

استثمار العقار الصناعي في الجزائر

Investment of industrial property in Algeria

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/06/19

تاريخ إرسال المقال : 2018/06/10

د. زبدة نورالدين / جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ملخص:

تكتسي مسألة العقار الصناعي أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يبدون رغبتهم في انجاز المشاريع ، من أجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءاتهم وقدراتهم، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز عليها المشروع ومدى تسهيل الإدارة العمومية الحصول على ملك عقاري موجه للاستثمار والحد من صعوبة الحصول عليه إن لم نقل انعدامه .

إن الإشكالية التي تطرحها عملية تطهير العقار الصناعي في الجزائر هي من المشاكل المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا النوع من العقارات وطريقة استغلاله، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية اليوم. فمنذ ظهور اول نواة للاستثمار في مجال العقار الصناعي في سبعينيات القرن الماضي وإلى غاية اليوم تم اتخاذ تدابير ظرفية وعلى فترات .
الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي ، تسيير العقار الصناعي .

Abstract:

The issue of industrial real estate is of great importance to investors who appear to be interested in completing projects in order to invest their capital, skills and abilities. This can only be achieved through their knowledge of the nature of the project and the facilitation of public administration. To limit the difficulty of obtaining it if not to remove it.

The problem posed by the process of cleansing industrial property in Algeria is one of the problems related directly to the definition of the limits of this type of real estate and how to exploit it, which is one of the most important concerns on the economic and legal arena today. Since the emergence of the first nucleus to invest in the field of industrial real estate in the seventies of the last century and to

date has been taking circumstantial measures at intervals.

Keywords: Investment, Industrial Property, Industrial Property Management.

مقدمة:

شهدت الدولة الجزائرية سنة 1989 تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية وقانونية على غرار الكثير من دول العالم تمثلت أساسا في التخلي عن الخيار الاشتراكي بموجب دستور 23 فبراير 1989 والتوجه نحو الرأسمالية ، و بروز مصطلحات جديدة كتحرير السوق، تحرير التجارة ، تحرير الأسعار، الخصخصة. العولمة...، هذه المصطلحات تتماشى مع النظام الاقتصادي الجديد الذي أقرته الدولة الجزائرية في تلك السنة وهو اقتصاد السوق .

ورغم كل التسهيلات التي شرعت الجزائر في تقديمها لاستقطاب المستثمرين، التي من بينها الحصول على العقارات الصناعية، وتخفيض الضرائب على الفوائد، وتقليص مهلة الحصول على الاستثمار، غير أنه هناك عراقيل ونقائص في منظومة الاستثمار في بلادنا تعود بالدرجة الأولى إلى عدم تأقلم العقلية مع عملية تحرير السوق، و يكتسي موضوع العقار الصناعي أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين ، الذين يبذلون رغبتهم في انجاز المشاريع، من أجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءتهم وقدراتهم، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز عليها المشروع ومدى تسهيل الإدارة العمومية الحصول على ملك عقاري موجه للاستثمار والحد من صعوبة الحصول عليه إن لم نقل انعدامه ، والحقيقة أن المشكل يرجع الى الجهة التي توفر هذا المورد الضروري والكيفية التي تمكن المستثمر من استغلال المشروع على أكمل وجه ، حيث أن الأملاك العقارية تعد موردا لا غنى عنه في أي مشروع استثماري .

من هنا نطرح الاشكالية التالية:

ما دور العقار الصناعي في تشجيع وتطوير الاستثمار في الجزائر؟

ومن أجل معالجة اشكالية البحث فقد قمنا بتقسيم موضوع البحث الى محاور ثلاثة ، وفق ما يلي:

المبحث الأول : ماهية العقار الصناعي.

المبحث الثاني : مراحل تطور استثمار العقار الصناعي في الجزائر

المبحث الثالث : الإطار المؤسسي للاستثمار وتسيير العقار الصناعي في الجزائر.

