

الاطار المؤسسي لتهيئة و تسيير العقار الصناعي

The institutional framework for preparing and running industrial real estate

طالبة دكتوراه غامنية نورية^{1*}، الأستاذ الدكتور حيتالة معمر²

1 جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، n.ghamnia@yahoo.fr

2 جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، maamar.hitala@univ-mosta.dz

تاريخ النشر: 2021/06./07

تاريخ القبول: 2021 /05./22

تاريخ الاستلام: 2021/05/05

ملخص :

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي ، و بهدف تمكين المستثمرين من انجاز مشاريعهم الاستثمارية الصناعية في وقت قصير و مساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم ، أنشأت عدة هيئات و أجهزة مكلفة بمتابعة الاستثمار كما تقوم على تهيئة و تسيير العقار الصناعي.

الكلمات المفتاحية :

الاستثمار ، العقار الصناعي ، تهيئة ، تسيير ، مشاريع صناعية

Abstract :

In view of the great importance of the real estate portfolio directed to industrial investment, and with the aim of enabling investors to complete their industrial investment projects in a short time and helping them get rid of the obstacles that encounter them, several bodies and agencies have been established in charge of following up the investment as it is based on preparing and managing industrial real estate.

keywords :

Investment, industrial real estate, preparation, management, and industrial projects

*المؤلف المرسل

مقدمة :

تعتبر السياسة الاستثمارية وجه من اوجه تحقيق النمو و التنمية الاقتصادية في العصر الحالي، و بهدف تحقيق ذلك كان لزاما على الدول زيادة الاستثمارات وذلك لاستقطاب اكبر قدر ممكن من رؤوس الاموال سواء المحلية او الاجنبية ، فالاستثمار يعد بشكل عام جزء من الاقتصاد الذي كان و لايزال السبب الرئيسي لتقدم المجتمعات .

كما أن الاهتمام بالاستثمار الخاص من شأنه الوصول بالاقتصاد الوطني الى تنمية شاملة و متكاملة ، لذلك سعت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول الى الاهتمام بالاستثمار الخاص وهذا من خلال دعم و ترقية الاستثمار في كافة المجالات و على رأسها المجال الصناعي .

و نظرا للأهمية البالغة التي تكتسيها الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي ، و بهدف تمكين المستثمرين من انجاز مشاريعهم الاستثمارية في وقت قصير و مساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم ، أنشأت عدة هيئات و أجهزة مكلفة بمتابعة الاستثمار كما تقوم على تهيئة و تسيير العقار الصناعي، الامر الذي دفعنا الى طرح الاشكالية الاتية:

ماهي هذه المؤسسات التي تعمل على تسيير و تهيئة العقار الصناعي ؟

سنقوم بالإجابة على هذه الاشكالية من خلال تقسيم بحثنا الى قسمين :

- قسم اول يتضمن دراسة الهيئات المركزية المسؤولة عن تهيئة و تسيير العقار الصناعي .
- قسم ثاني يتناول دراسة الهيئات اللامركزية التي تسهر هي الاخرى على تهيئة و تسيير العقار الصناعي .

2 . الهيئات المركزية :

من خلال الاطلاع على مختلف القوانين التي اصدرها المشرع الجزائري في مجال تهيئة و تسيير العقار الصناعي ، نلاحظ وجود العديد من الهيئات و المؤسسات التي تسهر على تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي وهو ما سنقوم بدراسته فيما يلي :

1.2 . الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري :

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المحدد لمهامها و قانونها الأساسي¹، و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار و يحدد قانونها الاساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007 .

الاستقلال المالي و تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير² ، وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار³ .

و لقد تم استحداثها من طرف المشرع الجزائري بهدف تحقيق جملة من الأهداف من بينها تخفيف العبء على مديرية أملاك الدولة و ذلك بتسيير و ترقية و ضبط العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁴ ، تتولى أيضا ملاحظة العقار الصناعي و تقوم بتقديم كافة المعلومات للهيئة صاحبة القرار المختصة محليا بالعرض و الطلب العقاري و توجهات السوق العقارية و آفاقه ، و يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار⁵ ، كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوفرة ذات الطابع الاقتصادي ، كما تقوم بإعداد بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول أصول العقار الصناعي مهما كانت طبيعته القانونية⁶ .

