

## امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر

د. محمد بوشوشة جامعة باتنة 1 الحاج لخضر

د. عيسى بولخوخ جامعة باتنة 1 الحاج لخضر

### ملخص

يشكل العقار الصناعي عنصرا مهما لأي استثمار، وذلك لعدة اعتبارات منها: أي استثمار يجب أن يتوفر على مقر معين وذلك من أجل إجراء مختلف التعاملات ذات الصلة مع هذا الاستثمار، كذلك أن يشكل العقار من أهم التكاليف التي يمكن أن يتحملها المستثمر لإنجاز استثماره لارتفاع تكلفة حيازته، نتيجة لذلك اعتمدت الجزائر عدة إجراءات وسياسات لتسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي لتحسيد استثماراتهم، لكن رغم ذلك يبقى العقار يشكل هاجسا للمستثمرين، كذلك كان هذا العنصر السبب الأساسي في تخلي العديد من المستثمرين عن تحقيق مشروعاتهم الاستثمارية.

### Résumé :

Le foncier industriel constitue un aspect important à l'investissement, par deux considérations, en premier lieu chaque investissement doit posséder un local afin de mener les procédures qui ont un lien avec cet investissement, la seconde considération est que le foncier constitue un grand part des charges supporté par l'investisseur en vue de l'augmentation de cout d'acquisition du foncier. En effet l'Algérie a adopté plusieurs procédures et politique afin de faciliter l'acquisition des fonciers en vue de concrétiser les investissements. Or le foncier reste encore un obstacle devant les investissements et que plusieurs investisseurs ont abandonné leurs projets à cause de cet obstacle.

يشكل الاستثمار العنصر الأساسي لتطور أي دولة، لقدترته على خلق الثروة وتحقيق القيمة المضافة، فهو ينطوي على تخلي المستثمر عن جزء من ثروته مقابل الحصول على عوائد إضافية في المستقبل، بما يسمح بتوظيف الثروة وعدم اكتنازها، وتحقيق فوائد عديدة يستفيد منها المجتمع ككل. لذلك وحتى يمكن تشجيع الاستثمار ودعمه يجب توفر مجموعة من الشروط والتسهيلات التي تسمح لأي مستثمر بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق أهدافه، ومن بين أهم المحددات التي يأخذها المستثمر بعين الاعتبار: العقار ذلك أن أي استثمار لا يمكن تجسيده إلا على حيز عقاري محدد.

بالتالي يكتسب العقار أهمية كبيرة للمستثمر ذلك أنه يعتبر مصدر لاستقرار استثماره، وممارسة نشاطه بدون مشاكل أو عراقيل تخص مقر هذا الاستثمار، هذا من جهة، من جهة أخرى فإن تكلفة الحصول على العقار تعد من أهم التكاليف التي يمكن أن يتحملها المستثمر لارتفاع أسعار العقار في السوق الوطنية، وبالتالي توفر العقار يعد عاملا أساسيا لنجاح استراتيجية تطوير ودعم وكذلك استقرار الاستثمار المحلي والأجنبي.

نتيجة لذلك فقد بذلت السلطات العمومية في الجزائر العديد من الإجراءات والجهود من أجل تسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي لتنفيذ استثماراتهم، حيث بادرت السلطات العمومية في إطار مختلف سياساتها لتطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجنب، فقد أثرت التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيير ابتداء من نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، وهو ما نتج العديد من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول في مجال العقار الموجه للاستثمار.

من خلال ما سبق نطرح إشكالية البحث كما يلي:

ماهي أهم الامتيازات والتسهيلات الممنوحة للمستثمرين للحصول على العقار الصناعي

لتجسيد استثماراتهم؟

بهدف الإجابة على الإشكالية السابقة والإحاطة بمختلف جوانب الموضوع فإنه تم تقسيم البحث إلى العناصر التالية:

- المحور الأول: مفهوم العقار والعقار الصناعي.
- المحور الثاني: أهم امتيازات العقار الصناعي في الجزائر.
- المحور الثالث: أهم صعوبات الحصول على العقار الصناعي في الجزائر.

### المحور الأول: مفهوم العقار والعقار الصناعي.

**أولاً: تعريف العقار:** تصنف الأشياء المادية بحكم ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات، والعقار لغة يعني كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمنزل<sup>1</sup>، يمكن تعريف العقار من خلال التعاريف التالية:

- عرفه القانون المدني الجزائري: "كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك فهو شيء منقول"<sup>2</sup>.

- كما يعرف العقار بأنه: "مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية، أو غير مبنية، ونعني بهذا، سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقارا بالتخصيص"<sup>3</sup>.

- يعرف كذلك بأنه: "الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف"<sup>4</sup>.

