

الاستثمار في العقار الصناعي ودوره في تحقيق التنمية المحلية (ولاية باتنة نموذجاً)

Investment in industrial real estate and its role in achieving local

development (Batna province as a model)

ايت شعلال نبيل أستاذ محاضر-ب-

جامعة سطيف 2 الجزائر

aitchalalnabil@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/06/10

تاريخ القبول: 2022/01/15

تاريخ الارسال: 2021/ 01/28

ملخص:

بحثنا هو عبارة عن دراسة قانونية تهدف إلى تسليط الضوء على موضوع جد حساس يمس بالصورة الأولى للاقتصاد الوطني، لأن مشكلة العقار الصناعي أصبحت تشكل عائقاً حقيقياً أمام إقامة المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات كالزراعة، السياحة، الصناعة وغيرها، لأن تسهيل عملية الحصول على العقار والاستثمار فيه من شأنها جذب المستثمر سواء كان وطنياً أو أجنبياً مع توفير له كل الضمانات من أجل تجسيد مشروعه الاستثماري، وهذا من شأنه بناء اقتصاد وطني ناشئ و متنوع، وتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات الذي أصبح يشكل 98% من صادرات الجزائر، وعليه فإن مقالنا يدرس مشكلة الاستثمار في العقار الصناعي ودوره في التنمية المحلية حيث أخذنا ولاية باتنة نموذجاً.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي؛ الاستثمار؛ التنمية المحلية؛ ولاية باتنة.

*المؤلف المرسل: ايت شعلال نبيل

Abstract:

Our research is a legal study that aims to shed light on a very sensitive topic that first affects the national economy, because the problem of industrial real estate has become a real obstacle to establishing investment projects in various fields such as agriculture, tourism, industry and others, because facilitating the process of obtaining real estate and investing in it would attract the investor, whether he is a national or a foreigner, while providing him with all the guarantees in order to embody his investment project, and this would build an emerging and diversified national

economy, and achieve economic development outside the hydrocarbon sector, which has become 98% of Algeria's exports. Therefore, our article studies a problem. Investment in industrial real estate and its role in local development. We took Batna Province as a model.

Keywords: Industrial real estate; Investment; Local development; Batna Province.

مقدمة:

يعتبر الاستثمار جوهر العملية الاقتصادية، والأداة الأكثر فعالية لتحقيق التنمية في المجتمعات المعاصرة.

ولأن الكثير من المشاريع الاستثمارية مرتبطة بوجود عقار مخصص للاستثمار سواء كان عقار سياحي، فلاحي، أو صناعي، فإن الاستثمار المرتبط بهذه العقارات قد حظي باهتمام التشريعات المعاصرة ومنها التشريع الجزائري الذي سعى إلى توفير العديد من الحوافز لجذب الاستثمار، وتشجيع المستثمرين، وتوفير المناخ الاستثماري الأمثل لنجاح المشاريع الاستثمارية، حتى أضحت بالجزائر منظومة قانونية خاصة بالاستثمار، وهي المنظومة التي شهدت العديد من القوانين الرامية إلى تحسين البيئة الاستثمارية. وقد نصت هاته القوانين على جملة من الحوافز التي تسهل من عملية الاستثمار، وتستقطب أكبر عدد من المستثمرين، ومن ذلك توفير الأوعية العقارية الضرورية لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، وفي مقدمتها العقارات المخصصة للعقار الصناعي (المناطق الصناعية ومناطق النشاطات).

وفي هذا الصدد تعد ولاية باتنة من بين الولايات التي تتوفر على عدد من مناطق النشاطات التي تم توزيعها على عدة مستثمرين قصد إنجاز المشاريع الاستثمارية وفقا لما تنص عليه القوانين السارية.

وعلى هذا الأساس فإن الإشكالية التي يمكننا طرحها في هذه الورقة البحثية هي: إلى أي مدى يمكن أن يساهم الاستثمار في العقار الصناعي في تحقيق التنمية المحلية؟ وللإجابة عن هذه الإشكالية نقسم بحثنا الى ثلاث مباحث على النحو التالي:

المبحث الأول: الاستثمار في العقار الصناعي وتحقيق التنمية المحلية في ظل

المرسوم التشريعي 12/93.

المبحث الثاني: الاستثمار في العقار الصناعي وتحقيق التنمية في ظل الأمر: 04/08.

المبحث الثالث: الاستثمار في العقار الصناعي وتحقيق التنمية في ظل القانونين رقم:

11/11 و 09/16.

