس الامة ، العدد 22، مارس 2009 ، ص 87.
- 14 صدر دفتر الشروط بالجريدة الرسمية ، عدد 67 لسنة 1993 بتاريخ : 94/10/19 .
- 15 شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه في الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، مارس 2013، ص 116.
- 16 المرسوم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأسلاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية . ج ر عدد 27 لسنة 2009 .
- 17 المرسوم رقم 153/09 المؤرخ في : 2009/05/02 .
- 18 تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، ماجستير ، جامعة الجزائر، بن عكنون ، 2014-2015 ، ص 122.
- 19 سطوطح غنية ، ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه (ل م د) ، جامعة يحيى فارس ،

المدية . 2016-2017 ، ص 248.

20 انظر المادة 03 من الأمر 04/08

21 جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 2009/05/06

22 جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 2009/05/06

23 يستثنى من تطبيق أحكام الأمر 04/08 أصناف الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها: الأراضي الفلاحية، الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية، الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث واستغلال المحروقات، الأراضي الموجهة للترقية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي، الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية .

24 المذكرة رقم 7982 المؤرخة في: 2011/08/08 صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

25 تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 157.

26 الأمر 01/15 المؤرخ في: 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 ج ر عدد 40 مؤرخة في: 2015/07/23.

27 انظر المادة 15 من قانون المالية لسنة 2011 المعدلة لنص المادة 09 من الأمر 04/08.

28 المذكرة 7982 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المؤرخة في : 2011/08/08 .

29 انظر نص المادة 12 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار الصادر بتاريخ: 2016/08/13. ج ر عدد 46.

30 انظر نص المادة 13 بند 1 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.

31 انظر نص المادة 15 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.