

العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر.

Economic real Estate as a mechanism to enhance the attractiveness of investment in partnership in Algeria.

كرفوف خالد*

جامعة مصطفى اسطمبولي معسكر (الجزائر)، khaled.kerfouf@univ-mascara.dz

تاريخ النشر: 2024/06/20

تاريخ القبول: 2024/06/13

تاريخ الاستلام: 2024/01/02

ملخص:

يعدُّ العقار الاقتصادي مورد هام، وأحد عوامل جذب الاستثمار، واستقطاب اليد العاملة الأجنبية، المعوّل عليها للدفع بعجلة الاقتصاد الوطني، لذلك لا يكاد يخلو الحديث عن أبرز ركائز التنمية في الوقت الراهن دون الحديث عن أساسيات الشراكة والاستثمار، لذلك يُنظر إليها كأداة لحوض غمار المنافسة الاقتصادية الدولية، ومطمعا في خلق الثروة والقدرة على التصدير. وقد شهدت الدراسة البحث عن دور العقار الاقتصادي في تعزيز سُبل الشراكة والاستثمار في الجزائر من خلال تحديد مفهومه، مروراً بإبراز الإطار التشريعي والمؤسسي المنظم له، ثم الكشف عن أبرز الإشكالات العالقة بملف العقار، وذلك باعتماد المنهج التحليلي كأسلوب لتحليل النصوص القانونية الخاصة به، وقد أفرزت الدراسة نتيجة جوهرية مفادها أن استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر يُدار بنمط واحد فقط وهو أسلوب الامتياز القابل للتنازل كنمط حصري للاستغلال في الجزائر.

كلمات مفتاحية: العقار الاقتصادي، الشراكة، الاستثمار، الامتياز، المستثمر.

Abstract:

Economic real estate is an important resource, and one of the factors attracting investment, and attracting foreign labor, which is reliable to push the wheel of the national economy, so there is hardly talk about the most prominent pillars of development at the present time without talking about the basics of partnership and investment, so it is seen as a tool to compete in international economic competition, and coveted to create wealth and export capacity.

The study witnessed the search for the role of economic real estate in promoting ways of partnership and investment in Algeria by defining its concept, passing through highlighting the legislative and institutional framework regulating it, by adopting the analytical approach, and the study resulted in the result that the exploitation of economic real estate in Algeria is managed by only one pattern, which is the method of concession assignable as an exclusive pattern of exploitation in Algeria.

Keywords: Economic real estate, partnership, investment, concession, investor.

مقدمة:

يعدُّ العقار الموجه للاستثمار مورد اقتصادي هام، وأحد عوامل جذب الاستثمار واستقطاب للأيدي العاملة الماهرة الأجنبية، المعوّل عليها للدفع بعجلة الاقتصاد الوطني، لذلك لا يكاد يخلو الحديث عن أبرز ركائز التنمية في الوقت الراهن دون الحديث عن أساسيات الشراكة والاستثمار، كأحد المقومات الرئيسية الخاصة بتنمية الاقتصاد، إذ دائما ما يرتبط المفهومين في قطاع العقار الموجه للاستثمار بشكل أساسي بالاقتصاد، بحيث يعتبران أحد المؤشرات والدلائل الرئيسية التي على أساسها يتم قياس مدى تقدم البلد ونجاح الاقتصاد داخله، لذلك يُنظر إليها كأداة لخوض غمار المنافسة الاقتصادية الدولية، ومطمعا في خلق الثروة والقدرة على التصدير.

ولعلّ زيادة الوفرة العقارية ومن ثم العرض العقاري الموجه للاستثمار ووضعه في الأطر القانونية يعدُّ فعلاً مؤشراً حقيقياً لإتمام إجراءات الاستغلال، وظفر المستثمرين بصفة رسمية ونهائية بماته الأوعية لإنجاز مشروعاتهم الاستثمارية عليها، وعملا محددًا لاستقطاب المستثمرين الأجانب، وتعزيز تدفقات الاستثمارات الأجنبية في البلد.

لذلك أصبح من بين أكثر القضايا الكبرى التي شغلت نقاش السلطات العمومية العليا في البلاد في الآونة الأخيرة، هو ملف العقار الاقتصادي، خاصة مع تبنى المقاربة الاقتصادية الجديدة التي تعهد بها رئيس الجمهورية

السيد: عبد المجيد تبون ضمن التزاماته الأربع والخمسين بإعادة بناء اقتصاد قوي أساسه الاستثمار وتنويع وتكثيف الصادرات خارج بوتقة المحروقات، ليتم تجسيد هذا الالتزام في إصدار نص الاستثمار الجديد القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، والقانون رقم 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وعليه، اعتبرت مسألة العقار الاقتصادي وكيفية استغلاله من المسائل الهامة، التي أولاها المشرع الجزائري أهمية بالغة في النظام القانوني، إذ عرف العقار الاقتصادي في الجزائر الكثير من التطورات، وشهد العديد من التعديلات ما بين النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار وقوانين المالية، والتي حددت الأصول العقارية، وكذا الأجهزة المسؤولة عن تسيير وضبط محفظة العقار الاقتصادي التي تختصر الطريق بين المستثمر والدولة.

إشكالية الدراسة.

على ضوء ما تقدم، أمكننا إجراء الطرح العلمي حول موضوع العقار الاقتصادي في الجزائر، هذا الطرح

أثار إشكالية جوهرية مؤداها ما يلي:

كيف يساهم العقار الاقتصادي في تعزيز سبل الاستثمار بالشراكة في الجزائر ؟

فرضية الدراسة.

تقوم دراسة موضوع العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز الاستثمار بالشراكة في الجزائر على فرضية رئيسية كمحاولة لإجابة محتملة ومبدئية للإشكالية الرئيسية المثارة أعلاه، وتمثل هذه الفرضية في:

أن تعزيز سبل الاستثمار بالشراكة في الجزائر يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى إيلاء المنظومة التشريعية والتنظيمية خصوصا في مجال العقار الاقتصادي والاستثمار، والمنظومة المؤسسية من الأهمية والعناية ما يفضي إلى بلورة مناخ أعمال وبيئة استثمار مواءمة في الجزائر.

أهداف الدراسة.

إنّ الهدف الأساس من وراء هذه الدراسة من الناحية النظرية هو الوصول لمعرفة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يُنظم مسألة العقار الاقتصادي وأساليب وآليات تسييره، وضبطه، وتحديد كيفية استغلاله وذلك من خلال الاستعانة بعدد لا يُستهانُ به من النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم واستغلال العقار الاقتصادي، أما من الناحية التطبيقية فهدفت الدراسة إلى البحث عن أهم العقبات التي تقف كحجرة عثرة أمام نجاعة نظام الشراكة والاستثمار في الجزائر وذلك من خلال دراسة حالة العقار الاقتصادي لولاية معسكر، من خلال الإحاطة بمختلف الإشكالات التي تعيق الاستثمار في هذه الولاية سواء بالنسبة للمستثمر الوطني أو الأجنبي، دون إغفال اقتراح بعض الإجراءات والتي من شأنها العمل على تذليل هذه العقبات.