المبحث الأول: الاستثمار في العقار الصناعي وتحقيق التنمية المحلية في ظل

المرسوم التشريعي 12/93.

وتعتبر هذه الفترة من أولى المراحل التي انتهجت فيها الجزائر سياسة تشجيع الاستثمار، وتسمى هذه المرحلة بمرحلة "منح الامتياز الغير قابل للتنازل"، حيث وقبل هذه المرحلة عرفت الجزائر نهضة تنموية سنوات السبعينيات من القرن الماضي، حيث كانت تنتهج الاقتصاد الاشتراكي الذي يوصف بأنه اقتصاد مخطط، والدولة تلعب فيه دور المتعامل الاقتصادي. فلقد أنشأت الدولة الجزائرية مؤسسات اقتصادية تماشيا مع النهج الاشتراكي، وركزت على الاستثمار العمومي الصناعي، حيث اكتسبت قاعدة صناعية التي يمكن أن نعتبرها تجربة ومكتسبات هامة والحد من التبعية الأجنبية وامتصت البطالة، غير أنه ظهر سوء التسيير والإهمال¹، مما سبق ندرس هذا المبحث في المطالبين التاليين:

المطلب الأول: تطور مرحلة منح الامتياز الغير قابل للتنازل

ان وجود العقار الصناعي يعتبر عاملاً أساسياً في الاستثمار وذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجنبان الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم الاقتصادية والمخاطرة برؤوس أموالهم، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مضافة لنمو الاقتصاد الوطني والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية².

حيث ومن خلال هذه المرحلة ظهر حق الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لأول مرة ضمن المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05، أين تم النص على أنه: «يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة»، وأحالت كليات تطبيق ذلك إلى التنظيم³.

وعليه صدر المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في: 1994/10/17 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، وهو المرسوم الذي نص على منح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 و 40 سنة، محسوبة تبعا لأهمية الاستثمار، وتكون قابلة للتجديد حسب الكيفيات المقررة في دفتر الشروط، وذلك وفقا للشروط المالية الآتية:

• الدينار الرمزي طوال المدة المتروكة للمستثمر لاستكمال إقامة مشروع.

• دفع إتاوة إيجارية طوال المدة المتبقي سريانها.

• على أن ينتفع أصحاب الامتياز المتعلق بالاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني بالامتياز مقابل الدينار الرمزي طوال كل مدة الامتياز⁴.

وقد كان للمستثمر خلال هاته المرحلة وفقا لما جاء ضمن نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 إمكانية تجديد الامتياز عند انقضائه، كما كان له حق الحصول على التنازل على العقار المخصص للاستثمار بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانونا السلطة المختصة.

غير أنه خلال هذه المرحلة وفقا لنص المادة 07 من نفس المرسوم رقم: 322/94 إذا خالف المستثمر التزاماته، وخاصة منها تلك المتعلقة بإنجاز مشروع وفق الشروط والأجال المحددة، فإن الامتياز الذي استفاد منه يتم فسخه وفقا للقانون الساري المفعول ووفقا لدفتر الشروط الذي أمضاه.

◆ وتطبيقا للمرسوم التشريعي رقم: 12/93 والمرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المذكوران أعلاه، منحت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باتنة، 195 قطعة أرض موزعة عبر مختلف مناطق النشاطات بالولاية وفقا للجدول التالي*:

الجدول رقم: 01 يوضح عدد القطع الأرضية بمختلف مناطق النشاطات ولاية باتنة الموزعة للاستثمار في إطار منح الامتياز القابل للتنازل

منطقة النشاطات	عدد القطع الممنوحة في إطار منح الامتياز القابل للتنازل
منطقة النشاطات بلدية عين ياقوت	40 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية عين جاسر	12 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية مروانة	23 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية باتنة	111 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية	قطعة واحدة أرضية

نقاوس	
منطقة النشاطات بلدية بريكة	08 قطع أرضية
المجموع	195 قطعة أرضية

*المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باتنة

المطلب الثاني: تقييم دور الاستثمار في العقار الصناعي في تحقيق التنمية خلال مرحلة منح الامتياز الغير قابل للتنازل

إذا كان عدد القطع الأرضية بمختلف مناطق النشاطات بولاية باتنة التي تم توزيعها خلال مرحلة منح الامتياز غير قابل للتنازل قد بلغ 195 قطعة أرضية، فإن عدد المشاريع الاستثمارية التي تم تجسيدها فعلا لم يتجاوز 45 مشروعا⁵، وهو ما يعني بمفهوم المخالفة أن ما مجموعه 150 قطعة أرضية بمختلف مناطق النشاطات بولاية باتنة موزعة لأجل إنجاز مشاريع استثمارية خلال مرحلة منح الامتياز الغير قابل للتنازل لم يتم إنجاز المشاريع عليها.