من التعاريف السابقة فإن العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعترها تلف أو خلل، والأرض هي المثال المناسب للعقار، نظرا لاستقرارها وثباتها بجزءها، وإذا جاز نقل أجزاء منها، فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها.

**ثانياً: العقار الصناعي وأهميته بالنسبة للاستثمار:** يكتسب العقار الصناعي أهمية كبيرة بالنسبة للاستثمار وذلك أنه يسمح بتوفير بيئة ملائمة لتحقيق الاستثمارات حيث يجب توفر مجموعة من الضمانات في مجال العقار والتي تضمن الاطمئنان لأي مستثمر لتحقيق استثماره من دون مشاكل أو عوائق، ذلك أن أول ما يفكر فيه أي مستثمر هو وعاء عقاري لاحتواء هذا الاستثمار.

أ- **تعريف العقار الصناعي:** لم يتطرق المشرع في الجزائر إلى تعريف العقار الصناعي، وإنما اهتم أكثر بتنظيمه وتسييره عن طريق سلسلة من النصوص القانونية الصادرة التي تتماشى مع التوجهات الإيديولوجية والاقتصادية للدولة، ولكن يمكن إعطاء التعاريف التالية للعقار الصناعي:

- يعرف العقار الصناعي بأنه: " هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات " .<sup>5</sup>

- كما يعرف العقار الصناعي: " هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياطي يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجنب " .<sup>6</sup>

- العقار الصناعي هو: " الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية " .<sup>7</sup>

إن طبيعة هذا النوع من العقارات مرتبطة بالصناعة أي الاستثمار، وبالتالي فهو موجه لاحتواء المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي الإنتاجي، ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من طرف الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الاقتصادي على المستوى الوطني، حيث أن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون رقم 73-54<sup>8</sup> المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية حيث نصت المادة 02 منه على: " تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيأة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وتقديم كل رأي وعرض اقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمندسة المدن وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية " .

ب- **أهمية العقار الصناعي للاستثمار:** يكتسب العقار الصناعي أهمية كبيرة بالنسبة للاستثمار وذلك أن أول عائق قد يواجه المستثمر مدى توفر عقار يحتوي هذا الاستثمار مع توفر الشروط المناسبة لتحقيق الاستثمار في أحسن الظروف ويكتسب العقار هذه الأهمية من خلال عناصر أهمها:

**1- ارتفاع تكلفة الحصول على العقار:** يشكل العقار في العالم أحد أهم الثروات التي يمكن أن يكتسبها الفرد، ويعد كذلك من بين أعلى أنواع الأموال وذلك لتميزه بالديمومة والضمان، فهو من أهم التكاليف التي يتحملها المستثمر، وبالتالي يجب توفير تسهيلات من أجل ضمان حصول المستثمر على عقار لإنجاز استثمار بأقل التكاليف وبأسرع وقت ممكن وبأقل إجراءات إدارية.

**2- تشجيع المستثمرين على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية:** إن وجود وتوفير العقار المخصص للاستثمار الصناعي من شأنه أن يعطي للمستثمرين الوطنيين والأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم، واستثمارها في مختلف القطاعات الاقتصادية، ذلك أن توفير العقار وبأسعار معقولة يشجع المستثمرين على تنوع استثماراتهم في مختلف القطاعات الاقتصادية، الذي يؤدي إلى تطوير قطاعات استراتيجية خارج قطاع المحروقات مثل القطاع الصناعي والفلاحي والسياحي، وتحقيق الاستقلالية عن الاستيراد والتخلص من التبعية لقطاع المحروقات.

**3- تنظيم السوق العقارية:** إن تنظيم الاستثمار وتشجيعه يقتضي تنظيم السوق العقارية الموجهة للاستثمارات، ما يضمن توفير الأوعية العقارية للمستثمرين الحقيقيين وبالتالي منح ضمانات أكثر للمستثمرين وتطبيق المساواة بين الجميع وهو ما يشكل عامل محفز على جذب الاستثمار.

#### المحور الثاني: أهم امتيازات العقار الصناعي في الجزائر

قامت السلطات العمومية في الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات بهدف تسهيل حصول المستثمرين على أوعية عقارية لإنجاز وتنفيذ استثماراتهم وذلك من خلال إنشاء عدة هيئات تتولى استقبال المستثمرين وتوجيههم، كذلك إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم عملية تخصيص ومنح الأوعية العقارية للمستثمرين.