منهج الدراسة.

فرضت طبيعة الموضوع الذي بين أيدينا ضرورة الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، باعتبار أن الوصف يعدُّ ملائما لوصف ظاهرة الشراكة والاستثمار في الجزائر ومستجداتها الحديثة وآثارها وإفرازاتها على واقع الاقتصاد الوطني، كما يتطلب استخدام التحليل في موضوع دراستنا كونه مناسبا لتحليل وتفسير جميع المعلومات والمعطيات والأحكام الواردة ضمن النصوص القانونية المرتبطة بالعقار الاقتصادي، وعقد الامتياز وشروط وكيفيات انعقاده وآثاره... الخ.

هيكل الدراسة.

على هدي ما سبق، وإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه حاولنا تقسيم الدراسة إلى محورين أساسيين:

المحور الأول: الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وعلاقته بالشراكة في الاستثمار.

المحور الثاني: الإطار التطبيقي لاستغلال العقار الاقتصادي في دعم الاستثمار والشراكة -حالة ولاية معسكر-.

المحور الأول: الإطار القانوني للعقار الاقتصادي وعلاقته بالشراكة في الاستثمار.

إنّ الترابط بين الشراكة والاستثمار من جهة، والعقار الاقتصادي من جهة أخرى، ترابط ذات أبعاد قانونية واقتصادية وثيق الصلة، فمعلوم أنّ العقار الاقتصادي هو أحد موارد الدولة وحلقة وصل مهمة لأي تنمية اقتصادية، وقد كان إدراك المشرع الجزائري لهذا المورد الاقتصادي غير المتجدد وليد الماضي فأصدر بذلك العديد من النصوص القانونية والتنظيمية تحدد وتضبط شروط وكمييات الاستفادة منه، انطلاقا من المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، إلى غاية آخر تنظيم له بموجب القانون رقم 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكمييات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية¹.

أولاً: مفاهيم قانونية.

في هذه الفقرة سنحاول أولاً تحديد مفهوم العقار الاقتصادي، ثم نعرض إلى بيان مفهوم كل من الشراكة والاستثمار وفقاً لما يلي:

1- مفهوم العقار الاقتصادي.

قبل تحديد مفهوم العقار الاقتصادي في القانون لا بأس أن نتعرض إلى تحديد مفهوم العقار في القانون والفقهاء.

أ- مدلول العقار.

بالعودة إلى أحكام القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد لجأ إلى تعريف العقار من خلال نص المادة (683) من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"².

كذلك يعرف بأنّه كل شيء ثابت ومستقر بموضوع محدد وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من أبنية وكل ما يشيد فوقها مادام ثابتاً، ويشمل ما تحت الأرض وتدخل في موضوع العقار الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالاً ثابتاً ومستقراً بواسطة جذورها³.

وبالتالي نجد أنّ المشرع الجزائري قد عرّف العقار على أنه كل ما يتصف بصفة الاستقرار والثبات في حيزه وعدم إمكانية نقله من مكان إلى آخر إلاّ بتلف وتشوه، فقد سار الفقهاء في تعريف العقار نفس نهج القانون وهذا إن دُلَّ على شيء إنما يدل على وضوح وجلاء التعريف القانوني والذي يتماشى ويتناسب إلى حد كبير مع لفظ العقار.

ب- مدلول العقار الاقتصادي.

إنّ أول تنظيم قانوني للعقار الاقتصادي كان من خلال التمهيد لإنشاء المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المذكور أعلاه، عُدّت هذه اللجنة بمثابة بنك معلومات بجمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة تلك المناطق في كافة التراب الوطني ويتقدم كل رأي أو عرض أو اقتراح وبصفة عامة بتقاسم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمندسة المدن وذلك لترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية⁴.

وقد أوكلت مهمة تهيئة هذه المناطق في بداية الأمر إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية CADAT إلى غاية 1980 ليحل محله المركز الوطني للدراسات والأنجاز العمراني CNERU بموجب المرسومين 80-275 و 80-276 المؤرخين في 1980/11/22.

تطرق أخيراً المشرع إلى تعريف العقار الاقتصادي حيث عرّفته المادة (04) الفقرة (01) من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 على أنه: "كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

مما سبق نفهم أن العقار الاقتصادي يستغرق كل أصل عقاري أو مجموعة أصول عقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة و/أو مكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمخصصة لاحتضان مختلف المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاقتصادي، سواء فيما يعرف بالعقار الصناعي، السياحي، أو الحضري.

هذا، ويُعرّف بعض الفقهاء العقار الاقتصادي، كمنتج عقاري، بأنه مساحة محددة ومعلومة علمياً تماماً وبائناً من سطح الأرض -الكرة الأرضية- يلحق بها مجموعة من المنافع كالمعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وتقسم تبعاً لاعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية، الوظيفة، الطبيعة الجغرافية... وغيرها، ويتأتى هذا التنوع والتقسيم كنتيجة لمجموعة من الدراسات المتخصصة والمختلفة التي يُشارك فيها عدد من الجهات الحكومية ومراكز البحث لتقرير وظيفتها أو اختصاصها في إطار عدد من الاعتبارات الرئيسية، كالاقتبارات الجغرافية، لأسباب جبلية أو ساحلية أو صحراوية... الخ⁵.

2- مفهوم الشراكة.

تُعرّف الشراكة بأنها: اتفاق يتم بين بلدين أو أكثر بهدف إنشاء مشروع أو مشروعات في القطاعات الصناعية والإنتاجية والخدمات على المستوى الفردي (الخاص)، أو على المستوى الحكومي (العام) من أجل خلق وإنتاج سلع وخدمات للتسويق المحلي والتصدير بشرط أن تقدم الأطراف المشاركة مساهمتها بعناصر الإنتاج كالعامل والمواد الأولية ورأس المال والتكنولوجيا والخبرة البشرية⁶.

يعدّ مدلول الشراكة مفهوم قانوني حديث النشأة كان أول ظهور له سنة 1987 تحت صيغة: "النظام الذي يجمع بين المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين"، كما استعمل مفهوم الشراكة في ميدان العلاقات الاقتصادية لأول مرة في مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة (cnuCED) في نهاية الثمانينات⁷.
وقد عُدَّ التشريع الفرنسي مهد نظام الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص (PPP) حيث عرفتها المادة الأولى من الأمر رقم 2004-559 المؤرخ في 2004/06/17 المعدل والمتمم، المنظم لعقود الشراكة بأنها⁸: "عقد إداري بمقتضاه يعهد شخص من أشخاص القانون العام إلى أحد أشخاص القانون الخاص القيام بمهمة شاملة تتعلق بتمويل الاستثمار في الأشغال والتجهيزات الضرورية للبنى التحتية، وإدارتها واستغلالها وصيانتها، طوال مدة العقد المحددة بحسب طبيعة الاستثمار وأسلوب التمويل، في مقابل مبالغ مالية تلتزم الإدارة المتعاقدة بدفعها إلى شركة المشروع بشكل مجزأ طول مدة الفترة التعاقدية".
3- مفهوم الاستثمار.