وإذا حاولنا تحليل الأسباب المؤدية إلى ذلك، فإنه يمكننا أن نرجعها إما إلى نقص الآليات القانونية المتعلقة بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، وإما إلى عدم اضطلاع الجهات أو المؤسسات والادارات المعنية بالدور الذي يتطلبه منها القانون.

وعلى هذا الأساس فإنه خلال مرحلة منح العقارات الصناعية عن طريق الامتياز الغير قابل للتنازل، لم يتم تحقيق الهدف أو الغرض الذي توخاه المشرع من إصداره للمرسوم التشريعي رقم: 12/93 والمرسوم التنفيذي رقم: 322/94 وهو إنجاز المشاريع الاستثمارية لغرض تحقيق التنمية بالولاية، وهكذا يمكننا القول أنه عمليا قد تم إهدار ما مجموعه 150 قطعة أرض بمساحات عقارية هائلة دون تحقيق أي أغراض تنموية.

والواقع أن تشجيع الاستثمار عبر منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها، ولكن يكون ذلك بتطبيق مرونة في قانون الملكية العقارية، كون هذه الأخيرة تعطي لصاحبها أقصى الامتيازات الممكنة بغرض الحصول على تملكها⁶، وبالإضافة إلى ذلك، فإن تشجيع وجذب الاستثمار يبقى مرهون بمدى تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بتكوين ملفات الحصول على عقار لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، وهذا ما دفع بالجزائر إلى إبرام العديد من الاتفاقيات مع مختلف الدول بغرض تسهيل الاستثمارات، إلا أن هذه الاتفاقيات قد نصت على إلغاء الأزواج الضريبي، والتخفيف من

الرسوم على عمليات انتقال الملكية العقارية، إلا أنها تضمنت أيضاً ضمانات عدم اللجوء لأسلوب نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وأسلوب التأميم⁷.

المبحث الثاني: الاستثمار في العقار الصناعي وتحقيق التنمية في ظل الأمر: 04/08

وتسمى هذه المرحلة أيضاً بمرحلة "منح الامتياز عن طريق المزاد العلني" وقد بدأت منذ صدور الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: 2008/08/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وعليه نتناول في هذا المبحث تطور مرحلة الامتياز عن طريق المزاد العلني (المطلب الأول)، وتقييم دور الاستثمار في العقار الصناعي في تحقيق التنمية خلال هذه المرحلة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تطور مرحلة الامتياز عن طريق المزاد العلني

ان الأمر رقم 04/08 السابق ذكره هو القانون الذي كرس منح الامتياز الطويل المدى والغير قابل للتنازل على جميع الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار أو للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

وهو كذلك الأمر الذي بموجبه أصبح منح الامتياز لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، يتم على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات الخاصة، بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها، وذلك لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة، مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني، على أن يتم تحيين هاته الإتاوة بعد انقضاء 11 سنة وفقاً لما نصت عليه المادة 09 من نفس الأمر⁸.

ووفقاً لهذا الأمر، فإن المستثمر عند إتمام إنجاز مشروعه الاستثماري تكرر لصالحه إجبارية ملكية البنايات المنجزة من طرفه على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا وذلك بمبادرة منه وبمعقد موثق، إذ تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والبدء في النشاط، وذلك بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة⁹.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في: 2009/05/02 كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك باعتبار المزاد العلني المفتوح ذلك المزاد الذي يتم عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعينة لإنجاز

مشروع استثماري، واعتبار المزاed العلني المحدود ذلك المزاed الذي يتم عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط¹⁰.

وهو المرسوم الذي نصت المادة 12 منه على أنه في حالة عدم تحديد الامتياز بـ 33 سنة وكأقصى حد 99 سنة، يتعين على مالك البناية دفع إتاوة إيجارية لفائدة الدولة المالكة للأرض تحررها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

كما منحت المادة 21 من نفس المرسوم للمستثمر صاحب الامتياز الذي لم يتمكن من إتمام إنجاز مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز، حق طلب أجل إضافي يتراوح بين سنة 01 و03 سنوات حسب أهمية وطبيعة المشروع، مع ضرورة احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط. غير أنه في حالة انتهاء هذا الأجل الأخير دون إتمام إنجاز المشروع الاستثماري يسقط حق المستثمر في الامتياز.