المبحث الأول : ماهية العقار الصناعي

إن مدلول مصطلح العقار الصناعي واسع ، لأنه يعبر عن بعد قانوني، اقتصادي، وسياسي لهذا النوع من العقارات.

المطلب الأول : مفهوم العقار الصناعي

الفرع الأول : المفهوم القانوني للعقار الصناعي

عرف العقار المادة 01/683 من الأمر (58/75) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بأنه: «كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول»¹.

الفرع الثاني : المفهوم الاقتصادي والمالي للعقار الصناعي

قام المشرع الجزائري بتنظيم العقار الصناعي بصفة تتماشى مع السياسة والأيدولوجية الاقتصادية المتبعة في البلاد وذلك لأهميته 2، ومن هذا المنطلق فالعقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين مرتبط بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول (الأراضي والمباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

كما يمثل العقار الصناعي المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت والمشاريع الاستثمارية الصناعية.

من خلال ما سبق يمكن تعريف العقار الصناعي إجمالاً على أنه: استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة.

كما يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه: «مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Actifs Résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائض (Actif Excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع، طريق تحويل مواد أولية»³.

المطلب الثاني : أهمية العقار الصناعي

الفرع الأول : الأهمية الاقتصادية

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت

الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقمها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في المجالات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية). إلا ان العقار الصناعي ينفرد بأهمية تظهر من خلال مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، وإعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحريك النشاط الاقتصادي واقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات، وذلك قصد تدعيم وتعزيز جملة الاصلاحات الاقتصادية المنتهجة، حتى يتناسب الشكل القانوني للعقار الصناعي مع التوجه الاقتصادي المبني على حرية الاقتصاد وحرية الاستثمار⁴.

الفرع الثاني : الأهمية السياسية

إن مسألة الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يرتبط أساسا بالأيدولوجية السياسية المتبعة في البلاد ذلك لأن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الاقطاع والعرق والرأس مالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فان الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرت بها، تباينت فيها التشريعات الخاصة بالعقار الصناعي تبعا للظروف السياسية السائدة في كل مرحلة.

وتجدر الإشارة إلى أن السلطات العمومية اتخذت تدابير جذرية لتفعيل قدرات عقارية مجمدة لا يستهان بها، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية تم حلها أو في طريق الحل، والتفتت في مرحلة ثانية للأصول العقارية الفائضة المحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية ومخفية في حالة نشاط، وغير لازمة موضعيا لنشاطها، غالبا ما تمثل أراضي شاسعة، أعادت السلطة توجيهها للاستثمار الصناعي تلبية لحاجيات المستثمرين المتزايدة.

المبحث الثاني : مراحل تطور استثمار العقار الصناعي في الجزائر

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه، ولعل اول عملية تنظيم لهذا النوع من الثروة العقارية في بلادنا كان في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيم العقار الصناعي الى مناطق، كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973⁵، غير أن الإشكال الذي ظهر كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق وكيفية تسييره وحمايته، وعموما يمكن تقسيم مراحل عملية استغلال العقار الصناعي الى مرحلتين أساسيتين نلخصهما فيما يأتي.

المطلب الأول : العقار الصناعي في ظل النهج الاشتراكي

قام المشرع الجزائري بتنظيم استغلال العقار الصناعي في هذه المرحلة بصفة تماشي مع

الخيار الاشتراكي المنتهج أذاك والذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية.