و يمكننا تلخيص دور الوكالة في تسيير عقد الامتياز الصناعي في النقاط التالية :

- تقوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتهيئة المناطق الصناعية و مناطق النشاط و المناطق المخصصة للنشاط الاقتصادي الذي يقع ضمن حدودها العقار الموجه للاستثمار الصناعي على نفقة صندوق دعم الاستثمار ، وذلك بتوفير المنشآت الضرورية للتسهيل على صاحب الامتياز عملية انجازه للمشروع الاستثماري على العقار الممنوح له ، مثل التكفل بأشغال شق الطرقات و تعبيدها ، تزويد المنطقة بالغاز ، الكهرباء ، المياه ، الخطوط الهاتفية وكافة المسائل الأخرى المهيأة لهذا الغرض⁷ .
- تسيير المناطق و الفضاءات المذكورة أعلاه و التي يقع عليها عقد الامتياز الصناعي ، كما يحق للوكالة بناء على ذلك أن تسجل أي مخالفة واقعة على العقار الممنوح بموجب هذا الأخير⁸ .
- تقوم الوكالة بضبط توجهات السوق العقارية و آفاقها ، و تساعد مهمة الضبط العقاري في المساهمة في إبراز هذه السوق ، و تسيير و مراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بهدف منع احتكار العقار الصناعي ، إضافة إلى تكفلها بإحصاء العقارات الموجودة و هذا ما سعى المشرع الجزائري إلى تكريسه من خلال إنشائه لهذه الوكالة حيث لها وكالات جهوية تساعدها في أداء هذه المهام⁹ .

استكمالاً لهذا الدور تقوم الوكالة بشر المعلومات حول الأصول العقارية و الوفرة العقارية ذات طابع اقتصادي و تتولى مهمة ترقية لدى المستثمرين و تضع لهذا الغرض بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول و الأوعية العقارية ذات الطابع

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 03 .

المادة 02 من المرسوم 119-07 ، نفس المرجع اعلاه، نفس الصفحة .³

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 افريل 2007 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي ، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25

مارس 2012 ، ص 13 .

المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 ، المرجع السابق، ص 04 .⁵

المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 ، نفس المرجع اعلاه، نفس الصفحة .⁶

المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12 ، المرجع السابق، ص 14 .⁷

المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12 ، نفس المرجع اعلاه ، نفس الصفحة .⁸

⁹ موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة احمد بوقرة ، يومرداس، 2008-2009 ، ص 116 .

الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية و إعداد جداول أسعار العقار الصناعي و القيام بتحيينه و تحديثه كل ستة أشهر و يمكن أن يشكل هذا الجدول مرجعا للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز¹⁰ .

للكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مديرية عامة و مقرها الوطني بالجزائر العاصمة ، لها مديريات جهوية و لكل واحدة منهم ولاية تتبعها ، و يتشكل مجلس إدارتها على النحو الآتي¹¹ :

- ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيسا .
- ممثل للوزير المكلف بالمالية .
- ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل للوزير المكلف بالعمران .
- ممثل للوزير المكلف بالنقل .
- ممثل للوزير المكلف بالطاقة .
- ممثل للوزير المكلف بتهيئة الإقليم و البيئة و السياحة .
- ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة .
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم .
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

2.2 الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار :

تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) هيئة عمومية ذات طابع إداري ، تم إنشاؤها سنة 2001 إذ حلت محل الوكالة الوطنية لترقية و متابعة الاستثمار (APSI) و ذلك بناء على المادة 21 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المذكور سابقا ، و تعمل هذه الوكالة تحت إشراف المجلس الوطني للاستثمار ، تضم مديرتين : مديرية الاستثمار الأجنبية و مديرية الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار ، تتمثل مهامها الأساسية في تطوير و متابعة و دعم الاستثمارات المحلية و الأجنبية ، إضافة إلى ذلك استقبال المستثمرين و تقديم كل التسهيلات الإدارية لهم¹² .