كما يسقط حق المستثمر في الامتياز كذلك وفقا لما ورد بنص المادة 22 من نفس المرسوم، إذا قام بإنجاز مشروعه الاستثماري في الأجل المحددة، لكن دون أن تكون البنايات مطابقة للبرنامج المحدد و/أو رخصة التجزئة.

◆ وتطبيقا للتشريعات الصادرة خلال هاته المرحلة، بادرت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية باتنة باعتبارها ممثلة للبلديات ومسيرة لأوعيتها العقارية، -على اعتبار يد البلدية مغلوقة قانونا عن التصرف في العقارات التي تملكها صالح الخواص إلا عن طريق هذه الوكالات التي أنجزت خصيصا لهذا الغرض- إلى إجراء عمليتين لمنح الامتياز عن طريق المزاed العلني على أراضي الاستثمار سنة 2010، على أساس السعر الافتتاحي (الابتدائي) المحدد في ظل مراعاة اعتبار جميع عناصر تقييم الأرض.

وهما العلميتان اللتان أسفرتا عن منح 42 قطعة موزعة عبر مناطق النشاطات المختلفة، وفقا لما يوضحه الجدول الموالي*:

الجدول رقم: 02 يوضح عدد القطع الأرضية بمختلف مناطق النشاطات ولاية باتنة الموزعة للاستثمار في إطار منح الامتياز بالمزاed العلني

منطقة النشاطات	عدد القطع الممنوحة في إطار منح الامتياز بالمزاed
منطقة النشاطات بلدية	12 قطعة

عين ياقوت	
منطقة النشاطات بلدية عين جاسر	13 قطعة
منطقة النشاطات بلدية مروانة	16 قطعة
منطقة النشاطات بلدية نقاوس	قطعة واحدة
المجموع	42 قطعة

*المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية باتنة.

المطلب الثاني: تقييم دور الاستثمار في العقار الصناعي في تحقيق التنمية خلال مرحلة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

إن الملاحظ خلال هذه المرحلة أنه لم يتم تجسيد أي مشروع استثماري على الأراضي الممنوحة للامتياز عن طريق المزاد، بمعنى أنه تم منح ما يعادل 42 قطعة أرضية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق المزاد العلني¹¹، لغرض النهوض بالمنطقة وتحقيق التنمية لسكانها، إلا أن الأمر الذي توخاه المشرع لم يتحقق إطلاقا ولو بشكل نسبي.

ولعل السبب في ذلك يرجع إلى أمرين الأول: وهو عدم المتابعة الجيدة لتجسيد المشاريع الاستثمارية بمناطق النشاطات المختلفة، وإلا بماذا نفسر تحويل المستفيدين من منح الاستثمار عن طريق المزاد العلني إلى سكنات ومحلات تجارية، حيث لو كانت هناك متابعة جدية وفعلية، واهتمام فعلي بتحقيق التنمية في المنطقة من طرف السلطات المحلية بدء بالبلدية عن طريق المجالس الشعبية البلدية المعنية، مروراً بالسلطات الولائية بدءاً بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باتنة باعتبارها ممثلاً للبلدية في تسيير عقاراتها وباعتبارها القائم بعملية المنح عن طريق المزاد العلني، مروراً بمختلف مصالح الولاية والهيئات الإدارية المعنية، والثاني: هو قلة الوعي لدى المواطنين وعدم اهتمامهم بتحقيق التنمية المحلية بالنظر لتركيزهم على مصالحهم الشخصية، وإلا بما نفسر تحويلهم لعقارات يعلمون أنها منحت لهم لأجل إنجاز مشاريع استثمارية إلى سكنات ومحلات تجارية، ما يعني أن المواطن بهذه المناطق

لا يعنيه تحقيق التنمية وإنما يعنيه تحقيق أغراضه الشخصية من خلال الحصول على عقار عمومي لتحويله إلى ملكية خاصة.

والواقع أننا نلاحظ أيضا أنه تمت بعض المتابعات القضائية للمستفيدين المعنيين، الذين صدرت في حقهم أحكام قضائية عديدة تلغي استفادتهم وتأمّر بهدم بناياتهم، إلا أن السلطات المعنية بما فيها الأطراف التي رفعت القضايا ضد هؤلاء المستثمرين لم تقم بتنفيذ الأحكام المعنية، وذلك لأسباب نجعلها.