حسب اتفاقية التعاون الاقتصادي والتنمية، وكذا المجموعة الأوروبية وبموجب التعليمات رقم 361-88 المؤرخة في 1988-06-24 لاسيما المادة 73 فقرة (2) و(8) نجدها قد أوردت بعض العناصر التي تندرج ضمن ما يعتبر استثمارا مباشرا، والتي ألزمت توافر العناصر التالية⁹:

- أن يكون المستثمر قادرا على التأثير في تسيير الشركة.
- أن يكون العطاء من رأس المال.
- أن تكون العلاقة بين المستثمر والشركة ممارسة نشاطا اقتصاديا.

أما في ظل التشريع الداخلي فإنّ قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 المؤرخ في 2022/07/24 لم يغفل عن تعريف الاستثمار، فيقصد بالاستثمارات المنجزة في مفهوم هذا القانون كل:

- اقتناء أصول مادية أو غير مادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.
- نقل أنشطة من الخارج.

هذا وقد عرفت المادة (05) من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 كل من¹⁰:

استثمار الإنشاء: وهو كل استثمار منجز من أجل إنشاء رأس مال تقني من العدم بإقتناء أصول بغرض إنشاء نشاط إنتاج السلع و/أو الخدمات.

استثمار التوسع: وهو كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات إنتاج السلع و/ أو الخدمات عن طريق إقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة.

استثمار إعادة التأهيل: وهو كل استثمار منجز يتمثل في عمليات اقتناء سلع و/ أو الخدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب الاهتلاك لقدمها والتي تؤثر عليها من أجل رفع الإنتاجية أو إعادة بعث نشاط متوقف منذ ثلاث (03) سنوات على الأقل.

بالتالي نفهم أنّ المشرع قد أعطى مفهوماً أوسع نوعاً ما للاستثمار عندما أورد مفاهيم (الإنشاء)، (التوسع) (إعادة التأهيل) لتشمل كل أنواع وعمليات الاستثمار، وفي كافة الأصول والأموال، وأياً كان مقدارها، هذا فضلاً عن استعماله لفظي (المساهمة)، و(نقل الأنشطة) والتي تجوب كافة أوجه المجالات والأنشطة الاقتصادية عامة والتي يمارس بمقتضاها المستثمر نشاطه، وهذا طبعاً ما يتماشى بالتأكيد مع أهداف التشريع وعلى رأسها تحقيق التنمية الاقتصادية والقدرة على التصدير وخلق الثروة.

ثانياً: قواعد استغلال العقار الاقتصادي بما يعزز الاستثمار والشراكة.

يُعتبر عقد الامتياز من بين أحد أبرز العقود الإدارية راجعاً للاستغلال والاستثمار في قطاع العقارات، والتي أولاهها التشريع والفقهاء اهتماماً كبيراً ضمن البحوث والدراسات القانونية والاقتصادية، هذا الاهتمام المترادف بهذا النوع من العقود يعكس حقيقة ما بلغته عقود الامتياز من تطور متسارع، والذي أفسح المجال بانفتاح هذه العقود على الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

1- نطاق تطبيق عقد الامتياز.

بالرجوع إلى نص المادة (02) من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 2023/11/16 نجدتها تنص على

أصناف الأراضي التي يشملها مجال تطبيق أحكام هذا القانون وهي كالاتي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- والأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأموال الخاصة.

● وكذا الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية ومما سبق يُفهم أن المشرع بموجب القانون رقم 23-17 حصر مجال تطبيق الامتياز في مجموعة أصناف من الأراضي تحت لواء ما يسمى بالعقار الاقتصادي بعد أن كان حسب المادة (02) من الأمر رقم 06-11 سالف الذكر يستثني القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والمواقع السياحية من مجال التطبيق¹¹

كما اشترط المشرع في الأوعية محل منح الامتياز من خلال القانون رقم 23-17 المؤرخ في 2023/11/16 وبالضبط في المادة (06) منه أن تكون:

- تابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
 - غير مخصصة وليس في طور التخصيص.
 - واقعة في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها¹².
- 2- كفاءات منح عقد الامتياز.

إنّ طريقة اختيار المستثمر أو أسلوب منح الامتياز يرجع للمصالح الإدارية بمفردها غير أن سلطتها في ذلك ليست على إطلاقها بل مقيدة، فحسب الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 (ملغى) فإنّ إبرام عقود الامتياز كان يخضع سابقا إلى طريق المزاة العلني كقاعدة عامة والتراضي كاستثناء وهو ما سارت عليه طريقة منح الامتياز إلى غاية صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أين تم الإبقاء على صيغة التراضي فقط كطريقة لمنح الامتياز حيث جاء في نص المادة (15) من القانون رقم 11-11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹³ على أن الامتياز يمنح على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، حيث أصبح الترخيص بالامتياز يتم بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، هذا وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أصبح دور الوالي في الترخيص بالامتياز يتم بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار وذلك بموجب المادة (48) من الأمر رقم 15-01 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹⁴.

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف،...¹⁵.

هذا وقد أضافت المادة (118) من قانون المالية لسنة 2020¹⁶ تعديلا آخر يخص دائما المادة (05) من

الأمر 08-04 والتي جاءت في فحواها ما يلي: " يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

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

غير أنّه، وبعد إصدار القانون رقم 23-17 المؤرخ في 2023/11/16 وبالضبط في المادة (14) منه بات يُمنح العقار الاقتصادي بموجب قرار صادر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشبّاك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم، لمدة (33) سنة قابلة للتجديد¹⁷، وبذلك فإنّ المستثمر طالب الامتياز عادة ما يرفق طلبه في ذلك بالوثائق التالية¹⁸:

- استمارة معلومات تتضمن طلب تسجيل الاستثمار.
 - طلب خطي موجه للسيد مدير الشبّاك للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
 - نسخة طبق الأصل لوثيقة إثبات الهوية.
 - نسخة طبق الأصل من السجل التجاري أو القانون الأساسي للشركة.
 - دراسة تقنية واقتصادية حول المشروع معدّة من مكتب دراسات متخصص.
- وعلى هذا الأساس فإنّ كل مستثمر طبيعي أو معنوي، وطني كان أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الحصول على قطعة أرض في إطار الاستثمار فما عليه إلّا القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹⁹، على أنّ يكون مرفقا بالملف التنظيمي المتضمن دراسة تقنية واقتصادية للمشروع المزمع إنجازه، وبطاقة تقنية للمشروع تتضمن تحديد قطعة أرض المطلوبة التي تلي احتياجات المشروع²⁰.