¹⁰ صفيح صادق ، الاستثمار الاجنبي المباشر و الحكم الراشد (دراسة حالة الجزائر) ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2015 ، ص 191 .
قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 16 ، مؤرخة في 26 مارس 2008.¹¹
¹² سعدي يحي ، تقييم مناخ الاستثمار الاجنبي المباشر في الجزائر ، اطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 ، ص 186 .

و تتمثل مهامها في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي في مايلي¹³:

- تقوم باستقبال المستثمر عن طريق توجيهه و مساعدته على تنفيذ مشروعه الاستثماري على العقار محل الامتياز.
 - تسهيل استيفاء الشكليات المرتبطة باستغلال العقار موضوع الامتياز .
 - تمنح المزايا و التسهيلات المالية المرتبطة بالعقار محل الامتياز .
 - إبلاغ صاحب الامتياز بقرار منحه أو عدم منحه الامتيازات المتعلقة بالعقار موضوع المنح .
 - تتأكد من احترام صاحب الامتياز لكل الالتزامات التي تعهد بها أثناء استغلاله للعقار.
- إضافة إلى هذه المهام المذكورة أعلاه قام المشرع الجزائري بتكليف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية بجملة من المهام و ذلك بموجب المادة 26 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار¹⁴ ، و تلخص هذه المهام فيما يلي :

- تسجيل الاستثمارات.
 - ترقية الاستثمارات في الجزائر و الترويج لها في الخارج .
 - تسهيل ممارسة الأعمال و متابعة تأسيس الشركات و انجاز المشاريع .
 - ترقية الفرص و الامكانيات الإقليمية
 - دعم المستثمرين و مساعدتهم و مرافقتهم
 - الاعلام و التحسيس في مواقع الأعمال
 - المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار ، طبقا للتشريع المعمول به .
 - تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون¹⁵.
- و مما يضاعف من أهمية الصلاحيات المسندة لها هو وجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الإجراءات الإدارية يجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل التوجه إلى عدة جهات إدارية .

2. 3. المجلس الوطني للاستثمار :

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار (CNI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه وسيره¹⁶، و تم إنشاؤه بهدف تدعيم الجهاز التشريعي و التنظيمي للاستثمار ، فهو يقوم بوضع و تحديد إستراتيجية تطوير الاستثمار وذلك باقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار و يفصل في الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية

¹³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ، ص 08 .

القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 46 ، المؤرخة في 03 أوت 2016 .¹⁴ تراجع في ذلك المادة 26 من القانون 16-09 المتعلقة بترقية الاستثمار ، نفس المرجع أعلاه ، ص 22 .¹⁵

¹⁶ المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 ، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية العدد 55 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ، ص 19 .

للاستثمار و المستثمر في ظل نظام استثنائي ، و في المزايا الممنوحة للمستثمرين ، و يقوم بتحديد المناطق التي يمكن أن تستفيد من مزايا النظام الاستثنائي¹⁷ ، بالإضافة إلى ذلك فان قرارات و تعليمات هذا المجلس لا توجه مباشرة إلى المستثمر بل توجه إلى الهيئات المكلفة بتطبيق النصوص المتعلقة بتطوير الاستثمار، و على وجه التحديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹⁸ .

يتشكل أعضاء المجلس كما يلي :

- رئيس الحكومة رئيسا .
- الوزير المكلف بالمالية .
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- الوزير المكلف بالتجارة .
- الوزير المكلف بالطاقة و المناجم .
- الوزير المكلف بالصناعة
- الوزير الكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة .

يشارك وزير القطاع المعني أو وزراء القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أشغال المجلس¹⁹ .

كما يلاحظ أن المجلس الوطني للاستثماري يشكل مجلس وزاري مصغر الذي يعبر عن تكفل الحكومة بذلك، و هذا تسهيلا لإدارة أملاك الدولة التي تطبق قرارات السلطة المركزية، و يجسد وحدة تقدير الإتاوة السنوية على كامل الإقليم الوطني²⁰ .