المبحث الثالث: الاستثمار في العقار الصناعي وتحقيق التنمية في ظل القانونين رقم:

11/11 و 09/16

وتسمى هذه المرحلة أيضا بمرحلة "منح الامتياز عن طريق التراضي" أو "الامتياز الغير قابل للتنازل"، وتبدأ مباشرة بعد صدور القانون رقم: 11/11 المؤرخ في: 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وعليه ندرس هذه المرحلة من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: تطور مرحلة منح الامتياز عن طريق التراضي

إن دعم الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة، فرض على الجزائر إعادة النظر في طريقة تسيير واستغلال العقار، إلا أن الظرف الاقتصادي يحتم علينا اللجوء إلى تعديل جذري وعميق في القوانين الخاصة باكتساب الملكية العقارية حتى يتمكن المستثمر من الحصول على عقار مهما كانت طبيعته لإنجاز مشروعه الاستثماري، لأن الواقع العملي يؤكد على أن العقار الصناعي له دور كبير في عملية التنمية الاقتصادية¹².

ولا شك فإن التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرّت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيير ابتداء من الثمانينات وبداية التسعينات. وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي جسّدت هذا التحول في مجال العقار الاقتصادي¹³.

وعليه بعد صدور القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي أصبح منح الامتياز على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار عن طريق التراضي كنمط وحيد موجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لإنجاز المشاريع الاستثمارية التي تملكها الدولة¹⁴.

فأصبح بموجب ذلك الامتياز وفقا للمادة 03 من الأمر رقم: 04/08 المعدلة بالمادة 15 من القانون رقم: 11/11، يتم على أساس دفتر شروط 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، مع مراعاة أحكام وقواعد التعمير المعمول بها. ويتم منح الامتياز وفقا لذلك بناء على ما جاء بنص المادة 05 من الأمر رقم: 04/08 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم: 11/11 بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح 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.

ووفقا للقانون رقم: 09/16 المؤرخ في: 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، فإن لابد من إخضاع الاستثمارات قبل إنجازها من أجل الاستفادة من المزايا التي يقرها للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹⁵.

أما الإتاوة الإيجارية السنوية فقد حددتها المادة 09 من الأمر رقم: 04/08 المعدلة بالمادة 15 من القانون رقم: 11/11، وبمقتضى هاته المادة تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/01 من القيمة التجارية للقطعة الأراضي محل منح الامتياز.

على أن تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض تطبق كما يلي:

• 90% خلال فترة إنجاز المشروع الاستثماري، ويمكن أن تمتد من سنة 01 إلى 03 سنوات.

• 50% خلال فترة الاستغلال، وتمتد من سنة 01 إلى 03 سنوات.

• الدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة 10 سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولاية التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

• الدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال 15 سنة، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50%

من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

• على أن يتم تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة أعلاه بعد انقضاء مفترة 11

سنة.

- وفي ظل القانون رقم: 09/16 نصت المادة 12- 13 على إعفاء المستثمر من نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني، إضافة إلى الإعفاء من حقوق التسجيل والرسوم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وتطبيق هذه الامتيازات على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح، إضافة إلى:

- تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال مفترق إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم على العقارات على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء.
- وخلال مرحلة الاستغلال منح القانون رقم: 09/16 للمستثمر تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.
- أما خلال مرحلة الاستغلال فيتم تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل إنجاز مشاريع استثمارية:

○ بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال كفترة 10 سنوات، وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة بالمناطق التابعة للهضاب العليا، وكذلك المناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة.

○ بالدينار الرمزي للمتر المربع لفترة 15 سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

◆ وعلى هذا الأساس فقد مُنحت في إطار منح الامتياز عن طريق التراضي للأراضي المخصصة للاستثمار (مناطق النشاطات) 66 قطعة أرض، موزعة عبر مختلف مناطق النشاطات بالولاية، وفقا لما يوضحه الجدول الموالي*:

الجدول رقم: 03 يوضح عدد القطع الأرضية بمختلف مناطق النشاطات ولاية باتنة الموزعة للاستثمار في إطار منح الامتياز بالتراضي

منطقة النشاطات	عدد القطع الممنوحة في إطار منح الامتياز بالتراضي
منطقة النشاطات بلدية عين ياقوت	25 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية عين جاسر	19 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية مروانة	21 قطعة أرضية
منطقة النشاطات بلدية نقاوس	01 قطعة أرضية
المجموع	66 قطعة أرضية

*المصدر: مصالح أملاك الدولة التابعة لولاية باتنة

المطلب الثاني: تقييم دور الاستثمار في العقار الصناعي في تحقيق التنمية خلال

مرحلة منح الامتياز عن طريق التراضي

إن الملاحظ في هذا المجال أنه قد تم لحد الآن إنجاز 65 عقد من طرف مديرية أملاك الدول تم استلامها من طرف المستثمرين المعنيين.