هذا، ويتم بعدها إرسال الطلبات المقدمة أمام الشبّاك إلى إدارة أملاك الدولة من أجل دراسة الطبيعة القانونية للأراضي التي سيتم عليها المشروع، بعد ذلك يُتخذ بالمقارنة إلى ما تم التوصل إليه من معلومات ودراسة إلى مدى قابلية الطلبات لمنح الامتياز التي من المنتظر أن يتم توجيهها إلى مدير الشبّاك اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ليُرخص بمنح الامتياز عليها.

المحور الثاني: الإطار التطبيقي لاستغلال العقار الاقتصادي في دعم الاستثمار والشراكة -حالة ولاية معسكر-.

تتوفر الولاية على جملة من المؤهلات التي تجعلها في مصاف الولايات الرائدة المستقطبة للاستثمار، إذ تعتبر الولاية ببعدها الفلاحي وجهة لاستقطاب المستثمرين في هذا القطاع مما يساهم في بعث قطاع الصناعة التحويلية في مجال الصناعات الغذائية وما يرتبط به من صناعات أخرى بهذا القطاع الحيوي، فضلا على ذلك فإن الولاية تتوفر على متاحات عقارية أهلتها بأن تكون قطب رئيسي لجلب الاستثمارات من داخل الولاية وخارجها بالإضافة إلى توفرها على ثروات طبيعية هامة تستغل بالدرجة الأولى كمواد أولية خاصة في مجال قطاع البناء لاسيما احتضان الولاية لمركبين هامين لصناعة الاسمنت بكل أنواعه، زيادة على ذلك فان الموقع الجغرافي الذي تتميز به الولاية أهلها من الاستفادة من قدرات التنمية والاستثمار في مختلف النشاطات المنتجة وخاصة في مجال الصناعي²¹.

أولا: مؤهلات المنطقة كفرص للشراكة والاستثمار

يمكن تقسيم مساحة الولاية إلى (04) مناطق متباينة تتمثل في²²:

المنطقة 1: سهول الهبرة وسيق، في الشمال.

تتركز في هذه المنطقة النشاطات الصناعية الهامة للولاية، إذ تتوفر على عدد معتبر من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والمؤسسات الكبرى النشطة خاصة في قطاع الصناعة التحويلية وتعليب المنتجات الفلاحية التي تتموقع في سيق، زهانة، والمحمدية، وكذا انتاج مواد البناء (الاسمنت والجبس...الخ).

بالإضافة إلى خمس (05) مركبات بسيق لصناعة التبغ والكبريات، زيت الزيتون، المطاحن والطلاء...الخ. أما فيما يخص فرص الاستثمار، تعتبر منطقة الهبرة، سيق ملائمة لتطوير الصناعة الغذائية فيما يتعلق بتحويل وتصبير وتعليب المنتجات الفلاحية التالية: الزيتون، الحمضيات، البقوليات ذات الجودة العالية، ومن جهة أخرى توفر هذه المنطقة مواقع ومواد للاستغلال مثل:

- مواد الاسمنت، الكلس، الطين بزهانة.
- الجبس بالمحمدية.
- المواد الأولية للصناعة الطين، عقاز وسيق

المنطقة 2: جبال بني شقران، في المرتفعات.

تتوفر على منجم هام ذو جود عالية بيوحفنية وواحدات صغيرة لتحويل مادة الرخام، مما يفتح أبواب للشراكة والاستثمار خاصة وأن الجودة معروفة وذات خاصية.

وفي مجال السياحة الحموية فإن المنطقة اشتهرت بمقامتها المعدنية التي تعدت الحدود الوطنية بحيث تجلب سنويا عشرات الآلاف من السياح، فهي تعرض فرصا للشراكة والاستثمار في مجال الفنادق والإطعام والتسليّة والراحة، وحتى النشاطات الملاحية على مستوى سد كل من وزغرت، وبوحفنية.

المنطقة 3: سهول تغنيف وغريس، في الوسط.

تضم أهم الوحدات الصناعية والخدماتية التي تتموقع خاصة في المنطقة الصناعية بمعسكر، وعدد معتبر من وحدات تصبير وتحويل المنتجات الفلاحية، وتضم هذه المنطقة أيضا موارد معدنية هامة تمكّن للشراكة والاستثمار بها وهي²³:

- تحويل الصخور إلى حصى (الجير والدوليت).
- المناجم الكبرى للحصى الموجه للبناء بنوعية جيدة في المناطق التي تعرف بجبل أنفوس وجبل بوغادو (تيزي)، أو المناجم الأخرى التي هي في حالة الاستغلال.

المنطقة 4: جبال سعيدة، في الجنوب.

هذه المنطقة بالإضافة إلى إمكانياتها في مجال النشاط الفلاحي في الجبال، لديها إمكانيات هامة في استغلال مناجم الحصى والحجر، علاوة على ذلك، هذه المنطقة ملائمة لتطوير النشاطات الصناعية التي تزخر بها المنطقة.

ثانيا: تحديد وضعية العقار الاقتصادي بالولاية.

نعرض وضعية المناطق الصناعية ومناطق النشاط بالولاية وفقا لما يلي:

1- تحديد وضعية المناطق الصناعية بالولاية.

من بين أهم الأوعية العقارية التي تم توجيهها لاستيعاب المشاريع الاستثمارية في ولاية معسكر هي المناطق الصناعية إذ تم تخصيص قطع أرضية كبيرة لاستيعاب تلك المشاريع، حيث يوجد أربع مناطق صناعية بمساحة إجمالية تقدر بـ 426.5 هكتار.

الجدول 1: وضعية المناطق الصناعية بولاية معسكر.

الرقم	المنطقة الصناعية	المساحة الاجمالية	القطع الإجمالية		الأراضي الموزعة الكلية		الأراضي المتبقية	
			عدد	المساحة (هكتار)	عدد	المساحة (هكتار)	عدد	المساحة (هكتار)
1	معسكر	170	195	127,11	163	105.1	32	22.00

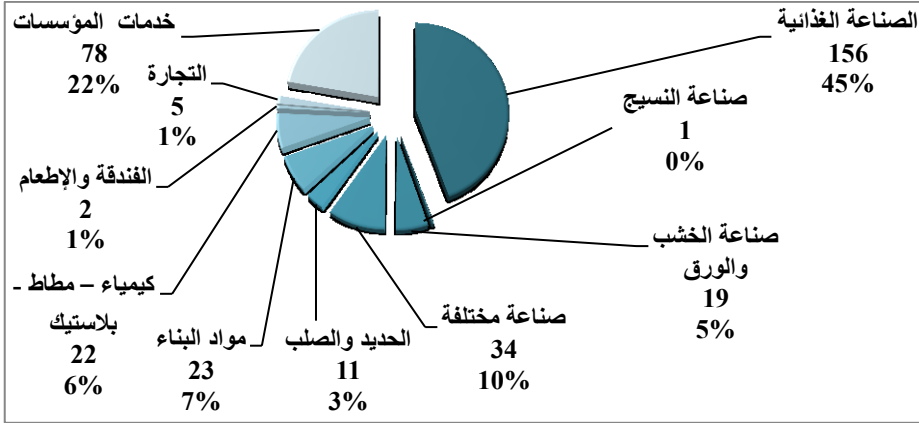
1.09	2	73.84	51	74,92	53	103	سيق	2
5.86	17	31.61	73	37,47	90	55	المحمدية	3
13.51	23	97.33	168	105.28	199	98.5	عقاز	4
42.46	74	307.88	455	344.78	537	426.5	المجموع	

المصدر: من إعداد الباحث بناء على تقرير مديرية الصناعة.