وإذا كانت التدابير المتخذة في السنوات الأولى من الاستقلال لاثيرأي اشكال لخصوصية المرحلة ، بحيث انها ضرورية لضمان مواصلة سير الحياة الاقتصادية للبلاد بعد رحيل المستعمر ، فإن التفكير في تحديد نظام عقاري كفيل بمواجهة الاحتياجات من العقارات القابلة للتعمير بأسعار مقبولة وبشروط تضمن التحكم في التوسع العمراني بمفهومه الواسع قد انطلق في بداية السبعينات و اسفر عنه إصدار الأمر 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات⁶، إلا ان البلديات ونظرا لافتقارها الى إطارات ذوي الكفاءات العالية والى مصالح تقنية وإدارية ضرورية عجزت عن تسيير المحفظات العقارية الهائلة التي كانت بحوزتها، وبالتالي لم يلق العقار الصناعي العناية المستحقة من المشرع في هذه المرحلة⁷.

من هنا نلاحظ أن العقار الصناعي في ظل النهج الاشتراكي أستخدم كبنية تحتية للانتقال من معركة التحرير إلى معركة الإنتاج، حيث استخدمت السلطة الذمة العقارية التي كونتها كأساس لاستثماراتها وكان الأمر 26/74 السابق الذكر وما سبقه من نصوص الآلية القانونية المفضلة لتجسيد خطط بناء القطاع العام .

كما خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية إلى اختيارات ارتجالية بحجة توزيع الثروات بالتساوي والمحافظة على التوازنات الجهوية في مجال استثمار العقار الصناعي.، ويمكن تشخيص هذه الإخفاقات من خلال المبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية⁸، وتخصيص مساحات للنشاطات الصناعية في أخضب الأراضي الزراعية، وبالتالي إهدار ثروة عقارية خصبة كانت من المفترض استغلالها حسب طبيعتها الجيولوجية في المجال الزراعي.

المطلب الثاني : العقار الصناعي في ظل اقتصاد السوق

بعد تخلي الجزائر عن النهج الاشتراكي وتبنيها صراحة لأيديولوجية الاقتصاد الحر، ظهرت في هذه المرحلة، ضرورة تحديد الأولويات وإيجاد الحلول المناسبة لما بعد 1990، وذلك بالنظر الى الميكانيزمات السياسية والاقتصادية الجديدة والتي كانت تهدف الجزائر من خلالها الى التحول الأمن نحو اقتصاد السوق وتنشيط الاستثمار الوطني والاجنبي خاصة في مجال استغلال العقار الصناعي والسير نحو تحرير المعاملات الاقتصادية بغية إزالة كافة العراقيل التي ميزت المعاملات العقارية في المرحلة السابقة.

إن العقار الصناعي في ظل التحولات الاقتصادية الجديدة عاملا حاسما لتشجيع الاستثمار، كل ذلك يندرج في الواقع ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعية للانسحاب

التدرجي من الحياة الاقتصادية، ومنح الريادة للقطاع الخاص بما يقتضي من حرية في الاستثمار.

ونظرا لارتباط العقار الصناعي بسياسة الدولة الاستثمارية في هذه المرحلة الرامية الى تحفيز تدفقات رؤوس الأموال وخلق نشاطات جديدة ، يمكن ملاحظة أسلوبين استثماريين.

الفرع الأول : سياسة استثمارية مفتوحة (حرة)

تميزت بمنح الحرية التامة للاستثمار المحلي أو الأجنبي في ظل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، خاصة أن المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار لم ينجح في جذب الاستثمار الوطني والأجنبي بفعل المظاهر البيروقراطية التي اتسم بها، كما تبنيّ المشرع الجزائري المفهوم الإيجابي والمرن للاستثمار، حيث لم يعد يقتصر فقط على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، والمساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية، وإنما أصبح يضم أيضا النشاطات المستعادة في إطار الخوصصة الكلية أو الجزئية، واقتناء أصول في إطار توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة، والنشاطات المترتبة عن منح الامتياز أو الرخصة.

الفرع الثاني : سياسة استثمارية مقيدة

بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁹ تميزت المرحلة بتقييد الاستثمار الخاص الأجنبي بحجة تجاوزت بعض المستثمرين وأدمج هذا القانون عدة أحكام في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار نوجزها فيما يلي:

(1) خضوع الاستثمارات الأجنبية لإجراءات التصريح المسبق للاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

(2) ألزم المشرع بموجب نص المادة 04 مكرر من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹⁰ إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي .

(3) خضوع كل مشروع استثمار أجنبي مباشراً أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة لدى المجلس الوطني للاستثمار (CNI).

(4) وجوب تقديم الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر خلال كل مدة قيام المشروع.

(5) كما ان قانون المالية التكميلي لسنة 2009 قيد 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. ويبدو أن الغاية من هذه الخطوة هو الحد من الواردات وإعادة ضبط التجارة الخارجية.

(6) وجوب اللجوء للبنوك والمؤسسات المالية المحلية لإنجاز استثمارات أجنبية مباشرة أو بالشراكة باستثناء تشكيل رأس المال¹¹.

المبحث الثالث: الإطار المؤسسي لاستثمار وتسيير العقار الصناعي

فتحت الدولة المجال للاستثمار الخاص والأجنبي على مصراعيه ولم تفرق بينهم تماشياً مع تخليها عن النهج الاشتراكي وإقرارها اقتصاد السوق بموجب دستور 23 فبراير 1989، حيث وضعت أوجدت مؤسسات متابعة استثمار العقار الصناعي من أجل بعث ديناميكية تعود على الاقتصاد الوطني بالفائدة وتجعله في غنى عن التبعية والاعتماد على مداخل المحروقات.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI

شهدت وكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمار التي أنشأت في 1993 وفقاً للمرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى، والمكلفة بالاستثمار للتكيف مع التغيرات الاقتصادية للبلاد آنذاك، حيث تم تحويلها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار منذ 2001.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات هي مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلالية مالية. مهمتها الرئيسية هي تطوير ومتابعة الاستثمارات وهذا بتسهيل استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة ببعث مشاريع خلق المؤسسات من خلال الشبكات العمالياتي الوحيد.

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

إذن هذه الوكالة عبارة عن مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ذات طابع إداري، موضوعة تحت وصاية رئيس الحكومة ويقوم بمتابعة أنشطتها وزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات. حدد صلاحياتها المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها¹²

تضطلع هذه الوكالة بمهام في مجال الاستثمار الصناعي تتمثل في:

- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين واعلامهم ومساعدتهم،
- التأكيد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين خلال مدة الاعفاء،
- تسهيل القيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة الشباك الوحيد اللامركزي.

ومما يضاعف من أهمية الصلاحيات المسندة اليها هو الشكل التنظيمي المعتمد بوجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الإجراءات الادارية بجعل المستثمر يتعامل مع هيئة ادارية واحدة بدل من توجه الى عدة جهات ادارية¹³.

تم استحداث الشباك الوحيد ضمن الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار للحد من المظاهر البيروقراطية وتسهيل الاجراءات الادارية لصالح المستثمرين، وهو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي حيث أنشئ على مستوى الولاية ويضم الى جانب اطارات الوكالة، ممثلين عن الادارات التي تتدخل في مختلف المسائل المتعلقة بالاستثمار، ومن بينها الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات.

حددت المادة 5/25 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المهام المخولة لمثلي الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات والضبط العقاري والتي تمثلت في:

- توفير المعطيات المتوفرة لديهم بخصوص العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،
- تسليم قرارات الحجز المتعلقة بتلك العقارات في مدة لا تتجاوز ثمانية ايام وذلك في حال عبر المستثمر عن رغبته في الحصول على القطعة الارضية المعنية،
- العمل على استكمال الإجراءات الضرورية من تحرير العقود الادارية التي تضمن التنازل عن العقار، او مقررات منح الامتياز عليه وذلك في اجل ثلاثون يوما الموالية لقرار الحجز.