• بالإضافة إلى ذلك تم إشراك الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بدور المساهمة في مراقبة تنفيذ المشاريع الاستثمارية، ضمن لجنة متبعة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعينة بموجب قرار من السيد والي الولاية، وهي اللجنة التي تنجز تقاريرها حول متابعة الأشغال الخاصة بالاستثمار عبر مناطق النشاطات وخارج مناطق النشاطات¹⁶.

وفي هذا الصدد أيضا لا بد أن نشير إلى أن منطقة النشاطات ببلدية المعذر بولاية باتنة تعتبر هي المنطقة الأكثر نجاحا في مجال منح العقار الصناعي لإنجاز مشاريع استثمارية لغرض تحقيق التنمية المحلية والنهوض بالاقتصاد الوطني، وفيما يلي سنحاول التطرق لكيفيات كسير الاستثمار بهذه المنطقة.

- مباشرة بعد تحويل وعاء منطقة النشاطات لبلدية المعذر إلى الوكالة، باشرت هاته الأخيرة عملية تنصيب المستثمرين المعتمدين والموجهين بمحضر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار إلى هذه المنطقة.

- وفي هذا الإطار تم تنصيب اثنان وثلاثون (32) مستثمرا على ثمانية وسبعون (78) قطعة أرضية، وزعت كلها في إطار منح الامتياز عن طريق التراضي المكرس بموجب القانون رقم: 11/11 المؤرخ في: 2011/07/08 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

- ولإتمام إجراءات الحصول على عقد منح الامتياز بالتراضي:

- تم إمضاء ثمانية وسبعون (78) دفتر شروط مع اثنان وثلاثون (32) مستثمر (بمعدل دفتر شروط لكل قطعة أرضية).
- تم تمكين المستثمرين الذين وقعوا دفاتر الشروط من قرارات منح الامتياز عن طريق التراضي (قرار لكل مستثمر).

- وللمساهمة في إنجاح الاستثمار بمناطق النشاطات على مستوى ولاية باتنة، ومنها منطقة النشاطات لبلدية المعذر، تعمل الوكالة بالتنسيق مع مصالح مديرية أملاك الدولة التي حولت لها المستثمرين المستفيدين بالمنطقة، على متابعة عملية إنجاز العقود، وفي هذا الإطار تم إنجاز ومنح ثلاثون (30) عقدا.

- كما تعمل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على متابعة عملية الانطلاق في تجسيد المشاريع للمستثمرين الذين تحصلوا على عقود منح الامتياز بالتنسيق مع مختلف المصالح المكونة للجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في مراقبة مدى تقدم إنجاز المشاريع الاستثمارية دوريا، وفي هذا الإطار سجلت الانطلاق في سبعة وعشرون (27) مشروعا (في طور الإنجاز)، حرصا منها على مدى تطبيق السياسة الوطنية في دعم الاستثمار¹⁷.

- بما أن المشاريع الاستثمارية بمنطقة النشاطات لبلدية المعذر، لم تدخل بعد حيز الإنتاج الفعلي بعد باعتبارها لازالت في طور الإنجاز، فإنه لا يمكننا تحديد إسهامها مباشرة في تحقيق التنمية المحلية، إلا أن باعتبارها مشاريع تحقق المتطلبات والاحتياجات المحلية للسكان فإن هذه المشاريع التي قاربت على الإنجاز وتقديم الإنتاج يرجح إسهامها المباشر في تحقيق التنمية المحلية.

وفي هذا المجال، ومن حيث أن القضاء على نسب البطالة وتوفير مناصب الشغل باعتبارهما من أبرز صور تحقيق التنمية وأهم أسسها، فإنه قد تم إمضاء دفاتر شروط مع المستثمرين بمنطقة النشاطات لبلدية المعذر-على غرار باقي المناطق-، وألحقت به تعهد والتزام بتشغيل عدد العمال الفعلي المصروح به ضمن البطاقة التقنية المقدمة أمام اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

- وفي هذا الإطار تم إحصاء ألف وست مئة واثان وثمانون (1682) منصب شغل مذکور بالبطاقة التقنية وبالتعهد الملحق بدفتر الشروط، وهذا الالتزام سوف يؤدي إلى ضمان خلق مناصب شغل فعلية، يمكن أن تساهم في التقليل من نسبة البطالة، ليس بمنطقة النشاطات لبلدية المعذر فقط، وإنما لولاية باتنة ككل¹⁸.