ولإبراز أكثر لنسبة اعتماد المشاريع الاستثمارية في المناطق الصناعية بولاية معسكر نستعين بالشكل المبين

أدناه وفقا لما يلي:

الشكل 02: وضعية المشاريع الاستثمارية.



المصدر: من إعداد الباحث بناء على تقرير مديرية الصناعة.

2- تحديد وضعية مناطق النشاط بالولاية.

إلى جانب المناطق الصناعية سالفة الذكر تتوفر ولاية معسكر على خمسة عشرة (15) منطقة نشاط موزعة على مختلف بلديات ولاية معسكر، تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 147.42 هكتار مجزأة إلى 747 قطعة أرضية، وعلى العموم فإن المناطق المحددة من طرف الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين لولاية معسكر هي 15 منطقة والمتمثلة في: منطقة بوحفنية، منطقة المحمدية، منطقة سيدي عبد المومن، منطقة زرقة، منطقة سيد علي الشريف، منطقة سيق وسط، منطقة عقاز، منطقة زهانة، منطقة تيغنيف 1، منطقة تيغنيف 2، منطقة تيغنيف 3، منطقة سيدي قادة، منطقة هاشم، منطقة واد الأبطال، منطقة واد تاغية²⁴.

وقد اعتبر المشرع هذه المناطق مصدرا مهما لتشكيل حافظة العقار الاقتصادي، ذلك أن استغلالها على أكمل وجه سيؤدي لا محالة إلى بعث العديد من المشاريع من خلال تحطي عقبة الحصول على العقار من جهة الوقت والمال، كون أنّ هذه الأصول دائما ما تكون مهيأة ومجهزة مسبقا لاستقبال هذا النوع من المشاريع²⁵.

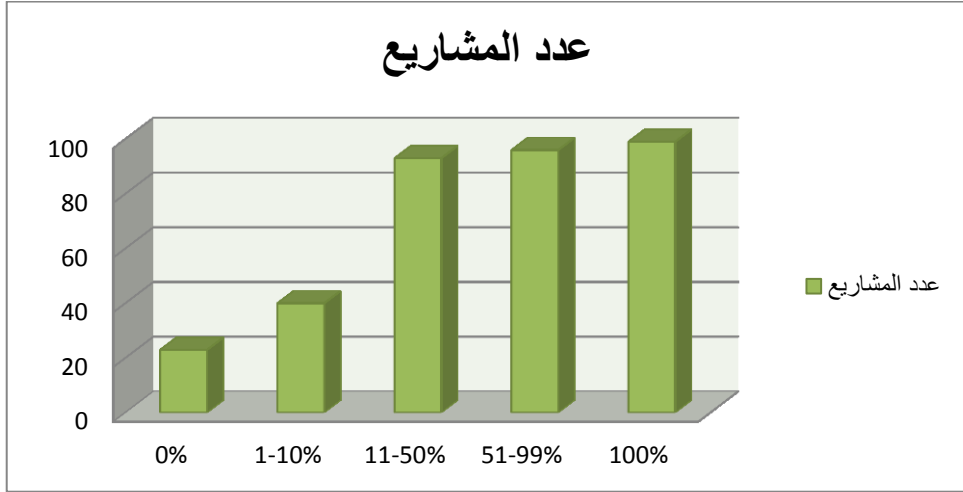
الجدول 05: حالة تقدم المشاريع الاستثمارية.

نسبة الأشغال	% 0	% 10-1	% 11-50	% 51-99	% 100
عدد المشاريع	23	40	93	96	99

المصدر: من إعداد الباحث بناء على تقرير مديرية الصناعة.

والشكل التالي يوضح نسبة تقدم المشاريع الاستثمارية في هاته المناطق:

الشكل 03: نسبة تقدم المشاريع الاستثمارية.



المصدر: من إعداد الباحث بناء على تقرير مديرية الصناعة.

ثالثا: عقبات الشراكة والاستثمار بالولاية.

رغم ما بذلته السلطات العليا في البلاد من مساعي وجهود في سبيل تحسين بيئة الشراكة والاستثمار وإيجاد المناخ المواتم لتعزيز جاذبية رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية في الإقليم سواء من خلال ما قدّمته قوانين الاستثمار السابقة، أو حتى قانون الاستثمار الجديد من أنظمة تحفيزية ومزايا وتوفيرها لجملة من الضمانات، إلا أنّ ذلك لم يشفع لها لتحقيق الحد الأدنى المطلوب من الاستثمارات المطروحة على مستوى إقليمها. ففيما أحصت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن تسجيل ما لا يتجاوز عن 1500 مشروع فقط متشعب بين قطاعات الصناعة، والبناء والأشغال، والخدمات والسياحة، لم تفوق مشاريع الاستثمارات الأجنبية 30 مشروع مشتركة بين الاستثمارات الأجنبية المباشرة والاستثمارات بالشراكة مع المتعاملين الجزائريين²⁶. ويرجع هذا التعثر في مؤشر الشراكة والاستثمار في مجال العقار الاقتصادي في الجزائر بالدرجة الأولى إلى جملة من المعوقات شكلت في مجملها عدّة عقبات ومطبات تحبط فيها المستثمرين سواء على المستوى الداخلي أو الدولي،

كما أسفرت هذه المطبات في مجال الاستثمار عن جانب آخر من المشاكل تمثل أساسا في شق المنازعات العقارية المتعلقة بجانب الاستثمارات خصوصا تلك المرتبطة بعقود الامتياز العقاري.