والملاحظ ان المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 اكتوبر¹⁴ 2006 أعاد تنظيم صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بحيث أصبحت مهامها تتمثل في :

- استقبال وترشد وترافق المستثمرين على مستوى الهياكل المركزية والجهوية.
- تعلم المستثمرين ، من خلال موقعها على الانترنت و مختلف الندوات لمعلومات

- بمناسبة الأحداث الاقتصادية التي تنظم في الجزائر أو في الخارج؛
- ضمان تنفيذ قرارات تشجيع الاستثمار بالتشاور مع المؤسسات المعنية المختلفة (الجمارك والضرائب الخ).
 - تساهم في تنفيذ سياسات واستراتيجيات التطوير بالتعاون مع القطاعات الاقتصادية المعنية؛
 - يوفر للمستثمرين المحتملين بورصة الشراكة.

الفرع الثاني : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

عمل على ايجاد كيان تنظيمي استثماري اخر على المستوى المحلي يعمل على اعادة ضبط العلاقة بين المستثمر والعقار الصناعي عن طريق ايجاد هيئة تجارية لتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار الصناعي وجعله أكثر استقطابا للمستثمر الاجنبي.

الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

عرفتها المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، والوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، توجد تحت وصاية وزارة الصناعة، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، تأسست لتكون أداة في خدمة المستثمرين الذين يوفر لهم الدعم الضروري الذي يحتاجونه في البحث عن الاوعية العقارية لا نجاز مشاريعهم الصناعية.

الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أولت للوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري التي أنشأت في 2007 عدة مهام منها الوساطة العقارية والسكن، التنظيم والترقية العقارية التي تهدف كلها الى خلق سوق عقاري منظم تماشيا مع احتياجات الاستثمار وبالتالي السير نحو التنمية الاقتصادية للبلاد.

إن مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حددها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 وتتمثل أساسا في العمل على تأسيس سوق عقارية منظم وشفاف تماشيا مع احتياجات الاستثمار وبالتالي إلى التنمية الاقتصادية للبلاد.

وفي إطار مهامها تعمل على خلق إنشاء علاقات بين مالكي العقار الموجه للاستثمار والمتعاملين الاقتصاديين الذين يبحثون عن أوعية عقارية لا نجاز مشاريعهم وهذا عبر وضع وبث المعلومات المتعلقة بالعقار المتوفر.

وتضمن الوكالة الوساطة لإدارة الاملاك التي امضت معها اتفاقية تسيير إطار واتفاقيات

أخرى فرعية مع مديريات الاملاك.

ومن اجل أداء مهامها المتعلق بالتنظيم العقاري تتوفر الوكالة على مرصد للسوق العقارية الذي اوكلت له مهام مراقبة ديناميكية السوق لتوفير المعلومات للسلطات عبر دراسات وملاحظات عن الاوضاع التي تدونها بانتظام، طرق ووسائل تنظيم السوق

كما أن مهمة التسيير اسندت للوكالة على حافظة العقار الاقتصادي العمومي المتكون من الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والاصول المتبقية تابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والاصول الفائضة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية والاراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المسترجعة تدريجيا، وذلك لحساب الدولة¹⁵.

وللوكالة ايضا طابع المرقى العقاري، حيث بإمكانها الحصول على املاك عقارية وسكنية لإعادة تقييمها والتنازل عليها بعد ذلك للمتعاملين الاقتصاديين (مشاريع انتاج الممتلكات والخدمات). وبهذا تساهم في الرفع من العروض المتوفرة وتنظيم السوق.

ان الصلاحيات الواسعة الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في توفيرها للمعلومات الخاصة بالعقارات المتوفرة في كل ولاية وفقا لاحتياجات المستثمر الاجنبي، لا تجعلها صاحبة سلطة القرار في مجال منح الامتياز تجسيدا لمهمة الوساطة بل اننا نلاحظ ان الوالي وبناء على اقتراح اللجنة الولائية المسماة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري kALPIREF، هو المانح لحق الامتياز بالتراضي على الارضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والاصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط وهذا بموجب المادة الخامسة من قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹⁶

نستنتج مما سبق ان ترقية الاستثمار وربطه بسياسة عقارية حكيمة تحرر سوق العقار الصناعي حيث يكمن دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أساسا في اقتراح العقار الصناعي باعتباره مورد أساسي للمؤسسة الصناعية، و الموجه لفائدة أصحاب المشاريع الاستثمارية بجميع أشكالهم (الوطني أو الأجنبي الطبيعي أو المعنوي، العام أو الخاص).

الخاتمة :

إن الإشكالية التي تطرحها عملية تطهير العقار الصناعي في الجزائر هي من المشاكل المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا النوع من العقارات وطريقة استغلاله، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية اليوم. فمنذ ظهور اول نواة للاستثمار في مجال العقار الصناعي في سبعينيات القرن الماضي وإلى غاية اليوم تم اتخاذ تدابير ظرفية على فترات، وإن كانت تحتوي على بعض المزايا فإنها لا تخلو من بعض السلبيات التي كانت مصدر مضاربة في المعاملات العقارية على العقار الصناعي وعامل استنزاف لهذه الثروة العقارية غير المتجددة.

وقد عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول كفيلة باستغلال واستثمار هذه الثروة متخلياً صراحة عن فكرة الملكية التقليدية إلى مفهوم النظرة الحديثة لاستثمار الأملاك العقارية المتمثلة في الانتفاع فقط دون إعطاء أهمية كبيرة لحق التملك ، وهو ما يعتبر قفزة نوعية في هذا المجال ، الشيء الذي يبشر بإقامة سوق واعد للعقار الصناعي في البلاد ، لكن يجب ان نشير الى ان هذه الخطوات تبقى ناقصة مالم تتظافر العديد من العوامل سواء القانونية منها أو الهيكلية التي تحفز وتشجع ترقية الاستثمار وتدفق رؤوس الأموال الأجنبية والمحلية بشكل يضمن استغلال العقار الصناعي في بلادنا في جوا أكثر شفافية ودون اية مساومة .

وما تجدر الإشارة إليه أخيراً أن أهم شيء يجب الاهتمام به لجلب المستثمرين الأجانب وحتى الوطنيين ، هو استقرار وديمومة وفعالية الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم مختلف جوانب استثمار العقار الصناعي في الجزائر ذلك ان الواقع اثبت ان فشل سياسة الدولة في هذا المجال يعود إلى الحلول الظرفية والمؤقتة لترسانة من القوانين كانت بعيدة عن السياسات الرشيدة التي تضمن بعث نشاط اقتصادي فعال ينعش الاستثمار في الجزائر ويقضي على البطالة .

الهوامش:

- 1 الفقرة الأولى من المادة 683 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 2 بوجدة مخلوف: العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، ص: 09.
- 3 خوادجية سميحة حنان: محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق – جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2016، ص: 09.
- 4 زعموش فوزية: " دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي "، الملتقى الوطني حول "الإطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي: 18/19 فيفري 2015.
- 5 المرسوم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في 09/03/1973.
- 6 الأمر رقم: 26/74 الصادر بتاريخ: 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، الجريدة الرسمية عدد 19، ص: 291.
- 7 عبد الحميد جبار: السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2002، ص: 68.
- 8 خوادجية سميحة حنان: المرجع السابق، ص: 10.
- 9 الأمر 01/09 المؤرخ في 22 يوليو 2003 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 يوليو 2009.
- 10 المادة 04 مكرر من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدلة والمتمة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013.
- 11 خوادجية سميحة حنان: المرجع السابق، ص: 11.

استثمار العقار الصناعي في الجزائر

12 المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 55 سنة 2001.

13 زعموش فوزية: المرجع السابق، ص:16.

14 المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

15 خوادجية سميحة حنان: المرجع السابق، ص:32.

16 زعموش فوزية: المرجع السابق، ص:20.