كما انه وبعد صدور القانون رقم: 09/16 تم إيداع العديد من الملفات على مستوى المصالح المختصة، وذلك قصد توسعة مناطق النشاطات القائمة بولاية باتنة على غرار توسعة منطقة النشاطات لبلدية المعذر، إضافة إلى إنشاء مناطق نشاطات جديدة على غرار منطقة النشاطات لبلدية جرمة، الشمرة، سريانة ...، وذلك قصد إنجاز مشاريع استثمار عليها.

الخاتمة:

بعد هذا العرض الوجيز لكيفية تنظيم منح الامتياز على الأراضي المخصصة للاستثمار من طرف المشرع الجزائري ودور كل طريقة من طرق منح العقارات المخصصة للاستثمار في تحقيق التنمية المحلية، نختم هذه الورقة البحثية بالنتائج الموالية:

- وفي ختام هذا البحث، نؤكد على أن العقار الاقتصادي يظل من الأولويات الهامة للسياسة الاستثمارية في الجزائر، ولأنه مما لا شك فيه أن هذا العقار يشكل حجر الزاوية أمام تطوير الاستثمار في بلادنا، فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة كثيرا من أجل تحقيق نمو اقتصادي خصوصا بعد أزمة انهيار أسعار النفط التي يشهدها العالم في أونة الأخيرة مما يحتم علينا التوجه إلى الاستثمار في قطاعات أخرى ذات البعد الإستراتيجي كالزراعة، السياحة، الصناعة وقطاع الخدمات وهذا من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات أو ما يسمى بـ الاقتصاد الريعي الذي يشكل نسبة 98% من صادرات الجزائر.

- تعمل ولاية باتنة على توفير أكبر قدر ممكن من العقار الخاص باستيعاب المشاريع الاستثمارية، وفي هذا الصدد أنشأت عن طريق البلديات مناطق نشاطات وسهلت على المستثمرين إجراءات الحصول على القطع الأرضية الخاصة باستيعاب مشاريعهم، وقد باشرت حاليا في السعي لتوسيع بعض مناطق النشاطات القابلة للتوسيع كما هو الشأن بالنسبة لمنطقة النشاطات بلدية المعذر، أو إنشاء مناطق نشاطات جديدة في كل من بلدية الثميرة، عين التوتة، الشعبة، سريانة، جرمة وغيرها، وهي في شكل برامج تجسد بعد المصادقة عليها من الهيئات المختصة.

• بعض المستثمرين الذين استفادوا من حق منح الامتياز تركوا القطع التي استفادوا منها شاغرة، دون إنشاء أي مشروع استثماري (تخلو عن الاستثمار)، والواقع أن هذه العقارات التي تم التخلي عنها وإن لم يتم هدرها من خلال توجيهها للاستغلال السكني أو التجاري، إلا أنها لم تحقق الغاية أو الغرض الذي وجدت من أجل تحقيقه وهو النهوض بالتنمية والاقتصاد المحليين، إلا أن عدم أيلولة هذه العقارات لأنشطة أخرى يبقي المجال مفتوحا لإعادة توزيعها واستغلالها وربما تحقيق الغرض التنموي من هذا التوزيع والاستغلال الأخير.

• البعض الآخر من المستثمرين، قاموا بتغيير طبيعة المشروع الاستثماري، إلى مشروع استثماري غير الذي منحوا حق الامتياز لأجل إنجازه، وهنا وإن كان الغرض الذي من أجله منح العقار الاستثماري، إلا أن تحويل طبيعة الاستثمار إلى استثمار آخر لا يتنافى تماما مع مضامين تحقيق التنمية.

• البعض الآخر لم يقم أصلا بإنجاز أي مشروع استثماري، وإنما قاموا بتغيير تخصيص العقار الممنوح في إطار الامتياز، وقاموا بإنجاز سكنات أو محلات تجارية لا متصلة للمشاريع الاستثمارية، وهنا نلاحظ أن العقار الذي تم رصده أو تخصيصه لأجل تحقيق التنمية حُول لغرض آخر، وهنا بما أن المشروع الاستثماري لم يوجد فإنه لا يمكننا الكلام عن تحقيق أي غرض تنموي.