هذا، ولقد أتاحت لنا اللقاءات المكثفة التي أجريناها مع عديد المسؤولين والشركاء والمستثمرين بالولاية من تسجيل عديد النقاط والملاحظات التي تواجه مجال الشراكة والاستثمار في قطاع العقار الاقتصادي بعضها متعلق بعقبات على المستوى المحلي والبعض الآخر يتعلق بالسياسة الاقتصادية للدولة بوجه عام، ونذكر منها²⁷:

- صعوبة الحصول على القروض والتمويل بشروط ملائمة لعدم وجود أو عدم كفاية ضمانات حقيقية يقدمها المستثمرون للبنوك، وعلى الرغم من القوانين الصادرة في هذا المجال خاصة الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض، والقانون الأخير رقم 23-09 المؤرخ في 2023/06/21 يتضمن القانون النقدي والمصرفي²⁸ والإجراءات التي وضعها من أجل تحسين وتطوير عمل ودور المؤسسات المصرفية لاسيما في تعبئة المشاريع الاستثمارية الكبرى، إلا أن النظام المصرفي في الجزائر لم يتمكن من مواكبة التطورات والمستجدات العالمية التي مست هذا القطاع.
- نقص كبير في الموارد الأساسية على المستوى الوطني الأمر الذي يجبر المستثمرين إلى ضرورة استيرادها من خارج الوطن وهذا ما يزيد من صعوبة الشراكة والاستثمار كون أن الانقطاع لمدة طويلة في انتظار وصولها من الخارج يشكل بدوره هاجس وإشكال جوهري في عملية الاستثمار.
- تنصل وعدم وفاء المستثمرين شاغلي العقار الاقتصادي بالتزاماتهم في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية على أرض الواقع ما يضطر المصالح الإدارية إلى تقديم إغذارات متكررة وإرجاع العقار الاقتصادي.
- أن معظم المستثمرين إن لم نقل كلهم لا يتوفر لديهم آليات أخرى لتمويل كلي وتغطية تامة لمشاريعهم وتجسيدها على أرض الواقع في الآجال المتفق عليها حسب الدراسات الأولية التي يقدمونها.
- عدم الإسراع في عمليات إحصاء الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار ومن ثم تطهيرها من قبل سلطات الولاية من أجل استغلال العقار الاقتصادي بقصد خلق فرص استثمارية حقيقية جديدة ومنتجة.
- صدور قرار تجسيد الاستيراد عن بعض المنتجات جعل بعض الاستثمارات تتوقف بدافع انقطاع المواد الأولية من السوق الوطنية.
- إتمام المستثمرين لمشاريعهم الاستثمارية دون احترامهم لرخص البناء المسلمة لهم وفق مخطط المشروع الاستثماري المصادق عليه، ما ينجر عنه عدم حصولهم على شهادات المطابقة ورخص الاستغلال.

- قيام المستثمرين والشركاء برهن الأوعية العقارية المتحصل عليها في إطار الامتياز بغرض حصولهم على قروض مالية، على الرغم من أنّ هؤلاء المستثمرين ليست لهم صفة الملاك الحقيقيين بل تعتبر ملك للدولة وبالتالي لا يسوغ حجزه والتصرف فيه من طرف البنوك.
- غياب شبه تام إن لم نقل كلي لتهيئة بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط بشبكات الطرق، المياه، الكهرباء، والغاز والاتصالات.
- تقاعس المستثمرين في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية بحجة طول آجال رخص البناء الممنوحة لهم والتذرع بما كمبرر رغم وجود بند في دفاتر الشروط تلزمهم في الانطلاق بإنجاز المشاريع الاستثمارية وهو ما يزيد من حجم المنازعات أمام القضاء.

ثالثا: ميكانيزمات تحسين الشراكة والاستثمار بالولاية.

سنحاول في البداية تسليط الضوء على عمليات تطهير العقار الاقتصادي كتقنية لتحسين الاستثمار بالولاية، ثم التعرض إلى مسألة عمليات الإحصاء الشامل والدقيق للعقار الاقتصادي على مستوى الولاية.

1- تطهير العقار الصناعي كتقنية لتحسين الاستثمار بالولاية.

على إثر التلاعبات والتجاوزات التي عرفها استغلال العقار الموجه للاستثمار، والذي تعدى خلاله الأمر حدّ المضاربة بالأموال العقارية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وذلك بمنح العديد من العقارات لفائدة المستثمرين الانتهازيين، عملوا على تغيير وجهتها خدمة لمصالحهم الشخصية، مما دفع السلطات القائمة للتدخل قصد حمايتها من هذا التعدي والاستغلال الغير عقلائي، حيث لجأت إلى تطهير العقار الاقتصادي كإجراء ردي، وذلك باتخاذ مجموعة من الإجراءات بغرض استرجاع القطع الأرضية من المستثمرين الذين سجلوا تأخرًا ملحوظًا في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، أين تم تسجيل زيارات ميدانية متكررة إلى تلك المناطق، ومعاينة نسبة تقدم الأشغال بحضور مختلف المصالح (مديرية الصناعة، مديرية البيئة، مديرية البناء والتعمير، مديرية أملاك الدولة، مديرية المحافظة العقارية، مديرية الطاقة والمناجم، مديرية الموارد المائية...)، وتوجت هذه الزيارات بتوجيه إعدارات للمستثمرين الذين لم ينطلقوا بعد في إنجاز مشاريعهم، وفي حالة التنصل وعدم الامتثال لتلك الالتزامات تتم متابعتهم قضائيا من طرف الهيئة المسيرة.

وقصد حل مشكل تقاعس المستثمرين تم إنشاء لجان مؤهلة لتطهير العقار الاقتصادي على مستوى المناطق الصناعية، ومناطق النشاط، وكذا خارجها وفي إطار عمل هذه اللجنة وفي مسعى عمل هذه اللجان تم استرجاع على مستوى الولاية خلال السنتين 2021 و 2022 ما يعادل 105 قطعة أرضية بمساحة تقدر بـ 39.66 هكتار، والجدول أدناه يوضح هذه العملية وفقا لما يلي:

الجدول 10: الأوعية العقارية المسترجعة على مستوى الولاية.

تاريخ الاسترجاع.	المساحة المسترجعة.	عدد القطع.
2020	16 هكتار.	37.
2021	20 هكتار.	41.
2022	3.66 هكتار.	27.
المجموع	39.66 هكتار.	105.

المصدر: من إعداد الباحث بناء على تقرير مديرية أملاك الدولة.

وفي ذات السياق قامت مديرية أملاك الدولة بولاية معسكر بمباشرة دعاوى إلغاء عقود الامتياز وإحالة المستثمرين المتقاعسين إلى المتابعة القضائية واسترجاع الأوعية العقارية الخاصة بهم، حيث بلغت عدد القضايا المفصول فيها بإلغاء العقد و استرجاع العقار الاقتصادي (58) قضية انطلاقا من سنة 2016 إلى سنة 2023، في حين بلغت القضايا المفصول فيها بفسخ العقد وإخلاء العقار الاقتصادي إلى (23) قضية، أما عن الدعاوى التي تم بموجبها فسخ عقود الامتياز لصالح المستثمرين ولم تقدم ضدهم دعاوى لإخلاء العقار بسبب تسجيل نسب أشغال معتبرة من طرف المستثمرين في الأوعية العقارية الممنوحة لهم فقد بلغ عددها نحو (28) دعوى.