**أولاً: الهيئة المكلفة بتسيير ملف العقار الصناعي:** (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

#### (ANNIREF)

**أ- التعريف بالوكالة:** من أجل التكفل الجيد والحسن بطلبات الحصول الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي فإنه تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهي مؤسسة وطنية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تقع تحت وصاية وزارة الصناعة والمناجم، ممثلة محليا بمديريات جهوية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>9</sup>، تم إنشاءها بهدف حل عدة مشاكل تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي من أهمها:

- تعدد المتدخلين في إجراءات توفير العقار الصناعي.
- تغيير وجهة استعمال الكثير من العقارات المخصصة للاستثمار.
- الافتقار إلى منظومة معلوماتية حول أسعار السوق ووفرة العقار.

**ب- مهام الوكالة:** تتمثل مهمة الوكالة أصلا في لعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي حيث تتولى التقريب بين المستثمرين والسلطة المانحة لحق الامتياز من خلال تسيير حافظتها العقارية وترقيتها وتثمينها في إطار دعم وترقية الاستثمار كما تقوم الوكالة بعدة مهام من أهمها:

**1- مهام الخدمة العمومية:** وذلك من خلال:

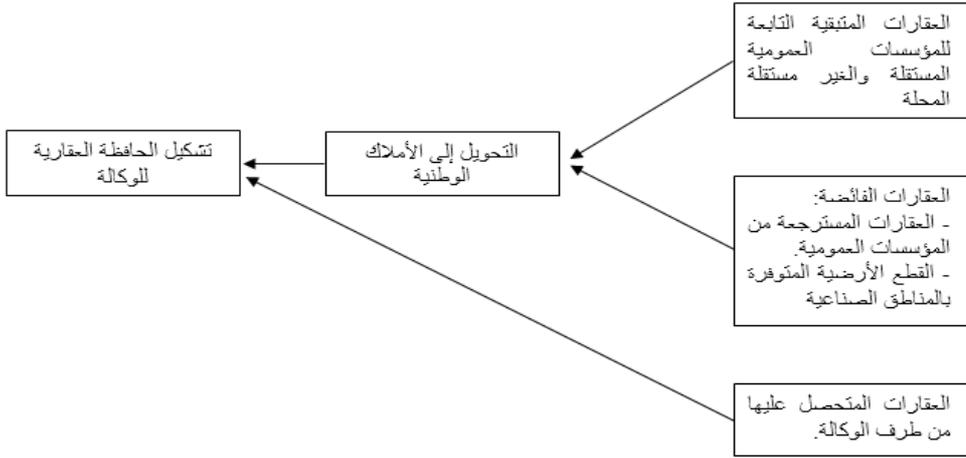
- إنشاء بنك للمعلومات حول العرض العقاري على المستوى الوطني.
- ضبط العقار الصناعي عن طريق إنشاء مرصد للعقار، الذي يقوم بنشر جداول أسعار العقارات محين دوريا، وإعداد تقارير ظرفية حول أسعار العقار الصناعي.

**2- المهام التجارية:** تتمثل في:

- تسيير الأصول العقارية وفق اتفاقيات لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة استثماراتهم.
- الوساطة العقارية.
- نشر المعلومات حول وفرة العقار الصناعي على المستوى الوطني من خلال بنك للمعلومات.
- إنشاء فضاءات جديدة مجهزة (حظائر صناعية).
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الصناعي في إطار الاستراتيجية الوطنية للاستثمار مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية.

**ج- تشكيل الحافظة العقارية للوكالة:** تتمثل الحافظة العقارية في المخزون من الوعاء العقاري الذي تمتلكه الوكالة من خلال عدة مصادر والموجه إلى استخدامه في الاستثمار، ويمكن تمثيل طرق حصول الوكالة على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار من خلال الشكل التالي:

الشكل (01): تشكيل الحافظة العقارية لـ: ANIREF



المصدر: من إعداد الباحث، بناء على منشورات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

يمكن توضيح مكونات الحافظة العقارية للوكالة من خلال الجدول التالي:

الجدول (01): مكونات الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

المساحة	العدد	مكونات الحافظة العقارية للوكالة
492 هكتار	445 أصل عقاري	أصول عقارية متبقية (مؤسسات عمومية محلة، فائض العقارات)
167 هكتار	277 قطعة أرضية	قطع أرضية متوفرة عبر المناطق الصناعية
659 هكتار	772 أصل عقاري	الوفرة العقارية

المصدر: [www.anniref.dz](http://www.anniref.dz)

تشكل الحافظة العقارية للوكالة من خلال 03 طرق أساسية:

- العقارات المتحصل عليها من المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تم حلها وإعلان إفلاسها.
- العقارات الفائضة: وهي العقارات الغير مستغلة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذلك القطع الأرضية المتوفرة في المناطق الصناعية.
- العقارات المتحصل عليها من طرف الوكالة: حيث وباعتبارها مؤسسة ترقية عقارية فإنه بإمكانها حيازة العقارات من الخواص أو من المؤسسات العمومية لإعادة استخدامها وتوجيهها للاستثمار.

ثانيا: النصوص القانونية المحددة للامتيازات العقارية الموجهة للاستثمار: بهدف تسهيل حصول المستثمرين على تسهيلات وامتيازات في مجال الحصول واستغلال العقار الموجه للاستثمار فقد صدرت العديد من النصوص القانونية المنظمة لإدارة العقار الموجه للاستثمار، تتمثل هذه النصوص القانونية في:

**1- القانون رقم 06-19:** المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بتطوير الاستثمار وهو القانون الذي يحدد مفهوم الاستثمار، وطرق وكيفيات الاستفادة من مختلف الامتيازات وشروط الاستفادة من الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات التي يتم إنشائها في إطار الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمارات (ANDI).

**2- الأمر رقم 04-08:** المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للملك للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

**3- المرسوم التنفيذي رقم 09-152:** المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

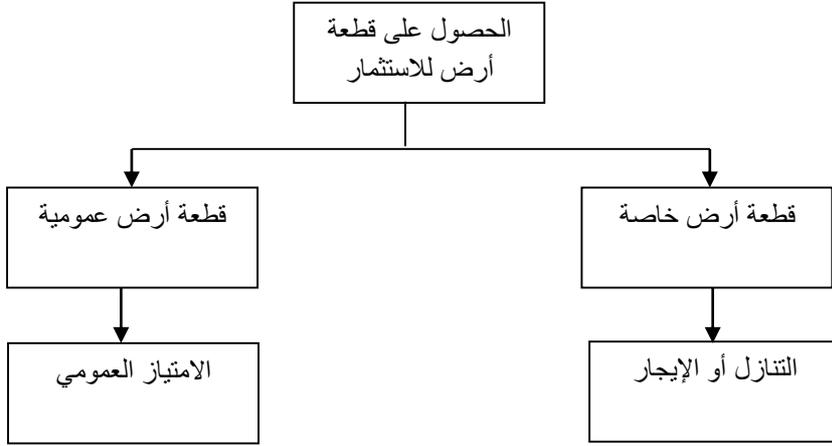
**4- المرسوم التنفيذي رقم 09-153:** المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

**5- الأمر رقم 11-11:** المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

**6- الأمر رقم 15-01:** المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

ثالثا: صيغة الاستفادة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار: يمكن تمثيل صيغة استفادة المستثمر في الجزائر للاستفادة من قطعة أرض موجهة للاستثمار عن طريق الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من خلال الشكل التالي:

الشكل (02): طرق الحصول على قطعة أرض للاستثمار



المصدر: من إعداد الباحث، بناء على منشورات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أ- التنازل أو الإيجار: باعتبار الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة اقتصادية تقوم بنشاط الوساطة العقارية والترقية العقارية فإنه بإمكانها حيازة العقارات من الخواص، ثم إعادة التنازل عنها أو تأجيرها للمستثمرين بهدف تحقيق أرباح.

ب- منح العقار في إطار عقود الامتياز: يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز في الأمر رقم 03-01 المتضمن قانون الاستثمار، وذلك في المادة الأولى: "يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة".

1- تعريف عقد الامتياز: يعرف عقد الامتياز حسب المرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة بأنه: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".

منذ سنة 2008 أصبح منح الدولة للأراض العمومية التابعة للأملك الخاصة للدولة يتم في إطار عقود الامتياز فقط مع عدم إمكانية التنازل النهائي لصالح المستثمر وهو ما كرسه الأمر رقم

04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المادة الأولى:" يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و / أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".

لقد كانت الجولة تقوم بالتنازل وبالتراضي للأراضي التابعة لأملاكها الخاصة لفائدة المستثمرين، وفقا للمادة 161 من القانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، إلا أن بعض المستفيدين من هذه العقارات أصبحوا يمارسون المضاربة فيها (إعادة التنازل الكلي أو الجزئي، تغيير النشاط، تأجير العقار، الإهمال)، من أجل ذلك وبهدف وضع حد لهذه الممارسات والوقوف في وجه الإضرار بالتنمية المحلية قررت السلطات اعتماد نظام الامتياز بدل التنازل المباشر<sup>10</sup>، ويمكن اختصار أهم مميزات عقد الامتياز كما يلي:

#### الجدول (02): أهم مميزات عقد الامتياز

العنصر	الشرح
مدة حق الامتياز	يمنح الامتياز لمدة أديانها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، 66 سنة، وأقصاها 99 سنة.
الطبيعة القانونية لحق الامتياز	عقد إداري محرر من طرف إدارة أملاك الدولة ومشهر بالمحافظة العقارية، يتمتع بكافة الضمانات القانونية.
منح حق الامتياز	يرخص الوالي حق الامتياز باقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية. <sup>11</sup>
الإتاوة الإيجارية	سعر حق الامتياز هو ناتج عن التقييم المقدم من طرف مصالح أملاك الدولة، وهو يمثل 03% سنويا من القيمة التجارية المحددة، يتم تحيينه كل 11 سنة على أساس تذبذبات أسعار العقار.

المصدر: من إعداد الباحث اعتمادا على مواد المرسوم التنفيذي: 09-152.

2- طرق عقد الامتياز: يمنح الامتياز على الأراضي العمومية عن طريق التراضي فقط (Gris à Gris)، حيث وقبل سنة 2011 كان يتم منح الامتياز عن طريقتين: المزاد العلني والتراضي مع إلغاء التنازل تماما وذلك لغلق الباب أما المستثمرين الوهميين الذين يطمعون فقط في الحصول على العقار

للبنسة فيه دون تجسيد أي استثمار حقيقي، ويهدف منح تسهيلات أكثر للمستثمرين تم إلغاء الامتياز عن طريق المزد العلي والاكتفاء فقط بالامتياز عن طريق التراضي وذلك بواسطة قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>12</sup>، حيث نصت المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت الفقرة الأولى من الأمر 04-08 على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيآت العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها".<sup>13</sup>

### المحور الثاني: أهم الامتيازات الخاصة بالعقار الصناعي في الجزائر

يشكل العقار الصناعي عنصرا مهما في تجسيد الاستراتيجية الوطنية للاستثمار، لذلك سعت الدولة الجزائرية عبر مختلف سياساتها الى توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية لتلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، الوطنيين والأجانب لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية، بتخصيص حزمة من الامتيازات الخاصة بالعقارات الموجهة للاستثمارات، ومن أهم هذه الامتيازات والتسهيلات:

**أولاً: التسهيلات الإدارية:** تتمثل هذه التسهيلات في تخفيض الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على عقار لتنفيذ الاستثمارات، ومن هذه التسهيلات نجد:

**أ- إنشاء الشباك الوحيد:** وذلك على مستوى الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الاستثمار (ANDI)، يتمثل دوره في تسهيل وتبسيط الإجراءات القانونية والإدارية لتأسيس الاستثمار، يضم هذا الشباك ممثلين عن جميع الإدارات ذات الصلة بملف الاستثمار، مثل: السجل التجاري، مصالح الضرائب، الضمان الاجتماعي، مصالح الجمارك، كما يحتوي على الإدارات ذات الصلة بالعقار الموجه للاستثمار: ممثل عن اللجنة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ممثل عن مصالح التعمير، ممثل عن مصالح أمالك الدولة.

**ب- تهيئة المناطق الصناعية:** وهو برنامج وطني يهدف إلى استحداث 31 منطقة صناعية جديدة، وذلك بهدف توفير مجال مناسب ومناطق لنشاط المستثمرين، تتوفر هذه المناطق على مواقع عقارية مهيأة بجميع الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار وعلى هذا الأساس وفي إطار الصلاحيات الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري شرعت في تهيئة مناطق صناعية بمواصفات عصرية

على مساحة إجمالية تمتد إلى 8.000 هكتار، هذه المناطق موصوفة بأنها: **مناطق الجيل الجديد**<sup>14</sup> هذه السياسة تهدف لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

- توفير أوعية عقارية متناسبة مع احتياجات المستثمرين مع توفير جميع خدمات الهياكل القاعدية بنوعية جيدة.

- مواقع صناعية مهيأة تحترم جميع شروط المحافظة على البيئة بدون أخطار، وبدون ضرر، وبدون تأثيرات إيكولوجية سلبية.

- توفير فضاءات صناعية متلائمة مع احتياجات المستثمرين: القرب من مصادر التمويل، منافذ لتوزيع المنتجات، الأمن... إلخ.

**ج- الترخيص للخواص بإنشاء وتسيير المناطق الصناعية:** نص قانون المالية لسنة 2016 وفي المادة 58 منه على إمكانية قيام الخواص بإنشاء وتسيير المناطق الصناعية أو مناطق النشاط عبر التراب الوطني بشرط ألا تتواجد على أراض فلاحية، على أن تكون هذه العمليات قائمة على أساس دراسات مسبقة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المرتبطة بتهيئة الإقليم واحترام دفتر الشروط الذي تعده الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

**د- إلغاء الامتياز عن طريق المزداد العلني:** والاكتماء فقط بالامتياز عن طريق التراضي وذلك بهدف التسهيل من الإجراءات الإدارية، وتقليص تكاليف المستثمرين، وذلك أن تطبيق المزداد العلني قد يستغرق وقتا طويلا كما يؤدي إلى ارتفاع الإتاوة الإيجارية. **هـ- إلغاء منح الامتياز عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع والوساطة والضبط العقاري (calpiref):** وذلك نظرا لتعدد عمل اللجنة التي تتكون من 27 عضوا ممثلا للدوائر الولائية المختلفة وهو ما يعقد من عملها ويستلزم وقتا طويلا لدراسة ملف طلب المستثمر، ولذلك ومن أجل التسهيل أكثر تم إلغاؤها والاكتماء فقط بتقديم طلب لدى المدير الولائي للاستثمار الذي ينسق في حالة الضرورة مع المديرية ذات الصلة، وذلك بصدور الأمر رقم 15-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 حيث تنص المادة 48 منه على أنه يخصص منح الامتياز بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار والذي يتصرف بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

ثانيا: الامتيازات المالية: تستفيد العقارات التي يتم الحصول عليها عن طريق عقود الامتياز الممنوحة لإنجاز استثمارات من مجموعة من التحفيزات المالية كما يلي:

أ- تخفيض في مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية: يمكن توضيح هذه التخفيضات كما يلي:

الجدول (03): التخفيضات في الإتاوة السنوية للمستثمرين

التخفيضات	طبيعة المشاريع الاستثمارية والمناطق
- تخفيض بنسبة 90% خلال فترة إنجاز المشروع والتي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات. - تخفيض بنسبة 50% خلال فترة استغلال المشروع والتي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.	المشاريع في ولايات الشمال
- تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية إلى 1 دج/المتر المربع، خلال فترة عشر سنوات. - بعد هذه المدة لا يسدد المستثمر إلا 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية.	المشاريع في ولايات الجنوب والهضاب
- تخفيض سعر الإتاوة إلى 1 دج/المتر المربع خلال فترة 15 سنة. - بعد هذه المدة لا يسدد المستثمر إلا 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية.	ولايات الجنوب الكبير (تمنراست، أدرار، إليزي، تندوف)
منح تخفيضات إضافية حسب الاتفاقية المبرمة بين الدولة والمستثمر بناء على موافقة مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.	المشاريع ذات المصلحة الوطنية

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على: [www.ANNIREF.DZ](http://www.ANNIREF.DZ)

ويقصد بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية:<sup>15</sup>

- المشاريع الإنتاجية التي يمكنها أن تقلص من الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- الاستثمارات التي تساهم في تلبية الطلب الوطني على السكن في إطار السياسة الوطنية للسكن.
- المشاريع الاستثمارية المحدثّة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتحويل التكنولوجيا.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحددها المجلس الوطني للاستثمار.

إضافة إلى تخفيض التكلفة الإيجارية للعقار الصناعي إلى 1/33 عوض 1/20 التي كانت مطبقة عند التنازل على الأراضي التابعة للدولة التي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.<sup>16</sup>

**ب- الإعفاء من دفع الرسم العقاري:** وذلك فيما يخص الملكيات العقارية المخصصة للإنتاج، ويطبق هذا الإعفاء بالنسبة للاستثمارات التي تدخل ضمن الاتفاقية التي يتم إبرامها بين الدولة الجزائرية والمستثمر بخصوص الاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني.

**ج- الإعفاء من حقوق التسجيل:** المتعلقة بنقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية والغير مبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتطبق هذه الامتيازات على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.<sup>17</sup>

**ثالثا: الامتيازات في ضمان حقوق المستثمر:** لقد ضمن القانون للمستثمر مجموعة من الحقوق التي تضمن له ممارسة نشاطه بكل حرية وبدون عراقيل ومن بين هذه الحقوق في مجال العقار نجد ما يلي:

**أ- الحقوق والضمانات المرتبطة بالعقار:** وهي الحقوق والضمانات فيما يخص العقارات محل الامتياز:<sup>18</sup>

- الحق في الحصول على رخصة البناء.
  - الحق في الحصول على رخصة الهدم.
  - الحق في رهن الأرض أو المبنى الناتج عن الامتياز لضمان القرض الموجه لتمويل المشروع.
  - الحق في التنازل عن الحق العيني الناجم عن حق الامتياز بعد إنجاز المشروع.
  - الحق في نقل الحق العيني الناجم عن حق الامتياز عن طريق التوريث.
  - الحق في التأجير من الباطن للحق العيني الناجم عن حق الامتياز وتأجير البنايات المشيدة.
- ب- الحقوق العامة:** وهي الحقوق والضمانات العامة التي يضمنها القانون لأي مستثمر محلي أو أجنبي وتمثل في:

- المعاملة العادلة بين جميع المستثمرين المحليين والأجانب، الطبيعيين والمعنويين، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم.
- عدم تطبيق مراجعات أو إلغاءات في المستقبل إلا بطلب من المستثمر نفسه.

- عدم تطبيق المصادرة الإدارية على الاستثمارات إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، وفي حالة المصادرة يتم تعويض المستثمر بتعويض عادل ومنصف.
- الحق في اللجوء إلى العدالة في حالة وجود خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة بسبب المستثمر نفسه أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية.<sup>19</sup>
- إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي حيث أقرت الجزائر مبدأ التحكيم الدولي في عقود الاستثمار بصدور الأمر 95-04 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995، المتعلق بالمصادقة على الاتفاقية الدولية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات، والأمر 95-05 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995 المتعلق بانضمام الجزائر إلى الوكالة الدولية للاستثمار.<sup>20</sup>

### المحور الثالث: أهم مشاكل ومعوقات العقار الموجه للاستثمار في الجزائر

رغم حزمة التحفيز والتسهيلات الموجهة لدعم المستثمرين للحصول على العقار لإنجاز استثماراتهم إلا أن هذا العنصر لازال يعاني من عدة صعوبات وعراقيل تقف في وجه تشجيع الاستثمار وتطويره، حيث تعتبر مشكلة العقار وآلية الوصول إليه وتسوية ملكيته من أهم الصعوبات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر وذلك نتيجة لما خلفته السياسة الاقتصادية، فقد كشفت دراسة أجريت على عينة من المستثمرين في الجزائر أن من بين أهم عوائق الاستثمار في الجزائر مشكلة العقار الاقتصادي حيث تدوم مدة البحث عن عقار للاستثمار مدة 05 سنوات وحتى مع توفر العقار يصعب الحصول عليها بسبب انتشار الفساد والرشوة، كما أن 40% من العقارات الموزعة لا تستغل وإنما يفضل أصحابها إعادة بيعها<sup>21</sup>، ومن أهم مشاكل العقار في الجزائر يمكن ذكر ما يلي:

**أولاً: السوق الموازية للعقار:** ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مضاربة في العقار، اتخذت عدة أشكال وضفت الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للربح السريع، أضرت كثيراً بالاقتصاد الوطني وعطلت العديد من المشاريع، وكان لظهور هذه الشبكات عدة أسباب منها:

- فرض أسعار إدارية وارتفاع سعر التنازل.
- ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على الملكية.
- ضعف التغطية التقنية.

- استخدام الأسماء الصورية والمستعارة، وكذلك تحويل جزء من الأراضي المخصصة للاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن المساحات المخصصة للبناء الحضري أو ممارسة نشاط غير مرخص ولا علاقة له مع المشروع.
- عدم تحديد التجزئات بدقة في المناطق الصناعية أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية.
- العناصر أدت إلى ظهور سوق موازية للعقار تديرها ما يطلق عليه مافيا العقار قلصت من فرص إقبال المستثمرين على الجزائر.
- ثانيا: المشاكل الفنية والتقنية:** تواجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مشاكل من الناحية الإجرائية فمثلا يتطلب إنشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة من طرف الجماعات المحلية، على ألا تتجاوز مساحتها 10 هكتار، كما تتطلب رخصة من وزارة الصناعة على ألا تقل مساحتها عن 10 هكتار بدون تحديد حدها الأقصى.
- التناقص المستمر للمساحات القابلة للاستغلال وخاصة في ولايات الشمال، في مقابل ذلك ظلت عقارات العديد من الشركات التي تم حلها وأعلنت إفلاسها غير مستغلة لسنوات.
- كثرة المنازعات وانتشار ظاهرة الاحتلال غير العقلاني للعقار الصناعي وهو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية وتسجيل حالات لبعض المستفيدين لا يملكون عقود كما تم تسجيل عدم إنجاز بعض المشاريع على الأراضي وإهمالها.
- مشكلة مسح الأراضي فباستثناء الأراضي المملوكة للخوادم فإن بقية الأراضي تبقى ملكيتها مجهولة وغالبا ما تمتح لمستثمرين بدون سندات إثبات مما يؤدي إلى حدوث النزاعات عند ظهور ملاكها الحقيقيين.<sup>22</sup>
- ثالثا: مشاكل إدارية:** من بين المشاكل الإدارية التي تواجه المستثمر في الحصول على العقار:
- طول مدة الرد على طلب الحصول على العقار الموجه للاستثمار وذلك نظرا لما تتميز به الإدارة في الجزائر من بيروقراطية وسوء تسيير الذي قد يمتد لسنوات بدون أي أسباب مقنعة ضف إلى ذلك كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة وعدم تطبيق تكنولوجيات الإعلام والاتصال لتسهيل إجراءات الاستثمار.

- مشكلة الرهن العقاري حيث يسمح القانون للمستثمر برهن العقار المتحصل عليه عن طريق حق الامتياز لدى مؤسسات التمويل للحصول على قرض لتمويل مشروعه، وهو ما يخلق مشكل عندما لا يتمكن المستثمر من سداد القرض ووضع البنك ليده على العقار وبالتالي فملكية العقار تنتقل إلى البنك وهو ما يخلق مشكل قانوني حول طبيعة ملكية الأرض.

#### الخاتمة

يكتسب العقار الصناعي أهمية كبيرة لتطور الاستثمار المحلي والأجنبي، فلا يمكن لأي مستثمر تنفيذ استثماره من دون توفر هذا العنصر الحيوي، فأول ما يفكر فيه أي مستثمر سواء محلي أو أجنبي هو عقار يحتوي هذا الاستثمار، لذلك نظرا لأهمية العقار الصناعي بالنسبة للاستثمار قامت السلطات في الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات التحفيزية والتسهيلات لضمان توفر هذا العنصر للمستثمرين، ومن أهم هذه التسهيلات:

- تسهيلات إدارية من خلال إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تتكفل بتسيير ملف العقار الصناعي، كذلك تسهيلات إدارية بإنشاء الشباك الوحيد الذي يضم مختلف الإدارات ذات الصلة بملف الاستثمار.

- تخفيضات في سعر الإتاوة التجارية للعقارات المتحصل عليها عن طريق الامتياز وذلك حسب طبيعة المنطقة وطبيعة المشروع الاستثماري، كذلك تخفيضات وإعفاءات في الرسم العقاري المفروض على العقارات.

- تقديم مجموعة من الضمانات للمستثمر فيما يخص المساواة في الحقوق والواجبات بين المستثمرين المحليين والأجانب وكذلك تقديم مجموعة من الضمانات والحقوق فيما يخص العقار المتحصل عليه.

ولكن وبالرغم من التسهيلات والتحفيزات إلا أن ملف العقار الصناعي مازال يواجه مجموعة من الصعوبات والعراقيل منها:

- السوق الموازية للعقار وتكون ما فيا العقار التي أصبحت تشكل عائقا كبيرا ومتدخلا أساسيا في هذا الملف.

- المشاكل الفنية والتقنية والتي منها: مشكلة مسح الأراضي، تناقص المساحات المخصصة للعقار الصناعي خاصة في الشمال، كثرة المنازعات والمشاكل القضائية فيما يخص الملف... إلخ

- مشاكل إدارية تتمثل على الخصوص في طول مدة الرد على الطلبات، كثرة الإجراءات الإدارية والوثائق، مشكلة الرهن العقاري فيما يخص البنوك... إلخ.

يبقى حل مختلف المشاكل المرتبطة بالعقار الصناعي بتوفر الإرادة السياسية للسلطات العمومية للقضاء على العراقيل البيروقراطية المعقدة المرتبطة بهذا الملف من جهة، ومن جهة أخرى يتعين على المستثمرين إظهار النية الحسنة والجيدة في تجسيد استثماراتهم والوفاء بالشروط المتعاقد عليها مع السلطات العمومية بما يحقق مصلحة جميع الأطراف.

### الهوامش، والمراجع

<sup>1</sup> مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جانفي 2012، ص 49.

<sup>2</sup> المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص 30.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000، ص 5.

<sup>5</sup> الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الموقع: [www.anniref.dz](http://www.anniref.dz)

<sup>6</sup> موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، غير منشورة، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2009، ص 06.

<sup>7</sup> نفس المرجع ص 47.

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 73-54 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيأة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 05 مارس 1973.

<sup>9</sup> المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

<sup>10</sup> بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 40.

- <sup>11</sup> المادة 48 من القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015، ص 16.
- <sup>12</sup> بلكعبيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جوان 2012، ص 229.
- <sup>13</sup> قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي، المؤرخ في 18 جويلية 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011، ص 08.
- <sup>14</sup> تانولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 01، فرع القانون العقاري، 2015، ص 20.09 مارس 1973.
- <sup>15</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009، ص 06.
- <sup>16</sup> بن ددوش قماري نظرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جامعة بسكرة، 2016، ص 669.
- <sup>17</sup> المادة 12 من القانون 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- <sup>18</sup> WWW.ANNIREF.DZ
- <sup>19</sup> المواد من 21 إلى 24 من القانون رقم 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- <sup>20</sup> بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، ورقلة، العدد 05، 2007، ص 65.
- <sup>21</sup> عليواش أمين عبد القادر، أثر تأهيل المؤسسة على الاقتصاد، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2007، ص 226.
- <sup>22</sup> محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، غرداية، 2012، ص 325.