و تتجسد مهام المجلس الوطني للاستثمار في ما يلي : " يقوم هذا المجلس بما يأتي :

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار و أولويته .
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه و يوافق عليه و يحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- يقترح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة .
- يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة و كذا كل تعديل للمزايا الموجودة.
- يدرس قائمة النشاطات و السلع المستثناة من المزايا و يوافق عليها و كذا تعديلها و تحيينها .
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني و يوافق عليها .

¹⁷ ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2006-2007 ، ص 126 .

¹⁸ سعدي يحي ، نفس المرجع السابق ، ص 185 .

¹⁹ المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01/281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية العدد 36 ، المؤرخة في 31 ماي 2006 ، ص 09 .

²⁰ بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2011 - 2012 ، ص 103 .

- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي.
- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار ترقيته .
- يقترح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار و تشجيعه.
- يبحث على إنشاء و تطوير المؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار و يشجع على ذلك
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار".

2. 4 مجلس الوزراء و الوزارات المختلفة :

يتمثل دور مجلس الوزراء في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من الامر 04-08 ، في منح الامتياز عن طريق التراضي بعد ان يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام بتقديم اقتراحه فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية ، و التي تساهم في تطوير و تنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة ، و المناطق المعزولة بصفة خاصة ، من حيث جلب التكنولوجيا و توفير مناصب شغل.

اضافة الى ذلك فان مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوات التجارية السنوية بموجب قرار، كما انه يقوم باقتراح تخفيض اضافي من قيمة المشروع .

كما ان هناك عدة وزارات اخرى يدخل ضمن اختصاصها تسيير العقار الصناعي ، فنجد على رأسها وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية ، ووزارة المساهمات و ترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي ، اضافة الى وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار ، و تعتبر وزارة المالية اهم هذه الوزارات على اعتبار انها تمثل مديرية املاك الدولة فيما يخص املاك الدولة الخاصة و التي تكون موجهة الى الاستثمار في تسييرها والتصرف فيها و الاستئجار²¹.

3 . الهيئات اللامركزية :

على المستوى المحلي تتواجد ثلاثة انواع من المؤسسات تقوم بتسيير العقار الصناعي من اجل ضمان التسيير الحسن له ، و بغية التخفيف من الاجراءات الادارية لاستغلال العقار الصناعي و هذه الهيئات هي التي سنقوم بدراستها فيما يلي :

3. 1 لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار :

²¹ عماني خديجة ، بوراس حليلة ، البيات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الادارية ، جامعة تيسمسيلت ، 2016 ، ص 47،48 .

أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPIREF) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد تشكيلتها و سيرها²²، و تضم هذه اللجنة الوالي رئيسا و أعضاء من مختلف الإدارات المعنية بمسائل الاستثمار²³، و تهدف إلى المساهمة في الضبط و الاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية .

و تتلخص مهامها في تسيير عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي فيما يلي²⁴:

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إنشاء المشاريع الاستثمارية عليها
 - متابعة و تقييم صاحب الامتياز عند إقامته للمشاريع الاستثمارية على العقار .
 - معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية الواقعة على العقار موضوع الامتياز طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقا .
- معاينة صاحب الامتياز عند انجازه المشاريع الاستثمارية الجارية على العقار .

3. 2. الشباك الوحيد اللامركزي :

قصد تقريب الإدارة من المستثمرين و تسهيل مهمة إتمام الإجراءات الإدارية ، تم استحداث الشباك الوحيد غير مركزي الموجود على المستوى المحلي لكل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار ، وهو يضم ممثلين عن الإدارات التي لها علاقة بإقامة المشروعات الاستثمارية ، و ذلك قصد تبسيط وتخفيف إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات و انجاز المشاريع .

يضم الشباك الوحيد داخل الوكالة مكاتب الوكالة ذاتها و مكاتب إدارة الجمارك و الضرائب و بنك الجزائر و السجل التجاري والأموال الوطنية و التهيئة العمرانية و البيئة و مأمور المجلس الشعبي البلدي.

إن هذه الإدارات الموجودة على مستوى الشباك الوحيد لها دور فعال في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي و ذلك عن طريق ما تقدمه من تسهيلات إدارية و إجرائية أثناء استغلال العقار موضوع الامتياز.

وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قام باستحداث أربعة مراكز لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و ذلك

بموجب نص المادة 27 من القانون 09-16 المتعلقة بترقية الاستثمار²⁵، حيث تضم هذه المراكز مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية للإنشاء المؤسسات و دعمها وتطويرها ، و كذا للإنجاز المشاريع ، إلا انه ترك تحديد صلاحيات هذه المراكز

²² المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، الجريدة الرسمية عدد 04 ، المؤرخة في 17 جانفي 2010 ، ص 07 .
المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 08 .
المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 ، نفس المرجع اعلاه ، نفس الصفحة .
القانون 09-16 ، المرجع السابق ، ص 22 .²⁵

وتنظيمها و سيرها إلى التنظيم ، كما انه اوكل مهمة تطبيق أحكام القانون 16-09 إلى الشباك الوحيد اللامركزي في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة 27 أعلاه²⁶.

و تتمثل هذه المراكز فيما يلي²⁷ :

➤ مركز تسيير المزايا : يكلف بتسيير المزايا و التحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول باستثناء تلك الموكلة للوكالة .

➤ مركز استيفاء الإجراءات : يكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراء إنشاء المؤسسات و انجاز المشاريع .

➤ مركز الدعم للإنشاء المؤسسات : يكلف بمساعدة و دعم إنشاء و تطوير المؤسسات

➤ مركز الترقية الإقليمية : يكلف بضمان ترقية الفرص و الامكانيات المحلية .

إضافة إلى ذلك أعطى المشرع الجزائري للقرارات الصادرة عن أعضاء هذه المراكز حجية أمام الإدارات التابعة لها.

3.3. صندوق دعم الاستثمار:

أنشئ صندوق دعم الاستثمار بموجب المادة 28 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار²⁸، ويعتبر هذا الصندوق بمثابة جهاز تم استحداثه من اجل دعم الاستثمار ، و يتمثل دوره في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي ، التكفل بمساهمة الدولة في كلفة الامتيازات الممنوحة للاستثمارات المشتملة على التعويض الكلي أو الجزئي لنفقات المنشآت المنجزة في المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من طرف الدولة و كذلك التكفل بالنفقات المتعلقة بالامتيازات الممنوحة للاستثمارات بموجب مقرر من المجلس الوطني للاستثمار المكرسة بالاتفاقية المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر المعني بالأمر²⁹، وتتضمن هذه الأشغال خصوصا³⁰:

— انجاز شبكة الطرق لإيصالها بالشبكة الوطنية ، الولائية أو البلدية الواقع فيها العقار موضوع الامتياز .

— انجاز أشغال التطهير المرتبطة بالعقار موضوع الامتياز .

— انجاز أشغال شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب و الصناعي المرتبطة بالعقار موضوع الامتياز بما فيها الادوات الخاصة بها .

— انجاز أشغال شبكات التزويد بالطاقة (الكهرباء و الغاز) و شبكات التزويد بالمواصلات لإيصالها بالعقار موضوع الامتياز .

— ايصال العقار موضوع الامتياز بشبكة السكة الحديدية .

3.4. ادارة املاك الدولة :

تراجع المادة 36 من القانون 16-09 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 36 .²⁶

تراجع المادة 27 من القانون 16-09 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 22 ، ص 23 .²⁷

الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 22 أوت 2001.²⁸

الأمر 01-03 ، نفس المرجع اعلاه المرجع السابق .²⁹

³⁰ تراجع المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011 ، يحدد قائمة الايرادات و نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار " ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 27 نوفمبر 2011 ، ص 38 .

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط و كفاءات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ان الوزير المكلف بالمالية حيث نصت على ان الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود تسيير و التصرف الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة³¹ .

غير انه على المستوى المحلي ، فان وزير المالية يمنح تفويضا لمدير أملاك الدولة لإدارة أملاك الدولة إقليميا ، و هذا ما جاءت به المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة التابعة الدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة

120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود التي تمه الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها³² .

ومنه فان مديرية املاك الدولة تتولى اعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط ، و تتميز بحق الرقابة ايضا على الاملاك الوطنية اضافة الى المهام الاتية :

- تنفيذ العمليات المتعلقة بمجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة ، و حمايتها و تسييرها .
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة ، و حفظ النسخ الاصلية ولها علاقة بها .
- السهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها .
- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة ، و متابعتها للقضايا المتنازع فيها³³ .

4 . الخاتمة :

يتضح جليا ان الدولة تسعى جاهدة إلى تحقيق التنمية الاقتصادية ، وذلك عن طريق توجيهها للأوعية العقارية التي تكون محلا للإنجاز المشاريع الاستثمارية ، إضافة إلى تقديم كافة التسهيلات الإدارية و الضمانات القانونية و الإجرائية للمستثمرين ، إضافة إلى سعيها لتوفير الاستقرار و الأمان اللذان يمكنان هذا الأخير من إقامة مشروعه الاستثماري على العقار الصناعي و وصوله إلى تحقيق الأرباح المرجوة من وراء مباشرته لهذا النشاط الاستثماري .

³¹ ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ، الجزائر ، 2009 ، ص 50 .

³² المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 ، ص 2340 .

³³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية عدد 10 ، المؤرخة في 06 مارس 1991 .

و الملاحظ انه بالرغم من كافة الجهود الجبارة التي تبذلها الدولة من خلال انشائها لعدة اجهزة ادارية لتجهيز العقار الصناعي و تهيئته الاستثمار الصناعي إلا أن هناك عدد كبير من العقارات الصناعية لا تزال لا تحتوي على المنشأة القاعدية الضرورية للاستثمار ، مما أدى إلى عزوف عدد كبير من المستثمرين عن إقامة مشاريعهم الاستثمارية على تلك العقارات .

و انطلاقا من ذلك ننهي هذه الدراسة بتقديم جملة من المقترحات و التوصيات نجلها فيما يلي :

✓ العمل على تكثيف الجهود بين جميع الجهات الإدارية المعنية بالعقار الصناعي و التنسيق بينها بغية الوصول إلى تهيئة العقار الموجه للاستثمار الصناعي على نحو سليم و حسب الغرض الذي وضع لأجله.

✓ تهيئة مناخ استثماري جيد بهدف جلب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ، و ذلك عن طريق تحسين الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و القانونية في البلاد ، و العمل على توفير المنشأة القاعدة الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية على العقارات المخصصة للإنجاز المشاريع الاستثمارية .

5 . قائمة المراجع :

1 – المذكرات :

1 - صفيح صادق ، الاستثمار الاجنبي المباشر و الحكم الراشد(دراسة حالة الجزائر) ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2015 .

2 - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2011 – 2012 .

3 - سعدي يحي ، تقييم مناخ الاستثمار الاجنبي المباشر في الجزائر ، اطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 .

4 - ناجي بن حسين ، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 .

5 - موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة احمد بوقرة ، بومرداس، 2008-2009 .

6 - ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17 ، الجزائر ، 2009 .

7 - عماني خديجة ، بوراس حليلة ، اليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الادارية ، جامعة تيسمسيلت ، 2016 .

2 - القوانين و المراسيم :

1 - الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 22 أوت 2001 .

2 - القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 اوت 2016 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 03 اوت 2016 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار و يحدد قانونها الاساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي ، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012 .

5 - المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 ، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية العدد 55 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 .

7 - المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، الجريدة الرسمية عدد 04 ، المؤرخة في 17 جانفي 2010 .

8 - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 .

- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، جريدة رسمية عدد 10 ، المؤرخة في 06 مارس 1991 .
- 10 - المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره، الجريدة الرسمية العدد 36 ، المؤرخة في 31 ماي 2006 .
- 11 - قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 16 ، مؤرخة في 26 مارس 2008 .