2- إطلاق عمليات الإحصاء الشامل والدقيق للعقار الاقتصادي على مستوى الولاية.

في إطار مواصلة الإصلاحات الهادفة إلى ترقية الاستثمار، وكيفيات الحصول على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تم الشروع في إعداد إحصاء شامل ودقيق لكل الأصول العقارية الفائضة، بحيث تقرر وضع على مستوى كل ولاية لجنة ولائية يرأسها الوالي تضم، المدراء الولائيين للقطاعات الوزارية المعنية بهذه العملية (الداخلية، المالية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الحفظ العقاري، الطاقة والمناجم، الصناعة، الفلاحة، الأشغال العمومية، النقل، السياحة، التعمير، وكذلك مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار).

كما يمكن للجنة الولائية الاستعانة بكل شخص أو هيئة لمساعدتها في أشغالها.
تكلف اللجنة الولائية بالمهام الآتية²⁹:

- القيام بإحصاء جميع المؤسسات العمومية الاقتصادية/ أو الفروع والوحدات التابعة لهذه المؤسسات الناشطة على مستوى هذه الولاية.

- جمع للمعلومات التي تتعلق بالوضع القانوني للأموال العقارية لهذه المؤسسات، وذلك بالاستعانة بمختلف المصادر المتوفرة (أموال الدولة، مسح العقاري، الحفظ العقاري، المجمعات، مسيري المناطق الصناعية ومناطق النشاط...).
- القيام بمقاربة ما بين المعلومات المتحصل عليها مع تلك التي تحوزها مختلف القطاعات المعنية.
- إعداد مخططات مسحية مسقطة على صور قابلة للاستغلال تبين من خلالها المساحات غير المستغلة.
- القيام بعمليات تحسيسية إتجاه مسؤولي هذه المؤسسات، وتذكيرهم بالتعليمات المسداة من قبل السيد الوزير الأول لحثهم على استغلال هذه الأصول العقارية.
- تنظيم خرجات ميدانية للوقوف على ظروف استغلال الأصول العقارية من طرف المؤسسات الناشطة على مستوى الولاية وتشخيص الأصول العقارية التي تفوق احتياجاتها.
- تحديد أسباب عدم الاستغلال، لاسيما بالنسبة لأدوات التعمير (مثال عدم إمكانية توسيع النشاط بسبب تغيير أدوات التعمير على مستوى مكان تواجد المؤسسات العمومية الاقتصادية/ أو الفروع والوحدات التابعة لهذه المؤسسات) وتحديد مدة عدم الاستغلال.
- استغلال المعلومات المتحصل عليها بغرض تشخيص الأملاك العقارية غير المستغلة وضبط قائمتها التي تعرض على اللجنة الوزارية المشتركة، مرفوقة بالنسبة لكل ملك ببطاقة وصفية مطابقة للنموذج المرفق ومستخرج مخطط المسح المسقط على صورة جوية.

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة نخلص إلى أنّ مسألة العقار الاقتصادي تعدّ الأسلوب الأمثل والأبج لتعزيز سبل جاذبية الشراكة والاستثمار بالجزائر لأنّه يُسهم بدور مهم في التطور الاقتصادي، وهو ركن أساسي من أركان الحياة الاقتصادية في جميع دول العالم، إذ يُمثل سببا بالغ الأهمية في تحقيق أعلى درجات التطور والتنمية الاقتصادية إذ تكتسي هذه المسألة أهمية كبيرة جعلت من المشرع الجزائري لا يتوانى في سنّ العديد من القوانين خلال فترات قصيرة إدراكا منه لأهمية هذا "المورد الغير المتجدد"، وسعيا منه لتلبية طموحات المستثمرين.

أضف إلى ذلك، أن قصد المشرع هو إزالة كافة العقبات التي تقف كحجرة عثرة أمام المستثمرين للاستفادة من الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي، لاسيما في ظل إلحاح المستثمرين ومطالبتهم بجهة الأوعية، لذلك بادرت السلطات العليا في البلاد بمحاولة وضع حد لأزمة ملف العقار الاقتصادي من خلال المبادرة أولا بإلغاء الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول ديسمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ومن ثم العمل على

إصدار قانون جديد القانون رقم 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، بما يُؤمّ طموحات وتطلعات المستثمرين الراغبين في إنجاز المشاريع الاستثمارية.

نتائج الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع دور العقار الاقتصادي في تعزيز جاذبية الشراكة والاستثمار في الجزائر، توصلنا إلى

النتائج التالية:

- يعدّ العقار الصناعي "مورد غير متجدد" وهو أحد أنواع العقارات الاقتصادية الحيوية إضافة إلى العقار السياحي والحضري، الذي يندرج ضمن المقاربة الجديدة للدولة المعول عليها لتحقيق النهضة الاقتصادية.
- يُشكّل نظام الاستثمار بالشراكة هدفاً أسمى وغاية عظمى تسعى الدولة من خلال سياساتها الاقتصادية المنتهجة تعزيز سبل الوصول إليها عن طريق ما تسخّره من جهود وإمكانات تشريعية ومؤسسية، وعلى رأسها قانون الاستثمار وملف العقار الاقتصادي.
- يُفوّم نظام الاستثمار على مسألة الحوافز والمزايا والضمانات الموجهة لفائدة المستثمرين، والتي تسعى بدورها إلى تعزيز الثقة في الإطار التشريعي للاستثمار في الجزائر وتحسين جاذبية مناخ الأعمال، مع رفع القدرة التنافسية لشركات القطاع الخاص.
- بغرض ضمان التسيير العقلاني والرشيد لملف العقار الاقتصادي، تم استحداث عدّة هيئات وأجهزة مركزية ومحلية مكلفة بمتابعة ملفات الاستثمار، كما تتولى القيام بتهيئة وتسيير العقار الاقتصادي، فيما سيعرف بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي، والعقار السياحي، والعقار الحضري.
- اعتماد المشرع طريقة الامتياز القابل للتنازل كأسلوب ونمط حصري ووحيد لاستغلال العقار الاقتصادي مع الإبقاء على صيغة التراضي كطريقة لمنح الامتياز بموجب المادة (14) من قانون رقم 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 السالف الذكر.
- تحوُّر ولاية معسكر على أصول عقارية هامة موجهة للاستثمار تؤهلها لتكون في مصاف الولايات المستقطبة للاستثمارات الأجنبية المباشرة والاستفادة من رؤوس الأموال الموجودة بالخارج وإعادة تحويلها إلى داخل البلد بغرض زيادة العائدات المالية للدولة.