♦ في ختام هذه الورقة البحثية لابد أن نشير إلى أن الآليات القانونية تلعب دورا هاما في إسهم الاستثمار بالعقار الصناعي في تحقيق التنمية ودليل ذلك أن العديد من المشاريع الاستثمارية بمختلف مناطق النشاطات لولاية باتنة لم يتم تحويلها عن الهدف الاستثماري التنموي من طرف المستثمرين المستفيدين، في ظل منح الامتياز عن طرق

التراضي، وهذا بخلاف الطريقة السابقة وهي منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أين لم يتم تجيد أي مشروع بصورة فعلية.

كما نشير إلى أن اضطلاع السلطات المحلية بالدور المنوط بها، وكيفيات تعاملها بطريقة ردعية مع المستثمرين الذين يغيرون طبيعة نشاطاتهم الاستثمارية على العقارات التي رصدت لتحقيق التنمية، يمكنه أن يساهم بصورة فعالة في تحقيق التنمية المحلية، ودليل ذلك أن السلطات المحلية لبلدية المعذر وبخلاف العديد من السلطات المحلية الأخرى بولاية باتنة، قد اضطلعت بهذا الدور وقامت بالمتابعات الضرورية لتجسيد المشاريع الاستثمارية، وهو الاضطلاع الذي حال دون تحويل مناطق النشاطات إلى مناطق سكنية وعدم تحويل المشاريع الاستثمارية إلى مشاريع تجارية.

وعليه فلا بد من اتخاذ الإجراءات الردعية الضرورية تجاه السلطات المحلية المعنية بمراقبة تجسيد المشاريع الاستثمارية على العقارات المخصصة للاستثمار، لأن ذلك يعتر من أهم طرق تحقيق التنمية، في ظل الإجراءات القانونية والسياسة التي انتهجها المشرع الجزائري في إطار تحقيق التنمية.

وذلك على الرغم من أننا نعتقد بأن إسهام الاستثمار بالعقار الصناعي في تحقيق التنمية لا يمكن أن يتم من خلال منح هذه العقارات للخوادم الذين أثبت الواقع أنهم لا يعون مضامين التنمية، كما أنهم بعد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية سوف يسعون لتحقيق الأرباح التجارية على حساب تحقيق التنمية المحلية، لهذا نعتقد بأن قيام الدولة بإنجاز مشاريع استثمارية على العقارات المخصصة للاستثمار بمختلف مناطق النشاطات والمناطق الصناعية سوف يساهم بضرورة أكثر فعالية في تحقيق التنمية.

الهوامش:

¹ عيمي فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد 01، 2003، ص 147.

² موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، سنة 2009، ص 110.

³ المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار.

⁴ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في: 1994/10/17 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

⁵ تقرير موجه للسيد والي ولاية باتنة، بخصوص: مناطق النشاطات عبر بلديات ولاية باتنة، مُعد سنة 2012، من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باتنة.

- ⁶ Philippe Simler, Revue de droit immobilier, Dalloz, France, 1999, pp 490-491.
- ⁷ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 13-14.
- ⁸ المادة 01 من الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: 2008/08/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
- ⁹ المادتين 13-14، المرجع نفسه.
- ¹⁰ المادتين 02-03، من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في: 2009/05/02 كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- ¹¹ تقرير موجه للسيد والي ولاية باتنة، بخصوص: مناطق النشاطات، مُعد سنة 2015، من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باتنة.
- ¹² بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 9.
- ¹³ محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة غرداية، الجزائر، 2012، ص 24.
- ¹⁴ المادة 15 من القانون رقم: 11/11 المؤرخ في: 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- ¹⁵ المادة 04 من القانون رقم: 09/16 المؤرخ في: 2016/08/03، المتعلق بترقية الاستثمار.
- ¹⁶ عباسي سهام، دور الوكالات الولائية في توفير العقار المخصص للاستثمار، مداخلة ضمن فعاليات اليوم الإعلامي حول الأطر القانونية والتشريعية لترقية الاستثمار، غرفة التجارة والصناعة الأوراس، ولاية باتنة، 26-12-2015، ص 05.
- ¹⁷ تقرير موجه للسيد والي ولاية باتنة، بخصوص: مناطق النشاطات، معد سنة 2015، مرجع سابق.
- ¹⁸ عباسي سهام، دور الاستثمار بمنطقة النشاطات بلدية المعذر في فتح فرص التشغيل «الواقع والآفاق»، مداخلة ضمن فعاليات اليوم الإعلامي حول: الاستثمار وفرص التشغيل ببلدية المعذر، المعذر، ولاية باتنة، 18 مارس 2018، ص 08.