اقتراحات الدراسة:

على ضوء النتائج المتوصل إليها نقترح ما يلي:

- العمل على تشجيع المستثمرين الخواص على خلق مناطق مصغرة للنشاط قصد المساهمة في توفير متاحات استثمار إضافية تسمح بممارسة أنشطتهم سواء على مستوى أملاكهم الخاصة أو التابعة لأملاك الدولة.
- العمل على توحيد كل من رخصتي الإنشاء والاستغلال المسلمة من قبل مصالح البيئة في وثيقة واحدة ربحا للوقت وتفاديا للبيروقراطية مع إعفاء المستثمرين الذين تقع استثماراتهم داخل المناطق الصناعية ومناطق للنشاط المنشأة قانونا من هذه الوثيقة.
- الإسراع في رقمنة كافة أنشطة ومهام كل من مصالح مديرية الضرائب، ومصالح أملاك الدولة، ومصالح الحفظ العقاري، ومصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية من أجل عصرنه كل من عقود الامتياز، والدفاتر العقارية.
- الإبقاء على حق الشفعة لفائدة الدولة ممثلة في الوكالات المنشأة في حال إبداء المستثمرين رغبتهم في بيع المشروعات الاقتصادية المنجزة.
- الإسراع في إصدار النصوص التطبيقية الخاصة بالعقار الاقتصادي والمندرجة في إطار القانون رقم 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023 السالف الذكر، والمتعلقة أساسا بالشق الخاص بتكوين العقار الاقتصادي، وبشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتنازل، وبتنظيم وسير كل من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، والعقار الحضري، والعقار السياحي.

قائمة المراجع:

الكتب:

- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ط8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- عبد الرحمن بن علي الجريسي، المرجع العقاري السعودي، الأكاديمية العربية العقارية لمكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية، 2008.

الرسائل والأطروحات الجامعية:

- صونية نايل، التسيير المفوض لمرفق الري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الإداري، تخصص نشاط إداري ومسؤولية إدارية، عن كلية الحقوق بجامعة العربي التبسي، 2017/2018، ص 116.
- بوجلطي عز الدين، النظام القانوني للاستثمار في قطاع الطاقة "في الجزائر" والمتغيرات الدولية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، الجزائر، 2015-2016.

- تعليمة وزارية مشتركة رقم 06 المؤرخة في 13 جويلية 2023 متعلقة بإحصاء الأصول العقارية غير المستغلة المملوكة أو المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية.

التقارير:

- تقرير مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تحت عنوان استثمار بمعسكر، جانفي 2011.
- تقرير حول قطاع الاستثمار بولاية معسكر، يوم 09 أكتوبر 2023، مديرية الصناعة بولاية معسكر.

المواقع الإلكترونية:

Imen kimouche, <https://www.echoroukoline.com>, consulté le 01/01/2024 à 18:05 h.

التهميش:

- ¹ - ج.ر.ج.ج، العدد رقم 20 الموافقة 9 مارس 1973.
- ² - الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد رقم 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- ³ - إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ط8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 262.
- ⁴ - المادة (2) من المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، العدد رقم 20 الموافقة 9 مارس 1973.
- ⁵ - عبد الرحمن بن علي الجريسي، المرجع العقاري السعودي، الأكاديمية العربية العقارية لمكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، السعودية، 2008، ص 36.
- ⁶ - عبد اللطيف بلغرسة، تداعيات المشروع الأورومتوسطي على الاستثمار في الوطن العربي من خلال التجربة الجزائرية - مقارنة المخطط بالمحقق - المؤتمر العلمي الثاني، سبل تنشيط الاستثمارات في الاقتصاديات الانتقالية إشارة خاصة لحالة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سكيكدة، يومي 14/15 مارس 2004، ص 5.
- ⁷ - شنتوفي عبد الحميد، الشراكة آلية لتفعيل الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد الأول 2016 جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، ص 214.
- ⁸ - صونية نايل، التسيير المفوض لمرفق الري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الإداري، تخصص نشاط إداري ومسؤولية إدارية، عن كلية الحقوق بجامعة العربي التبسي، 2017/2018، ص 116.
- ⁹ - بوجلطي عز الدين، النظام القانوني للاستثمار في قطاع الطاقة "في الجزائر" والمتغيرات الدولية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، الجزائر، 2015-2016، ص 14-15.
- ¹⁰ - المادة (04)، و(05) من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المرجع السابق.
- ¹¹ - أنظر المادة (02) من الأمر رقم 06-11 يحدد شروط وكميات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

- ¹² - المادة (06) من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 2023/11/16، المرجع السابق.
- ¹³ - المادة (15) من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011
- ¹⁴ - المادة (48) من الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ج.ج. العدد رقم 40 الصادرة سنة 2015.
- ¹⁵ - المادة (48) من الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ج.ج. العدد رقم 40 الصادرة سنة 2015.
- ¹⁶ - المادة (118) من القانون رقم 14-19 المؤرخ في 2019/12/11 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر.ج.ج. العدد رقم 81 المؤرخة في 2019/12/30.
- ¹⁷ - أنظر المادة (14) من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 2023/11/16، المرجع السابق.
- ¹⁸ - لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01 -الحاج لخضر، -الجزائر، 2018/2017، ص 130.
- ¹⁹ - المادة (12) من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 2023/11/16، المرجع السابق.
- ²⁰ - بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04-08، مذكرة لنل شهادة الماجستير في القانون العام للأعمال عن كلية الحقوق بجامعة بجاية عبد الرحمن ميرة 2013/2012، ص 57.
- ²¹ - تقرير حول قطاع الاستثمار بولاية معسكر، يوم 09 أكتوبر 2023، مديرية الصناعة بولاية معسكر، ص 02.
- ²² - تقرير مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تحت عنوان استثمار بمعسكر، جانفي 2011، ص 9.
- ²³ - تقرير مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تحت عنوان استثمار بمعسكر، المرجع نفسه، جانفي 2011، ص 10.
- ²⁴ - تقرير حول قطاع الاستثمار بولاية معسكر، يوم 09 أكتوبر 2023، مديرية الصناعة بولاية معسكر، المرجع السابق، ص 06.
- ²⁵ - إلهام بخوش، دور الأصول العقارية والمتبقية للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي، مجلة هيروودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 02، المجلد 06، جامعة العربي تبسي، الجزائر، 2022، ص 346.
- ²⁶ - Imen kimouche, <https://www.echoroukoline.com>, consulté le 01/01/2024 à 18:05 h.
- ²⁷ - مقابلات أجريت مع مسؤولين في مجال الاستثمار ومستثمرين ورجال أعمال بولاية معسكر، من تاريخ 2023/07/02 إلى 2023/11/30.
- ²⁸ - القانون رقم 09-23 المؤرخ في 2023/06/21 يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج.ر.ج.ج. العدد رقم 43 المؤرخة في 2023/06/27.
- ²⁹ - تعليمة وزارية مشتركة رقم 06 المؤرخة في 13 جويلية 2023 متعلقة بإحصاء الأصول العقارية غير المستغلة المملوكة أو المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية.