

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية
قسم: سياسة عامة والأنظمة المقارنة
تخصص: سياسة المدينة والأقاليم

رسالة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر في العلوم السياسية
الموضوع :

اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على
الاستثمار الأجنبي المباشر

تحت اشراف:

أ. ناجي عمارة

من اعداد الطالبة :

منال عيشاوي

أعضاء لجنة المناقشة

أ- لقمان مغراوي رئيسا

ب- ناجي عمارة مشرف ومقررا

ج- عبد الحلیم فوزیلي مناقشا

السنة الجامعية : 2013- 2014

الإهداء

أهدي هذا العمل العلمي المتواضع

إلى

الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى

إخوتي الأعمزاء حفظهم الله

إلى

كل الأصدقاء والزملاء

الشكر

أولا وقبل كل شيء أشكر الله تعالى على توفيقه لي في هذا العمل , كما أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المهرفف ناجي عمارة على كل توجيهاته ونصائحه القيمة في سبيل انجاز هذا العمل .

كما لا أنسى شكر مؤطرتي على مستوى التبرص السيدة مغان أمال على كل المعلومات والنصائح التي قدمتها لي راحة صدر .

كما أشكر كل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد .

خطة البحث

مقدمة

الفصل الأول: وضعية العقار الصناعي في الجزائر و آليات استغلاله

المبحث الأول: نشأة وتطور العقار الصناعي في الجزائر

المبحث الثاني : الإطار القانوني للعقار الصناعي

المبحث الثالث: الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي و آليات استغلاله

الفصل الثاني: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي المباشر

المبحث الثاني: المقومات السياسية والتشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

المبحث الثالث: واقع مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

الفصل الثالث: أثر العقار الصناعي على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر

المبحث الأول: دراسة وضع العقار الصناعي في الجزائر

المبحث الثاني: عرض تجربة الجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي المباشر

المبحث الثالث: إستراتيجية ضبط العقار الصناعي للنهوض بالاستثمار الأجنبي المباشر

الخاتمة

قائمة الجداول

قائمة الجداول

| رقم الجدول | عنوان الجدول | الصفحة |
|------------|--|--------|
| 01 | الوضعية العقارية للأراضي سنة 1962 | 11 |
| 02 | تطور نسبة البطالة | 61 |
| 03 | تطور نسبة التشغيل | 61 |
| 04 | الطلب الاجمالي على العقار الصناعي لسنة 2012 | 70 |
| 05 | الطلب الاجمالي على العقار الصناعي لسنة 2013 | 70 |
| 06 | توزيع الطلب على العقار الصناعي حسب قطاع النشاط سنة 2012 | 71 |
| 07 | توزيع الطلب على العقار الصناعي حسب قطاع النشاط سنة 2013 | 72 |
| 08 | توزيع الطلب على العقار بحسب نوع الوعاء العقاري | 73 |
| 09 | تقييم العقار المعروض نسبة للمطلوب حسب المنطقة الجغرافية | 75 |
| 10 | نصيب الاستثمار الأجنبي من اجمالي الاستثمار (2002-2013) | 79 |
| 11 | يبين تدفقات الاستثمار الأجنبي في الجزائر بملايين الدولارات (2003-2013) | 80 |
| 12 | أهم الأقاليم المستثمرة في الجزائر (2002-2013) | 82 |
| 13 | التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية المنجزة في الجزائر (2002-2013) | 85 |
| 14 | معايير انتقاء مواقع التوطين | 89 |
| 15 | المعطيات الاجمالية لبرنامج انجاز المناطق الصناعية الجديدة | 92 |
| 16 | الجدول الزمني لانجاز المناطق الصناعية الجديدة | 92 |

قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

| الصفحة | عنوان الشكل | رقم الشكل |
|--------|--|-----------|
| 06 | الخواص المميزة للعقارات | 01 |
| 74 | نسبة الطلب على العقار الصناعي حسب نوع الوعاء العقاري | 02 |
| 76 | العرض العقاري حسب المناطق الجغرافية | 03 |
| 76 | الطلب على العقار حسب المناطق الجغرافية | 04 |
| 77 | توزيع مناطق النشاطات حسب المناطق الجغرافية | 05 |
| 78 | توزيع المناطق الصناعية حسب المناطق الجغرافية | 06 |
| 84 | توزيع الاستثمارات الأجنبية حسب الأقاليم المستثمرة | 07 |
| 85 | التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية في الجزائر | 08 |
| 91 | نسبة كل منطقة جغرافية من المناطق الصناعية الجديدة | 09 |
| 91 | الموقع الجغرافي للمناطق الصناعية الجديدة على الخريطة | 10 |

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات :

| المختصر | التفصيل |
|---------|---|
| FMI | صندوق النقد الدولي |
| OECD | منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية |
| OMC | المنظمة العالمية للتجارة |
| UNCTAD | مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية |
| ONS | الديوان الوطني للإحصائيات |
| CNERU | المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية |
| ONOSIP | الديوان الوطني لمتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة |
| SGP | شركات تسيير مساهمات الدولة |
| SGI | شركات التسيير العقاري |
| PDAU | المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير |
| POS | مخطط شغل الأراضي |
| ANIREF | الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري |
| ANDI | الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار |

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

| الصفحة | اسم الملحق | رقم الملحق |
|--------|---|------------|
| أ | محتوى برنامج المناطق الصناعية الجديدة | 01 |
| ب | تفاصيل المناطق الصناعية الجديدة | 02 |
| ج | مسار سير عمليات إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية الجديدة | 03 |
| ج | توزيع الأدوار في عملية تهيئة المناطق الجديدة | 04 |
| د | أدوات التخطيط الفضائي للمناطق الصناعية الجديدة | 05 |

الملخص :

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار الأجنبي المباشر، وذلك بالوقوف على واقع العقار الصناعي في الجزائر والاستراتيجيات الجديدة الكفيلة بضبطه لتطوير الاستثمار، وليس فقط بالاعتماد على الجانب النظري للموضوع .

حيث بنيت الدراسة على الإشكالية التالية: ما مدى تأثير العقار الصناعي على جلب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر؟

فمن خلال الإشكالية المطروحة قمنا بدراسة نظرية لوضعية العقار الصناعي في الجزائر وأليات استغلاله، ولواقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ثم تعرضنا لأثر العقار الصناعي على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر .

وخلصنا في نهاية الدراسة إلى أن التقلبات التي عرفها تنظيم واستغلال العقار تماشيا مع الاتجاه الإيديولوجي للدولة غيرت من طبيعة التعامل فيه و من استقراره مما أثر بدوره على تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، ومن تم على عملية التنمية الاقتصادية .

الكلمات المفتاحية:العقار الصناعي، الاستثمار الأجنبي المباشر، التنمية الاقتصادية .

Résumé :

Cette étude vise à faire la lumière sur le foncier industriel problématique en Algérie et son impact sur l'investissement direct étranger , et que d'être sur la réalité de le foncier industriel en Algérie et ont établi de nouvelles stratégies pour assurer le développement de l'investissement , et pas seulement en s'appuyant sur l'aspect théorique du sujet.

Lorsque l'étude a été basée sur le dilemme suivant : Quelle est l'étendue de l'influence de le foncier industriel à attirer des investissements directs étrangers en Algérie?

C'est à travers le dilemme à la main, nous avons étudié la théorie de l'état de le foncier industriel en Algérie et les mécanismes à exploiter, mais la réalité de l'investissement direct étranger en Algérie et puis nous sommes sous l'effet de le foncier industriel pour attirer les investissements directs étranger.

Nous avons conclu à la fin de l'étude sur les fluctuations observées par l'organisation et l'exploitation de le foncier en ligne avec la direction idéologique de l'État changé la nature de la transaction et de la stabilité , qui à son tour l'impact sur les flux d'IED , et a été mis sur le développement économique.

Les mots clés: le foncier industriel, l'investissement direct étranger, le développement économique

Abstract:

This study examines the problem of industrial estate in Algeria and its impact on foreign direct investment, and that stand on the reality of industrial estate in Algeria and new strategies which can adjust it to develop the investment, not only relying on the theoretical side of the subject but also on the practical one as well .

The following problem was built according to: What is the impact of the industrial estate to attract foreign direct investment in Algeria?

According to this problem, we have made theoretical study of the industrial estate in Algeria and the mechanisms to exploit it, and the reality of the foreign direct investment in Algeria, and then we dealt with the impact of the Industrial estate to attract foreign direct investment

at the end of the study We concluded that fluctuations which were defined by the Organization and the exploitation of the estate were with ideological trend of the state. Thus, it changed both the way of the deal, and its stability, which in turn affected the flows of foreign direct investment, and its triggering economic development.

Keywords: industrial estate, the foreign direct investment, economic development.

مقدمة

مقدمة:

يعتبر الاستثمار الأجنبي المباشر أحد المحركات الأساسية للتنمية في كل اقتصاديات العالم نظرا للدور الهام والحيوي الذي يلعبه في نقل التكنولوجيا والتقنيات الحديثة والمساهمة في تراكم رأسمال ورفع كفاءة الرأسمال البشري وتحسين المهارات والخبرات لذا عملت الجزائر وعلى غرار كل الدول على تهيئة المناخ الاستثماري الملائم وتحديث الأنظمة والقوانين والتشريعات المتحكمة فيه ،فكلما كان المناخ الاستثماري أفضل كلما كان،أثر الاستثمارات الأجنبية المباشرة على النمو الاقتصادي أسرع وأقوى.

وبالرغم من القوانين و التحفيزات والإغراءات المقدمة من طرف السلطات الجزائرية إلا أن حجم الاستثمارات الأجنبية فيها يبقى محتشم ، ولا يرقى للأمال والطموحات المنتظرة ،حيث أن تطوير الاستثمار لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار الذي يكرس بعض المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين ، بل يقتضي أن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار منذ بدايته إلى نهايته ، فبالإضافة إلى تشريع الاستثمار الذي يعالج انتقال رؤوس الأموال وتوظيفها لابد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة، من أهمها تشريعات الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في حجم الاستثمار الأجنبي المباشر .

حيث أن أهم العقبات التي تواجه المستثمر ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي إشكالية الحصول على الموقع العقاري لاستثماره أو الأساس العقاري.

ولما كان العقار يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار ، فقد اهتمت الدولة الجزائرية في إطار مختلف سياساتها بتطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية ،وهذا من أجل تلبية الحاجات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

والحقيقة أن العقار الصناعي في الجزائر يعتبر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه ،حيث أنه منذ الاستقلال ظل تنظيمه واستغلاله يحظى بالاهتمام على صعيد كل البرامج الاقتصادية والحكومات المتعاقبة ، وتم اتخاذ جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية في محاولة لإيجاد أفضل صيغة لتنظيمه واستغلاله ، غير أن معظم الدراسات والإحصائيات خاصة بعد 1990 تؤكد أن العقار الصناعي يبقى من أهم المشاكل

التي تواجه الاستثمار في الجزائر ، حيث يعرف تدهورا كبيرا سواءا من حيث التنظيم أو من حيث التسيير أو من حيث الاستغلال حيث يوجد نحو % 50 من العقار الصناعي في وضع غير قانوني ،حيث خلال سنوات قليلة برزت شبكات مضاربة وسمسرة يطلق عليها) مافيا العقار (اتخذت أشكال سرطانية وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر ثراء سريع وألحقت أضرار كبيرة بالاقتصاد الوطني

1. أهمية البحث:

تأتي أهمية هذا البحث في كونه يسلط الضوء على موضوع جد هام كالعقار الصناعي وتأثيره على الاستثمار الأجنبي المباشر ،فندعيم فكرة الاستثمار من أجل إحداث تنمية ودفع عجلة النمو الاقتصادي ،يتطلب التعرض لمسألة العقار الصناعي باعتباره الوعاء الذي تنصب فيه هذه الاستثمارات ،ولقد عرف منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه ،لابد من الوقوف عليها ومحاولة فهمها ،واستخلاص نتائج يمكن أن تساهم في القضاء على اختلالاته.

2. أهداف البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مدى أهمية العقار الصناعي ودوره في دفع عجلة التنمية وفي التأثير على قرارات المستثمرين واستقرارهم ،ويمكن تلخيص أهدافه في النقاط التالية:

- ✓ دراسة الأنظمة والقوانين المتحكمة في تنظيم العقار الصناعي و آليات استغلاله.
- ✓ التعرف على واقع الاستثمار الأجنبي في الجزائر والأنظمة التي تحكمه.
- ✓ التعرف على امتيازات وعقبات الاستثمار الأجنبي في الجزائر.
- ✓ الاطلاع على الإجراءات والتدابير الجديدة لضبط العقار الصناعي والكفيلة بتطوير الاستثمارات .

3. أسباب اختيار الموضوع:

- رغم كون ملف العقار عامة والعقار الصناعي خاصة يثير كثير من الجدل إلا أنه لم يحظى بالدراسات الكافية والاهتمام الكبير من قبل المختصين ، و مما لا شك فيه أن العقار الصناعي في الجزائر، بما يحيط من إشكاليات معقدة و متداخلة في كثير من الأحوال بحاجة إلى الدراسة و التحليل أكبر وأعمق.
- العقار الصناعي يعتبر شرط مهم يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق أي سياسة استثمارية ،وقد عرف كغيره من المجالات الاقتصادية منذ عدة عشرات حالة عدم استقرار مستمرة وعليه من الطبيعي أن يكون موضوع لبحثنا.

- تسليط الضوء على موضوع جد حساس يمس الاقتصاد الوطني وهو (العقار الصناعي) لأنه بتسهيل الحصول عليه تتم الاستثمارات وتحدث التنمية ومن دونه لا يحدث شيء مهمما كانت الحوافز المشجعة للاستثمار.
- لوقوف على تجربة الجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل الوضعية الراهنة للعقار الصناعي.

4. إشكالية الدراسة:

ما مدى تأثير العقار الصناعي على جلب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الجزائر ؟

5. الأسئلة الفرعية:

وعلى ضوء ما ذكر سابقا وعلى ضوء الإشكالية المطروحة فإننا نصيغ التساؤلات الفرعية التالية:

- ✓ ما هي المراحل التي مر بها تطور العقار الصناعي في الجزائر ؟
- ✓ هل الإجراءات القانونية والتنظيمية التي تحكم استغلاله كافية أو تستكمل بإصدار نصوص جديدة ؟
- ✓ هل مناخ الاستثمار الأجنبي في الجزائر بمعطياته الحالية ملائم لجذب الاستثمار الأجنبي؟. و ما هي الأطر التنظيمية والقانونية التي تنظمه في الجزائر ؟
- ✓ هل الإجراءات الحالية المعتمدة لضبط العقار الصناعي كفيلة بتطوير الاستثمار ؟ ما هي السبل الكفيلة بضبطه للنهوض بالاستثمار ؟

6. الفرضية الرئيسية:

- العقار الصناعي عرف على غرار العقار بصفة عامة في الجزائر وتماشيا مع الاتجاه الإيديولوجي في الدولة نصوص تشريعية وتنظيمية غيرت من طبيعة التعامل فيه اتساعا وتضييقا ، وعرف جملة من المعوقات مما أثر على الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر.

7. الفرضيات الفرعية:

- ✓ إن مراحل التسيير العقاري في الجزائر أثرت على استقرار وانسجام المنظومة العقارية.
- ✓ وجود قصور في الإجراءات القانونية والتنظيمية المتحكمة في العقار الصناعي.
- ✓ أي محاولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر يجب أن تقف على جملة العراقيل والمعوقات التي تطغى على الملامح العامة للاقتصاد الجزائري ، وعلى الأنظمة والقوانين والتشريعات المتحكمة بالاستثمار في الجزائر.

✓ اعتماد إستراتيجية جديدة كفيلة بفك الضغط على العقار الصناعي كعائق في وجه المشاريع الاستثمارية.

8. الإطار المنهجي للدراسة:

أ- منهج البحث:

انطلاقاً من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته وسعياً للإجابة على الإشكالية المطروحة سلفاً واختبار مدى صحة الفرضيات المقدمة تم الاستعانة ب:
المنهج الوصفي: باعتباره المنهج المناسب لموضوع البحث ، وذلك بهدف وصف الظاهرة المدروسة قصد التعمق أكثر في الموضوع والتعرف على الإشكاليات التي يعاني منها العقار الصناعي في الجزائر والتي تقف عائقاً في تطوير الاستثمار الأجنبي المباشر ومحاولة تفسيره على ضوء تحليل النتائج.
بالإضافة إلى الاستعانة **بالمنهج التحليلي** وذلك من خلال دراسة واقع العقار الصناعي في الجزائر وفهم تأثيره على الاستثمار الأجنبي وتحليل أسباب ذلك.

ب - أدوات البحث:

1- الوثائق:

- الكتب والرسائل الجامعية والمجلات العلمية والملتقيات والتقارير العربية والأجنبية الخاصة بالموضوع.
- القوانين والتشريعات المتعلقة بمجال العقار والاستثمار .
- الإحصائيات والتقارير التي تم الحصول عليها من مختلف المصالح والهيئات الرسمية بشكل مباشر أو عن طريق الاستعانة بشبكة الانترنت للحصول على المعلومات الجديدة الغير متوفرة في الكتب
- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)
- الديوان الوطني للإحصائيات (ONS)
- بنك الجزائر
- بالإضافة إلى تقارير هيئات دولية وعربية وهي:
- التقرير العالمي للاستثمار (UNCTAD)
- تقارير المؤسسة العربية لضمان الاستثمار .

2-مقابلات

9. حدود الدراسة:

الإطار المكاني: تخص الدراسة واقع الجزائر

الإطار الزمني: ارتكزت الدراسة على الفترة من (2013-2001) وذلك نتيجة اهتمام السلطات خلال هذه الفترة بأهمية على الاستثمار الأجنبي والإصلاحات والتغيير في القوانين التي عرفت هذه الفترة وبهدف الإلمام بالسياسة العقارية وسياسة الاستثمار التي عرفت الجزائر، تم الرجوع إلى أحداث تاريخية سابقة لهذه الفترة أحيانا وذلك من أجل فهم خلفيات الموضوع.

10. أدبيات الدراسة

1- فسيح حمزة ،التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ،2005،الجزائر

حيث انطلق الباحث من الإشكالية التالية_: ماهو الإطار القانوني لتنظيم العقار الصناعي عبر مراحل تطور الاستثمار؟ وكيف يتم استغلاله؟

_ ماهي المنازعات الناجمة عن هذا الاستغلال في إطار تشجيع وترقية الاستثمار؟

وتوصل إلى النتائج التالية:

-إن تعاقب التنظيمات المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي في بلادنا فرضته مقتضيات الإصلاح الاقتصادي لتحقيق تنمية وطنية شاملة، وقد بات ضروريا مراجعة النصوص القديمة وتقويم التجارب في سبيل السعي نحو الأفضل، وتحقيق الرغبة القائمة في تنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي، فبلادنا تهدف إلى الاستخدام الواسع للاستثمارات الوطنية والأجنبية.

-إن العمل على تنظيم العقار الصناعي أو إعادة هيكلته وفقا لما يقتضيه اقتصاد السوق، يجب ألا يركز على القرارات السياسية فقط، بل يجب أن يكون ثمرة عمل متكامل أساسه الدراسات حول الموضوع .

2-عبد الحميد جبار ،السياسة العقارية في المجال الصناعي ،رسالة ماجستير، جامعة الجزائر،2002

انطلق الباحث من فكرة اعتبار إن ارتباط العقار الصناعي بسياسة الدولة الاستثمارية، سواء في ظل الاقتصاد الموجه أو اقتصاد السوق وتوجهاتها الأخيرة الرامية إلى تحفيز تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية



وتعبئة رؤوس الأموال الوطنية بخلق نشاطات جديدة على الخصوص ،فان مسألة قيام سوق عقارية حرة تبقى من الأولويات في برنامج السلطات العمومية ،لذلك ظهرت الحاجة إلى القيام بدراسة حول السياسة العقارية المنتهجة من خلال إظهار آليات وأساليب استعمال العقار من جهة ومن جهة أخرى تحديد الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم التعامل فيه.

وتوصل إلى النتائج التالية:- إن أهم شيء يجب الاهتمام به في نظر المستثمرين الأجانب وحتى الوطنيين هو استقرار وديمومة التشريعات والتنظيمات التي تحكم مختلف جوانب الاستثمار.

-إن الإجراءات والتحريزات الجبائية المتخذة لاتشكل دائما الشغل الشاغل للمستثمر وليست العامل الوحيد في إقدام المتعامل الاقتصادي على الاستثمار ،بل يجب إقامة سوق عقارية حرة تتم فيها المعاملات العقارية بكل شفافية وموضوعية ودون مساومة.

3-سليم الساسي ،النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ،إجازة المدرسة العليا للقضاء ،الجزائر ، 2009

انطلق الباحث من الإشكالية التالية:- ما هي محفظة العقار الصناعي في الجزائر ؟ وما هي التصرفات الواردة لاستغلاله ؟

-ما هي الهيئات المكلفة بتسيير استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه ؟

وتم التوصل إلى النتائج التالية:- المشكل الذي يعاني منه العقار الصناعي بصفة خاصة أو العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة في الجزائر ،ليس في عدم وجود المساحات اللازمة وعدم وجود الأجهزة المسيرة ولكن يتمحور المشكل في تخصيص تلك الأراضي واقعيا لاستقبالها النشاطات الصناعية والإنتاجية.

-إن مجرد تخصيص أراضي الدولة الخاصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بما فيها المشاريع الصناعية ،من دون وضع إستراتيجية وطنية من أجل ضبط هذه الفضاءات التي ستخصص لاستقبالها ،فان ذلك سوف يؤدي إلى صعوبات في تحديد مواقع إنشاء المؤسسات الصناعية ،وان وجدت فإنها ستتم بفوضوية وعشوائية ،والحل يكمن في وضع مكان للعقار الصناعي أو الاقتصادي في المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار.

حيث يلاحظ أن جميع الدراسات السابقة ركزت بشكل أساسي على الجانب القانوني وأليات الاستغلال، إضافة إلى الإشكالية المطروحة على مستوى العقار الصناعي مع التركيز في الدراسة على الجانب النظري فقط.

ومن خلال هذه الدراسة سوف أحاول التطرق إلى حلول واستراتيجيات المستقبلية الكفيلة بحل مشكل العقار الصناعي إلى جانب الإطار النظري.

مع محاولة تقديم نتائج إحصائية وملموسة توضح معضلة العقار الصناعي في الجزائر.

11. هيكل البحث:

انطلاقاً من طبيعة إشكالية البحث وفرضياته، وأهميته والأهداف المرجوة منه ، وبناءاً أيضاً على الدراسات السابقة المطّلع عليها ، اعتمدنا في تنظيم هيكل البحث إلى ثلاثة فصول أساسية على النحو التالي:

الفصل الأول: سيتم التطرق فيه إلى وضعية العقار الصناعي في الجزائر وأليات استغلاله حيث سيتم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث ، سيتم التطرق في المبحث الأول إلى مفاهيم أساسية المرتبطة بالعقار الصناعي من خلال التطرق إلى تعاريفه و أهميته وخصائصه ، وتطوره التاريخي.

بينما سيتم التعرض في المبحث الثاني إلى الأطر القانونية المتحكمة فيه خلال الفترة الاشتراكية وفترة اقتصاد السوق ، بالإضافة إلى التطرق إلى الشروط القانونية العامة والخاصة المرتبطة باستغلاله. أما في المبحث الثالث فسيتم التطرق للحافطة العقارية للعقار الصناعي والعقود الخاصة باستغلاله الفصل الثاني: سيتم التطرق فيه لواقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر وتم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث ، حيث فيما سيتم التطرق في المبحث الأول إلى المفاهيم الأساسية المرتبطة بالاستثمار الأجنبي المباشر من خلال التعرض إلى تعاريف هيئات ومؤسسات عالمية إلى جانب تطوره التاريخي وأشكاله ، بينما سيتم التطرق في المبحث الثاني إلى الأطر القانونية المنظمة للاستثمار الأجنبي في الجزائر قبل وبعد فترة الإصلاحات ، بالإضافة إلى الهيئات المكلفة بتطوير الاستثمار.

أما في المبحث الثالث سيتم التعرض فيه إلى مناخ الاستثمار في الجزائر وامتيازات ومعوقات الاستثمار فيها

الفصل الثالث: سيتم من خلاله تقييم وحوصلة الوضع الحقيقي للعقار الصناعي والاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر وذلك من خلال تقسيمه إلى ثلاثة مباحث سيتم التعرض في المبحث الأول إلى واقع

العقار الصناعي في الجزائر بالتعرض إلى الطلب وعرض العقار الصناعي ،وسيتم في المبحث الثاني عرض تجربة الجزائر في الاستثمار الأجنبي من خلال التعرض إلى حجم تدفقات الاستثمار الأجنبي في الجزائر وتوزيعها حسب الأقاليم وحسب قطاعات النشاط الاقتصادي.

أما المبحث الثالث فسيتضمن الاستراتيجيات ضبط العقار الصناعي للنهوض بالاستثمار من خلال التعرف إلى الإجراءات الجديدة المتخذة لضبط العقار الصناعي وأهم معوقاته والرهانات المستقبلية التي تتوقف عليها سياسة الضبط العقاري.

12. صعوبات البحث:

- ✓ عدم توفر دراسات متخصصة تعرضت لموضوع العقار الصناعي بشكل خاص ومباشر ،وندرّة المراجع حول الموضوع.
- ✓ صعوبة الوصول إلى إحصائيات دقيقة نتيجة التأخر المسجل في إعداد التوثيق العقاري العام لمسح الأراضي والسجل العقاري ،الكفيل بتطهير الوضعية العقارية عامة والعقار الصناعي على وجه الخصوص.
- ✓ عدم استقرار القوانين والتنظيمات وتداخل الصلاحيات مما ولد وضعية معقدة ومتداخلة للعقار الصناعي.

الفصل الأول:

وضعية العقار الصناعي في

الجزائر وأليات استغلاله

يعد العقار ثروة اقتصادية هامة لما يتوفر عليه من خصائص وأهمية على المساهمة في تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية، وشهدت الجزائر وضعية عقارية معقدة تعود جذورها للفترة العثمانية ، ثم تليها الفترة الاستعمارية ، ففترة الاستقلال هذا من جهة ، إضافة إلى التوجه الإيديولوجي في الدولة من جهة أخرى الذي عمل على تعقد الوضع أكثر .

والعقار الصناعي على غرار العقار بصفة عامة في الجزائر قد عرف نصوص تشريعية وتنظيمية غيرت من طبيعة التعامل فيه وفي وعائه الجغرافي وأليات استغلاله، وذلك في محاولة من الجزائر لتغيير طبيعة الخريطة العقارية المعقدة بإعادة تنظيمه .

وسوف نتطرق في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث كالآتي:

المبحث الأول:نشأة وتطور العقار الصناعي في الجزائر

المبحث الثاني : الإطار القانوني للعقار الصناعي

المبحث الثالث:الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي و آليات استغلاله

المبحث الأول: نشأة وتطور العقار الصناعي في الجزائر

إن لإشكالية العقار في الجزائر جذور تاريخية، يتطلب حلها الفهم الدقيق لماهية العقار وفهم المراحل المختلفة التي مر بها لذلك تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في :

المطلب الأول: ماهية العقار

المطلب الثاني: مراحل تطور العقار .

المطلب الأول: ماهية العقار

يقتضي تعريف العقار الإلمام بمختلف الجوانب الأساسية المكونة له، باعتباره معطى اقتصادي، فقبل التعرض لمدلوله القانوني والاصطلاحي، يتطلب تعريفه لغويا، وهذا ما سوف يتم توضيحه من خلال :

أولا: تعريف العقار، ثانيا: تعريف العقار الصناعي، ثالثا: خصائص وأهمية العقار

أولا: تعريف العقار

1- لغة: العقار كل ماله أصل وقرار كالأرض والدار وهو جمع عقارات، ويتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض.¹

2- قانونا: ورد تعريف العقار في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول).²

وعليه فالعقار كل شيء ثابت وقار بحيث لا يمكن تحريكه أو نقله، وإذا تم نقله وتحريكه فلا يعتبر عقارا بل منقولا لأن العقار خلاف المنقول الذي يمكن نقله.³

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار يعتبر عقارا بالتخصيص.⁴

3- اصطلاحا: للتقريب أكثر من مفهوم العقار تم تقسيم تعريفه إلى ثلاثة فئات، وذلك حسب استعمال المفهوم وتخصيصه لموضوع معين كالآتي :

1- العقارات بطبيعتها: هي الأشياء التي يكون لها بالنظر لجوهرها موقع ثابت، غير منتقل كالأرض

والنباتات المتصلة بالأرض، وبصورة أعم كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه بعضا بصورة ثابتة سواء كان ذلك على ظاهر الأرض أو باطنها.¹

¹ ابراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر، وآخرون، المعجم الوسيط، القاهرة : (ب، د، ن)، 1972، ص 645

² عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص 11

³ أسيا دوة، د. خالد رمول، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 21

⁴ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار الهومة، الجزائر، 2010، ص 18

2-العقارات بالتخصيص: هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار، لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له.²

ويضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقار بالتخصيص وهي :

- ✓ أن يكون لدينا منقول بطبيعته، وعقار بطبيعته .
- ✓ أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في نفس الوقت .
- ✓ أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار .
- ✓ توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.³

3-العقارات بحسب موضوعها : عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنها : (يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار، فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا تعد منقولا).⁴

من خلال التعرض لفئات العقار يتضح لنا أن النوع الذي يهمننا في دراستنا هو العقارات بحسب طبيعتها، التي تتمثل في الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار والثبات، التي تحول دون نقل هذه الأشياء وتشمل جميع أنواع المباني والمنشآت، وكذلك النباتات المتصلة بالأرض والثابتة مكانها

ثانيا: تعريف العقار الصناعي

هو الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية، خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات، ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني.⁵

إن تعريف العقار يقودنا إلى استنتاج أن الموقع الثابت للعقار يعد عنصرا جوهريا فيه، يساعد في عملية التحكم فيه وصيانته بالنظر إلى عدم إمكانية تحويله من جهة إلى أخرى .

¹ المحامي حنا بدوي، موسوعة القضايا العقارية "الملكية العقارية"، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية لبنان، 2011، ص272

² مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، الجزائر، 2008، ص99

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، 2008، ص8

⁴ د. فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية (دفاقر السياسة والقانون)، جامعة باتنة (الجزائر) العدد: السادس، جانفي 2012، ص50

⁵ محفوظ موهوبي، (مركز العقار من منظور قانون الاستثمار)، رسالة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2009، ص47

وهذا ما يعد عامل أساسي بالنسبة للمستثمرين للحصول نهائيا عليه،¹ ويساهم موقع العقار الثابت على تحقيق ريع سنوي لصالح المستثمرين في حالة استغلالهم الجيد للوعاء العقاري الموجود، خاصة إذا ما كان هذا الأخير محل إجراءات قيد وتسجيل في المحافظة العقارية الذي يكسبه شرعية الاحتجاج لدى الغير.² كما يعتبر العقار الاقتصادي المخصص والموجه للاستثمار هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجنب.³

ثالثا: خواص العقار وأهميته

1- خواص العقار: تتفرد العقارات بجملة من الخواص التي تميزها و يمكن تقسيمها إلى نوعين كالآتي

أ- الخواص الملموسة :

❖ **الثبات:** فالعقار هو حيز ثابت لا يمكن نقله من جهة إلى أخرى من دون تلف، وهذا ما يبرز خاصية العقار في كونه ملتصق بالأرض بالرغم من كل الأشغال التي تقام عليه، من بناء وتجهيز فلا يغير ذلك شيئا من حقيقته، كون أن العقار ثروة متجددة مما يجعل ملكيته شيء غير عادي.⁴

❖ **المتانة والدوام:** إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة .

❖ **عدم التجانس:** حيث لا يوجد عقار مثل الآخر، ففي الشكل والحجم والرتبة والمعادن مختلفين حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي، فسوف يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي .

ب- الخواص الاقتصادية :

❖ **الثبات:** حيث أن الاستثمار في العقارات، هو استثمار طويل الأجل وذلك بسبب الخصائص

الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، وأيضا فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسبا في مكان آخر.⁵

❖ **الندرة:** تعرف العقارات وعاء محدود سواء تعلق الأمر بالعقار المبنى أو الغير مبني .

❖ **التعديل:** تعتبر العقارات قابلة للتعديل سواء كانت هذه التعديلات قد تغير من قيمتها سلبا أو إيجابا

❖ **الموضع المفضل:** ويعتبر الخاصية الاقتصادية الأكثر أهمية لصناعات العقارات.⁶

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 8، القانون يتضمن قانون الاجراءات المدنية رقم: 154/66 المؤرخ في

1966/06/08، المعدل والمتمم، ج.ر عدد: 63 الصادرة في 1966/06/10

² محفوظ موهوبي، مرجع سبق ذكره، ص6

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 02، الفقرة 03، القانون المتضمن القانون التجاري رقم: 59/ المؤرخ

في 1975/07/26، المعدل والمتمم، ج.ر عدد: 01، الصادرة في 1975/07/28

⁴ سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، دار الهومة، الجزائر، 2003، ص4

⁵ يحيى مدور، (التعمير وأليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية)، رسالة ماجستير، تخصص المدينة والمجتمع

والتنمية المستدامة، قسم هندسة معمارية، جامعة باتنة، 2012، ص35-36

⁶ الحاج بن خالد، (دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه)، رسالة ماجستير، فرع تسيير المدينة

تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2008، ص36

2- أهمية العقار: للعقار أهمية كبرى في عديد المجالات نلخصها فيما يلي

أ- الأهمية الاقتصادية: إن للملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد، لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها .

فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها: صناعية، عمرانية، فلاحية .

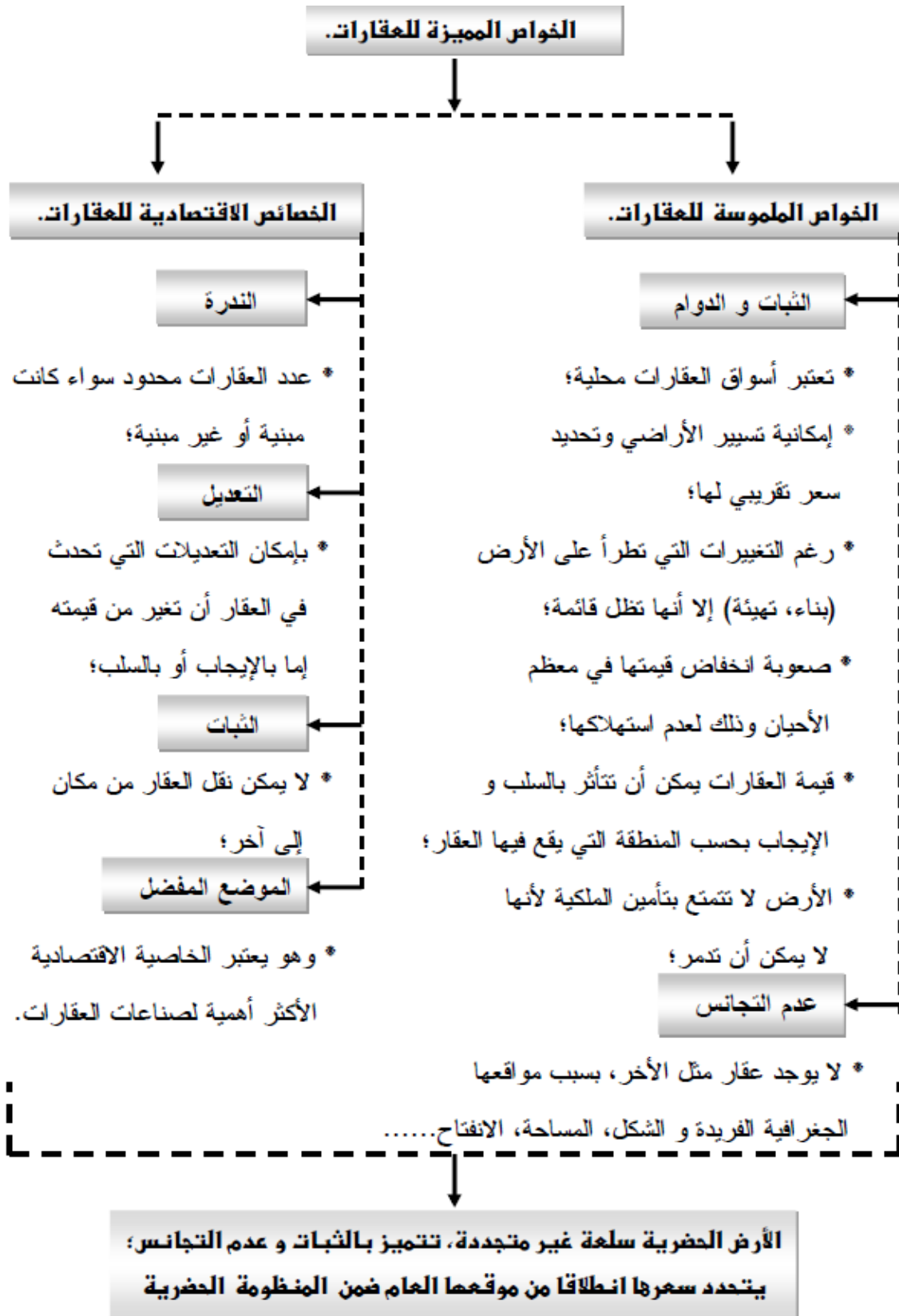
ب- الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية، كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و الرأسمالية والاشتراكية وفي الجزائر ومن خلال المراحل التي مرت بها نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وطبيعة العلاقات السائدة آنذاك .

ومما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولا واحدا وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق، ومن ثم السيطرة على الجانب السياسي والاقتصادي والاجتماعي للأهالي .

ج- الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعمير لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه المشروع، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.¹

¹ يحيى مدور، مرجع سبق ذكره، ص36

الشكل رقم (01) : الخواص المميزة للعقارات



المطلب الثاني: مراحل تطور العقار

لقد مر التسيير العقاري في الجزائر بعدة مراحل متميزة عن بعضها البعض، وذلك تبعاً لعدة عوامل أهمها تأثير النظام الذي تنتهجه الدولة، حيث يتم تكييف وتعديل طرق التسيير حسب ما يتماشى مع النهج السياسي المطبق وما يخدم التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، وتوفير الخدمات الأساسية للمجتمع بمنظور تلك السياسة، حيث أثرت هذه المراحل على استقرار وانسجام المنظومة العقارية . ونوجز أبرز المراحل التي مر بها التسيير العقاري في الجزائر في ثلاثة مراحل (قبل الاستعمار، الاستعمار، بعد الاستقلال)

أولاً: مرحلة قبل الاستعمار

تتمثل هذه المرحلة في فترة ما قبل 1830 التي تمثل بشكل أساسي المرحلة العثمانية ، وكانت الأملاك العقارية مقسمة حسب نوعية استغلالها وطرق حيازتها وتحكمها الشريعة الإسلامية والعرف السائد بين السكان، وتميزت هذه المرحلة بالاستقرار في النظام العقاري المطبق ونجد الأراضي مقسمة كما يلي :

1-أراضي البايلك : هي الأراضي التي يملكها الباي وحاشيته وتعتبر مثل أملاك الدولة حالياً ، وتشمل الأراضي التي استحوذ عليها الحكام نيابة عن جماعة المسلمين ابتداء من القرن السادس عشر، إلى غاية مطلع القرن التاسع عشر أي الفترة الإسلامية الأولى ، ويتولى الحاكم المعاملات العقارية المتمثلة في المصادرة وشراء هذه الأراضي بما في ذلك وضع اليد على الأراضي الشاغرة أو ما يسمى بأراضي الموات "الأراضي الغير مزروعة" ¹.

2-أراضي المخزن: تعتبر هذه الأراضي أيضاً ملك للدولة ، فقد سلمت لبعض القبائل مقابل مساهمتها عسكرياً في جمع الضرائب وكما هو الحال في كل أراضي الدولة فإن أراضي المخزن لا يمكن تملكها أو توريثها ².

3-أراضي الملك: سميت أراضي الملك بهذه التسمية لطبيعتها بحق الملكية ، والملك هو ملكية عادية للقانون العام يخول لصاحبها حق الانتفاع والتصرف بالشئ بصفة مطلقة .

وهي أراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم ، وليس لديهم عليها عقود ولهم الحق في التصرف فيها كما يشاءون سواء بالبيع أو الهبة أو الإيجار ³.

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار الهومة، الجزائر، 2004، ص42

² الحاج بن خالد، مرجع سبق ذكره، ص80

³ صالح قريب عيسى ، (علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري)، رسالة ماجستير، تخصص تسيير المدينة والتنمية

المستدامة، قسم التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2007، ص 22

4-أراضي العرش: قبل عام 1830 كانت أراضي شاسعة (سهول الشلف بصفة جزئية، سيدي بلعباس، وهران، بني سليمان، سطيف، تيتري) تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم وبصورة تقليدية .

وكان المستفيد الأول يحتفظ بهذا الانتفاع من الأرض مادام قادرا على إحيائها وكان ينقلها بنفس الشروط لورثته .

وكانت كل عشيرة حرة في اعتماد طريقة خاصة بها في الانتفاع تبعا لاحتياجات مجتمعها، والقاعدة التي تكاد تكون عامة كانت تقوم على أن كل فرد من أفراد العشيرة له الحق في أن ينتفع من المساحات التي يستطيع أن يقوم باستصلاحها .¹

5-أراضي العزل: نظريا وعمليا تعتبر أراضي العزل ملك للدولة، والفرق بينها وبين أراضي البايلك هو أن أراضي العزل بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها، وأن مداخيل هذه الأراضي كانت موجهة نحو دفع الرواتب لموظفي الدولة .²

6- أراضي الحبوس: هي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية، وتصنف حسب طريقة استغلالها إلى وقف عام ووقف خاص، وكان أسلوب الوقف ينتشر بين الملاك خوفا من مصادرة أملاكهم كون الوقف لا يباع ولا يشتري ولا يصادر، وبالتالي فهي الطريقة الوحيدة الضامنة لحماية أملاكهم والسماح لذريتهم بالانتفاع بها بعدهم .³

*مخلص لهذه المرحلة يتضح بأنها تميزت بالاستقرار والتنظيم، نتيجة الاحتكام لقواعد الشريعة الإسلامية، ضف إلى ذلك قلة المنازعات العقارية بسبب أن الجزء الأكبر من الأملاك عبارة عن أراضي عرش والتي تعتمد في تسوية نزاعاتها على أعيان القبائل والأعراش دون اللجوء إلى الحاكم .

ثانيا: مرحلة الاستعمار

بعد الاحتلال الفرنسي للجزائر عام 1830 وجدت الإدارة الاستعمارية نفسها أمام هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن النظام القانوني الذي كانت تعمل به .

ومن أجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وتثبيت المعمرين فيها لجأ المشرع الفرنسي إلى إصدار جملة من القوانين والأوامر التي تساعد على ذلك نلخصها فيما يلي :

¹ يحيى مدور، مرجع سبق ذكره، ص38

² الحاج بن خالد، مرجع سبق ذكره، ص80

³ عمار علوي، مرجع سبق ذكره، ص45

1-أمر المؤرخ 01 أكتوبر 1844 :وكان يهدف لتحقيق هدفين هما :

✓ إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس .

✓ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أراضيهم ضمن أملاك الدولة الفرنسية.¹

2_الأمر المؤرخ في 21جويلية 1846 :الذي يهدف إلى نزع الملكية العقارية من الأهالي وذلك عن طريق مبدأ تحديد ملكية الأهالي بالقدر الذي يضمن لهم حد الكفاف وفي حدود ثلاثة هكتارات، ويندرج هذا الأمر ضمن السياق العام لسياسة المصادرة المنظمة للأملاك الأهالي من طرف الاستعمار.²

3-قانون 16جوان 1851 :جاء هذا القانون لتنظيم الأملاك العقارية وفقا للتصنيف الفرنسي إلى أملاك عامة وأملاك خاصة للدولة والبلديات ، كما شدد قانون 1851 على عدم انتهاك الملكية الفردية.³

4-قانون سانتوس كاتسيلت في 22أفريل 1863 :أعتبر هذا القانون كرد فعل مضاد لتنظيم الأهالي للعقار ، حيث قسم العقار في الجزائر إلى ثلاثة أنواع كالتالي :

أ-أراضي الملك الخاصة بالأهالي وتخضع للالتزامات المالية والضريبية والتوثيقية المعمول بها في فرنسا

ب- أراضي العرش وهي ملكية جماعية مشتركة بين أفراد القبيلة الواحدة ، وقد نص هذا القانون على تقسيمها بين الإدارة الفرنسية والقبيلة المقامة عليها .

ج-ملكية المستوطنين والإدارة الاستعمارية ويخضع تداول هذه العقارات إلى القانون الفرنسي.⁴

5-قانون 29جويلية 1873 المتمم بقانون 1887 :المعروف بقانون فارني الذي يهدف إلى فرنسة الأملاك الجزائرية والقاضي في عمومها بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد ،كما أن الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات.⁵

6-قانون 16فيفري 1897 :في هذا القانون بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيئاً ما عن سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة ،وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم .⁶

¹ الحاج بن خالد،مرجع سبق ذكره ،ص82

² أ.عجة الجيلاني،أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية ،الجزائر ،2005،ص 20

³ كتيب القانون العقاري ، موجه للمتربصين ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ،خلية التكوين المركزية ،سبتمبر 2007 ،ص7

⁴ أ.عجة الجيلاني،مرجع سابق ،ص22-23

⁵ ادريس فاضلي ، (نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري)رسالة ماجستير ،جامعة الجزائر ،1994

ص207

⁶ حمدي باشا عمر ، مرجع سبق ذكره ،ص70

7-قانون 04 أغسطس 1926: وفيه أخذت عملية انتزاع الملكية تنقلص ،حيث كان من مبادئه الأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة وجعل عبء الإثبات على المعارض لا الحائز ، كما نص على إحصاء الملكية العقارية بعد أن تأكد الفرنسيون من استيلائهم على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم عليها .¹ كما سعوا بعدها لتأسيس نظام جديد للملكية العقارية يقوم على طرق وقواعد هندسية تبنى عن طريق معاينة حقوق الملكية والحقوق العينية وإقامة مخططات لها .²

8-قانون جانفي 1951: وهو مكمل للقانون السابق وحدد مهلة ثلاثة سنوات للمنازعات العالقة بمقتضى الإجراءات السابقة .³

9-المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956: يتعلق هذا المرسوم بالتهيئة العقارية في الجزائر ويهدف أساسا إلى : -إعادة تنظيم الملكية العقارية -تشجيع عمليات التبادل الودية من أجل توقيف تجزئة الأراضي .

10-الأمر رقم 41/59 المؤرخ في 03 جانفي 1959: يهدف إلى إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية وتعيين حدودها على أن تسلم سندات ملكية منفردة .

11-المرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 : يتعلق هذا المرسوم بإصلاح الشهر العقاري وانتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية ،واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية،مع تسليم دفاتر عقارية للملاك .

12-المرسوم رقم 52/61 المؤرخ في 18 جانفي 1961 : المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري ابتداء من الفاتح مارس 1961 عبر كامل التراب الوطني باستثناء منطقتي :الواحات والساورة التي شملها القانون بدءا من 01ديسمبر 1963 .⁴

نتج عن هذه الفترات خمسة أنواع من الأملاك العقارية ورثتها الجزائر بنظام عقاري معقد وهي :

- الأراضي المفرنسة بسندات بنسبة 24,52 %
- أملاك الدولة بنسبة 23,17 %
- الأراضي من نوع الملك بنسبة 21,74 %
- أملاك البلدية بنسبة 20,32 %
- الأراضي من نوع العرش بنسبة 10,22 %⁵

¹ زيدان بوريس ،مقال بعنوان دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ،يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة

الفرقة الجهوية للتوثيق ناحية الشرق ،2001/05/29

² Mohamed Taher Aloum .le régime foncier en Algérie ,Alger ,Impression moderne ,2005 ,p39

³ حمدي باشا عمر ، مرجع سبق ذكره ،ص70

⁴ الحاج بن خالد،مرجع سبق ذكره ،ص84

⁵ عبد الحميد بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار الهومة ،الجزائر ،2003

كمخلص لهذه المرحلة التي استهدفت النظام العقاري في الجزائر يتضح أن هذه المرحلة كرسست تقسيم الأراضي على الأفراد وبالتالي القضاء على الملكية الجماعية وملكية الدولة، بالإضافة إلى وضع الأملاك العقارية تحت سلطة القانون الفرنسي لتوفير كل التسهيلات للمعمرين .

الجدول رقم (1): الوضعية العقارية للأراضي سنة 1962

| | | |
|--|--|--|
| الأراضي المدرجة في أملاك الدولة 5.234.000 هكتار | الأماك العمومية 540.000 هكتار | الأماك البلدية 4.179.000 هكتار |
| | الأماك الخاصة 4.694.000 هكتار | الملكية الخاصة 9.450.000 هكتار |
| | المراعي 2.879.000 هكتار الغابات 1.300.000 هكتار | الملكية الجماعية (العرش) 2.050.000 هكتار |
| | ملكية أوروبية 2.500.000 هكتار | |
| | الملكية الجزائرية 6.950.000 هكتار | |
| | الأماك البلدية 2414.000 هكتار | |
| | الأماك البلدية 2.280.000 هكتار | |
| | المفرنسة 2.950.000 هكتار | |
| | الملك 4.000.000 هكتار | |

المصدر : مديرية أملاك الدولة لولاية ورقلة 2010

ثالثا: مرحلة بعد الاستقلال

إن التمتع في التغييرات التي طرأت على طبيعة النظام العقاري في الجزائر بعد الاستقلال يؤدي بنا إلى التمييز بين فترتين، أي الفترة التي طبعتها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989، والفترة التي أعقبها التي تميزت بتحويلات هامة ذات طابع ليبرالي من الناحية السياسية والاقتصادية .

1-الفترة السابقة لدستور 1989 :

حيث بعد الاستقلال حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري ، وأحدث بعض التصنيفات العقارية في إطار الإصلاح الزراعي ، كالمستثمرات الفلاحية "نموذج التسيير الذاتي " ، وخلال عقد السبعينات (1971-1975) في إطار الإصلاح الزراعي أستحدث "صندوق الثورة الزراعية "، كإصلاح جديد عن طريق تأميم الأراضي لفائدة الثورة الزراعية وإنشاء احتياطات عقارية لفائدة البلديات ، وأصبحت الحالة العقارية تبعا للنظام السياسي والاقتصادي حتى أواخر الثمانينات مصنفة إلى :

- ✓ أراضي الملكية الخاصة .
- ✓ أراضي الدولة وصندوق الثورة الزراعية وتشمل على :أراضي البلدية ، أراضي الدولة ، أراضي العرش ، أراضي الملك ، أراضي الحبوس¹.

2-الفترة بعد دستور 1989 :

لإحداث قطيعة مع النظام السياسي والاقتصادي السائد جاء دستور 1989 ليقر الملكية الخاصة مسايرة للنظام السياسي والاقتصادي الحر ، فاستحدث المشرع الجزائري القوانين التي تتماشى مع التوجه الجديد كقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري²، وأصبح التصنيف العقاري الحالي ممثل في :الأماك الوطنية،الأماك الخاصة،الأماك الوقفية³.

وكخلاصة لمرحلة الاستقلال ، يؤخذ على السياسة العقارية في الجزائر أنها اتسمت بعدم الدقة والتماطل في اتخاذ القرارات، الأمر الذي تسبب في تعطل عجلة الإصلاحات وتسجيل تأخر فادح في إصدار النصوص القانونية المنظمة للسوق العقارية .

¹ يحيى مدور،مرجع سبق ذكره ،ص46

² سماعيل شامة،مرجع سبق ذكره ،ص140

³ أ. على وناس،النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار الهومة،الجزائر، 2007، ص325

المبحث الثاني : الإطار القانوني للعقار الصناعي

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام وضعية عقارية معقدة ومتداخلة نتيجة تراكمات الفترة الاستعمارية ، حاولت التعامل معها وفقا لاملاءات الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية السائدة آنذاك ، كمحاولة لاحتوائه والمحافظة عليه ، وبالتالي المحافظة على العقار الصناعي بدوره كجزء منه وبالتالي لفهم الإطار القانوني للعقار الصناعي سنتعرض في هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق فيهما إلى :

المطلب الأول : الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار

المطلب الثاني : الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي

المطلب الأول : الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار

عرفت السياسة العقارية في الجزائر ترسانة من الأنظمة القانونية تناسبت مع الفترة التي كانت تعيشها البلاد تقسمها فيما يلي إلى فترتين :أولا :الفترة الاشتراكية ،ثانيا :فترة اقتصاد السوق

أولا :الفترة الاشتراكية

غداة الاستقلال وخلال المرحلة الانتقالية أبقى السلطات الجزائرية على سريان القوانين السابقة ،مع إلغاء وإبطال جملة النصوص التي تمس سيادة الدولة الداخلية والخارجية ، وكذا الأحكام ذات الطابع الاستعماري أو العنصري وتلك التي تمس بالحريات الديمقراطية ، وهذا إلى غاية نهاية سنة 1962 ، كما تميزت هذه المرحلة بتدخل الدولة في جميع مجالات النشاط العقاري بصفتها السلطة المخططة والمقررة والمنفذة،وفيما يلي نورد أهم القوانين التي عرفت هذه المرحلة .

1-الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أغسطس 1962 :يتعلق هذا الأمر بالأملك الشاغرة ويهدف إلى استرجاع هذه الأملك التي تركها المعمرون ودمجها ضمن أملك الدولة .

2-المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 :المتعلق بتنظيم معاملات البيع والإيجار،حيث أبطل هذا المرسوم المعاملات المتعلقة بالأملك الشاغرة إذا لم تكن لصالح الجماعات المحلية ولجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف الدولة ، وجاء لضبط المعاملات العقارية ومحاربة المضاربة لاسيما تلك التي تمس بالأملك المباعة من طرف الفرنسيين ، وبالتالي إبطال كل العقود المبرمة بعد الفاتح جويلية 1962¹

3-الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 :ويعتبر من أهم القوانين في مجال التسيير العقاري والمتضمن الثورة الزراعية ، والذي تم بموجبه إلغاء جميع القوانين والأنظمة التي كانت تحكم العقار الزراعي سابقا ويهدف هذا القانون إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق الثورة الزراعية² .
وتهدف هذه الصناديق إلى التوزيع العادل لوسائل الإنتاج الفلاحي أولها الأرض¹ .

¹ صالح قريش عيسى ، مرجع سبق ذكره،ص33

² M .Saidouni ,èlèments d'introduction à l'urbanisme ,casbah édition ,Algérie ,Alger ,2001 ,p212

4-الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 :المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ،حيث أنشأت هذه الاحتياطات البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة المشاريع العمومية ،فقد منح هذا الأمر والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه ، السلطة المطلقة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها وتخصيص استعمال الأراضي ،حيث تنص المواد :11،10،07 على مايلي :

- ❖ يتم اكتساب الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لدمجها في الاحتياطات العقارية للبلدية لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة .
- ❖ فيما يخص الاستثمارات فان البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة ،كما أنها تتحمل جميع أنواع النفقات .
- ❖ يمكن للبلديات أن تبيع قطع الأراضي بعد تهيئتها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة ويكون ذلك بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد .²

5-الأمر 74/75 : المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ، ويهدف هذا الأمر إلى تنظيم الملكية العقارية ، حيث أن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ، ونوع العقار ، ومكانه وحدوده ومساحته وهوية المالك أو أصحاب الحق العيني للعقار ، بالإضافة للأعباء التي يكون العقار مثقلا بها ويشمل المسح جميع الأملاك العقارية التابعة للدولة والخواص ، ومع تطبيق هذا الأمر اعتمدت الدولة على نظام الإشهار العقاري العيني بدلا من الإشهار الشخصي الذي كان سائدا .³

6-القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 :المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية لصالح الخواص بشروط تقنية وتنظيمية والذي تسبب في استنزاف الأملاك العقارية بأثمان زهيدة .⁴

7-16/84 المؤرخ في 08 ديسمبر 1984 :المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية التي تم تصنيفها على اختلاف أنواعها كما يلي :أ-الأملاك الوطنية :تتمثل في الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ،الولاية ، البلدية .)

ب- الأملاك الخاصة :ويمتلكها أشخاص طبيعيين ولهم حق التمتع والتصرف في المال العقاري،أو في الحقوق العينية .

¹ عبد الغني زيتوني ، (المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية) رسالة ماجستير ، فرع قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،2010،ص25

² الحاج بن خالد،مرجع سبق ذكره،ص85

³ M .Saidouni ,èlèments d'introduction à l'urbanisme,op.cit,p212

⁴ أ. سماعيل شامة،مرجع سبق ذكره ،ص75

ج-الأملك الوقفية: هي الأملك التي يحبسها مالکها عن التصرف فيها كالبيع، أو التنازل، أو الشراء.¹

ثانيا:فترة اقتصاد السوق :

حيث أعتبر العقار في هذه المرحلة شرط أساسي مرتکز عليه، إذ لايمكن لأي دولة أن تحقق دفعا اقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري .

من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة ابتداء من دستور 1989، الذي انتقل فيه إلى مرحلة ثانية من التسيير تقر الملكية الخاصة مسايرة للنظام السياسي والاقتصادي الحر فاستحدث قوانين تتماشى معه نلخصها فيما يلي :

1-القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990: تضمن هذا القانون التوجيه العقاري والذي من خلاله بدأت الدولة تتراجع عن المبادئ الاشتراكية المطبقة سابقا بفتح المجال للقطاع الخاص وتشجيعه تماشيا والسياسة المنتهجة،² وأدخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاونون العموميون والخواص وكذا المواطنين في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري.³

2-القانون 29/90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990: المتعلق بالتهيئة والتعمير ويعتبر هذا القانون أداة للتخطيط المجالي وضبط توقعات التعمير، ويهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية لإنتاج أراضي قابلة للتعمير والتسيير الاقتصادي للأراضي للموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة.⁴

3-القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991: يحدد هذا القانون القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه وكافة الإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف، حيث يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملك وحقوق عقارية .

ويخضع نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشتمل ما يلي :

*التصريح بالمنفعة العمومية . * تقرير عن تقييم الأملك والحقوق المطلوب نزعها .

*تحديد كامل للأملك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين

تنزع منهم هذه الملكية .

*قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملك والحقوق المطلوب نزعها.⁵

4-المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994: نصت المادة 02 من هذا المرسوم على التحديد القانوني للمناطق الحرة كونها مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات

¹ ليلي زروقي،التقنيات العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص19-20

² أ. بركاهم سمية لنقار، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص7

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتضمن التوجيه العقاري رقم:25/90 المؤرخ في 18/11/1990

⁴الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم:29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ج.ر عدد 53 المؤرخة في 02/12/1990

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية رقم:

11/91 المؤرخ في 27/04/1991

أو تجارية، كما نصت المادة 03 على أنه تصنف جميع الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة.¹

5_ المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994: يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، وتصنف المناطق الخاصة إلى المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، ويسجل تعيينها وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية.²

6- المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997 : حيث تضمن هذا المرسوم إنشاء منطقة حرة بموقع "بلارة" في ولاية جيجل، كما يضبط وضعيتها الجغرافية وحدودها وقوامها ومساحتها وكذلك الأنشطة المرخص القيام بها.³

7- القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 : يهدف هذا القانون إلى تعريف وتحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها،⁴ ويتمثل تأثير هذا القانون على العقار في :

- كل عقارات المدن الجديدة تتولى الدولة تكوين جزء منها أو كلها مما لا يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية للأراضي في انجاز المشاريع .
- لايجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة إلا بعد انجاز التهيئات وإتمام البرامج والمنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي .
- لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في انجاز مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة.⁵

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتعلق بالمناطق الحرة رقم: 320/94 المؤرخ في 1994/10/17، ج.ر. عدد: 67

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها رقم: 320/94 المؤرخ في 1994/10/17، ج.ر. عدد: 67

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن انشاء المنطقة الحرة "بلارة" رقم: 106/97 المؤرخ في 1997/04/05، ج.ر. العدد: 20

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة رقم: 08/02 المؤرخ في 2002/05/08، ج.ر. العدد: 34 المؤرخة في 2002/05/14

⁵ يحيى مدور، مرجع سبق ذكره، ص61

8-المرسوم التنفيذي 152/09: يحدد هذا المرسوم شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وذلك نظرا لتغير وجه استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، حيث صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات ويهدف بشكل أساسي إلى :

- ❖ تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز .
- ❖ تحديد مدة الامتياز بثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين ¹.
- ❖ تحديد شروط منح الامتياز مع الاعتماد على المنح بالتراضي للحصول على العقار ابتداء من 22 فيفري 2011 ².

09-المرسوم التنفيذي 16/12 المؤرخ في 19مارس 2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 199/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007: يتضمن هذا المرسوم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي (ANIREF) ، حيث تتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأمالك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي ، كما تتولى مهمة الوساطة العقارية لحساب كل المالكين وبصفتها مرقي عقاري هي مؤهلة للقيام ب :

-تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي .

-انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب وتسييرها بصفة مباشرة أو غير مباشرة ³.

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية رقم: 152/09 ، ج.ر.العدد: 27 المؤرخ في 06 مايو 2009

² www .aniraf.dz

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المرسوم التنفيذي المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري رقم:

16/12 المؤرخ في 19/03/2012 ، ج.ر.العدد: 17 المؤرخة في 25/03/2012

المطلب الثاني: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي

يقصد بالشروط القانونية لاستغلال العقار ، تلك الالتزامات والأعباء التي نصت عليها التشريعات والتنظيمات المختلفة المعمول بها سواء تعلق الأمر بالشخص صاحب المشروع الذي يسمى "المتعامل" أو "المستثمر" أو "المستغل" من جهة ، أو تعلق الأمر بالهيئة مانحة حق الاستغلال والمتمثلة في الدولة أو أحد فروعها المحلية أو إحدى هيئاتها الإدارية المنشأة لهذا الغرض من جهة ثانية .

والواقع أن هذه الشروط منها ما هو منصوص عليها في قوانين خاصة بتنظيم وتحديد العقار الصناعي في ذاته وعلى اختلاف أنواعه ، ومنها ما هو منصوص عليها في قوانين عامة تسري على كل أنواع العقار الصناعي دون تمييز وتنصب غالبا في حماية الجانب العمراني والبيئي .

وعلى هذا الأساس ولأجل حصر وتفصيل هذه الشروط وضرورة تسهيل الفهم ، تم تقسيم هذه الشروط القانونية إلى قسمين : شروط خاصة ، شروط عامة .

أولا : الشروط الخاصة

تتمثل في الشروط والالتزامات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في ذاته ، حيث نجد جملة من الشروط المتبادلة فهناك :

❖ شروط تقع على مستغل المنطقة ، حسب مفهوم المرسوم التنفيذي 320/94 .

❖ شروط تقع على مانح الاستغلال وهي إدارة أملاك الدولة تحت إشراف وزير المالية .

1) الشروط المتعلقة بالمستثمر مستغل المنطقة :

- التزام المحافظة على المنشآت محل الامتياز والتي تتمثل في كل الأملاك العقارية المتواجدة داخل المنطقة مهما كان نوعها ، وكذا تحمل نفقات إبقائها في حالة جيدة طوال مدة الامتياز،¹ ويكون مسؤول عن فسادها ماعدا في حالة القوة القاهرة ، وتطبيقا لذلك تم إلزام المستثمر في إطار عملية الاستثمار الصناعي بالتأمين عن كل الأخطار الناجمة عن الاستغلال والتي قد تسبب ضرر بأملاك الدولة داخل المنطقة سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل تحت إذنه .
- التزام الشروع في إنجاز الأشغال في الأجل المحددة من الإدارة وطبق دفتر الشروط ، وفي حالة عدم الانجاز خلال المدة المحددة لكل أو جزء من المشروع توجه له الإدارة المختصة الانذار ، وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل.²
- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات وأشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة ، إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة ، غير أنه بإمكانه القيام بأشغال التجهيز والتهيئة

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 30 من القانون المتضمن الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المؤرخ في

1990/12/01

² حمزة فسيح، (التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار) ،رسالة ماجستير ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ، 2005، ص49

للتجزئة العقارية الخاصة به ،كإدخال توصيلات الماء ،الكهرباء والغاز بشرط حصوله على الموافقة المسبقة من المهيأ .¹

- يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار ، حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل لإقامة المشروع .
- يجب على أي متعامل في المناطق الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به
- يجب على المستغل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما في مجال الأنشطة المقننة ، وأن يحصل على تصريح بالاستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار .²
- خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية والدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها .
- الالتزام بتسهيل كل عمليات المراقبة داخل المنطقة والتي يقوم بها أعوان وزارة المالية حول حسن وظروف استغلال المنطقة ،كما يلتزم بتقديم تقرير سنوي عن نشاطاته ومدى مطابقتها لبرامج الاستثمار لكل من وزارة المالية وكذا وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته .
- التزام المتعامل بأن يقوم بانجاز وفي خلال شهر واحد من تاريخ الموافقة على الامتياز ، نظاما خاصا بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة حرة .
- يجب على المتعامل أو المستغل أن يقوم بأشغال تهيئة المنطقة الحرة في الأجل المتفق عليها في دفتر الشروط وكذا القيام بأعمال البناء والتجهيز للمنطقة والصيانة .³

(2) الشروط المتعلقة بمانح حق الاستغلال :

إن مانح حق استغلال العقار الصناعي هو الدولة ممثلة في فروعها المحلية ، وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض، وتتمثل أهم هذه الشروط في :

- يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة عبء انجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط المنطقة بخطوط الطرق الرئيسية ، وكذا إيصالها بمختلف شبكات ومنشآت التزويد بالكهرباء والغاز... الخ .⁴
- يجب على وكالة ترقية ودعم الاستثمار أن تقوم بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة والمراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستعجز، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة لتقوم بهذا الدور على أحسن وجه .

¹ مخلوف بوجردة، **العقار الصناعي**، الطبعة الثالثة، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 45-46

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 03 من المرسوم التنفيذي المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار رقم: 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 و

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 08، من دفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمنة امتياز المنطقة الحرة، المرسوم التنفيذي رقم: 320/49 المؤرخ في 17/10/1994

⁴ الأمر المتضمن تطوير الاستثمار رقم: 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، ج.ر.العدد: 47 المؤرخ في 22/08/2001

- امتناع الإدارة عن تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة، إلا بناء على طلب صريح من المستثمر، وبذلك كرس قانون الاستثمار مبدأ استقرار التشريع من جهة، وتعهد الدولة بعدم المساس بنظام الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار من جهة أخرى.¹
- امتناع الإدارة عن اللجوء إلى إجراء التسخير، فلا يمكن أن تكون العقارات محل الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير من طرف الإدارة ماعدا في حالات محددة بموجب القانون، ويعرف التسخير على أنه: (الاستيلاء على الملكية لمدة معينة ثم إرجاعها)، فالتسخير هو عملية مؤقتة تفرض من خلالها الإدارة العامة على المستثمر الأجنبي في المنطقة الحرة بالقيام بأداء خدمات أو استعمال الأملاك العقارية في تحقيق مصلحة عامة،² ويترتب عن نزع الملكية تعويض عادل منصف وقبلي،³ وقد تم استبدال إجراء التسخير بمصطلح جديد هو "المصادرة".⁴

ثانيا: الشروط العامة

تتمثل الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي في مختلف الالتزامات الواجب احترامها من المستغل وكذا الهيئة المانحة للامتياز على حد سواء، وسميت بالعامة لأمرين:

- لأنها تخص كل أنواع العقار الصناعي على حد سواء.
- لأنها غير منصوص عليها في قوانين تنظيم استغلال العقار الصناعي، بل نصوص أخرى تتعلق بكل أنواع استخدام العقار.

1. الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

تحقيقا للمنفعة العامة والاستغلال الحسن والدائم للعقار الصناعي، ألزم القانون واشترط بعض القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير في عملية استغلال المواقع الصناعية، فالزم أن يكون أي انجاز مهما كان نوعه أو مجال استعماله صناعيا محل مجموعة من الرخص والشهادات المسبقة تقدم من المصالح المعنية.⁵ المتمثلة في شهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة،⁶ ونقتصر الدراسة الدراسة على رخصة البناء والتجزئة لأنهما مرتبطتان باستغلال العقار الصناعي

أ. رخصة البناء: ويترتب عليها جملة من الشروط المرتبطة باستغلال العقار الصناعي

- هي التزام بانجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناء على رخصة البناء تقدم من المصالح المعنية بذلك.

¹ مخلوف بوجردة، مرجع سبق ذكره، ص 49

² حمزة فسيح، مرجع سبق ذكره، ص 52

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/04/27

⁴ الامر رقم: 03/01 المؤرخ في 2001/08/20، ج.ر. 47 العدد: المؤرخة في 2001/08/22

⁵ القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم: 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ج.ر. العدد: 52 المؤرخة في 1990/12/02

⁶ المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ج.ر. العدد: 26 المؤرخة في 1991/06/01

-الخروج على القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبا على عقد ملكية العقار موضوع البناء ، بل يملك عقد الامتياز فقط أو رخصة شغل الأراضي الأمر الذي يطرح إشكال عمليا وقانونيا عند القيام بتصفية الشركات المنحلة .

-رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة على البيئة.¹

-تقوم الإدارة بإجراء تحقيق إداري الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى "تحقيق الملائمة" ، وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية خاصة إذا تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان نفسه ويرتبط منح الرخصة بهذا التحقيق .²

-يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لانجاز مؤسسة صناعية ، تحت طائلة عدم القبول بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات .³

ب. رخصة التجزئة : ويترتب عليها جملة من الشروط المرتبطة باستغلال العقار الصناعي

-تحديد مستوى الضجيج المنبعث والانبعث الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأراضي المجزأة، ويتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صلاحيات الضبط الإداري .⁴

- لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير صحية والمزعجة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى "دراسة مدى التأثير على البيئة " .⁵

2. الشروط الواردة في قوانين أخرى :

إضافة إلى الشروط الواردة هناك شروط عامة أخرى أوردتها بعض القوانين ضمن مجال تطبيقها نذكر منها :

أ-قانون المياه : حيث أدرج في إطار هذا القانون الشروط لاستغلال المياه في المجال الصناعي في إطار استغلال المواقع العقارية نذكر منها :

❖ ضرورة استغلال المياه بصورة عقلانية واقتصادية في إطار الأحكام المعمول بها في استخدام

المنشآت المائية وهذا حسب درجة الأولوية .

❖ يجب مراعاة عند وضع أي مشروع يتعلق بإقامة وحدات أو مؤسسات صناعية مستهلكة للمياه أو

توسيعها ، مقاييس الاقتصاد في المياه وضرورة القيام بمعالجة المياه المستعملة كلما أمكن تحقيق

ذلك تقنيا أو اقتصاديا .

¹ المواد 08, 09 من القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم: 29/90 المؤرخ في 01/12/1990, سبق ذكره

² المواد 04, 05 من المرسوم التنفيذي المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء رقم: 175/91 المؤرخ في 28/05/1991

³ مخلوف بوجردة **مرجع سبق ذكره** ص53

⁴ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 28/05/1991, مرجع سبق ذكره

⁵ مخلوف بوجردة **مرجع سابق** ص54

❖ يشترط على كل مشروع عمومي أو خاص أو على كل وحدة أو مؤسسة صناعية تعتبر ملفوظاتها عوامل ملوثة بالبيئة أن تزود بمنشآت التصفية، كما يمنع عليها إيداع أو رش أو نشر مواد من شأنها أن تلوث الملكية العمومية للمياه.¹

ب-قانون الغابات: يهدف هذا القانون لحماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي وكذا المكونات الغابية الأخرى وتتميتها وتوسيعها واستغلالها ، فإنه يضع جملة من الشروط هي :

- لاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان لابد للمتعامل من الحصول على رخصة تسمى "رخصة الاستغلال" تقدم من الوزير المكلف بالغابات .
- يشترط الحصول على هذه الرخصة عند انجاز أي بناء أو مصنع أو ورشة داخل أو بالقرب من الغابات والذي من شأنه التأثير عليها.²

ج-قانون حماية البيئة: يهدف هذا القانون إلى توجيه مشاريع الدولة وبرامجها الصناعية وإدماج الاهتمامات البيئية في سياستها الصناعية وذلك بهدف :

- ✓ حماية الطبيعة والمحافظة على الفصائل الحيوانية والنباتية .
- ✓ الوقاية من ظواهر التلوث المضرّة بالحياة والناجمة عن المنشآت المصنفة .
- ✓ إجبارية تقييم مدى تأثير المشاريع على البيئة وذلك بإجراء دراسة التأثير.³

* غير أن هذه الشروط القانونية تبقى غير محترمة من طرف المتعاملين وعديمة الأثر القانوني طالما أنها لم تقرر بإجراءات مدنية وعقابية ، وعلى متابعة ومراقبة مستمرة من الإدارة نفسها .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتضمن قانون المياه رقم: 17/83 المؤرخ في 16/07/1983، ج.ر عدد: 30 المؤرخة في 19/07/1983

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتضمن قانون الغابات رقم: 12/84 المؤرخ في 23/06/1984_ج.ر عدد: 26 المؤرخة في 26/06/1984

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتعلق بحماية البيئة رقم: 83/03 المؤرخ في 05/04/2003

المبحث الثالث: الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي وأليات استغلاله

لقد ورثت الجزائر عن الاستعمار الفرنسي سوء التوازن الإقليمي في مجال التنمية الاقتصادية، ومنذ الاستقلال حاولت الحكومات المتعاقبة معالجة هذا المشكل من خلال محاولة توزيع الاستثمارات الوطنية الصناعية في جهات عديدة من الوطن ورفع الضغط عن المناطق الساحلية وتحقيق تنمية صناعية وطنية وإقليمية شاملة .

ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية كان في بداية السبعينيات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، غير أن الإشكال الذي ظهر فيما بعد كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق وكيفية تسييره وحمايته وللتعرف أكثر على هذه المناطق وعقود استغلالها تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالاتي: المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي

المطلب الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي

المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي

إن العقار الصناعي كان محصورا في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، ولكن أصبحت هذه المناطق لا تكفي عدد المشاريع الصناعية الإنتاجية المندرجة في إطار الاستثمار وذلك نظرا لمحدودية هذه المناطق عددا ومساحة، والجزائر حرصا منها على توفير المناخ المناسب للاستثمار عملت على توفير الأوعية العقارية اللازمة التي سنتعرف عليها فيما يلي :

أولا: الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية

حرصا منها على توفير المناخ المناسب للاستثمار وتنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة بتوجيهها لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الهام للحافظة العقارية أو الوعاء العقاري الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة

1)المناطق الخاصة :

إن أول ظهور للمناطق الخاصة كان في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في هذه المناطق، ويتنظم العقار الصناعي في هذه المناطق في نوعين رئيسيين من المناطق هما :

* المناطق المطلوب ترقيتها *مناطق التوسع الاقتصادي

أ)المناطق المطلوب ترقيتها :

1-تحديد الجغرافي: تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وبعد استشارة

السلطات المحلية،¹ حيث حددت قائمة البلديات الواجب ترقيتها بنحو 658 بلدية أي ما يعادل حوالي نصف بلديات الوطن،² وفي سنة 2001 تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها لتشمل:

* الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي .

* الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة .

* المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وباختلال التوازن الحاد بين السكن والشغل .

* كل إقليم يتطلب أعمال ترقيوية خاصة من طرف الدولة .³

(2) مقاييس تحديد المناطق الواجب ترقيتها :

حيث تؤخذ بعين الاعتبار جملة من المقاييس التي تعكس ضوابط ديمغرافية ، مادية ، اجتماعية ، اقتصادية ومالية للبلديات حسب المعايير التالية :

(أ) **المميزات الديمغرافية** : تؤخذ بعين الاعتبار في دراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية ، السكان الريفيون ، وتحديد نسبة البطالة وحجمها .

(ب) **المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي** : وتتنحصر أساسا في الجنوب ، السهول ، الهضاب العليا والمناطق الجبلية وكذا المناطق الحدودية .

(ج) **المميزات الاجتماعية والاقتصادية** : تتمثل في تبيان معدلات معينة كنسبة التمدن ، نسبة الكهرباء الريفية ، نسبة شغل كل مسكن الخ

(د) **المميزات المالية** : وتتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية ، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية .⁴

* وبهذا يكون المشرع أدمج مفهوم "المناطق المحرومة ، مناطق الجنوب ، مناطق أقصى الجنوب ، المناطق المعزولة ، المناطق الواجب تنميتها " في مفهوم واحد هو (المناطق المطلوب ترقيتها) ، وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تولد مناصب شغل من خلال ما يلي :- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات .

- مساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج ، كمشاريع استثمارية صناعية ... الخ⁵

¹ مخلوف بوجردة **مرجع سبق ذكره**، ص 20

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 321/91 المؤرخ في 1991/10/29

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة رقم: 20/01 المؤرخ في

2001/12/12

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها رقم: 321/91

المؤرخ في 1991/09/14

⁵ مخلوف بوجردة **مرجع سبق ذكره**، ص 21

(ب) مناطق التوسع الاقتصادي :

1) مفهومها : هي الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي ،متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية،أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها .

ويلاحظ أن هذه المعايير المذكورة أعلاه جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة التوسع الاقتصادي ،الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر .¹

2) تحديد مناطق التوسع الاقتصادي :

يتم تحديدها بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزارة المالية والداخلية والتهيئة العمرانية والتخطيط ،وبناء على اقتراح من الجماعات المحلية المختصة إقليميا وبعد استشارة الجمعيات التي يهملها الأمر إن وجدت ،مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :

✓ المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات ،وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط منها على الخصوص :الموارد المالية ،نسبة التزويد بالطاقة ،نسبة الاتصالات السلكية واللاسلكية الخ ،إضافة لأي مؤشر آخر قد يوجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي ،وتسهيل الإسراع في انجازها واستغلالها .

بالإضافة إلى جملة من المعايير السلبية في تحديد هذه المناطق ،حيث لا تعتبر مناطق توسع اقتصادي المناطق التالية : * المناطق المطلوب ترقيتها . *

* الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى .

* مساحات الارتفاق أو الخدمات العمومية وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات .

* مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى .²

غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود في الميدان وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها ،كما أن الجماعات المحلية لم تقم بدورها بأي اقتراح لإنشاء هذا النوع من المناطق .

2)المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار المحدد في الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أغسطس 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ،غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها ، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار" ،الذي

¹ حمزة فسيح ،مرجع سبق ذكره ،ص28

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة رقم: 321 /94 ج.ر العدد: 67 الصادرة في 1994/10/19

يقوم بتحديدتها وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق الذي لم يصدر بعد، وفي الواقع فإن هذه المناطق لم تظهر للوجود بعد.¹

3) المناطق الحرة :

تمثل المناطق الحرة إحدى معالم التاريخ الاقتصادي في مجال التجارة الدولية وهي قديمة ظهرت استجابة لمتطلبات التنمية الاقتصادية وترقية الصادرات وتطوير العلاقات الدولية، وعليه فظهورها في الجزائر ما هو إلا استجابة لمتطلبات الاقتصاد والاستثمار الدولي ومحاولة لترقية الاستثمارات الخاصة الوطنية والأجنبية .

أ) تعريفها :

1) تعريف لجنة الإحصاء التابعة للأمم المتحدة : هي مجال جغرافي حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو المراقبة ، ماعدا تلك التي يمنع دخولها من قبل القانون ، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات باستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون.²

2) تعريفها حسب التشريع الجزائري : هي منطقة فيها أنشطة صناعية وخدمات وأنشطة تجارية تقع في مساحات مضبوطة حدودها، قد تشمل على مطار أو ملك وطني أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار، أو منطقة صناعية تمارس صلاحيات السلطة العمومية على المطارات والموانئ.³

ب) دوافع إنشاء منطقة حرة في الجزائر :

❖ الخروج من الأزمة الخانقة ومحاربة التضخم والحد من البطالة والرفع من الدخل الوطني.... الخ

❖ ترقية الصادرات وكل ما ينجم عنها من مزايا على الاقتصاد الوطني .

❖ الاستفادة من رؤوس الأموال الخارجية على شكل استثمارات أو تكنولوجيا جديدة أو خبرات دولية.⁴

ج) تهيئة المنطقة الحرة : لا بد أن تتوفر على جملة من العوامل و الإمكانيات لتكون مؤهلة ومهيأة لاستقبال النشاطات الاقتصادية المختلفة ويتم ذلك من خلال :

➤ إقامة سلطات المنطقة الحرة مباني و عمارات واسعة ذات استعمال صناعي وهذا حتى يتمكن

المستثمرين من إقامة مشاريعهم وممارسة نشاطاتهم بسرعة .

➤ ضرورة توفير الهياكل الضرورية لممارسة النشاط الصناعي مثل :شبكات الكهرباء ،الاتصال... الخ

➤ تزويد المنطقة بالنشاطات الضرورية مثل :البنوك ،وكالات التأمين حاجات اجتماعية... الخ

¹ سليم الساسي ، (النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر)، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر، 2009، ص12

² فطيمة لبعل، (المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية البينية)، رسالة ماجستير، تخصص اقتصاد دولي، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2012، ص92

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 320/94 المؤرخ في 17/10/1990

⁴ أ. أحمد مداني، د. بلعزوز بن علي، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر، الملتقى الدولي: آثار وانعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري وعلى منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الشلف، 2006، ص10

ومن هنا تظهر المنطقة الحرة كأنها "مدينة صناعية" يجد فيها المستثمرين والمتعاملين كل ضروريات الحياة لممارسة النشاط الصناعي من جهة والعيش من جهة ثانية.¹

د) إنشاء المنطقة الحرة "بلارة": في سنة 1997 صدر المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 15 أفريل 1997 المتضمن منطقة بلارة بولاية جيجل .

*أسباب اختيار منطقة بلارة :

- تموقعها بالقرب من ميناء ومطار وهو الشيء الذي يستجيب ومتطلبات الاستثمار في المنطقة، حيث تقع على بعد 45 كلم من ميناء جنجن و 50 كلم من مطار طاهير، وتبلغ مساحتها حوالي 523 هكتار تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة .
- توفرها على بعض الهياكل والتجهيزات الضرورية .
- قربها من خط أنابيب الغاز الذي يصل بين ولايتي جيجل وسكيكدة و الطريقين الوطنيين 27, 43 الرابطين بين جيجل وسكيكدة.²

ثانيا: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

1)المناطق الصناعية :

أ) تعريفها: المنطقة الصناعية في نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، هي عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية وتنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية وبشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق "النقل" وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها.³

تم إلغاء المنطقة الحرة بلارة بموجب القانون 12/10 الموافق ل24/يونيو

2006/ نتيجة فشل ايجاد مسير للمنطقة الحرة وتحولت الى منطقة صناعية

¹ حمزة فسيح، مرجع سبق ذكره، ص36-37
² منصور أوسريير، (دراسة نظرية عن المناطق الحرة -مشروع منطقة بلارة-)، مجلة الباحث، الجزائر، العدد: 2، 2003، ص43-44
³ عبد الحميد جبار، (السياسة العقارية في المجال الصناعي)، رسالة ماجستير، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، الجزائر، 2002، ص10

ب) إدارة المناطق الصناعية: يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84/55 تهيئتها كمرحلة أولى ، ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية ، وقانونيا فان إدارتها تعني تهيئتها وتسييرها معا .

1) تهيئة المنطقة الصناعية: تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات ومؤسسات مختلفة وهي:

- ❖ هيئات عمومية اقتصادية : وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة .
- ❖ مؤسسات اقتصادية : عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة .
- ❖ وحدة متخصصة: عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة .

وتجدر الإشارة هنا أنه تقع على عاتق الأجهزة المهيأة لإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما : * الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لانجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية من جهة ، والتعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعة المقامة في المنطقة وهذا في إطار تهيئات إضافية .

* تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة وضمان الاستغلال الحسن للعقار ¹.

2) تسيير المناطق الصناعية: لقد عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى عديد الهيئات المتخصصة نذكر منها : * المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U.)

* مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (S .G.P.)

* مؤسسة التسيير العقاري (S.G.I.)

-تتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، ثم تقوم بالتنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضة أو في إطار التجهيزات الاستثمارية ، بعد أن تقوم الأجهزة المهيأة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات .

-تقوم المؤسسات المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط بالمنشآت الملحقة بها عندما تكون المنطقة بحاجة لذلك ².

¹ صهيب خبابة , (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية -دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر -), رسالة ماجستير , تخصص اقتصاد دولي وتنمية مستدامة ,كلية علوم اقتصادية وعلوم التسيير , سطيف , 2012, ص149

² خير الدين محبوبي , (سياسة اعادة بعث وتنمية الصناعة) ,اليومين الدراسيين حول : التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر -دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريرج - ,معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ,برج بوعريرج

في سنة 2003 بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي في المناطق الصناعية، صدر عن مجلس مساهمات الدولة في دورته السادسة عشر القرار رقم خمسة المتضمن إنشاء أربعة شركات تسيير مساهمات الدولة "SGP" تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات التسيير وتقوم على قواعد اقتصاد السوق، كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق ، ولتفعيل دورها تدعم على المستوى المحلي بإنشاء "SGI".¹

2) مناطق النشاطات :

أ) **تعريفها:** هي مناطق وأماكن لترقية وتهيئة النشاطات الاقتصادية بصفة عامة، وعادة ماتكون مساحتها مضبوطة وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني .

ب) **خصائصها:** * صغر حجمها حيث لا تتعدى مساحتها مئة هكتار .

* تنشأ نتيجة مبادرات محلية ، وقرار صادر من البلدية أو الولاية أو وكالة عقارية محلية .

* تحتوي على نشاطات صغيرة ، غالبا ما تكون تابعة لقطاع الخدمات مثل: الفنادق، التخزين... الخ

* مندمجة في النسيج العمراني وليس لها مؤسسات لتسييرها ، وليست محددة بصفة دقيقة.²

وتعاني هذه المناطق جملة من المشاكل في التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة ، مما حال دون السماح من تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها .

ثالثا: **الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة "المنحلة" والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية**

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لانجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية، خصوصا إذا كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مجهزة مسبقا لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية، سواءا من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير.³

1) **تعريف المؤسسة العمومية الاقتصادية:** هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية الرأسمال الاجتماعي مباشر أو غير مباشر، وهي تخضع للقانون العام .

2) **الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي للمؤسسات العمومية:** بهدف الحفاظ على الوعاء العقاري للعقار الصناعي تم اقتراح جملة حلول تختلف باختلاف طبيعة المؤسسة العمومية ونشرها فيما يلي :

¹ حمزة فسيح ، مرجع سبق ذكره ، ص22

² عبد الحميد جبار، مرجع سبق ذكره، ص15-16

³ سليم الساسي ، مرجع سبق ذكره ، ص25

أ) بالنسبة للمؤسسات العمومية الغير مستقلة والمنحلة :

في إطار تصفية المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية المنحلة فان الحلول المقترحة للمشاكل العقارية تجسدت في ثلاثة حلول وهي :

- ✓ إحالة تسيير هذه الأملاك العقارية إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ،مع إمكانية التنازل على هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة وبعد ترخيص من السلطة الوصية "وزارة المالية" .¹
- ✓ إحالة تسييرها والتصرف في الأصول الباقية للمؤسسات العمومية المنحلة إلى شركات تسيير المساهمات وشركات التسيير العقارية فيما يخص مسألة التملك وإعادة التنازل .²
- ✓ إدماج الأصول العقارية المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة في مقابل تحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات .³

ب) المؤسسة العمومية المستقلة المنحلة :

➤ في حالة الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة ، قد تم التنازل عليها كلها أو بعضها للأجراء وتم تحمل ديونها من قبل الخزينة العمومية تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

➤ في حالة الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة ، قد تم التنازل عليها كلها أو بعضها للأجراء، بينما ديونها لم تتكفل بها الخزينة العمومية يكمن الحل في : -تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي في حالة المؤسسة العمومية الاقتصادية ليست مدينة اتجاه الخزينة العمومية ،وفي حال مدينة تحول الأموال العقارية للدولة وتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقي .

-عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلا فانه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها ،ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة .⁴

➤ في حالة الأصول في حقيقتها ملك عقاري وطني أو للدولة مستغل من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة فقط فان هذه الأصول ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة .⁵

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الأمر المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها رقم:

04/01 المؤرخ في 20/08/2001، ج.ر العدد: 47، الصادرة في 22/08/2001

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المنشور رقم: 05 المؤرخ في 21/07/2003

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 108 من قانون المالية 1993

⁴ مخلوف بوجردة، مرجع سبق ذكره، ص 43-44

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 201 من قانون المالية 2002

المطلب الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي

لقد اختلفت وتعدت عقود استغلال العقار الصناعي ، باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها ووفقا لهذا الاختلاف ، عرفت أول العقود كمرحلة أولى "عقد التنازل " "البيع" على الأملاك الوطنية الخاصة لصالح مؤسسات متخصصة وإعادة التنازل "البيع" من طرف هذه المؤسسات للمستثمرين ، ثم ننقل في مرحلة ثانية لدراسة عقد آخر جديد متمثل في عقد الامتياز وعلى هذا التسلسل لعقود العقار الصناعي سنتناول بالتحليل على الشكل التالي :

أولا : عقد التنازل

1) تعريفه: التنازل هو عقد يتم بين طرفين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته ، بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني أو الأجنبي ، يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المنتازل عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية ، بحيث أنه لا مجال لأن تكون هذه الأملاك تابعة للأفراد إلا وفقا لإرادتهم الخاصة .¹

2) تطور عقد التنازل: إن أول ظهور لهذا العقد كان في إطار المناطق الصناعية ، ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كما يلي :

أ) المناطق الصناعية: تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة ، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظ العقاري .

وفي حالة العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، فإن هذه المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة ، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة ذاتها .

وإذا اكتسبتها الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة تجزئة ، ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين .

ب) الاستثمار الوطني الخاص :

إن المستثمر الخاص والمعتمد من طرف الإدارة ، يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل على العقار الصناعي ، يمر إعداد عقد التنازل بجملة من الإجراءات كالتالي :

- طلب الاعتماد للعقار المختار لانجاز المشروع الاستثماري ، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار .
- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي للأملاك الدولة يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار .

¹ محفوظ موهوبي، مرجع سبق ذكره، ص 62

- يحول المدير الملف بكامله إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل وبواسطة قرار إداري بالتنازل، وذلك بعد الأخذ برأي الوزير المختص حسب النشاط .
- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي المختص إقليميا يحول الملف بكامله إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر الرسمية

ويكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة وحسب ماهي محددة في طلب الاعتماد، وتتم معاينة عدم انجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة "O .N .O.S.I.P".

وقد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر صرامة ودقة سنة 1986، حيث حدد بدقة شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة غير المخصصة وغير المبنية والتابعة لأملاك الدولة.¹

ج)المناطق المطلوب ترقيتها :

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو البيع سنة 1990²، كما حدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفية ذلك، كما أن عملية التنازل على أملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة عن طريق بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي ألغى تخصيصها.³

وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية يتم التنازل عن طريق المزاد العلني، إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك وتكون المزايدات على أساس دفتر شروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية . واستثناء لهذه القاعدة العامة في عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات ، الهيئات ، المؤسسات العمومية ، المتعاملين العموميين ، الخواص أو تعاونية عقارية وذلك عن طريق التراضي ونصت على هذا الاستثناء لفائدة المستثمرين في المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام جملة من الشروط كالأتي : *أن يتم التنازل عن طريق دفتر شروط نموذجي ملحق بالقرار المشترك *يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته، سواء كان مقيما أو غير مقيم سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا .

*يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق ، ويخفض هذا السعر بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80 % للاستثمارات في المناطق المطلوب ترقيتها.⁴

يستخدم عقد التنازل للحصول على قطع أرضية خاصة فقط ، وليس قطع أرضية عمومية وذلك انطلاقا من سنة 2008 .

¹ بوجردة مخلوف مرجع سبق ذكره ،ص66

² القانون المتعلق بالأملاك الوطنية رقم : 30/90 المؤرخ في 12/01، مرجع سبق ذكره 1990

³ لمرسوم التنفيذي المحدد لشروط ادارة الاملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك رقم

45/91: المؤرخ في 1991/11/23

⁴ محفوظ موهوبي مرجع سبق ذكره ،ص65

إن ضغط الواقع الاقتصادي وضرورة الانفتاح على السوق والتوجه الجديد ، بدأ البحث عن طريقة أو فكرة لاستغلال هذه الأملاك وفتح المجال للخواص ، خاصة وأن التنظيم الانفرادي الإداري للاستغلال والقائم على فكرة المنح أو الرخصة أصبح طريقة جامدة وغير ملائمة مما أدى للبحث على أسلوب جديد للتعاقد متمثل في " عقد الامتياز" .

(1) **تعريفه:** هو عقد يبرم بين الإدارة المتعاقدة المالكة للعقار والمستثمر ، بحيث يكون بموجبه إمكانية

استغلال هذا الأخير للعقار لفترة زمنية محددة مقابل دفع إتاوة جرا الانتفاع به .¹

وبناء على التعريف نستنتج أن عقد الامتياز يترتب عليه مايلي :

* حق عيني عقاري، * عقد محدد المدة * يترتب حق الانتفاع

* يقع على قطعة أرضية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة وغير المخصصة .

* يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص .

* يمنح لشخص مقيم أو غير مقيم أي جزائري الجنسية فقط حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية .

* هدفه الاستثمار ويكون لقاء دفع إتاوة .²

(2) **شروط إبرام عقد الامتياز :**

(أ) **شروط تقديم طلب الامتياز ودراسته:** حيث يقدم طلب لوكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته أو لأحد

فروعها على مستوى الولايات ويجب أن يبين فيه مايلي : * مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة .

* يرفق الطلب بتصريح يقر عدم تملك مقدم الطلب قطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار .

* تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها

* إبلاغ الوالي لقراره في أجل لا يتجاوز شهر للوكالة التي بدورها تبلغ المتعامل بقرارها .

* يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي ليقوم بتحرير عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية

(ب) **الشروع في الانتفاع "الامتياز" ومدته :**

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية ، مقرر منح

الامتياز للمتعامل الذي يبدأ في الانجاز منذ تاريخ تبليغه وينتج تاريخ الشروع في الحياة "بمحضر" يمثل

تاريخ انطلاق عقد الامتياز .

أما مدة الامتياز ثلاثة وثلاثين سنة قابلة للتجديد حسب الاتفاق أو دفتر الشروط وتماشيا مع مدة اهتلاك

الاستثمار غير أن هذه المدة قابلة للتغيير في حالات معينة .

¹ محفوظ موهوبي ، **مرجع سبق ذكره** ، ص 69

² مخلوف بوجردة ، **مرجع سبق ذكره** ، ص 90

(ج) ثمن عقد الامتياز: يمنح بالكيفية التالية

- ✓ بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء انجاز المشروع .
- ✓ مقابل دفع إتاوة اجارية طوال المدة المتبقية لانجاز مشروعه في حالة عدم انجاز المشروع في المدة المحددة وطلب مدة إضافية .
- ✓ تدفع هذه الإتاوة الاجارية عن كل المدة المتبقية سنويا ومقدما .

*بالنسبة لعقد الامتياز المبني على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر شروط فان تحديد ثمن الامتياز يكون "بالدينار الرمزي" طوال مدة الاتفاقية¹.

(د) أعباء عقد الامتياز :

يترتب عليه جملة من الأعباء القانونية تتمثل في :

- تحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم الناتجة عنه باستثناء تلك التي ألقى من دفعها في إطار المزايا الممنوحة من الوكالة .
- عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة ولأي سبب كان فيما يخص قطعة الأرض الممنوحة الامتياز، إذ يفترض أن المتعامل يعرف العقار موضوع الامتياز معرفة جيدة².

(هـ) تحرير عقد الامتياز: هو عقد إداري يتم بواسطة قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز، ويكون حسب الشروط والكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي ، وحق الانتفاع يترتب حقا عينيا عقاريا بعد شهره الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد المدني منه على العقد الإداري خاصة وأنه لاينقل الملكية³

¹ حمزة فسيح، مرجع سبق ذكره، ص127

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن استصلاح الأراضي رقم: 483/97

³ مخلوف بوجردة، مرجع سبق ذكره، ص81

رغم الإصلاحات الجديدة التي اتخذتها السلطات العمومية فيما يخص العقار الصناعي ، وذلك من خلال جملة التنظيمات والقوانين المتعاقبة الهادفة لإصلاح الوضع القائم الناجم عن مخلفات الماضي ، سواء الفترة الاستعمارية أو السياسات المتعاقبة انطلاقا من التوجه الاشتراكي ووصولاً إلى فترة اقتصاد السوق

إلا أن هذه الإجراءات تظل قاصرة وغير كافية ، حيث أن العقار الصناعي يظل يعاني من جملة من العقبات سواء من حيث تحديده أو استغلاله .

ويعود هذا بشكل أساسي بسبب عدم وجود رؤية سياسية واضحة أحيانا ، وأحيانا أخرى لعدم وجود إجماع حول السياسة المراد إتباعها، وكثرة المتدخلين وتداخل الصلاحيات بين مختلف الأجهزة .

الفصل الثاني:

واقع الاستثمار الأجنبي

المباشر في الجزائر

لقد تعاضم دور الاستثمارات الأجنبية المباشرة على الصعيد العالمي، حيث أن معظم دول العالم مهما كانت مستويات تطورها تتعامل مع هذه الاستثمارات نظرا لما تحققه من عوائد على الدول المضيفة .

وهذا ما دفع إلى اشتداد التنافس بين الدول على جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية المباشرة ، وذلك من خلال إزالة الحواجز والعراقيل ووضع الحوافز والضمانات والامتيازات التي تسهل قدومها ودخولها السوق المحلي .

حيث قامت معظم الدول النامية بوجه عام بسن تشريعات تمنح حوافز مغرية للمستثمرين الأجانب وتزيل القيود التي تقف في طريقهم ، والجزائر من بين الدول التي تحاول جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة إليها، وذلك من خلال إتباع سياسات مناسبة واستخدام العديد من الحوافز والامتيازات لدفع وتطوير المناخ الاستثماري فيها .

ورغم عوامل جذب الاستثمار الأجنبي المتوفرة في الجزائر، فإنه تبقى هناك جملة من العوائق التي تحد من جاذبيتها للاستثمار .

وسوف نتطرق في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث كالآتي :

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي المباشر

المبحث الثاني: المقومات السياسية والتشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

المبحث الثالث: واقع مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي المباشر

يعتبر الاستثمار الأجنبي المباشر ظاهرة اقتصادية قديمة تجلت بوضوح مع مطلع القرن العشرين ، وازدادت أهمية بعد الحرب العالمية الثانية وأصبحت تشكل إحدى ملامح الخريطة الاقتصادية العالمية نتيجة تطور العلاقات الاقتصادية الدولية ، مما جعلها تكون محل اهتمام العديد من الاقتصاديين والمدارس وكذلك دول العالم المتقدمة والنامية على حد سواء ، وهذا ما يقودنا إلى التعرف أكثر على هذه الظاهرة من خلال التعرض إلى :المطلب الأول :ماهية الاستثمار الأجنبي المباشر

المطلب الثاني : أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر وأثاره على الدول المضيفة

المطلب الأول :ماهية الاستثمار الأجنبي المباشر

إن مصطلح الاستثمار الأجنبي المباشر وإن كان شائعا وكثير التداول إلا أنه ليس بالمصطلح المتفق على مفهومه الدقيق ، لذلك سنتناول في البداية مفهوم هذا النمط من الاستثمار بشيء من التفصيل ، ثم نتعرض لتطوره التاريخي بمختلف المراحل التي مر بها .

أولا :المفاهيم الأساسية المرتبطة بالاستثمار الأجنبي المباشر

إن الوصول إلى تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر بشكل دقيق يتطلب المرور بجملة من المفاهيم كالاتي

1) الاستثمار :

أ-لغة : *الاستثمار من ثمر والثمر هو الزيادة والنماء ، والنماء عادة يكون في صورته النهائية النقدية أو المالية أو التجارية أو في شكل عقارات أو منقولات.¹

ب-اقتصاديا :من خلال القاموس الاقتصادي والمالي "اييف برنار يعرفه : (الاستثمار هو امتلاك لوسائل الإنتاج عن طريق التوسع، ويساوي أيضا امتلاك رأسمال من أجل الحصول على الدخل).²

* هو تكوين رأسمال واستخدامه لتحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر³.

ج-قانونيا : بصدور القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار في 1986/08/20 تناولت المادة 01 و02 منه تعريف الاستثمار وأزلت اللبس والغموض بشأنه ،حيث نصت المادة 01 (يشمل كل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذلك الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتيازات والرخص .)

¹المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ندوة بعنوان ("الحوافز الممنوحة للاستثمار الأجنبي المباشر في الدول العربية " (تونس (الحمامات) ، 1997، ص177

² Y .Bernard , **dictionnaire économique et financier** ,édition seuil ,Paris ,1975

³ د. عبد الله عبد الكريم عبد الله ، **ضمانات الاستثمار في الدول العربية** ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2008 ، ص18

أما المادة 02 فنصت على أنه : *اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة .

*المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمة نقدية أو عينية .

*استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية .¹

(2) الاستثمار الأجنبي :

هو الاستثمار الذي يقوم به مستثمر أجنبي بأي نوع من الأرصدة، متضمنا ملكيات ملموسة وغير ملموسة وحقوق ملكية وأسهم وأشكال أخرى من الشراكة، في شكل أعمال وحقوق الملكية الفكرية والخبرة الفنية²

(3) الاستثمار الأجنبي المباشر :

❖ يعرفه صندوق النقد الدولي (FMI) ومنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) : هو نوع من

الاستثمار الدولي الذي يعكس هدف حصول كيان مقيم في اقتصاد ما (المستثمر المباشر) ،على مصلحة دائمة في مؤسسة مقيمة في اقتصاد آخر (مؤسسة الاستثمار المباشر) ،وتتطوي هذه المصلحة على وجود علاقة طويلة الأجل بين المستثمر المباشر والمؤسسة بالإضافة إلى تمتع المستثمر المباشر بدرجة كبيرة من النفوذ في إدارة المؤسسة .³

❖ يعرفه مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (UNCTAD): هو ذلك الاستثمار الذي ينطوي على علاقة

طويلة المدى ،تعكس مصالح دائمة ومقدرة على التحكم الإداري بين الشركة في القطر الأم والشركة أو وحدة إنتاجية في قطر آخر .⁴

❖ تعرفه المنظمة العالمية للتجارة (OMC): هو ذلك النشاط الذي يقوم به المستثمر المقيم في بلد ما (البلد

الأصلي) ، والذي من خلاله يستعمل أصوله في بلدان أخرى (دول مضيفة) وذلك مع نية تسييرها .⁵

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار رقم: 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، مرجع سبق ذكره، ص05

² أ. المكي محمد بن قبلية، (الاستثمار الأجنبي في الجماهيرية العظمى بين الإيجابيات والسلبيات والتقنين)، مؤتمر الوطني حول الاستثمار الأجنبي في الجماهيرية العظمى ، ليبيا، 2006، ص5

³ OECD, third edition of the detailed benchmark of foreign direct investment ,Paris, 1999.P07

⁴ علي عبد القادر علي، (محددات الاستثمار الأجنبي المباشر) ، قضايا التنمية في الأقطار العربية ، العدد : 31، 2004، ص4

⁵ بلال بوجمعة، (تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة وأفاقها في ظل اتفاقية الشراكة الأوروبية ومتوسطة) _دراسة حالة الجزائر_)، رسالة ماجستير ، تلمسان، 2007، ص19

ثانيا: التطور التاريخي للاستثمار الأجنبي المباشر

يرجع تاريخ الازدهار الفعلي للاستثمار الأجنبي المباشر إلى فترة قيام الثورة الصناعية في أوائل القرن التاسع عشر، فلقد ساعد التطور الصناعي الذي حدث في تلك الفترة وما صاحبه من زيادة في حجم ونوعية المنتجات إلى اتساع التجارة والى فتح الطريق لتدفق الاستثمارات خارج أوروبا ، وكانت تقوم بهذه الاستثمارات شركات تابعة للدولة الاستعمارية بهدف توسيع حجم التجارة .

وقد قامت تلك الشركات بإنشاء الحصون والمرافئ والمستودعات كما زرعت بعض النباتات ذات الجدوى الاقتصادية فيها ،¹ ولقد مر الاستثمار الأجنبي المباشر بمراحل تاريخية مختلفة ومتفاوتة في ظروفها السياسية والاقتصادية، مما أثر على حجمه وطبيعته ويمكن إيجاز تلك المراحل في النقاط التالية :

❖ المرحلة الأولى: (1800 - 1913)

تمثل هذه المرحلة الصورة التقليدية للاستثمار الأجنبي أو ما يسمى بالنمط الاستعماري للاستثمارات الأجنبية المباشرة ، وتكون على شكل رأسمال مصدر من بلد أجنبي متقدم إلى دولة متخلفة ويكون في مشروعات تتعلق باستغلال ثرواتها وخاماتها الأساسية ، حيث تقوم الدولة الأجنبية بإعادة تصنيع تلك الخامات الأساسية وتصديرها بأثمان باهظة ، لتقوم بشرائها فيما بعد الدولة المضيفة .

وارتبط فيها مفهوم رأسمال الأجنبي بالسيطرة الاستعمارية واستمرت هذه المرحلة حتى نهاية الحرب العالمية الثانية ، ومن الأمثلة الشهيرة "شركة الهند الشرقية " التي أسسها الاستعمار البريطاني في مستعمراته الهندية .² ويمتاز الاستثمار الذي كان يجري في هذه الفترة بأنه يؤمن بالحرية الكاملة في التبادل ودون حدود فاصلة و ازدهرت الاستثمارات الأجنبية بشقيها لتبلغ ذروتها، ويرجع الفضل في ذلك لقيام الثورة الصناعية.³

حيث سادت ظروف اقتصادية وسياسية مناسبة بشكل كبير لتدفق الاستثمارات الأجنبية ، وهذا راجع لعدة أسباب نذكر منها: *انخفاض الأخطار المصاحبة لهذه التدفقات .

*توفر الفرص الاستثمارية في المستعمرات .

* ثبات أسعار الصرف في ظل قاعدة الذهب وحرية حركة رؤوس الأموال والتجارة .⁴

¹ عمار زودة ،(محددات قرار الاستثمار الأجنبي -دراسة حالة الجزائر -)،رسالة ماجستير ، فرع ادارة مالية ،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ،جامعة قسنطينة ، 2008 ،ص33

² يحي سعيدي ،(تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر)،رسالة دكتوراه ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ،جامعة قسنطينة، 2007 ،ص69

³ جيل برتان ،ترجمة علي مقلد ،الاستثمار الدولي ، الطبعة الثانية ، منشورات عويدات ، بيروت ، باريس ، 1982 ،ص15

⁴ عمار زودة ، مرجع سابق، ص34

❖ المرحلة الثانية : (1914-1945)

بحلول 1914 كان الرصيد العالمي من الاستثمار الأجنبي المباشر يقدر بحوالي خمسة عشرة مليار دولار ، وكانت المملكة المتحدة المصدر الأكبر للاستثمار الأجنبي المباشر تليها الولايات المتحدة الأمريكية وألمانيا ، أما بعد 1914 فقد شهدت هذه المرحلة أحداث غاية في الأهمية أدت إلى قلب موازين السيطرة على زمام الاستثمار الأجنبي المباشر،¹ ويعود سبب تراجع الاستثمارات الأجنبية خلال هذه المرحلة إلى :

✓ ظروف الحرب والاضطرابات وعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي .

✓ انهيار قاعدة الذهب وما صاحب ذلك من زيادة انكماش حجم الاقتراض الخاص .

وارتكز الاستثمار خلال هذه الفترة على الاستثمارات النفطية ، وتزايدت الاستثمارات لبناء السكك الحديدية لهذا الغرض ، وشهدت هذه الفترة تنامي قوة الولايات المتحدة الأمريكية وتراجع سيطرة المملكة المتحدة في السيطرة على الاستثمار الأجنبي المباشر .²

❖ المرحلة الثالثة : (1945- 1989)

أهم ما ترتب على الحرب العالمية الثانية تصفية الكثير من الاستثمارات الدولية، نظرا لما صاحب الحرب من ظروف سياسية وعسكرية ، حيث تحولت دول كبيرة كانت مصدرة لرأس المال لتصبح في مركز مدين . فقد أصبحت بريطانيا على سبيل المثال مدينة لمصر والهند ول الكثير من الدول النامية الأخرى ،³ كما ظهرت خلال هذه المرحلة هيئات التمويل الدولية كالبنك الدولي، وصندوق الأمم المتحدة للتنمية الاقتصادية و بروز الولايات المتحدة الأمريكية كمركز رئيس لتصدير رؤوس الأموال .⁴

وكان الاتجاه السائد للاستثمارات في تلك الفترة نحو الصناعات التحويلية ،⁵ حيث سعت الشركات متعددة الجنسيات للحصول على إمدادات جديدة من المواد الخام والنفط من البلدان النامية ، إضافة إلى قابلية التحويل بين العملات الوطنية في ظل اتفاقية "بريتن وودز" ، كان إجراء عمليا لتسهيل تدفق رؤوس الأموال الأجنبية وظلت القيود على تحركات رؤوس الأموال العالمية قوية في بعض الدول الصناعية حتى الثمانينات

¹ محمد العيد بيوض ، (تقييم أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على النمو الاقتصادي والتنمية المستدامة في الاقتصاديات المغاربية) ، رسالة ماجستير ، تخصص اقتصاد دولي وتنمية مستدامة ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة سطيف ، 2011 ، ص 9

² علي نذير ، (حوافز الاستثمار الخاص المباشر) ، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا ، العدد الثاني ، جامعة الجزائر ، ماي 2005 ، ص 103

³ شعور حبيبة مرداوي ، (الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول العربية ومحددات التنمية المستدامة) ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة قسنطينة ، 2008 ، ص 34

⁴ محمد العيد بيوض ، مرجع سبق ذكره ، ص 10

⁵ حمزة بن حافظ ، (دور الإصلاحات الاقتصادية في تفعيل الاستثمار الأجنبي المباشر-دراسة حالة الجزائر 1998-2008) ، رسالة ماجستير ، تخصص التمويل الدولي والهيئات المالية والنقدية الدولية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة قسنطينة ، 2011 ، ص 81

،إضافة إلى الحواجز المفروضة من قبل الدول النامية حديثة العهد بالاستقلال على الاستثمار الأجنبي الذي اعتبرته انتقاصا من سيادتها السياسية والاقتصادية ومن ثم اتجهت لوضع القيود على هذه الاستثمارات وفضلت عليها القروض البنكية لأنها أقل تكلفة ، حيث يزول عبئها الخارجي في حين تستمر خدمة الاستثمار الأجنبي المباشر فيما يتعلق بتحمل أعبائها وتحويل أرباحها .¹

❖ المرحلة الرابعة : (1990-إلى 2013)

لقد حدث تحول كبير في مصادر التمويل لدى الدول النامية في السنوات الأخيرة،حيث تقلصت مساعدات التنمية الرسمية بسبب القيود المفروضة من قبل البنك الدولي وصندوق النقد الدولي ،في حين اكتسب التمويل من مصادر خاصة أهمية متزايدة خلال عقد التسعينيات، و حلت التدفقات الخاصة في صورة استثمار أجنبي مباشر وكذلك في صورة تدفقات أسهم وسندات (استثمار أجنبي غير مباشر) محل القروض البنكية ، بسبب مشاكل عدم سداد هذه القروض .²

وهكذا بقيت الاستثمارات الأجنبية تتطور وترتفع من سنة إلى أخرى وهذا ما زاد من تنافس كل الدول الكبرى على جذب هذه الاستثمارات تارة و تصديرها تارة أخرى ، وتستعملها كقوة للهيمنة والسيطرة على باقي العالم وبالأخص الدول الغنية بالمواد الطبيعية ، وهيات كل الظروف لذلك خاصة مع إنشاء المنظمة العالمية للتجارة ،³وتركزت أغلب الاستثمارات في الدول المتقدمة في "الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا"، أما بالنسبة للدول النامية فتركزت أساسا في منطقة آسيا "الصين وهونغ كونغ " ،أما أغلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في دول أمريكا اللاتينية ، تركزت في دولتي "البرازيل و الأرجنتين " .⁴

غير أن الأزمة المالية 2009 اتخذت منحرج سلبي اتجاه تطور الاستثمار الأجنبي المباشر، مع استمرار الانخفاض في الاستثمارات العالمية في سنة 2011-2012 ويرجع السبب في ذلك إلى الضعف الهيكلي في النظام المصرفي والمالي العالمي، واحتمال تدهور البيئة الاقتصادية الدولية مما يتسبب في تراجع معدل نمو الاقتصاد العالمي⁵ ، فهذا التباطؤ في النمو الاقتصادي من شأنه أن يجعل أسواق الدول المتقدمة أقل قدرة على اجتذاب استثمارات مباشرة جديدة أو تصديرها إلى باقي دول العالم ، مما يقلص الإجمالي العالمي لتدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر .⁶

¹ عمار زودة، مرجع سبق ذكره، ص34

² الأونكتاد، تقرير الاستثمار العالمي، نيويورك، 1998، ص10

³ المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات، تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية، 2007، ص8

⁴ عمار زودة، مرجع سابق، ص35

⁵ المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات، تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية، 2012-2013، ص72

⁶ حمزة بن حافظ، مرجع سبق ذكره، ص84

المطلب الثاني: أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر وأثاره على الدول المضيفة

هذا الاختلاف البارز في تحديد مفهوم موحد لظاهرة الاستثمار الأجنبي المباشر لم يتوقف عند هذا الحد ، بل استمر إلى حدود تحديد أشكاله وأثاره على الدول المضيفة ، وفيما يلي سنتطرق إلى : أولا : أشكاله ، وثانيا : أهم أثاره على الدول المضيفة

أولا : أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر

إن الاستثمار الأجنبي المباشر يأخذ عدة أشكال نشير فيما يلي إلى أبرزها وأهمها :

1) الاستثمار المشترك : هو أحد مشروعات الأعمال الذي يمتلكه أو يشارك فيه طرفان أو أكثر من دولتين مختلفتين ، وبصفة دائمة¹ وبالتالي فهو اتفاق طويل الأجل بين طرف وطني وآخر أجنبي ، والطرف الوطني قد يكون قطاعا عاما أو خاصا² ومشاركة الطرف الأجنبي تأخذ عدة أشكال سواء في شكل مالي أو خبرة أو تقديم معلومات ، معرفة ، تقديم السوق³.

إن هذا النوع من الاستثمار يعتبر أكثر قبولا لذا الدول النامية ، ويرجع ذلك لأسباب سياسية واجتماعية أهمها تخفيض درجة تحكم الطرف الأجنبي في الاقتصاد الوطني ، يساهم في زيادة رؤوس الأموال الأجنبية والتنمية والتكنولوجيا وخلق فرص عمل، تحسين ميزان المدفوعات⁴.

2) الاستثمارات المملوكة بالكامل للمستثمر الأجنبي :

هي أكثر الأنواع تفضيلا لذا الشركات المتعددة الجنسيات ، حيث تقوم باستثمار جزء من رأسمالها في دولة أخرى من خلال مشروعات إنتاجية أو خدمية مملوكة لها بالكامل، وهي المسؤولة عن العمليات الإدارية والإنتاجية والتسويقية⁵ ، وتتردد الدول كثيرا في التعامل مع هذا النوع من الاستثمارات خوفا من التبعية الاقتصادية، إلا أن الدلائل تشير إلى انتشار هذا النوع من الاستثمارات في الدول النامية ، واستخدامه كوسيلة لجذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية⁶.

¹ كريمة قويدري ، (الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي في الجزائر) رسالة ماجستير ، تخصص مالية دولية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارة وعلوم التسيير ، جامعة تلمسان ، 2011 ، ص24

² عبد الحميد عبد المطلب ، العولمة الاقتصادية ، دار الجامعة ، الاسكندرية ، 2006 ، ص184

³ عبد السلام أبو قحف ، إدارة الأعمال الدولية ، مصر ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، 2002 ، ص364

⁴ فاروق سحنون ، (قياس أثر بعض المؤشرات الكمية للاقتصاد الكلي على الاستثمار الأجنبي المباشر) رسالة

ماجستير ، تخصص : تقنيات كمية مطبقة في التسيير ، جامعة سطيف ، 2010 ، ص22

⁵ علي ابراهيم الخضر ، إدارة الأعمال الدولية ، دار رسلان ، دمشق ، 2007 ، ص52

⁶ أميرة حسب الله محمد ، الاستثمار الأجنبي المباشر والغير مباشر في البيئة الاقتصادية العربية "دراسة مقارنة تركيا ، كوريا الجنوبية ، مصر" ، مصر ، الدار الجامعية ، 2005 ، ص19-20

3) الشركات متعددة الجنسيات (متعددة القوميات):

تعتبر الشركات متعددة الجنسيات بمثابة القاطرة التي تجر وراءها الاستثمار الأجنبي المباشر نحو أقاليم العالم المختلفة،¹ وكان يطلق عليها في بداية ظهورها الشركات متعددة الجنسيات، حيث أن ملكيتها وإدارتها تخضع لجنسيات متعددة، وفي مرحلة لاحقة رأّت لجنة العشرين التي شكلتها اللجنة الاقتصادية والاجتماعية للأمم المتحدة في تقريرها الخاص بنشاط هذا النوع من الشركات أن يطلق عليها اسم شركات تتعدى القوميات، ذلك لأنها تتمتع بقدر كبير من حرية تحريك الموارد والمزايا بين الدول.² ويمكن تعريفها كما يلي:

❖ هي مجموعة من الشركات تتمتع بجنسيات متعددة ومتحدة في المصالح الاقتصادية ويتعدى نشاطها

حدود الدولة الواحدة، وتخضع في سيطرتها وإشرافها للشركة الأم،³ ويمكن اعتبار أن هذه الشركات

تصبح عالمية عندما يصبح نصيبها 35% من القيمة الإجمالية للمبيعات لفروعها الخارجية.⁴

4) مشروعات أو عمليات التجميع:

تأخذ هذه المشروعات شكل اتفاقية بين طرف أجنبي وآخر وطني سواء عام أو خاص، يقوم من خلالها الطرف الأجنبي بتوفير المكونات الأصلية لمنتج معين على أن يقوم الطرف المحلي بتجميعها لتصبح منتج نهائي،⁵ مع تقديمه للخبرة والمعرفة الخاصة اللازمة بالتصميم الداخلي للمصنع، عمليات التشغيل والتخزين والصيانة، في مقابل عائد مادي يتفق عليه، وقد يتخذ هذا الاستثمار شكل استثمار مشترك أو شكل التملك الكامل للمشروع من قبل الطرف الأجنبي.⁶

5) الاستثمار في المناطق الحرة:

تكون هذه الاستثمارات في النشاطات الموجهة للتصدير، وتعد العلاقات التجارية بين المؤسسات الواقعة في

المنطقة الحرة والمؤسسات الموجودة عبر التراب الوطني من عمليات التجارة الخارجية، حيث يكون

الاستثمار هنا بعيدا عن الخضوع لقوانين الدولة المضيفة، ويعمل من خلال القوانين المنظمة له وتعفى تلك

¹ فليح حسن خلف، اقتصاد المعرفة، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2007، ص 188

² عثمان أبو حرب، الاقتصاد الدولي، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، 2008، ص 278

³ عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008،

ص 16

⁴ ناصر دادي عدون، اقتصاد المؤسسة، دار المحمدية العامة، الجزائر، 1998، ص 25

⁵ محمد العيد بيوض، مرجع سبق ذكره، ص 37

⁶ رفيق نزارى، (الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي - دراسة حالة تونس، الجزائر، المغرب -) رسالة ماجستير، فرع

اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2008، ص 45

الاستثمارات من جميع الرسوم والاقطاعات ذات الطابع الجبائي والشبه الجبائي والجمركي وعادة ما يكون هدفه إنتاج سلع موجهة للتصدير.¹

6) الاستثمارات في مشروعات البنية الأساسية المحولة :

يكون في شكل عقود امتياز، لمدة معينة تتراوح مابين عشرين وخمسين عاما في مجال البني الأساسية مثل: بناء المطارات أو الطرق على أن يعود المشروع في نهاية عقد الامتياز إلى الحكومة،² وزادت تدفقات الاستثمار الأجنبي في هذا النوع من المشروعات مع تزايد الاتجاه نحو العولمة الاقتصادية وتغير دور الدولة في النشاط الاقتصادي.³

ثانيا: آثار الاستثمار الأجنبي المباشر على الدول المضيفة

إن تفضيل مختلف الدول المضيفة للاستثمار الأجنبي المباشر عن باقي أنواع الاستثمارات الأجنبية لإدراكها للمزايا التي يمكن أن تجنيها من هذا النوع، ولكن في المقابل لا يعني ذلك أنه يخلو من العيوب وفيما يلي سوف نتناول مزايا وعيوب الاستثمار الأجنبي المباشر على الدول المضيفة .

1) المزايا : تتمثل أهم مزايا الاستثمار الأجنبي المباشر في :

- ✓ تحسين الميزان التجاري من خلال تطوير الصادرات من سلع وخدمات وتخفيض حجم الواردات.⁴
- ✓ ينمي الاستثمار الأجنبي المباشر روح المنافسة لذا الشركات المحلية ، وذلك بهدف الحفاظ على نصيبها من السوق وتطوير منشأتها ، ورفع أرباحها .
- ✓ الاستفادة من عمليات نقل التكنولوجيا سواء آلات وتجهيزات أو الخبرات والمهارات المتعلقة بالفنون الإنتاجية، أو براءات الاختراع وتعليمات الصيانة وأعمال التدريب التي تعد أمر حيوي لتحقيق التقدم الصناعي .
- ✓ تعمل على الزيادة في حصيلة الدول المضيفة من النقد الأجنبي ، فالشركات متعددة الجنسيات تمتلك موارد مالية ضخمة وقدرة كبيرة على الحصول على الأموال من أسواق النقد الأجنبي ، تمكنها من سد الفجوة الموجودة بين احتياجات الدولة المضيفة من النقد الأجنبي لتمويل مشروعات التنمية وبين المدخرات أو الأموال المتاحة محليا .⁵

¹ محمد العيد بيوض ، مرجع سبق ذكره ، ص 37

² رفيق نزارى ، مرجع سبق ذكره ، ص 45

³ حمزة بن حافظ ، مرجع سبق ذكره ، ص 99

⁴ عبد القادر بابا ، (سياسة الاستثمار في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة)، رسالة دكتوراه ، جامعة الجزائر ، 2004، ص 35

⁵ سنوسي بن عمر ، (فعالية الاستثمار الأجنبي في الجزائر -تقييم تجربة الشراكة قطاع عام-خاص-)، رسالة دكتوراه ، علوم اقتصادية ، جامعة تلمسان ، 2013، ص 21

- ✓ دفع عملية التنمية الاقتصادية من خلال جلب الأصول المادية والغير مادية والمتمثلة في رأسمال التكنولوجيا، المهارات التنظيمية وهذا بواسطة الشركات متعددة الجنسيات .
- (2) العيوب: من بين الآثار السلبية نجد ما يلي :
 - ✓ هيمنة المستثمر الأجنبي على بعض الصناعات في الدول المضيفة .
 - ✓ قد تتسبب أنشطة الشركات المتعددة الجنسيات التي تتوطن في الدول النامية في تفاقم مشكلة البيئة خاصة في الصناعات الاستخراجية النفطية والتعدينية، والصناعات البتر وكيميائية، ذلك أنها تستند إلى تقنيات متقدمة ومحظورة في مواطنها الأصلية بسبب تزايد الاهتمام الرسمي والشعبي بالمعايير البيئية والصحية فيها، في حين لا يوجد ذلك الاهتمام في الدول النامية .
 - ✓ تهديد الاستثمار الأجنبي لسيادة الدولة من خلال الضغط على حكومة البلد المضيف، خاصة إذا كان الاستثمار في قطاعات إستراتيجية¹ .
 - ✓ صعوبة توافق إستراتيجية المستثمر الأجنبي مع إستراتيجية الدول النامية من حيث أولويات الاستثمار، فقد تتجه الاستثمارات الأجنبية نحو قطاعات هامشية التي تذر أرباح وفيرة وسريعة، ولكن لا تخدم عملية التنمية في البلد المضيف² .
 - ✓ ارتفاع نسبة البطالة نتيجة الاعتماد المتزايد على الآلة والتكنولوجيا .
 - ✓ قيام المستثمرين الأجانب بتحويل أرباحهم إلى موطنهم الأصلي حيث تمثل الأموال المحولة أكثر من حجم رؤوس الأموال المتدفقة، مما يؤدي إلى تزايد حاجة الدول النامية للتمويل، فتضطر إلى مزيد من الاقتراض فترتفع مديونيتها³ .
 - ✓ ميل الشركات المتعددة الجنسيات لدفع مكافآت للعاملين بها أعلى من المستوى المدفوع على مستوى الشركات الوطنية، يؤدي إلى خلق الطبقة الاجتماعية في الدول المضيفة .
 - ✓ جلب أنماط استهلاك لا تتناسب وخصائص الدول المضيفة، من شأنها الترويج إلى لأفكار وأنماط جديدة للاستهلاك، وإنتاج سلع استهلاكية بدلا من الإنتاجية⁴ .

¹ عمر يحيوي، (دور مناخ الاستثمار في الدول العربية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة حالة الجزائر 2002-2010)، رسالة ماجستير، تخصص اقتصاد دولي، جامعة بسكرة، 2012، ص87

² د. عمر بن فيحان المرزوقي، الاستثمار الأجنبي المباشر من منظور إسلامي، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، (ب.س.ن)، ص17

³ عمار زودة، مرجع سبق ذكره، ص64-67

⁴ عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الأعمال والاستثمار الدولي، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص416

المبحث الثاني: المقومات السياسية والتشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

لقد عالجت الجزائر مسألة الاستثمار منذ الاستقلال عن طريق مجموعة من القوانين والسياسات المتعاقبة، بحيث كانت تتلائم مع المرحلة التي يمر فيها البلد .

وسوف نحاول التطرق إلى أهم القوانين والتشريعات الموضوعية من طرف السلطات العمومية والتي في مجملها تهدف لترقية المجال الاستثماري وذلك بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في :

المطلب الأول: مراحل تطور قانون الاستثمار

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار

المطلب الأول: مراحل تطور قانون الاستثمار

عرفت الجزائر تطور في قوانين الاستثمار منذ الاستقلال ، يمكن تقسيمها إلى مرحلتين بحسب الفترة التي كانت تمر بها البلاد ويمكن تقسيمها كالآتي :

أولاً: قوانين ما قبل فترة الإصلاحات

لقد جاءت هذه القوانين موازاة مع السياسة القائمة آنذاك والمتجلة في تطبيق مبادئ النظام الاشتراكي ، حيث أصدرت الجزائر القوانين التالية :

1) قانون 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963: حيث أصدرت الجزائر أول قانون يتعلق بالاستثمار في 1963 وقد كان هذا القانون موجه لرؤوس الأموال الأجنبية، حيث منحهم ضمانات عامة يستفيد منها كل المستثمرين الأجانب وضمانات خاصة تستفيد منها المؤسسات المنشأة عن طريق اتفاقية¹.

وتتمحور الضمانات العامة في أربعة نقاط أساسية هي :

✓ حرية الاستثمار للأشخاص الأجانب سواء كانوا طبيعيين أو معنويين .

✓ حرية التنقل والإقامة بالنسبة لمستخدمي ومسيري المؤسسات الأجنبية .

✓ المساواة أمام القانون لاسيما المساواة الجبائية .

✓ ضمان ضد نزع الملكية ، حيث يمكن نزع الملكية بعدما تصبح الأرباح المتراكمة تساوي رؤوس

الأموال المستوردة والمستثمرة ، ويؤدي نزع الملكية إلى التعويض العادل².

أما المؤسسات المنشأة عن طريق اتفاقية يتعلق هذا النظام بالمؤسسات الجديدة أو توسيع المؤسسات الموجودة والتي تكون قيمة برامجها الاستثمارية خمسة ملايين دينار في مدة ثلاثة سنوات ، ويشترط أن يكون

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتضمن قانون الاستثمارات رقم: 63-277 الصادر في 1963/07/26،

ج.ر.العدد: 53 المؤرخة في 1963/08/02

² عمر علة، (حماية الاستثمار الأجنبي الخاص في التشريع الوطني والقانون الدولي "دراسة مقارنة")، رسالة ماجستير

تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008، ص16

هذا الاستثمار في قطاع يتسم بالأولوية ،أو في منطقة ذات أولوية أو يشغل أكثر من مئة يد عاملة دائمة من الجزائريين .

ولم يطبق هذا القانون في الواقع العملي وهذا بسبب شك المستثمرين في مصداقيته ، وبسبب انتهاج الجزائر سياسة التأميمات (1963-1964).¹

2) القانون 1966 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 :

نتيجة النقص الواضح في القانون 277/63 قامت السلطات الجزائرية بإصدار قانون الاستثمار رقم 284/66 الذي يهدف إلى سد الثغرات التي ظهرت في القانون السابق ، وذلك بالتعريف بالمبادئ التي يقوم عليها رأس المال الخاص سواء الأجنبي أو الوطني وتحديد الضمانات المتوفرة له ،² وتتمثل هذه المبادئ في :

➤ الاستثمارات الخاصة لا تنجز بحرية في الجزائر نتيجة لاحتكار الدولة للمشاريع الاستثمارية في قطاعات حيوية .

➤ منح امتيازات وضمانات للاستثمار خاصة المالية ومنها :الضمان ضد التأميم ،تحويل الأرباح الصافية الخ .

طبق هذا القانون في ميدان الاستثمارات الأجنبية في الشركات الاقتصادية المختلطة في الفترة الممتدة من (1966- 1982).³

لقد فشل قانوني الستينيات في جلب المستثمرين الأجانب لكونهما ينصان على إمكانية التأميم .

3) قانون 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 : بعدما كان دور القطاع الخاص ينحصر في أداء بعض المهام الاقتصادية في مجال التجارة والخدمات ،دون مجال المحروقات الذي كان حكرا على الدولة باعتباره العمود الفقري للاقتصاد الجزائري ،نظرا للإمكانيات المالية والتقنية التي يحتاجها هذا القطاع ، أبدت الدولة حاجتها للقطاع الخاص والأجنبي الذي يمتلك هذه الإمكانيات لاستغلال قطاع المحروقات ، لهذا تبنت القانون 82-13 الذي اهتم بالجوانب الشكلية أكثر من التحفيزية ، حيث حدد نسبة المشاركة الوطنية 51 %بينما المشاركة الأجنبية 49% كحد أقصى .⁴

¹ كمال عليوش قربوع ،**قانون الاستثمارات في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1999 ،ص8

² سارة محمد ،(الاستثمار الأجنبي في الجزائر -دراسة حالة أوراسكوم -)،رسالة ماجستير ،تخصص قانون الأعمال ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة قسنطينة ،2010 ،ص15

³ فاروق سحنون ،**مرجع سبق ذكره**،ص44

⁴ شهرزاد زغيب ،(الاستثمار الأجنبي في الجزائر واقع وأفاق)،**مجلة العلوم الانسانية**، جامعة محمد خيضر ،العدد: 08، بسكرة 2005، ص76

(4) قانون 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986 :

جاء هذا القانون كتعديل للقانون 82-13 نتيجة عجز هذا القانون على جلب الاستثمارات الأجنبية والمحلية ، خاصة في قطاع المحروقات لذلك تضمن قانون 86-13 طرق جديدة لتسيير الشركات المختلطة وبطريقة محفزة ومرنة نسبيا ، فالدولة مثلا لم تعد مسيرة لهذه الشركات بل تكون مسيرة من طرف مجلس الإدارة والذي يكون مسؤولا أمام مجلس المساهمين ، وهذا على أساس بروتوكول اتفاق ولقد أبقى القانون على نسبة المؤسسة العمومية 51 % من رأسمال على الأقل ، في حين يتمثل دور المستثمر الأجنبي في نقل التكنولوجيا ورؤوس الأموال ، وتوفير مناصب الشغل وتكوين اليد العاملة ومقابل هذا سوف يستفيد المستثمر الأجنبي من امتيازات كحق المشاركة في التسيير وعملية اتخاذ القرار ، أو تحويل الأرباح .
ورغم كل الامتيازات فان الاستثمار الأجنبي يبقى خاضع للشراكة المختلطة بنسبة 49 % ، إضافة إلى ذلك الصعوبات البيروقراطية التي تواجه المستثمر في تحويل أرباحه .¹

(5) القانون 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 :

تبنت الجزائر القانون 88-25 موازاة مع الإصلاحات الاقتصادية التي أدت إلى استقلالية المؤسسات العمومية وأصبحت غير خاضعة للوصاية الوزارية ، كما أصبحت غير خاضعة للقانون العام بل خاضعة للقانون التجاري أي يكون تأسيسها في شكل شركة أموال (شركة أسهم أو شركة ذات مسؤولية محدودة) وتتولى صناديق المساهمة تسييرها مقابل الرأسمال التأسيسي المدفوع .²

ثانيا :قوانين مابعد فترة الإصلاحات

بعد الفشل الذي تعرضت إليه كل المحاولات والمساعي الجزائرية في ميدان الاستثمار ، دخلت الجزائر بعدها في مرحلة جديدة "مرحلة اقتصاد السوق" ، حيث عملت على تغيير السياسة المعتمدة بهدف تحقيق تطور ونمو في المجال الاستثماري .

(1)قانون النقد والقرض 10/90 :

يعتبر صدور القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض بتاريخ 10أفريل 1990 بمثابة تنظيم جديد لمعالجة الاستثمارات الأجنبية على مستوى بنك الجزائر ،³ حيث خول للبنك مسؤولية مراقبة البنوك التجارية في توزيع

¹ كمال مرداوي ، (الاستثمار الأجنبي المباشر وعملية الخصخصة في الدول المتخلفة)، الملتقى الدولي حول اقتصاديات

الخصخصة والدور الجديد للدولة ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة سطيف ، 3-5/ 10/2004 ، ص330

² عمران بشرابر ، (نمذجة قياسية لتأثير الاستثمار على التنمية في الجزائر) ، رسالة ماجستير "غير منشورة" ، المعهد الوطني للتخطيط والاحصاء ، الجزائر ، 2004 ، ص67

³ عمار زودة ، مرجع سبق ذكره ، ص251

القروض، إضافة إلى محاربة التضخم وترخيص الاستثمارات الأجنبية،¹ كما أسندت لمجلس النقد والقرض مهمة إصدار قرارات المطابقة للمشاريع المقدمة .

وقام قانون 10/90 بتحرير الاستثمار الأجنبي بإلغاء قانوني 13/82 و 13/86 اللذين أدخلتا مقاييس التفرقة بتحديد نسبة رأسمال الشركة المختلطة حسب قاعدة (51- 49%).

كما رخص هذا القانون لغير المقيمين تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية، ويحدد كيفية إجراء هذه التمويلات مع مراعاة حاجات الاقتصاد الوطني في المجالات التالية: توازن سوق الصرف، إحداث وترقية الشغل، تحسين مستوى الإطارات والمستخدمين الجزائريين، شراء الوسائل التقنية للاستغلال الأمثل محليا مثل: براءات الاختراع والعلامات... الخ² وتتمثل مبادئ قانون النقد والقرض فيما يلي:

- ✓ حرية الاستثمار مع تحديد القطاعات التي هي حكر على الدولة والهيئات التابعة لها .
- ✓ تحديد الضمانات الواردة في اتفاقيات دولية والتي وقعت عليها الجزائر .
- ✓ حرية تحويل الأموال بتقديم طلب لبنك الجزائر للتأشير عليه، وذلك بعد مرور ستين يوما .
- ✓ تبسيط عملية قبول الاستثمار، يخضع ذلك للرأي بالمطابقة حيث يقدم طلب إلى مجلس النقد والقرض، مع إمكانية الطعن في حالة الرفض أمام الفرقة الإدارية للمحكمة العليا.³

2) المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار:

لقد جاء هذا القانون بهدف إتمام رغبة الجزائر في ترقية الاستثمار، حيث يعتبر أول قانون يشجع الاستثمار الأجنبي المباشر، وهذا من أجل إنجاز عملية الإصلاحات الاقتصادية، إذ بهذا القانون تم استبعاد كل معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر،⁴ وتتلخص أهم مبادئ هذا المرسوم في:

- مبدأ المساواة وعدم التمييز بين المستثمرين عموميين أو خواص، محليين أو أجنب، حيث لجميع المستثمرين نفس الحقوق والواجبات .
- إنشاء وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها .
- مبدأ حرية الاستثمار وحرية المستثمر الخاصة، سواء كان أجنبي أو وطني باستثناء بعض القطاعات الإستراتيجية الخاصة بالدولة أو أحد فروعها.⁵

¹ أ. منصورى الزين، (واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد: 2، جامعة الشلف 2005، ص129

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون المتعلق بالنقد والقرض رقم: 10/90 المؤرخ في 1990/04/14

ج.ر.العدد: 16 المؤرخة في: 1990/04/18

³ فاروق سحنون، مرجع سبق ذكره، ص47

⁴ سارة محمد، مرجع سبق ذكره، ص20

⁵ عبد الكريم بعداش، (الاستثمار الأجنبي المباشر وأثره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة الممتدة 1996-2005)، رسالة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008، ص164-165

- التخفيض من تدخل الدولة بمنح بعض الامتيازات الجمركية و الجبائية والمالية مع إزالة نظام الاعتماد
- ضمان تحويل رؤوس الأموال القابلة للاستثمار والفوائد الناجمة عنها .
- في حالة حدوث نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة يعرض على المحاكم المختصة، ولكن بشرط عدم وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالصلح والتحكيم.¹

(3) الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 :

يتعلق هذا المرسوم بتطوير الاستثمارات، إقامة مشروعات جديدة ومستحدثة من قبل القطاع الخاص الوطني أو الأجنبي، والمشاركة في المشروعات الاستثمارية القائمة أو المرتقب إقامتها عن طريق المساهمات المالية والعينية، ولتجسيد ذلك أقيمت هيئتين هما المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.² كما شمل المفهوم الجديد للخصوصية الكلية و الجزئية والاستثمارات المدرجة في منح الامتيازات أو الرخصة.³

والجديد في هذا القانون مايلي : * إلغاء التمييز بين القطاع العام والخاص .

* ضمان تحويل الرأسمال المستثمر والأرباح الناتجة عن التنازل أو التصفية .

* إنشاء شبك موحد لا مركزي على شكل وكالة وطنية لتطوير الاستثمارات، تضم كل الهيئات ذات العلاقة بالاستثمار وإصدار التراخيص وفتح فروع لها عبر كامل التراب الوطني.⁴

(4) الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المعدل للأمر 03/01 :

وتتمثل أهم التعديلات الواردة فيه في :

* تحديد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المنصوص عليها في الأمر 03/01 ووردت قائمة السلع والخدمات المستثناة في المرسوم التنفيذي 08/07.⁵

* تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة وتستفيد هذه الاستثمارات من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين المعمول بها .

* تخضع الاستثمارات التي تستفيد من مزايا هذا الأمر قبل انجازها إلى تصريح بالاستثمار لدى الوكالة .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار رقم: 12/93 المؤرخ في

1993/10/05، ج.ر.العدد: 64 المؤرخة في 10/10/1993

² شهرزاد زغيب، مرجع سبق ذكره، ص17

³ أ. منصورى الزين، مرجع سبق ذكره، ص132

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار رقم: 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، مرجع

⁴ سبق ذكره

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي يسرد قائمة السلع والخدمات المستثناة في الباب الثاني والثالث

رقم: 08/07 المؤرخ 11/01/2007، ج.ر.: العدد 04 المؤرخة في 14/01/2007

*إنشاء وكالة وطنية لتطوير الاستثمار ، حيث سابقا كانت تنشأ من طرف رئيس الحكومة وهذا ما يطغي على الوكالة نوعا من الاستقلالية وبالتالي ألغى الوصاية¹.

6) المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 :

يتعلق هذا المرسوم بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره ، بالإضافة إلى صلاحيات المجلس وأعماله ويلغي هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره².

7) المرسوم التنفيذي 08/07 المؤرخ في 11 يناير 2007 :

حيث حدد هذا المرسوم قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار .
غير أن ما يمكن ملاحظته هو مدى طول الفارق الزمني بين الأمر 08/06 الذي ورد فيه لأول مرة عبارة قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة وبين المرسوم التنفيذي 08/07 ، أي سنة بعد ذلك ليصرح عن هذه القائمة³، وتم إتمام قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا في سنة 2008⁴.

8) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يونيو 2008 :

هو قرار وزاري مشترك صادر عن وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات في 25 يونيو 2008 يتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال للاستثمارات المصرح بها بموجب الأمر 01-03 وأهم ماورد فيه :

- تحديد كفاءات إعداد المصالح الجبائية محضر معاينة الدخول في الاستغلال قصد الاستفادة من مزايا الاستغلال ، وهذا لإثبات أن المشروع المصرح به لذا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستفيد من مقرر منح مزايا الانجاز قد تم انجازه وقد تم الدخول في استغلاله .
- تحديد معنى الدخول في الاستغلال ، أي أنه إنتاج سلع موجهة للتسويق أو تقديم خدمات مفوترة في إطار استثمار تم خلاله الاقتناء الجزئي أو الكلي لوسائل الإنتاج المذكورة في قائمة السلع والخدمات الضرورية لممارسة النشاط المصرح به⁵.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم: 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المعدل للأمر رقم: 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، ج.ر. العدد: 47 المؤرخة في 19 يوليو 2006

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها رقم 355/06 المؤرخ في 09/10/2006، ج.ر. العدد: 64 الصادرة في 11/11/2006
³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 08/07 المؤرخ في 11/01/2007 المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة .

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 329/08 المؤرخ في 02/10/2008 المتمم لقائمة النشاطات المستثناة بموجب المرسوم التنفيذي 08/07

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار الوزاري مشترك يتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال للاستثمارات المصرح بها بموجب الأمر 01-03 الصادر في 25 يونيو 2008، ج.ر. العدد: 57 المؤرخ في 05/10/2008

(9) الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 12 جويلية 2009 :

يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وأهم ماورد فيه :

- لايمكن انجاز الاستثمارات الأجنبية إلا في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51 % على الأقل من رأسمال الاجتماعي، ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء .
- يتعين على المكلفين بالضريبة الذين يستفيدون من إعفاءات أو تخفيضات في مجال كل الضرائب والرسوم والحقوق الجمركية والرسوم الشبه جبائية وغيرها في إطار أنظمة دعم الاستثمار ، بإعادة استثمار حصة الأرباح الموافقة لهذه الإعفاءات أو التخفيضات في أجل أربعة سنوات ابتداء من تاريخ قفل السنة المالية التي خضعت نتائجه للنظام التحفيزي .
- يجب أن يخضع كل مشروع استثمار أجنبي مباشر أو استثمار شراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار¹.

(10) المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12/01/2010 :

يتضمن تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار والتي تكلف وعلى أساس بنك المعلومات الذي تمسكه بما يلي :

- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية .
- المساهمة في ضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار .
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها .
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفير العقار الموجه للاستثمار تحت تصرف المستثمرين .
- متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية ومعاينة بدأ نشاط المشاريع الاستثمارية .
- اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وكذا الأراضي التابعة للمناطق ومناطق النشاطات².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 رقم: 01/09 المؤرخ في 12/07/2009، ج.ر.العدد: 44 الصادرة في: 26/07/2009

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها رقم: 20/10 المؤرخ في 12/01/2010

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار

من أجل تدعيم سياسة الاستثمار التزمت الجزائر على المستوى المحلي بإنشاء هيئات وأجهزة تكون مهمتها تخطيط وتنظيم وتوجيه الاستثمار تتمثل في :

أولا: المجلس الوطني للاستثمار :

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، تحت إشراف رئيس الحكومة ويتمثل دوره الأساسي في إعداد الاستراتيجيات والسياسات المتعلقة بترقية الاستثمار، ومتابعتها والسهر على تطبيقها ومتابعة انجازها والقيام بالتحسينات عبر قوانين المالية¹.

ويكلف هذا المجلس بالمهام التالية :

- ✓ اقتراح استراتيجيات الاستثمار وأولوياتها .
- ✓ اقتراح المزايا التحفيزية ومتابعة التطورات الجارية .
- ✓ تحديد النشاطات والسلع المستثناة من المزايا .
- ✓ على ضوء أهداف تهيئة الإقليم يجب الفصل بين المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الخاص والمتعلق بالمناطق التي يجب ترميمها أولا بالاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني .
- ✓ تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار .
- ✓ مساعدة الحكومة في اتخاذ القرارات التي تساعد في تنفيذ المشاريع الاستثمارية .
- ✓ السهر على استحداث مؤسسات وأدوات مالية من أجل تمويل الاستثمار والحث على تطويرها².

ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI):

مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أنشأت بموجب المادة 06 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المعدل والمتمم، وهي تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار، تتولى الوكالة في ميدان الاستثمارات والاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية المهام التالية :

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها
- استقبال المستثمرين المقيمين والغير مقيمين ومساعدتهم .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، تشكيلته وتنظيمه وسيره رقم: 06-355 المؤرخ في 09/10/2006، ج.ر. العدد: 64 الصادرة في: 11/11/2006

² **Guide investir en Algérie**, Edition 2013, Page 63

- تسهيل القيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة خدمات الشباك الوحيد اللامركزي .
- تسيير صندوق دعم الاستثمار .
- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون خلال مدة الإعفاء .
- ضم كل المؤسسات بمنح المساحات العقارية اللازمة للاستثمار الصناعي،السياحي ،والخدماتي وهذا الأمر في غاية الأهمية لأن منح العقارات كان يتم بطريقة غير منظمة في السابق.¹

ثالثا: الشباك الوحيد

ينشأ الشباك الوحيد في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، على مستوى الهيكل اللامركزي للوكالة،² وذلك بهدف التخلص من المتاعب البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين المحليين والأجانب، وهو يضم داخل الوكالة مكاتب الوكالة ذاتها، مكاتب إدارة الجمارك، بنك الجزائر، السجل التجاري، الأملاك الوطنية، الضرائب، التهيئة العمرانية، البيئة، التشغيل، مأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيه مقر الوكالة .

ويكون ممثلو الوزارات والهيئات في الشباك الوحيد مؤهلين قانونا ومخولين لتقديم الخدمات الإدارية المباشرة في مستوى هذا الشباك .

وبتولى الشباك الوحيد المهام التالية :

- توفير الوثائق المطلوبة قانونا من أجل انجاز الاستثمار وذلك في أجل أقصاه ستين يوما من تاريخ الإيداع القانوني لتصريح الاستثمار وطلب الامتياز، بناء على تفويض من الإدارات المعنية³.
- تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وانجاز المشاريع .
- يسهر على تنفيذ إجراءات التبسيط والتخفيف المقررة⁴.

¹ د.بولعيد بلعوج، (معوقات الاستثمار في الجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد: 04، الجزائر، 2006، ص76

² Guide investir en Algérie ,op .cit,p65

³ د.بولعيد بلعوج، مرجع سابق، ص77

⁴ محمد لكصاسي، قانون الاستثمار سنة 2007، الجزائر، 2005، ص10

المبحث الثالث: واقع مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

يعتبر جذب الاستثمار الأجنبي المباشر من أهم اهتمامات الدول بالنظر إلى الدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية وغيرها من الأدوار، لهذا تتنافس الدول على جذب هذه الاستثمارات ومن بينها الجزائر التي تسعى جاهدة إلى توفير المناخ الملائم للاستثمار .

فعملت على تحرير اقتصادها وفتح آفاق جديدة أمام المستثمرين الأجانب والمحليين، كما عملت على تقديم الحوافز والضمانات وتدليل الصعوبات للوصول إلى الأهداف المرجوة .

وسنتعرف على واقع الاستثمار في الجزائر من خلال مايلي: **المطلب الأول: مناخ الاستثمار في الجزائر**

المطلب الثاني: امتيازات الاستثمار في الجزائر

المطلب الثالث: معوقات الاستثمار في الجزائر

المطلب الأول: مناخ الاستثمار في الجزائر

ليكون هناك استثمار أجنبي لابد من توفر المناخ الملائم لذلك في سبيل جذب الاستثمارات الأجنبية وتوطين الاستثمارات المحلية والجزائر على غرار باقي الدول تسعى جاهدة لتوفير المناخ الأنسب وسنتطرق فيما يلي:

أولاً : مفهوم المناخ الاستثماري، ثانياً : لخصائص البيئة الاستثمارية في الجزائر

أولاً : مفهوم المناخ الاستثماري

(1) هو نتاج تفاعل عوامل اقتصادية، اجتماعية، سياسية والتي تؤثر على ثقة المستثمر وتعمل على تشجيعه وتحفيزه لاستثمار أمواله في دولة ما دون الأخرى، **المناخ الاستثماري** هو توليفة مركبة من هذه العوامل التي تسعى من خلالها الجهات الوصية إلى الترويج للقطر والفرص الاستثمارية، ذلك أن المستثمرين الوطنيين و الأجانب لا يقررون توطين استثماراتهم في بلد إلا بعد فحص الشروط العامة لذلك المناخ.²

(2) يمثل تعبير مناخ الاستثمار مجمل الأوضاع والظروف المؤثرة في اتجاهات رؤوس الأموال وتوطينها، فالأوضاع السياسية العامة للدولة وما تتصف به من استقرار أو اضطراب، والتنظيم الإداري للدولة وما يتميز به البلد المضيف من خصائص جغرافية وديمغرافية مما ينعكس على توفر عناصر الإنتاج، وما شيده البلد المضيف من بنى تحتية، ثم خطط الدولة وبرامجها الاقتصادية وموازاناتها ومدى مساهمتها في تحقيق نمو مطرد ومتوازن بالداخل ومع الخارج، وطبيعة السوق السائدة بالدولة، والنظام القانوني ومدى كماله ووضوحه وثباته وتوازنه، بما ينطوي عليه من حقوق وأعباء، كل هذه

¹ عبد الحميد بوخاري، (واقع مناخ الاستثمار في الدول العربية) **مجلة الباحث**، العدد: 10، ورقة، الجزائر، 2012، ص43
² د. محمد قويدري، د. وصاف سعدي، (واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق) **مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير**، العدد: 08، 2008، ص39

العناصر تدخل في تعريف مناخ الاستثمار، وتعتبر متداخلة تؤثر وتتأثر ببعضها البعض، وتترجم محصلتها كعوامل جاذبة لرأسمال أو طاردة له.¹

(3) يشير مناخ الاستثمار إلى مجموعة العوامل الخاصة بموقع محدد، والتي تحدد شكل الفرص والحوافز التي تمكن الشركات من الاستثمار على نحو منتج وخالق لفرص عمل، وتوسيع نطاق أعمالها ويعتبر مناخ الاستثمار من المفاهيم المركبة لأنه مرتبط بجوانب متعددة، بعضها مرتبط بمدى توفر منشآت البنية الأساسية وبعضها بالنظم القانونية والأوضاع السياسية، وبعضها بالمؤسسات، فهذا المفهوم المركب هو مفهوم ديناميكي دائم التطور لملاحقة التغيرات السياسية والتكنولوجية والتنظيمية.²

ثانيا: خصائص البيئة الاستثمارية

يتكون مناخ الاستثمار من مجموعة من العوامل التي تحدد مدى ملائمة البيئة السياسية والاقتصادية والتشريعية في بلد ودرجة جاذبية هذا البلد لاستقطاب وتوطين الاستثمار، والتي لا يتحقق الاستثمار إلا بتوفرها ولعل من بين أهم هذه العوامل ما يلي:

1) العوامل الاقتصادية: وتتمثل في

أ) حجم السوق الجزائرية والنمو الاقتصادي:

يؤثر حجم السوق المحلي على مردودية الاستثمار ويعتمد على المساحة وعدد السكان والقدرة الشرائية لذا المستهلكين، فالدول ذات الدخل الفردي المرتفع تكون أكثر جاذبية لاستقبال الاستثمارات الأجنبية، وتعتبر الجزائر سوق ضخم بالنسبة للشركات الأجنبية التي تهدف إلى تغطية السوق المحلي، حيث بلغ عدد السكان سنة 2012 (37,100,000) مليون نسمة³، وهذا ما يجعل الاستهلاك مرتفع للمواد المصنعة ومواد التجهيز، حيث بلغت الواردات سنة 2012 (46,8) مليار دولار وهذا ما يشجع أكثر على استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية.⁴

¹ يحيى سعدي، (تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2007، ص175
² ناجي بن حسين، (تحليل وتقييم مناخ الاستثمار في الجزائر)، مجلة العلوم الانسانية والبحوث الاقتصادية، العدد 31، جوان 2009، الجزائر، ص55

³ Guide investir en Algérie ,op .cit,p16

⁴ Conseil National Economique Et Social ,Rapport sur L'état économique et social de la nation 2001-2012,Mai 2013 ,p93

كما حققت نمو اقتصادي مرتفع وصل إلى (3,3%) سنة 2012 مقابل (2,8%) سنة 2011 فبارتفاع معدل النمو يعني ارتفاع فرص تقدم اقتصاد البلد المضيف، مما يشجع تدفق الاستثمارات الأجنبية والدراسات تثبت صحة العلاقة الطردية بين معدل النمو وتدفق الاستثمارات الأجنبية.¹

أما بالنسبة لمعدلات التضخم فقد حاولت الجزائر الحفاظ على مستوى استقرارها تحت سقف 5% فبعدما وصلت (3,9%) سنة 2011 عاودت الارتفاع بشكل طفيف سنة 2012 لتصل إلى (4,3%)، فمعدلات التضخم تؤثر على تكاليف الإنتاج من جهة، وعلى الأرباح من جهة أخرى والحفاظ عليها عند مستوى منخفض ومستقر يعمل على جذب رؤوس الأموال الأجنبية.²

ب) الموارد الطبيعية والهيكل القاعدية :

1-الموارد الطبيعية: تحتل الجزائر موقع جغرافي استراتيجي حيث تعتبر مدخلا لإفريقيا ومنفذا هاما لأوروبا و تعد أكبر دولة في إفريقيا بمساحة تقدر ب2,381,741 كلم²، وتمتد على أكثر من 1200 كلم من السواحل الذي يجعلها تبدو من بين الدول المتوسطة الأكثر أهمية في توطيد الصلة بين الضفتين الشمالية والجنوبية للبحر الأبيض المتوسط .

كما تتميز بتنوع الأقاليم والتضاريس الممتدة من الشمال إلى الجنوب، وتتسم بتوفرها على احتياطات معتبرة من الموارد الطبيعية والمواد الأولية ومصادر الطاقة، والكثير من المعادن المهمة والغير مستغلة استغلالا كاملا.³

2-الهيكل القاعدية: لا يمكن برمجة أي نشاط تنموي سواء بجهد ذاتي أو بمساهمة أجنبية دون توفير الهياكل التي على أساسها يقوم هذا النشاط، وقد أوضح البنك العالمي ذلك حينما أكد أن الاستثمار في 1% في القاعدة الهيكلية لأي بلد يترتب عليه زيادة مماثلة في ناتجه الخام، لذلك كان حرص الجزائر واضحا في ترقية بيئة الاستثمار من خلال تحسين هياكلها القاعدية، ويمكن عرض أهم الهياكل التي تمتلكها الجزائر في:

(أ) الطرق والمواصلات: تتوفر الجزائر على هياكل النقل والمواصلات وكذا على خدمات مشتركة، غير أن تنظيمها يجب أن يكون منسجم مع حاجيات الاقتصاد والعولمة وذلك بإحداث تجديدات من أجل دعم التنافسية.

¹ Office National des Statistiques(ONS), WWW.ONS.DZ

² بنك الجزائر، التطورات الاقتصادية والنقدية لسنة 2012 وعناصر التوجه للسداسي الأول من سنة 2013، مداخلة محافظ بنك الجزائر أمام المجلس الشعبي الوطني، الجزائر، ديسمبر 2013، ص9

³ عمار زودة، مرجع سبق ذكره، ص230

1-شبكة الطرق: يجدر الذكر بأن الجزائر حاليا تتوفر على شبكة طرق بطول 112.696 كلم، وستشهد انجاز حوالي 10.000 كلم من الطرقات تغطي مختلف مناطق البلاد في أفق 2014 . ويتعلق الأمر أيضا بإطلاق حوالي 740 مشروع خلال الفترة 2010-2014 و152، منشأة فنية منها: أنفاق وجسور.... الخ.¹

2-شبكة الموانئ: تمتلك الجزائر على امتداد طول الساحل حوالي 40 ميناء، 11 منها للصيد والتجارة والمحروقات، ومينائين مختصين في المحروقات (سكيكدة، أرزيو) غير أن عجز قدرات الاستقبال والمناولة لهذه الموانئ وكثرة التعقيدات الإدارية والإجراءات فيها، أدى إلى زيادة التكاليف للنقل الناتجة عن تأخر إفراغ الحاويات.²

3-شبكة السكك الحديدية: يوجد هناك عجز واضح في شبكة السكك الحديدية في تلبية حاجات المستعملين النهائيين والمنتجين حيث يبلغ طولها 4200 كلم، كما أن جزء ضئيل منها فقط مزود بالكهرباء،³ ويتميز الجزء الأكبر منها بخط في اتجاه واحد وهذا ما يوضح ضعفها، ومن المنتظر إعادة تأهيل وتحديث العربات مع حلول سنة 2015 .

4-شبكة النقل الجوي: أما فيما يتعلق بهيكل النقل الجوي في الجزائر يتضح أنها أكثر تطورا ونموا، حيث تمتلك الجزائر 35 مطارا، منها 13 ترقى للمقاييس الدولية، أما شبكة النقل الداخلية فهي جد متطورة.⁴

ب)الاتصالات :

لقد أعتبر قطاع الاتصالات من القطاعات الحيوية الواجب تطويرها وتحديث هيكلها من أجل جلب الاستثمار الأجنبي المباشر، لذلك عمدت الجزائر ومنذ نهاية الثمانينات وبمشاركة شركة "نوكيا Nokia" الفنلندية إلى إدماج نظام الهاتف النقال غير الرقمي، ثم لتستعين بعد ذلك خلال فترة التسعينيات بكل من شركتي "إريكسون Ericsson" السويدية وشركة "دايو Daewoo" كوريا الجنوبية، على إدماج الأنظمة الرقمية وخطوط الألياف البصرية بعدما كان البنك العالمي قد منح قرضا بتسعة مليون دولار للمساهمة في ذلك.⁵

ولقد أعيد هيكلة قطاع الاتصالات بتأسيس سنة 2000 شركة الجزائر للاتصالات كمتعامل عمومي، وفي سنة 2000 وبفتحه أمام الاستثمارات الأجنبية استفادت شركة "Orascom Telecom Algérie" و « Djezzy » المصرية من ترخيصين للاستثمار في سوق الهاتف النقال .

¹ www.djazairs50.dz

² أمال براهيمية، ظريفة سلايمية، (التعجيل بالتغيير: تعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر هو المفتاح للتنمية الاقتصادية)، **ملتقى دولي حول: سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات -دراسة حالة الجزائر والدول النامية** -جامعة بسكرة

الجزائر، 21، 22، نوفمبر 2006، ص15

³ عمار زودة، **مرجع سبق ذكره**، ص232

⁴ أمال براهيمية، ظريفة سلايمية، **مرجع سابق**، ص 9

⁵ يحيى سعدي، **مرجع سبق ذكره**، ص217

كما حازت شركة "Nadjma Wataniya" الكويتية على ترخيص ثالث للهاتف النقال بداية 2004 وتطور قطاع الهاتف النقال تطورا سريعا مع مشاركة ثلاثة متعاملين¹.

ليبلغ عدد المشتركين في شبكة الهاتف النقال في الجزائر سنة 2011 (35,2 مليون مشترك) ، أما الهاتف الثابت فسجل نسبة دخول للبيوت بنسبة 37,31 % ب(7,3 مليون مشترك) وهذا سنة 2011 ، حيث سجلت سوق الاتصالات السلكية واللاسلكية في الجزائر سنة 2012 رقم أعمال إجمالي قدر ب(5,5 مليار دولار)².

ج) الطاقة الكهربائية والغاز :

تمتلك الجزائر إمكانيات معتبرة من حيث توفرها على مصادر التموين بالطاقة الكهربائية والغاز ، أهلتها كي تصنف من بين أحسن الدول الإفريقية في هذا المجال³.

حيث بلغت نسبة الربط بالكهرباء 98 % ، أما بالنسبة للغاز الطبيعي بلغت 46% سنة 2011 ، حيث نسبة الربط بالكهرباء في الجزائر شبيهة بتلك المسجلة في بعض بلدان منطقة التعاون والتنمية الأوروبية ، كما بدأ التطبيق الفعلي لبرنامج وطني لتطوير الطاقات المتجددة في 2011، بإنتاج 22000 ميغا واط من الكهرباء من مصدر متجدد لاسيما الطاقة الشمسية والهوائية موجهة للسوق الداخلية .

وبهذا سيتم رفع تحدي انتقال الجزائر نحو حقبة الطاقات النظيفة، من خلال 67 مشروع لانجاز محطات شمسية فولطية وشمسية حرارية وهوائية مهجنة بالغاز الطبيعي أو الديزل⁴.

2) العوامل السياسية :

نظرا لتأثر النشاط الاقتصادي بالوضع السياسي الداخلي للبلد ، فان عدم استقرار نظام الحكم يتبعه عدم استقرار السياسة الاقتصادية الشيء الذي يجعل المستثمر الأجنبي غير مطمئن على مستقبل استثماراته ، وترتبط العوامل السياسية بالمخاطر السياسية التي يمكن أن يواجهها المستثمر وتأخذ الأشكال التالية :

- مصادرة الحكومة المضيفة لمشروعات الأجنبي كليا أو جزئيا لأغراض المنافع العامة دون تعويض .
- التأميم وتحويل المشروعات الأجنبية إلى ملكية عامة للدولة .
- فرض قيود على تحويل العملات الأجنبية إلى الخارج
- إلغاء أو عدم الوفاء بالاتفاقيات والعقود المبرمة بين المستثمرين الأجنبي والدولة لأسباب سياسية

وتتمثل مصادر المخاطر السياسية في : الإيديولوجيات السياسية ، الصراع الديني ، عدم الاستقرار الاجتماعي ، التأميم ، الانقلابات العسكرية ، الصراعات المسلحة⁵.

¹ عمار زودة ، مرجع سبق ذكره ، ص 232

² سلطة الضبط للبريد والمواصلات (ARPT) www.arpt.dz

³ عمار زودة ، مرجع سابق، ص 233

⁴ www.djzairs50.dz op.cit

⁵ شوقي ناجي جواد ، إدارة الأعمال الدولية ، الأهلية للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2001 ، ص 114

3) العوامل القانونية وتنظيمية :

تعد قدرة الدولة على بناء قاعدة قانونية مسايرة للتشريعات الدولية محفزا للاستثمارات الأجنبية ، تتمثل في توفير إطار تشريعي وتنظيمي للاستثمار الأجنبي المباشر ، حيث يمثل هذا الإطار الكيان الحاكم لكافة أوجه النشاط الاقتصادي فبقدر ما يكون محكم وغير معقد يكون محفزا للاستثمارات الأجنبية ، وتختلف التشريعات بين الدول باختلاف توجه المشرع في الدولة .¹ وليكون الإطار التشريعي جاذبا للاستثمارات الأجنبية لابد من مقومات أهمها :

- وجود قانون موحد للاستثمارات يتسم بالاستقرار والشفافية ويكون متوافق والتنظيمات الدولية .
- وجود ضمانات كافية لحماية المستثمرين من المخاطر السياسية
- وجود نظام قضائي قادر على تنفيذ القوانين وحل النزاعات التي تنشأ بين المستثمر والدولة المضيفة
- وجود نظام إداري يتميز بالسلاسة في الإجراءات ووضوحها وعدم تفشي البيروقراطية ، وسهولة الحصول على البيانات بشكل دقيق ومفصل وفي الوقت المناسب²

4) عوامل اجتماعية :

يمكن حصر أهم التطورات الاجتماعية فيما يلي :

أ) **التعليم** : تتمتع الجزائر بنظام إجبارية التعليم إلى سن 15 سنة ، وتقع أعباء التعليم والتكوين في جميع المستويات التعليمية على عاتق الدولة ، مما يتطلب إقامة الهياكل الضرورية لذلك في مختلف الولايات ، مع ضرورة التركيز على الجانب النوعي للتكوين في مستوى التعليم العالي بما يستجيب ومتطلبات سوق العمل .³ ومن أجل تحقيق ذلك تم رصد ميزانية تجهيز تعادل 6,24% من الميزانية العامة للدولة وميزانية التشغيل تعادل 14,87% من الميزانية العامة للدولة .⁴

ب) **الصحة** : قد حصل تطور نسبي في الوضع الصحي للسكان ، حيث أصبح معدل الحياة يتجاوز 73 سنة في الجزائر ، وبلغ عدد المرضى لكل طبيب 640 مريض سنة 2010 ، بينما كان 677 مريض سنة 2009 ، كما انخفض معدل الوفيات بين الأطفال الرضع عند الولادة ليصل إلى 38 حالة وفاة لكل 1000 ولادة ، وتخصص الجزائر ما نسبته 3,6% من الناتج الداخلي الخام للمجال الصحي .⁵

¹ المؤسسة العربية لضمان الاستثمار ، تقرير مقارن عن تشريعات تشجيع الاستثمار في الدول العربية ومايقابلها في بعض دول العالم الأخرى ، الكويت ، 2002 ، ص2

² غريب بولرباح ، (العوامل المحفزة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وطرق تقييمها -دراسة حالة الجزائر) - مجلة الباحث ، العدد 10 ، جامعة ورقلة ، الجزائر ، 2012 ، ص103

³ عبد المجيد زعاب ، (المناخ الاستثماري في الجزائر) ، مداخل في المؤتمر الدولي العلمي الثاني ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة سكيكدة ، الجزائر ، 2003 ، ص5

⁴ Office National des Statistiques(ONS), WWW.ONS.DZ op.cit

⁵ نصيرة قوريش ، (التنمية البشرية في الجزائر وأفاقها في ظل برنامج التنمية 2010-2014) ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، العدد: 6 ، الجزائر ، 2011 ، ص38

(ج) وضعية سوق العمل: تشكل البطالة العامل الأساسي في تدهور ظروف معيشة العائلات ، وان استمرارها وانتشارها يسبب ليس فقط ضغوطات اجتماعية ، بل يهدد استقرار النظام الاجتماعي ، ولذلك سعت الدولة إلى اتخاذ التدابير اللازمة لاستيعابها والتخفيف من حدتها وهذا ما يوضحه الجدول التالي :

الجدول (2):تطور نسبة البطالة

| السنوات | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| نسبة البطالة | 27,3 | 25,3 | 23,7 | 17,7 | 15,3 | 12,3 | 13,8 | 11,3 | 10,2 | 10,00 | 10,00 |

المصدر: WWW.ONS.DZ

الجدول (3):تطور نسبة التشغيل

| السنوات | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|
| نسبة التشغيل | 30,5 | 29,8 | 30,4 | 34,7 | 34,7 | 34,7 | 37,2 | 35,3 | 37,00 | 37,6 | 36 |

المصدر: WWW.ONS.DZ

يلاحظ من خلال تحليل أرقام الجدولين أن هناك انخفاض في معدلات البطالة من سنة إلى أخرى ،مقابل ارتفاع في نسبة التشغيل ويعود ذلك إلى البرامج والسياسات التي اعتمدها الجزائر للتخفيف من حدة البطالة ومن أهمها :- عقود ما قبل التشغيل .

-القروض والمؤسسات المصغرة .

-تعاونيات تشغيل الشباب .

-المناصب المأجورة بمبادرات محلية .

-الأشغال ذات المنفعة العمومية بيد عاملة كثيفة ¹.

¹ محمد قويدري (تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة و أفاقها في الدول النامية -دراسة حالة الجزائر-)،رسالة دكتوراه،كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ،جامعة الجزائر، 2005، ص192

المطلب الثاني: امتيازات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

بعد الإصلاحات الاقتصادية تؤكد توجه الجزائر نحو اقتصاد السوق، وفتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي المباشر الذي يعاني العديد من الصعوبات .

لذلك انتهجت الجزائر عدة أساليب فيما يخص الضمانات الممنوحة للمستثمرين الأجانب أهمها: (ضمان المساواة مع المستثمرين المحليين، التحكيم الدولي، تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمارات)، إضافة إلى جملة من الامتيازات منها ما هو متعلق بالنظام العام وأخرى متعلقة بالنظام الخاص .

أولا: الامتيازات المتعلقة بالنظام العام

يقصد بامتيازات النظام العام تلك الامتيازات الممنوحة لكل المشاريع الاستثمارية، فهي تمثل "الحد الأدنى المضمون" لمدة ثلاثة سنوات¹، وتستفيد من مزايا هذا النظام الاستثمارات المنجزة خارج قطاع المحروقات والاستثمارات الغير معنية بالنظام الاستثنائي²، وتقسم هذه المزايا على مرحلتين :

1)مرحلة انجاز المشروع: وتتمثل في جملة الإعفاءات ذات الطابع الجبائي والجمركي، وتحدد مواعيد الانجاز عند صدور قرار منح الاستفادة من التشجيعات، وتتمثل الامتيازات في :

✓ الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع الغير مستثناة و المستوردة والتي تدخل مباشرة في انجاز المشروع .

✓ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة المستوردة أو المقتناة محليا والتي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار .

✓ الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني .

2)مرحلة استغلال المشروع: بعد مرور ثلاثة سنوات من بداية النشاط والذي تقوم به المصالح الجبائية بطلب من المستثمر يستفيد هذا الأخير من :

✓ الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات .

✓ الإعفاء من الرسم على النشاط المهني³.

¹ سامية لقراف، (الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر)، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص15

² عبد الكريم بعداش، مرجع سبق ذكره، ص169

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم: 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج، ر العدد: 47 المؤرخة في 19/07/2006

❖ يستفيد المستثمر من مزايا النظام العام، بتعهد كتابي بإعطاء الأولوية والأفضلية للمنتجات والخدمات ذات الأصل الجزائري .

يبدو من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري يسعى لترقية المنتجات الوطنية على حساب الأجنبية، وأصبحت الاستفادة من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة تنحصر على الاقتناءات ذات المصدر الجزائري باستثناء الحالة التي يتم التأكد فيها بأن هذه السلع والسلع المماثلة لها غير موجودة في السوق الجزائرية .

كما حددت القيمة القصوى لاستفادة الاستثمارات من مزايا النظام العام وذلك لكل الاستثمارات التي لا يتجاوز مبلغها 500 مليون دينار، إلا في حالة قرار صادر من المجلس الوطني للاستثمار وبالتالي يتمتع هذا الأخير بسلطة تقديرية في منح أو عدم منح امتيازات النظام العام.¹

❖ مدة الإعفاء بعنوان الاستغلال تتراوح من سنة إلى ثلاثة سنوات مع إمكانية رفع هذه المدة من ثلاثة سنوات إلى خمسة سنوات بالنسبة للاستثمارات التي تنشأ أكثر من 100 منصب شغل عند انطلاق النشاط.²

ثانياً: امتيازات النظام الاستثنائي

يتميز النظام الاستثنائي عن العام السابق، أن الامتيازات التي تمنح وتعطى فيه تكون حسب الموقع العقاري، وطبيعة المنطقة التي تتجز فوقها الاستثمارات، وهذا بهدف تدعيم الاستثمارات المنجزة في المناطق المراد ترقيتها على وجه الخصوص، وتمنح هذه الامتيازات هي الأخرى عبر مرحلتين: الانجاز والاستغلال.³

1) المناطق التي تستوجب ترميمها مساهمة خاصة من الدولة: تستفيد هذه المناطق من الامتيازات على مرحلتين :

أ-مرحلة الانجاز: وتتمثل امتيازات هذه المرحلة في

- ✓ الإعفاء من الضريبة لكل السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار سواء كانت هذه السلع خاضعة أو غير خاضعة للضريبة على القيمة المضافة .
- ✓ الإعفاء من كامل الحقوق الجمركية للخدمات المستوردة والتي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.⁴
- ✓ إعفاء المقتنيات العقارية في إطار الاستثمار من دفع حقوق نقل الملكية .
- ✓ تطبيق نسبة مخفضة تقدر بـ 2% على تسجيل العقود التأسيسية والزيادات في رأسمال .
- ✓ تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بمصاريف المنشآت التأسيسية الضرورية لانجاز المشروع.¹

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم: 01/09 المؤرخ في 12/07/2009، مرجع سبق ذكره
² الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 رقم: 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010، ج.ر.العدد: 49، المؤرخة في 29 غشت 2010

³ محفوظ موهوبي، مرجع سبق ذكره، ص 100

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم: 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سبق ذكره

ب) مرحلة الاستغلال: تتميز بما يلي

- ✓ الإعفاء لمدة عشرة سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات ومن الرسم على النشاط المهني .
- ✓ الإعفاء لمدة عشرة سنوات مت تاريخ الاقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار .
- ✓ إضافة إلى مزايا أخرى تسهل الاستثمار كتأجيل العجز وأجال الاستهلاك .

2) الاستثمارات المنجزة في مناطق لها أهمية خاصة للاقتصاد الوطني :

إن منح الامتيازات في هذه المناطق يتم بناء على نقاش بين المستثمر والوكالة التي تعمل لصالح الدولة تحت تسيير الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

أ- مرحلة الإنجاز: يتم الإعفاء لمدة أقصاها خمسة سنوات من

- ✓ الإعفاء من الحقوق والرسوم والضرائب وغيرها من الاقتطاعات ذات الطابع الجبائي المطبقة على الاقتناءات سواء عن الاستيراد أو من السوق المحلية، للسلع والخدمات الضرورية لانجاز الاستثمار .
- ✓ الإعفاء من حقوق التسجيل المتعلقة بنقل الملكيات العقارية المخصصة للإنتاج وكذا الإشهار القانوني الذي يجب أن يطبق عليها .

ب- مرحلة الاستغلال: لمدة أقصاها عشرة سنوات ابتداء من تاريخ معاينة الشروع في الاستغلال التي تعدها المصالح الجبائية بطلب من المستثمر يتم الإعفاء من: الضريبة على أرباح الشركات، الرسوم الجمركية على النشاط المهني².

3) مناطق أقصى الجنوب :

تتكون من المناطق الإدارية للولايات التالية: (تندوف، أدرار، تمنراست، اليزي)، حيث تستفيد الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق بالامتيازات التالية :

أ- مرحلة الإنجاز :

- ✓ الإعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل بالنسبة لكل المشتريات العقارية المنجزة في إطار الاستثمار .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم: 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 مرجع سبق ذكره

² سامية لقراف مرجع سبق ذكره، ص 39

- ✓ تطبيق معدل منخفض يقدر بـ 5% فيما يخص الحق الثابت على العقود التأسيسية والزيادات في رأسمال .
- ✓ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع والخدمات التي توظف مباشرة في انجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة أو محصل عليها من السوق المحلية، إذا كانت هذه السلع والخدمات موجهة لانجاز عمليات خاضعة للرسم على القيمة المضافة .
- ✓ تطبيق معدل منخفض يقدر بـ 5% في مجال الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار¹.

ب-مرحلة الاستغلال :

- ✓ الإعفاء لمدة عشرة سنوات من الضريبة على أرباح الشركات والدفع الجزافي والرسم على النشاط المهني .
 - ✓ إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري، ابتداء من تاريخ الحصول عليها لمدة عشرة سنوات .
 - ✓ الإعفاء بعد مدة عشر سنوات من الضريبة على أرباح الشركات والدفع الجزافي والرسم على النشاط المهني والرسم على القيمة المضافة على رقم الأعمال المحقق من الصادرات².
- (4) المناطق الخاصة:** وتتكون هذه المناطق من المناطق الواجب ترقيةها ومناطق التوسع الاقتصادي وتستفيد من امتيازات على مرحلتين :

(أ) مرحلة الانجاز: حيث تستفيد خلال هذه المرحلة من نفس الامتيازات الممنوحة للاستثمار في إطار النظام العام ، أثناء مرحلة انجاز الاستثمار وذلك في مدة لا يمكن أن تتجاوز ثلاثة سنوات .

(ب) مرحلة الاستغلال: تستفيد الاستثمارات من الامتيازات التالية

- ✓ إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري من تاريخ الحصول عليها طيلة فترة مابين خمسة وعشرة سنوات .
- ✓ تخفيض 50% من النسبة المخفضة للأرباح التي يعاد استثمارها في منطقة خاصة بعد فترة النشاط المنصوص عليها سابقا .
- ✓ يمكن للدولة أن تمنح شروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأموال الوطنية، لصالح الاستثمارات التي تنجز في مناطق خاصة³.

¹ MINISTERE DES FINANCES :direction gèneral des impots ,**guide fiscale des investisseurss** ,édition du sahel ,Alger ,1999 ,p26

² عبد القادر بابا ,**مرجع سبق ذكره** ,ص153

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ,المرسوم التشريعي يتعلق بترقية الاستثمار رقم: 12/93 المؤرخ في 1993/10/05,**مرجع سبق ذكره** .

المطلب الثالث: معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

على الرغم من الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، إلا أن التقارير التي تعدها الهيئات المختلفة حول تقدير مناخ الاستثمار في الجزائر تبقى بعيدة كل البعد عن الطموحات الواعدة للاقتصاد الجزائري، في السير بالعملية التنموية إلى الأمام عن طريق إزالة كل العراقيل والحوجز، ويمكن تلخيص أهم هذه المعوقات فيما يلي :

أولاً: المعوقات السياسية والأمنية :

✓ تذبذب الأوضاع الأمنية وانعكاساتها على الاستثمار .

✓ تأثر القرارات الاقتصادية تأثراً مباشراً بالمواقف السياسية.¹

فالوضع الأمني التي عرفت الجزائر خلال التسعينيات، جعلت أهم هيئات ضمان الاستثمار وعلى رأسها "الكوفاس" صنفها من البلدان ذات الخطر المرتفع، مما جعل المستثمرين الأجانب لا يفكرون في زيارتها حتى ناهيك عن الاستثمار فيها .

رغم أنه اتسمت السنوات الأخيرة بانفراج سياسي وأمني من خلال مشاركة الأفراد في مختلف المواعيد الانتخابية، وبروز ملامح العمل الديمقراطي، بالإضافة إلى موافقة ومصادقة الحكومة على النصوص الكاملة لميثاق السلم والمصالحة، إلا أن المستثمرين لا يزالون متخوفين من البيئة السياسية والأمنية في الجزائر،² رغم أن مؤشر المركب للمخاطر القطرية صنف الجزائر سنة 2010 ضمن درجة المخاطر المنخفضة.³

ثانياً: المعوقات القانونية والإدارية :

✓ انعدام الاستقرار في قوانين الاستثمار وغموضها، فالكثير من قوانين الاستثمار لم تكن صريحة .

✓ نقشي الرشوة والبيروقراطية والروتين في انجاز الملفات، حيث تتطلب تعدد الوثائق وطول الوقت

✓ نقص الخبرات والمهارات الفنية و الإدارية اللازمة لتسيير بعض مشروعات الاستثمار .

✓ غياب محكمة متخصصة في القضايا ذات الطابع التجاري والاقتصادي .

✓ عدم إمكانية سيادة القانون بسبب تعفن أجهزة الإدارة الجزائرية ونقشي الفساد.⁴

✓ عدم وجود شفافية في المصالح الجمركية التي تعد من القطاعات التي تلعب دور في تشجيع انتقال

الاستثمارات الأجنبية المباشرة، ويتعفن أدت إلى هروب رجال الأعمال.¹

¹ فاروق سحنون، مرجع سبق ذكره، ص77

² محمد قويدري، د. وصاف سعدي، مرجع سبق ذكره، ص46

³ المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات، تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية 2009، الكويت، 2010

⁴ محمد قويدري، محمد فتحي (أهمية الاستثمارات العربية البيئية في تعزيز التكامل العربي)، مداخلة مقدمة في الملتقى العلمي الدولي "التكامل الاقتصادي العربي كآلية لتحسين وتفعيل الشراكة العربية الأوروبية" كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير

جامعة سطيف، 2005، ص684

ثالثا: معوقات اقتصادية ومالية :

- ✓ ضعف السياسات الاقتصادية التي أدت إلى نشوء أسواق موازية وبروز ظاهرتي الفساد والمنافسة الغير مشروعة .
- ✓ عدم توفر خريطة للمشروعات الاستثمارية والفرص المجدية والمتاحة للاستثمار .
- ✓ تعثر إجراءات الخوصصة ، حيث تعتبر عنصر مؤثر في تدفق الاستثمارات
- ✓ عدم توفر بيئة استثمارية مشجعة ، إضافة إلى ارتفاع تكلفة الخدمات .
- ✓ قلة التشريعات المصرفية سواء من الناحية القانونية أو من الناحية التقنية .²

رابعا: معوقات العقار الصناعي :

- إن من أهم العراقيل التي تعيق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر هو مشكل العقار الصناعي ، فالعقار عامل مساعد على استقرار المستثمرين ،³ ويمكن حصر أهم المشاكل التي تعترضه :
- ✓ طول مدة رد الهيئات المكلفة بتخصيص العقار الصناعي والتي تفوق سنة .
 - ✓ عدم توافق طبيعة الأراضي الصناعية المخصصة ونوع النشاط .⁴
 - ✓ صعوبة الحصول على قطع أرضية مهيأة لمزاولة النشاط الاستثماري .
 - ✓ تعقد وتعدد الإجراءات القضائية والإدارية .
 - ✓ عدم امتلاك العديد من المؤسسات العمومية لشهادات الملكية ، الأمر الذي يعيق خوصصتها ، أو شراكتها مع متعاملين أجنب .⁵

¹ بولعيد بلوج، مرجع سبق ذكره، ص84

² فاروق سحنون، مرجع سبق ذكره، ص78

³ اسماعيل بن قانة ، محبوب بن حمودة، مرجع سبق ذكره، ص66

⁴ فطيمة حفيظ ، علي همال ، (أفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر في ظل اتفاق الشراكة الأورومتوسطية)، مجلة الاقتصاد والمناجمنت، العدد 04، الجزائر، مارس 2005، ص385

⁵ Organisation des Nations Unies pour le développement industriel (ONUDI) ، le climat d'investissement en Algérie .les changements intervenus depuis 1993 ,sur la base du travail de M .Charles –Albert Michalet ,Juillet 1999,p30

إن عملية تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر بدأت بشكل ملحوظ في بداية التسعينات من خلال الهيئات والتشريعات الصادرة في تلك الفترة ، وجملة القوانين التي تقدم التسهيلات اللازمة للاستثمارات الأجنبية في الجزائر .

وبالرغم من ذلك لوحظ عزوف واضح للشركات الأجنبية عن الاستثمار في الجزائر باستثناء قطاع المحروقات ، لذلك قامت الدولة بتعديل بعض التشريعات حيث قدمت العديد من الامتيازات التي تعمل على استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية ، وبالرغم من ذلك لم تتجاوز حجم الاستثمارات المستوى المطلوب بسبب جملة من العوائق التي مازال يعاني منها الاستثمار في الجزائر .

الفصل الثالث :

أثر العقار الصناعي على

جذب الاستثمار الأجنبي

المباشر

يعد العقار الصناعي من أهم عوامل إنشاء المؤسسات ومحيطها ،بل انه يكتسي طابعا حاسما لتشجيع الاستثمار بصفة خاصة والتنمية الصناعية بصفة عامة ،فهو أحد العوامل الرئيسية لترقية الاستثمار ودفع عجلة النمو ومحدد أساسي في نجاح عملية التنمية المحلية وجلب المستثمرين المحليين والأجانب .

ذلك أن وجود وتوفير عقار موجه للاستثمار مع وجود آليات كفيلة بضبطه وتسييره يعطي ضمانا لتحقيق الأهداف الاقتصادية فالعقار يعتبر ثروة نادرة وغير متجددة ذات أهمية كبيرة ،فهو الوعاء القاعدي الذي تنصب فيه مختلف المنشآت والمرافق والاستثمار خاصة العقار الصناعي الموجه لانجاز مشاريع الاستثمارية للنهوض بالقطاع الصناعي ذلك أنه يحتل جزءا هاما وبارزا في الاقتصاد .

وسوف نتطرق في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث كالآتي:

المبحث الأول :دراسة وضع العقار الصناعي في الجزائر

المبحث الثاني :عرض تجربة الجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي المباشر

المبحث الثالث :إستراتيجية ضبط العقار الصناعي للنهوض بالاستثمار الأجنبي المباشر

المبحث الأول :دراسة وضع العقار الصناعي في الجزائر

رغم أن الجزائر تشكل بمنظور الخبراء إحدى أكبر الأسواق العقارية الناشئة في العالم العربي وفي القارة الإفريقية، إلا أن عموم الاستثمارات هناك عادة ما تصطدم بمعضلة العقار الصناعي التي حالت دون تجسيد مشروعات هامة، وفيما يلي سوف نحاول الوقوف على الوضعية الفعلية للعقار الصناعي في الجزائر من خلال التطرق في :المطلب الأول :الطلب على العقار الصناعي في الجزائر

المطلب الثاني :عرض العقار الصناعي في الجزائر

المطلب الأول :الطلب على العقار الصناعي في الجزائر

يعرف مستوى الطلب على العقار الصناعي ارتفاع مستمر من سنة إلى أخرى، وذلك بهدف تحقيق المشاريع الاستثمارية، مع اختلاف في حدته باختلاف نوع النشاط ونوع العقار الذي يجسد المشروع الاستثماري وفيما يلي سوف نحاول الوقوف على تفاصيل الطلب على العقار حسب كل نوع .

أولا :الطلب الإجمالي على العقار الصناعي

وفقا لإحصائيات لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، فإن الطلب على العقار الصناعي في ارتفاع مستمر من سنة إلى أخرى لكونه ثروة اقتصادية هامة ،وللوقوف على حالة الارتفاع المستمر في الطلب سنقوم بدراسة مقارنة لإجمالي الطلب على العقار الصناعي بين سنتي 2012 و2013 ونلخصها فيما يلي :

الجدول رقم (4):الطلب الإجمالي على العقار الصناعي لسنة 2012

| الموضوع | المقبولة | المؤجلة | المرفوضة | المجموع |
|---------|----------|---------|----------|---------|
| الملفات | 3315 | 850 | 1169 | 5316 |
| الحصة % | %62 | %16 | %22 | %100 |

المصدر : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار سنة 2012

الجدول رقم (5):الطلب الإجمالي على العقار الصناعي لسنة 2013

| الموضوع | المقبولة | المؤجلة | المرفوضة | المجموع |
|---------|----------|---------|----------|---------|
| الملفات | 3388 | 1374 | 2898 | 7627 |
| الحصة % | %44 | %18 | %38 | %100 |

المصدر : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار سنة 2013

من خلال المقارنة بين جدول الطلب الإجمالي على العقار الصناعي لسنتي 2012 و 2013 نلاحظ أن هناك ارتفاع في الطلب الإجمالي على العقار الصناعي، حيث ارتفعت من 5316 ملف سنة 2012 لتصل إلى 7627 ملف سنة 2013، وهذا يدل على زيادة في مجال الاستثمار الصناعي وبالتالي زيادة الطلب على الوعاء العقاري المستقبلي لهذه المشاريع .

وفي المقابل نلاحظ هناك انخفاض على مستوى الملفات المقبولة حيث انخفضت نسبتها من 62% سنة 2012 إلى 44% مقابل ارتفاع على مستوى الملفات المرفوضة والمؤجلة، حيث ارتفعت الملفات المرفوضة من نسبة 22% إلى 38% تقريبا حوالي الضعف، بينما ارتفعت نسبة الملفات المؤجلة من 16% إلى 18% وهذا ما يدل على تشبع على مستوى العقار الصناعي ووجود إشكال على مستوى العقار المعروض وعدم تناسبه مع المستوى المطلوب .

حيث بلغ الطلب على العقار الصناعي سنة 2013 ما يعادل حوالي 4900 هكتار، وبلغت قيمة الطلبات المقبولة حوالي 2000 هكتار أي ما يعادل حوالي نسبة 41% من الطلب الإجمالي .

ثانيا : توزيع الطلب على العقار الصناعي

1_ حسب قطاع النشاط:

إن الطلب على العقار الصناعي في تزايد مستمر من سنة إلى أخرى، من قبل مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي التي تسعى للحصول على الأوعية العقارية للقيام بنشاطها .

ويهدف الوقوف على حقيقة التزايد في الطلب على العقار الصناعي من سنة إلى أخرى من قبل قطاعات النشاط المختلفة، سوف نقوم بدراسة مقارنة بين مستوى الطلب سنة 2012 و 2013 ونلخصه فيما يلي :

الجدول (6): توزيع الطلب على العقار الصناعي حسب قطاع النشاط سنة 2012

| نوع النشاط | الملفات المقبولة | الملفات المؤجلة | الملفات المرفوضة | مجموع الملفات المعالجة | حصة كل قطاع | معدل القبول لكل قطاع |
|------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|-------------|----------------------|
| الصناعة | 1098 | 310 | 419 | 1827 | 50% | 60% |
| الخدمات | 567 | 306 | 438 | 1301 | 35% | 44% |
| أخرى | 299 | 102 | 157 | 535 | 15% | 55% |
| المجموع | 1964 | 718 | 1005 | 3687 | 100% | 53% |

المصدر : لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار 2012

من خلال قراءة للجدول يتضح هيمنة قطاعي الصناعة والخدمات على بنية النشاطات للملفات الطالبة لاستغلال عقار اقتصادي، حيث بلغت حصة قطاع الصناعة 50% وقطاع الخدمات 35% بينما لم تتجاوز باقي القطاعات نسبة 15%.

ومقابل معدل قبول عام للملفات في حدود 50% مع سيطرة لقطاع الصناعة في معدل القبول بنسبة 60% مقابل 44% و 55% لقطاع الخدمات والقطاعات الأخرى على التوالي .

مع رفض ل 1005 ملف من 3687 بما يعادل حوالي 27 % مع عدم توضيح لأسباب الحقيقية للرفض وتأجيل اتخاذ القرار في حوالي 718 ملف من أصل 3687 بما يعادل حوالي 20%

الجدول رقم (7): توزيع الطلب على العقار الصناعي حسب قطاع النشاط سنة 2013

| نوع النشاط | الملفات المقبولة | الملفات المؤجلة | الملفات المرفوضة | مجموع الملفات المعالجة | حصة كل قطاع | معدل القبول لكل قطاع |
|------------|------------------|-----------------|------------------|------------------------|-------------|----------------------|
| الصناعة | 1823 | 615 | 1413 | 3851 | 50% | 47% |
| الخدمات | 956 | 514 | 1067 | 2537 | 33% | 38% |
| أخرى | 609 | 245 | 385 | 1239 | 16% | 49% |
| المجموع | 3388 | 1374 | 2865 | 7627 | 100% | 44% |

المصدر: لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار 2013

من خلال قراءة للجدول يتضح هيمنة قطاعي الصناعة والخدمات على بنية النشاطات للملفات الطالبة لاستغلال عقار اقتصادي، حيث حافظ كل قطاع تقريبا على حصته فبلغت حصة قطاع الصناعة 50% وقطاع الخدمات 33% بينما لم تتجاوز باقي القطاعات نسبة 17%.

بينما بلغ المعدل العام لقبول الملفات 44% مع تقارب في النسب وسيطرة طفيفة للقطاعات الأخرى بنسبة 49% مقابل 47% و 38% لقطاع الصناعة والخدمات على التوالي .

مع رفض ل 2865 ملف من 7627 بما يعادل حوالي 38 % مع عدم توضيح لأسباب الحقيقية للرفض وتأجيل اتخاذ القرار في حوالي 1374 ملف من أصل 7627 بما يعادل حوالي 18%.

وبإلقاء نظرة شاملة على إحصائيات 2012 و 2013 يلاحظ بصفة عامة ارتفاع في الملفات المعالجة، حيث ارتفعت من 3687 ملف سنة 2012 إلى 7627 سنة 2013 ما نسبته 53% أي الضعف وهذا يدل على زيادة الطلب على العقار الصناعي بهدف انجاز الاستثمارات، مقابل ثبات حصة كل قطاع .

وفي المقابل فهناك انخفاض على مستوى معدل القبول العام للملفات حيث انخفضت من 53% سنة 2012 إلى 44% سنة 2013 ،مع ارتفاع في الملفات المرفوضة والمؤجلة وهذا ما يدل على عدم قدرة العقار الصناعي على استقبال مشاريع جديدة سواء صناعية أو خدماتية أو غيرها .

2-حسب نوع الوعاء العقاري :

اختلفت نسبة الطلب على العقار بهدف الاستثمار باختلاف الوعاء العقاري المستقبلي للاستثمار ونلخص في الجدول التالي مختلف الملفات المعالجة بحسب الوعاء العقاري ونسبتها من إجمالي الطلب .

الجدول رقم (8):توزيع الطلب على العقار بحسب نوع الوعاء العقاري

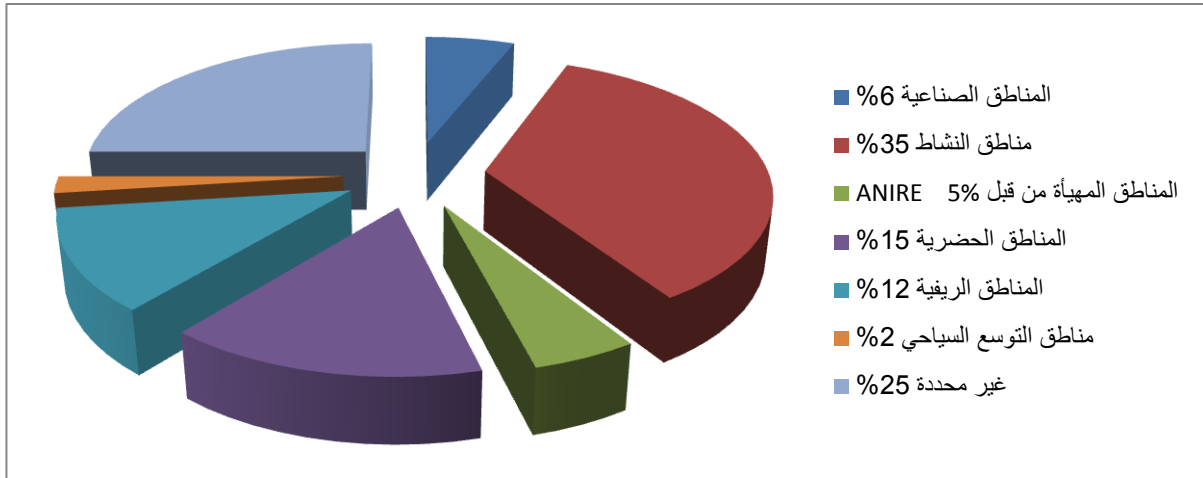
| نسبتها (%) | الملفات المعالجة | نوع العقار |
|------------|------------------|----------------------------------|
| 6% | 472 | المناطق الصناعية |
| 35% | 2563 | مناطق النشاط |
| 5% | 381 | المناطق المهيأة من قبل ANIREF |
| 12% | 1150 | المناطق الحضرية |
| 15% | 941 | المناطق الريفية |
| 2% | 177 | مناطق التوسع السياحي |
| 25% | 1943 | غير محددة |
| 100% | 7627 | المجموع |

المصدر: لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار 2013

يتضح من الجدول أن الهيمنة بالطلب على العقار تتركز في مناطق النشاطات بنسبة 35% والمناطق الصناعية المتواجدة والتي تتم تهيئتها من قبل (ANIREF) الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث وصلت إلى 11% لتحقق بذلك طلب إجمالي يقدر بـ 45%.

تليها المناطق الحضرية والريفية التي حققت مستوى طلب إجمالي 27% ،بينما 25% من الملفات المعالجة ،فهي غير محددة لنوع العقار وتحمل المرتبة الأخيرة مناطق التوسع السياحي بنسبة ضعيفة لا تتجاوز 2%.

الشكل رقم (2): نسبة الطلب على العقار الصناعي حسب نوع الوعاء العقاري



المصدر: بناءً على معطيات الجدول السابق

المطلب الثاني : عرض العقار الصناعي في الجزائر

إن جميع الظروف التي مر بها العقار في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية جعلت من الصعب إحصاء العرض العقاري الفعلي ، وذلك لعدم الاهتمام بالملف العقاري في وقت مبكر ، مما أدى إلى تأخر عمليات مسح الأراضي وعدم اكتمالها مما تسبب في مشكلات على مستوى مجارة الطلب على العقار ، وفيما يلي سوف نحاول التعرف على العرض العقاري بحسب البيانات والإحصائيات المتوفرة وذلك بحسب توفره في المناطق الجغرافية المختلفة وبحسب نوع الوعاء العقاري .

أولا : حسب المناطق الجغرافية

لقد اختلفت نسبة الطلب على العرض العقاري باختلاف المنطقة الجغرافية وسوف نحاول فيما يلي الوقوف على العرض العقاري المتوفر في كل منطقة جغرافية ومدى تغطيته للطلب في المنطقة .

الجدول رقم (9): تقييم العقار المعروض نسبة للمطلوب حسب المنطقة الجغرافية

| العقار المعروض بالمهكتار | نسبته % | العقار المطلوب بالمهكتار | نسبته % | العقار المعروض بالمهكتار | العقار المعروض بالمهكتار |
|--------------------------------|---------|-----------------------------|---------|--------------------------------|--------------------------------|
| 722 | 35% | 2238 | 45% | 32% | منطقة الشمال |
| 1017 | 49% | 2240 | 45% | 45% | منطقة الهضاب العليا |
| 319 | 16% | 489 | 10% | 65% | منطقة الجنوب |
| 2058 | 100% | 4967 | 100% | 41% | المجموع |

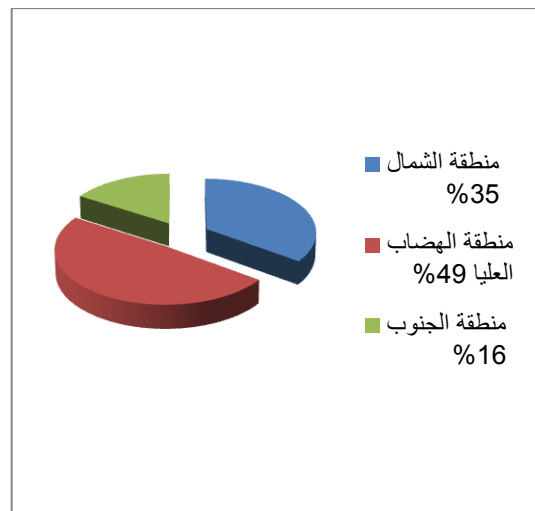
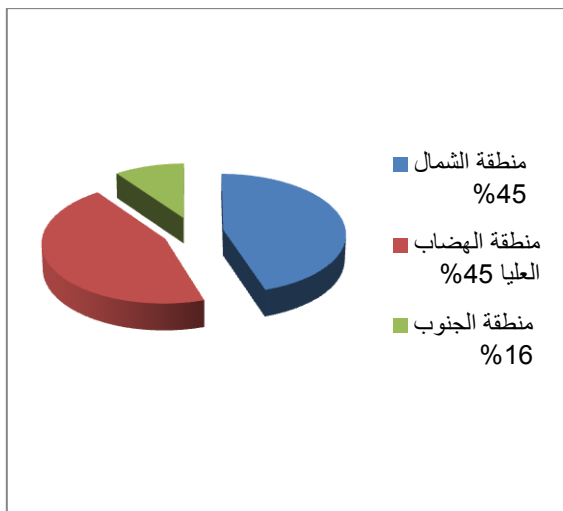
المصدر : لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار 2013

عرفت منطقة الهضاب العليا الحصة الأكبر من نسبة العقار المتوفر والمعروض مثلت 49% ، لتحتل منطقة الشمال المرتبة الثانية بنسبة 35% أما منطقة الجنوب فاحتلت المرتبة الأخيرة بنسبة 16% وذلك لنقص الاستثمار والطلب العقار الصناعي في المنطقة مما أدى بدوره إلى النقص في العرض .

لكن رغم العرض العقاري المتوفر إلا أنه لم يغطي الطلب على العقار حيث تم تغطية 65% من الطلب بمنطقة الجنوب بينما احتلت الهضاب العليا نسبة تغطية بلغت 45% للكمية المطلوبة وبلغت نسبة التغطية 32% في منطقة الشمال ويشير هذا الوضع إلى نقطتين أساسيتين وهما :

- نقص مسجل في العقار الصناعي نتيجة التشبع .
- نقص في المناطق المهيأة الجديدة لاستقبال الطلب الجديد .

الشكل رقم (3):العرض العقاري حسب المناطق الجغرافية الشكل رقم (4):الطلب على العقار حسب المناطق الجغرافية



المصدر: حسب معطيات الجدول السابق

ثانيا :حسب نوع العقار

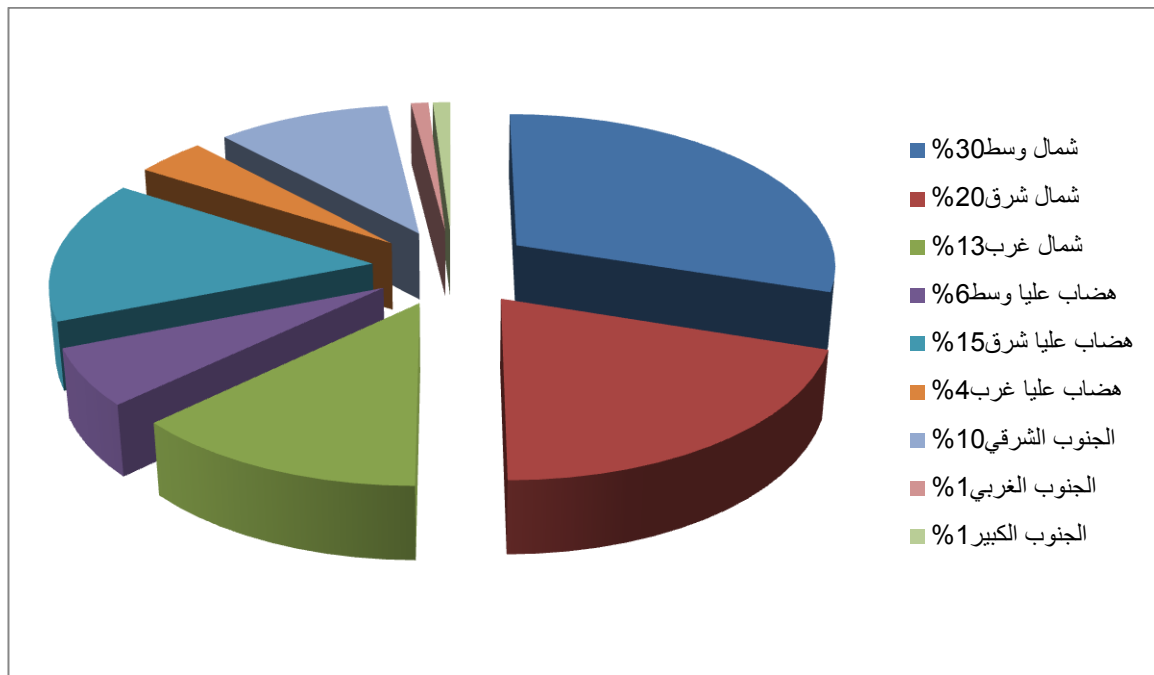
يتمثل الوعاء العقاري المستقبلي للمشاريع الاستثمارية بشكل أساسي في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية ،حيث يبلغ العدد الإجمالي للمناطق الصناعية 77 منطقة بمساحة إجمالية 12.800 هكتار ،¹بينما تتمثل مناطق النشاطات في 520 منطقة بمساحة إجمالية 8771.32 هكتار ² ، ويتوزع هذا العرض العقاري على كامل تراب الإقليم كالأتي :

¹ ALI BRAHITI ,ancien Ministre, **Politique d'offre foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement Evaluation et perspectives** ,le 17Mai 2003 ,page 6

²لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار ،تقرير ظرفي حول حصيلة الملفات المعالجة وذلك وفق آخر تحيين للملف في 2012/06/12

1) مناطق النشاطات :

الشكل رقم (5): توزيع مناطق النشاطات حسب المناطق الجغرافية للوطن



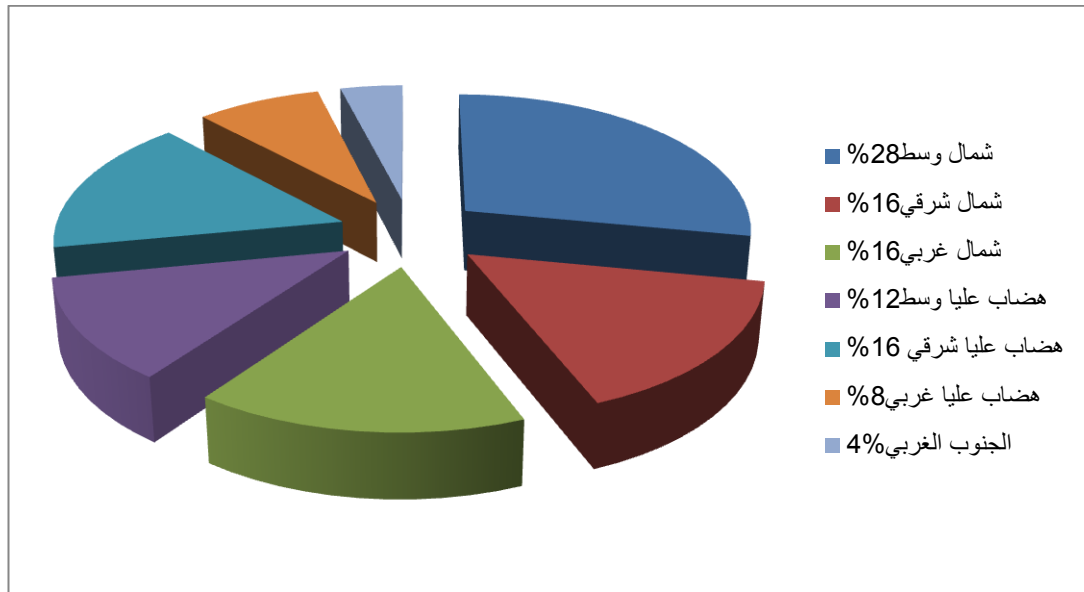
المصدر :الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيفري 2011

حيث يلاحظ من الشكل أن أغلب مناطق النشاطات تتركز في في جهة شمال خاصة شمال وسط التي تجمع 30% من العدد الإجمالي ،ثم تليها منطقة شمال شرق بنسبة 20 % وتحتل المرتبة الثالثة شمال غرب بنسبة 13% .

بينما تحتل الهضاب العليا مرتبة وسطى في تمركز مناطق النشاطات ،وخاصة في الهضاب العليا الشرقية بنسبة 15%، وتتواجد بنسبة أقل في الهضاب العليا الوسطى والغربية وتتراوح بين 4% و6% على التوالي وتأتي في مرتبة أخيرة منطقة الجنوب التي تعاني من ضعف في مناطق النشاطات حيث لم تتجاوز 1% في الجنوب الكبير والغربي ،وبنسبة أفضل في الجنوب الشرقي وصلت إلى 10 %، وهذا ما يؤكد انعدام التوازن بين الأقاليم في توزيع مناطق النشاطات .

(2) المناطق الصناعية :

الشكل رقم (6): توزيع المناطق الصناعية حسب المناطق الجغرافية



المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيفري 2011

حيث يلاحظ هيمنة كلية للمناطق الشمالية على المناطق الصناعية حيث تضم 60% من المناطق الصناعية يتركز نصفها في الشمال وسط بنسبة 28% ويتوزع نصفها الباقي بين الشمال الشرقي والغربي بنسبة 16% لكل منهما، وتحتل في مرتبة ثانية الهضاب العليا بمجموع 36% من إجمالي المناطق الصناعية، مع إهمال كبير للجنوب في مجال المناطق الصناعية، حيث لا توجد بكامل الجنوب سوى أربعة مناطق صناعية بالجنوب الغربي، ولا منطقة بالجنوب الشرقي والكبير.

❖ تعاني المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في الجزائر من ركود وإهمال أثر سلبي على أدائها الاقتصادي، واتخذت السلطات عدة إجراءات لإعادة تنشيطها في إطار تنفيذ البرنامج الخماسي لدعم النمو الاقتصادي الذي شرع في تنفيذه ابتداء من أوت 2005 وخصصت له الدولة غلافًا ماليًا قدره 7.2 مليار دينار جزائري، وذلك بهدف تحديث الهياكل القاعدية وتطوير نمط تسيير المؤسسات الصناعية.¹

¹ خير الدين محبوب، (سياسة اعادة بعث وتنمية الصناعة)، اليومين الدراسيين حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر -دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج-، 17، 18، ماي 2010، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي البشير الابراهيمى برج بوعريريج

المبحث الثاني : عرض تجربة الجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي المباشر

إن حجم الاستثمار الأجنبي المباشر المتدفق لأي بلد هو مرآة عاكسة لطبيعة المناخ الاستثماري المهيأ في تلك الدولة ، لذلك كان منطقياً ملاحظة زيادة حجم ومستوى الاستثمار الأجنبي المباشر في المناطق التي تتميز بمناخ استثماري ملائم ، ويضعف حجمه ومستواه في البلدان الأقل تهيئةً ومن خلال هذا المبحث سوف نعرض تجربة الجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي من خلال التعرف على حجم الاستثمار الأجنبي في الجزائر وأهم الدول المستثمرة في الجزائر ، وتوزيع الاستثمار الأجنبي على القطاعات الاقتصادية المختلفة.

المطلب الأول : حجم الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

أولاً : نصيب الاستثمار الأجنبي من إجمالي الاستثمار

لقد عرف الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر تباين في حجمه وفي عدد المشاريع المسجلة التي رغم كل التحفيزات تبقى ضعيفة ، ولا تصل إلى المستوى المطلوب في حجمها وفي المبالغ المستثمرة وفي نصيب اليد العاملة مقارنة بالاستثمار المحلي . ونوضح ذلك في الجدول التالي :

الجدول رقم (10): نصيب الاستثمار الأجنبي من إجمالي الاستثمار (2002-2013)

| المشاريع الاستثمارية | عدد المشاريع | نسبتها % | القيمة بالمليون دينار جزائري | نسبتها % | مناصب الشغل | نسبتها % |
|----------------------|--------------|----------|------------------------------|----------|-------------|----------|
| الاستثمار المحلي | 8830 | 99% | 1.384.321 | 81% | 131.861 | 89% |
| الاستثمار الأجنبي | 65 | 01% | 331.814 | 19% | 17.082 | 11% |
| المجموع | 8895 | 100% | 1.716.131 | 100% | 148.943 | 100% |

المصدر :الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 2014

بقراءة أرقام الجدول يتضح أن هناك سيطرة كلية للاستثمار المحلي بنسبة 99% من إجمالي الاستثمار مقارنة بالاستثمار الأجنبي الذي لم يمثل سوى 01% ، حيث بالرغم من كل المجهودات التي تبذلها السلطات العمومية من امتيازات وتحفيزات وتسهيلات تبقى بعيدة وغير كافية وبحاجة لإعادة النظر ، وذلك في حالة الرغبة بالنهوض بالاستثمار الأجنبي .

والضعف في الاستثمار الأجنبي انعكس بدوره على المبالغ المستثمرة التي لم تمثل سوى 19 % مقابل 81 % للاستثمار المحلي، وبالتالي ضعف مساهمة الاستثمارات الأجنبية في المساهمة في النمو الاقتصادي ولكن الملاحظ هو أن رغم ضعف الاستثمارات الأجنبية التي لم تتجاوز 01 % إلا أنها تضم 11% من اليد العاملة، وذلك نتيجة توفر يد عاملة رخيصة مؤهلة ومخفضة للتكاليف .

ثانيا : تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

للتعرف إلى مدى تطور تدفق الاستثمار الأجنبي في الجزائر نلخص حجم التدفقاته خلال العشرية الأخيرة (2003-2013) في الجدول التالي :

الجدول رقم (11): يبين تدفقات الاستثمار الأجنبي في الجزائر بملايين الدولارات (2003-2013)

| السنوات | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| تدفقات الاستثمار الأجنبي | 634 | 882 | 690 | 1795 | 1662 | 2593 | 2760 | 2291 | 2720 | 5935 | 47402 |

المصدر: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 2014

من خلال الجدول يبين لنا أن دخول الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر في تزايد مستمر من سنة إلى أخرى، حيث بلغ ذروته سنة 2013 بمبلغ 47.402 مليون دولار، وذلك للتحفيزات الكبيرة المطبقة والتي اعتمدها الجهات الوصية من أجل زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر، ومحاولة تعزيز مكانتها التنافسية لاستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر ويعود هذا بشكل أساسي للأسباب التالية :

- تحسين الأوضاع الاقتصادية الكلية مثل: معدل التضخم وانخفاض حجم المديونية الخارجية، وارتفاع احتياطات الصرف .
- اعتماد برنامج دعم الإنعاش الاقتصادي .
- توضيح نية السلطات في البلد، اتجاه استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية .

- العلاقات السياسية والاقتصادية المكثفة التي أقامتھا الجزائر على مستوى السياسة الخارجية وذلك من أجل تحسين صورة وظروف الاستثمار في الجزائر .
- تحسين الظروف الأمنية والاستقرار السياسي .
- إبرام عدة اتفاقيات دولية في مجال حماية الاستثمار¹.

ورغم كل هذه الإجراءات يبقى حجم الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر دون المستوى المطلوب ،حيث لاتزال هناك عدة عراقيل تقف في وجهه وفي حاجة إلى حل أهمها مشكل وفرة الوعاء العقاري المستقبلي لهذه الاستثمارات .

¹ مراد بن ياني, (سعر الصرف ودوره في جلب الاستثمار الأجنبي المباشر –دراسة قياسية- حالة الجزائر), رسالة ماجستير ,تخصص مالية دولية ,مدرسة الدكتوراه,التسيير الدولي للمؤسسات ,جامعة تلمسان, 2012, ص152

المطلب الثاني : التوزيع الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر

أولا : أهم الأقاليم المستثمرة في الجزائر

نظرا للتحفيزات والمناخ الاستثماري الموجود في الجزائر جعلها قطبا لاستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر ،ولهذا تعددت الدول المستثمرة في الجزائر الغربية والعربية وسنوضحها في الجدول التالي :

الجدول رقم(12) : أهم الأقاليم المستثمرة في الجزائر من (2002-2013)

| المبلغ بمليون دينار جزائري | عدد المشاريع | الإقليم |
|----------------------------|--------------|------------------|
| 521.531 | 257 | أوروبا |
| 444.845 | 205 | الاتحاد الأوروبي |
| 98.580 | 34 | آسيا |
| 61.850 | 10 | أمريكا |
| 1.237.112 | 154 | الدول العربية |
| 1000.00 | 01 | إفريقيا |
| 2974.00 | 01 | أستراليا |
| 99.117 | 11 | ش.م.ج |
| 2.022.164 | 468 | المجموع |

المصدر :الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 2014

حيث يتضح من خلال الجدول احتلال أوروبا مركز الصدارة في الاستثمار الأجنبي في الجزائر في عدد المشاريع حيث بلغت 257 مشروع وبمبلغ 521.531 مليون دينار جزائري ،استحوذت فرنسا واسبانيا وايطاليا على النصيب الأكبر منها ب 125 مشروع ،مثل شركة **DANONE** الفرنسية الخاصة بقطاع الصناعات الغذائية ،إضافة إلى الشركة البريطانية (**ASTRA ,ZINIKA**) المختصة في الصناعة الصيدلانية ، وكذلك دخول الشركة الألمانية **HANKEL** كمساهم في رأسمال الشركة الوطنية للمنظفات .

لتحتل الدول العربية المرتبة الثانية ب 154 مشروع ،ومرتبة أولى من حيث المبلغ المستثمر الذي بلغ 1.237.112 مليون دينار جزائري وتعد الكويت والمملكة العربية السعودية ،مصر والبحرين ،الأردن من أهم الدول المستثمرة في الجزائر وخاصة في قطاع الاتصالات من خلال شركة أوراسكوم للهاتف الخليوي مثلا ،وقطاعات الخدمات.¹

¹مراد بن ياني مرجع سبق ذكره ,ص154

وبعدها أسيا 34 مشروع وبمبلغ استثمار إجمالي 98.580 مليون دينار جزائري ومن أهم الدول الآسيوية المستثمرة في الجزائر نجد الصين ومن أهم المشاريع ،حصول مجمع (CITIC-CRCC) على امتياز بناء جزأين من الطريق السيار شرق غرب ،إضافة إلى مشروع تحديث السكة الحديدية الذي أنجزته شركة جونغ شين الصينية والشركة الصينية لبناء السكك الحديدية بصورة مشتركة ،إضافة إلى غيرها الكثير من الاستثمارات الصينية في الجزائر¹، أما الاستثمارات اليابانية فتتوزع بين قطاع البني التحتية المجمع الياباني **kojal** الذي أوكلت له مهمة انجاز الجزء الشرقي من الطريق السيار شرق غرب ،بالإضافة إلى قطاع صناعة السيارات مثل **toyota**.²

لتأتي بعدها في مرتبة رابعة في مستوى واحد تقريبا أمريكا والشركات المتعددة الجنسيات ب10 و 11 مشروع على التوالي وبمبلغ 61.850 و 99.117 مليون دينار جزائري على التوالي ،ومن أهم المشاريع الأمريكية نجدها في قطاع الصناعة الصيدلانية والكيمياء أهمها شركة **PFIZER**.³

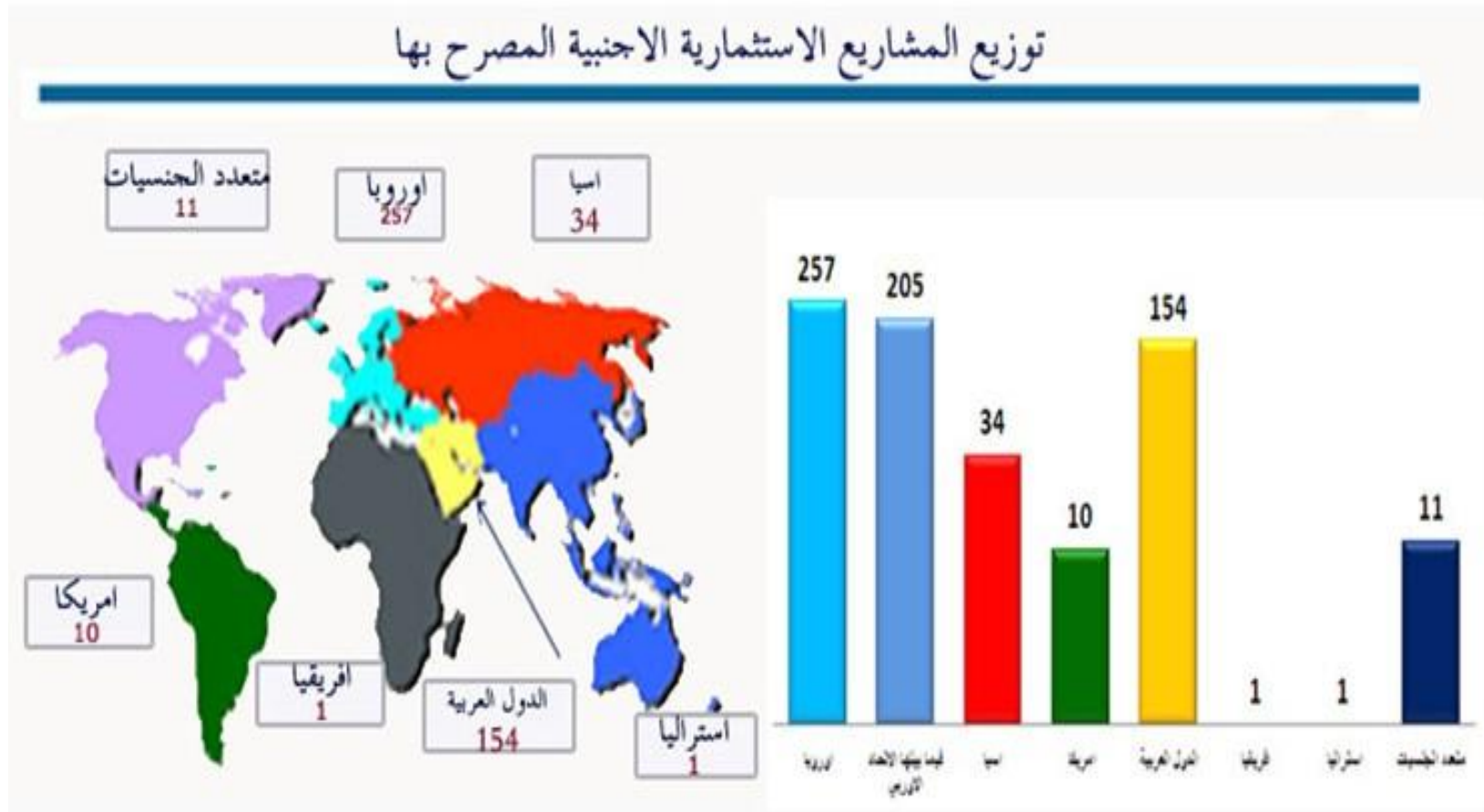
لتحل في مرتبة أخيرة إفريقيا وأستراليا بمشروع لكل منهما وبمبلغ 1000.00 و 2974.00 مليون دينار جزائري على التوالي .

¹ عفاف قشاو ،(الاستثمارات الصينية في افريقيا -دراسة حالة الجزائر) ،رسالة ماستر ،تخصص دراسات استراتيجية ودولية ،كلية العلوم السياسية ،الجزائر ،2012،ص86

² الأزهر ماروك ،(العلاقات اليابانية-العربية الواقع والأفاق المستقبلية) ،رسالة ماجستير ،العلوم السياسية والعلاقات الدولية ،جامعة الجزائر ،2002 ،

³ نفيسة نصري ،(أثر سعر الصرف على جلب الاستثمار الأجنبي للبلدان النامية) ،رسالة ماجستير ،جامعة تلمسان ،2010 ،ص156

الشكل رقم (7): توزيع الاستثمارات الأجنبية حسب الأقاليم المستثمرة



ثانيا :التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر

ان الإصلاحات التي قامت بها الجزائر فيما يخص المناخ القانوني والمؤسسي وخاصة منذ صدور قانون الاستثمار ،بدأ الاستثمار يعرف تطور ملحوظ من سنة إلى أخرى وذلك بفعل السياسات الملائمة لتوطين رؤوس الأموال الأجنبية في الجزائر ،وشملت الاستثمارات الأجنبية مجموعة من القطاعات والتي هي مبينة في الجدول التالي :

الجدول رقم (13):التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية المنجزة في الجزائر (2002-2013)

| قطاع النشاط | عدد المشاريع | النسبة % | القيمة بالمليون دينار جزائري | النسبة % | مناصب الشغل | النسبة % |
|-------------|--------------|----------|------------------------------------|----------|-------------|----------|
| الزراعة | 08 | %1.71 | 4.747 | %0.23 | 514 | %0.55 |
| البناء | 75 | %16.03 | 48.345 | %2.39 | 16.196 | %17.22 |
| الصناعة | 260 | %55.56 | 1.301.291 | %64.35 | 45.192 | %48.05 |
| الصحة | 06 | %1.28 | 13.573 | %0.67 | 2.196 | %2.34 |
| النقل | 17 | %3.63 | 12.127 | %0.60 | 1.497 | %1.59 |
| السياحة | 09 | %1.92 | 445.592 | %22.04 | 13.980 | %14.87 |
| خدمات | 92 | %19.66 | 107.049 | %5.29 | 12.968 | %13.79 |
| الاتصال | 01 | %0.21 | 89.441 | %4.42 | 1.500 | %1.60 |
| المجموع | 468 | %100 | 2.022.164 | %100 | 94.043 | %100 |

المصدر :الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 2014

من خلال الجدول يتضح هيمنة قطاع الصناعة الذي يستقبل الحصة الأكبر من المشاريع الاستثمارية بنسبة 55.56% من الاستثمارات الأجنبية وهو المساهم الأكبر في التنمية الاقتصادية باستثماره حوالي 1.301.291 مليون دينار جزائري ، وتوفيره النسبة الأكبر من مناصب الشغل ، يليه قطاع الخدمات الذي بلغت نسبته 19.66 % أي قيمة 107.049 مليون دينار نتيجة الانفتاح الذي قامت به الجزائر اتجاه قطاع البنوك والخدمات المالية ، أما قطاع البناء فقد استحوذ فقط على 16.03 % من المشاريع الأجنبية بقيمة 48.345 مليون دينار ، حيث لم يتجاوز عدد المشاريع 75 مشروع رغم أهميته القصوى في ترقية الهياكل القاعدية .

وعرف قطاع النقل انتعاشا حيث بلغت الاستثمارات فيه مبلغ 12.127 مليون دينار بمجموع 17 مشروع وهذا راجع للسياسة التي اعتمدها الدولة في قطاع النقل ،وبلغ الاستثمار في قطاع الاتصال 89.441 مليون دينار ،لأنه يعد قطاع هام خاصة بعد إعادة هيكلته من خلال قانون حدد ونظم صلاحيات كل من الاتصالات والبريد ،فدخل قطاع الاتصالات مرحلة الخصخصة وفتح القطاع العام أمام الاستثمارات الأجنبية المباشرة¹ ،وبدأ قطاع السياحة يعرف تحسن تدريجي من سنة إلى أخرى ويحقق انتعاش حيث حقق مبلغ استثمار 445.592 مليون دينار بنسبة 22.04%.

ومازال يعاني كل من قطاع الزراعة والصحة من تأخر في الاستثمار حيث لم يمثل المبلغ المستثمر فيهما سوى ما نسبته 0.23% و 0.67 % على التوالي رغم أهمية هاذين القطاعين².

الشكل رقم (8):التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية في الجزائر



المصدر: بناءا على معطيات الجدول السابق

¹ محمد قويدري، مرجع سبق ذكره، ص226
² مراد بن ياني، مرجع سبق ذكره، ص158

المبحث الثالث : إستراتيجية ضبط العقار الصناعي للنهوض بالاستثمار الأجنبي المباشر

إن العقار كركيزة إستراتيجية للتنمية الحضرية والاقتصادية لم يحقق الأهداف المرجوة منه ،لذلك خلصت السلطات العمومية إلى ضرورة التكفل بالمشاكل المرتبطة بالأوضاع المتشعبة للعقار الصناعي باعتماد ميكانزمات جديدة كفيلة بفك الضغط على العقار الصناعي كعامل حاسم في وتيرة تشجيع الاستثمار وإذا كانت الأطر القانونية قد ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين ،فان الواقع كان دوما يخالف هذه الأطر،وهذا ما شجع على وجود بيئة ومناخ غير محفز على الاستثمار وتبقى إشكالية العقار الصناعي تطرح نفسها بين المعوقات والرهانات والحلول المستقبلية ،والميكانزمات الجديدة الكفيلة بفك الضغط على العقار الصناعي .

المطلب الأول :الإجراءات الجديدة لضبط العقار الصناعي

لقد قامت السلطات العمومية باعتماد ميكانزمات جديدة تركز على أساليب تسيير اقتصادية كفيلة بفك الضغط على العقار الصناعي وفيما يلي سوف نتطرق لأهم محاورها فيما يلي :

أولا :رفع العرض العقاري

في إطار الاستراتيجيات الجديدة المتبعة من أجل التكفل بأزمة العقار الصناعي وتخفيف الضغط وتقليص الفجوة بين العرض والطلب ،أطلقت السلطات الجزائرية برنامجا واسع النطاق ،فتنفيذا لقرارات مجلس الوزراء ل22/02/2011 أصدر المجلس الوطني للاستثمار قرار رقم 01 الدورة 62 بتاريخ 07/05/2012 المتعلق بمشروع إنشاء 49 منطقة صناعية جديدة عبر الوطن الذي يسمح بإعطاء نفس جديد للاستثمار في الجزائر ونلخص هذا البرنامج فيما يلي :

1) المفاهيم الأساسية المعتمدة في تهيئة المناطق الجديدة :

أ-المبادئ الأساسية :تتمحور المبادئ المعتمدة في تجسيد المناطق الجديدة في أربعة مبادئ أساسية وهي

1-مشاريع متكاملة بما في ذلك توفير العقار المناسب لاحتياجات المستثمرين لتقديم خدمات ذات جودة .

2-مواقع مهيأة تراعي الاحترام الصارم للبيئة ،لازعاج ولا تلوث بيئي .

3-توفير مساحات لمشهد الصناعي متماسك ومتقن ومضمون تستعمل :

✓ كإطار حياة متميز .

- ✓ كروابط اتصال مثلى (شبكات اتصال مخصصة لتدفق حركة المرور).
- ✓ كأماكن أمنة في خدمة المؤسسات والمستعملين .

4-التسيير العصري والفعال .¹

ب-الأهداف الإستراتيجية لإنشاء المناطق الجديدة :

- ✓ دعم الاستثمار والنمو الصناعي .
- ✓ رفع عائق العقار الصناعي .
- ✓ تنفيذ المخطط الجديد لتهيئة الإقليم .
- ✓ المرودية والانسجام مع الهياكل القاعدية .²

¹ وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ,الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ,الحصول على العقار فى الجزائر ,ص24 , www.anref.dz

²LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIE ,ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement ,avril 2012,p05

ج-معايير انتقاء المواقع الجديدة :

الجدول رقم (14):معايير انتقاء مواقع التوطين

| | | | | <u>المنطقة المثلى</u> | | |
|----------------|-----------------|-------|-----|-----------------------|--|--------------|
| | | | | <u>المعايير</u> | | |
| <u>الترتيب</u> | <u>المؤشرات</u> | | | <u>النسبة</u> | <u>القيود (الشروط)</u> | <u>الرقم</u> |
| | ضعيف | متوسط | قوي | | | |
| | | | | %10 | النظام العمراني | 1 |
| | | | | %15 | الموقع والقرب من المناطق الحضرية : البعد ب/كم عن ثلاث مواقع حضرية :المدينة- الأحياء -البلدية | 2 |
| | | | | %15 | المساحة | 3 |
| | | | | %20 | الملاحق | 4 |
| | | | | %15 | الهايكل والطرق | 5 |
| | | | | %5 | الخدمات والنشاطات الملحقة | 6 |
| | | | | %5 | التأثيرات البيئية | 7 |
| | | | | %5 | اقتصاد المعرفة | 8 |
| | | | | %10 | النسيج الصناعي | 9 |
| | | | | %100 | | الجموع |

Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIE ,ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Enterprise et de la promotion de l'investissement ,avril 2012,p07

بحيث يلاحظ من خلال الجدول إعطاء الأولوية في انتقاء مواقع التوطين الجديدة لموقع المنطقة وكونها غير معزولة، بحيث يمكن الوصول إليها بسهولة بوجود المسالك اللوجيستية كأولوية أولى بنسبة 20%، وقربها من المناطق الحضرية وتوفرها على الهياكل والطرق والشبكات المختلفة بإعطائها وزن هام 15%، مع الاهتمام بالطابع العمراني للمنطقة ونسيجها الصناعي الذي يميزها بوزن 10% دون إهمال الخدمات الثانوية والملاحق والاهتمام بالجانب البيئي واقتصاد المعرفة بمنحهم وزن 5% .

2- محتوى برنامج تهيئة المناطق الجديدة :

أ-العوامل المحددة للتوزيع الجغرافي لـ 49 منطقة صناعية جديدة :

- تنفيذ المبادئ التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم .
- الاستجابة لاحتياجات التنمية المحلية التي أعربت عنها الجماعات المحلية
- التمركز القريب من الطريق السيار شرق -غرب ومن مشروع طريق الهضاب العليا المنظور .
- مراعاة حالة المنشآت القاعدية .
- التوجه نحو أراضي الهضاب العليا والجنوب لتعزيز التنمية .¹

ب-التوزيع الجغرافي لبرنامج المناطق الصناعية الجديدة :

تتوزع المناطق الصناعية الجديدة على المناطق الجغرافية الثلاثة للإقليم الوطني، الشمال (وسط ، شرق ، غرب) بمجموع 30 منطقة على مساحة إجمالية 7132 هكتار ، والهضاب العليا (وسط ،شرق ،غرب) بمجموع 12 منطقة على مساحة إجمالية 3024 هكتار ،الجنوب (شرق ،غرب ،الجنوب الكبير) بمجموع 7 مناطق على مساحة إجمالية 1466 هكتار .²

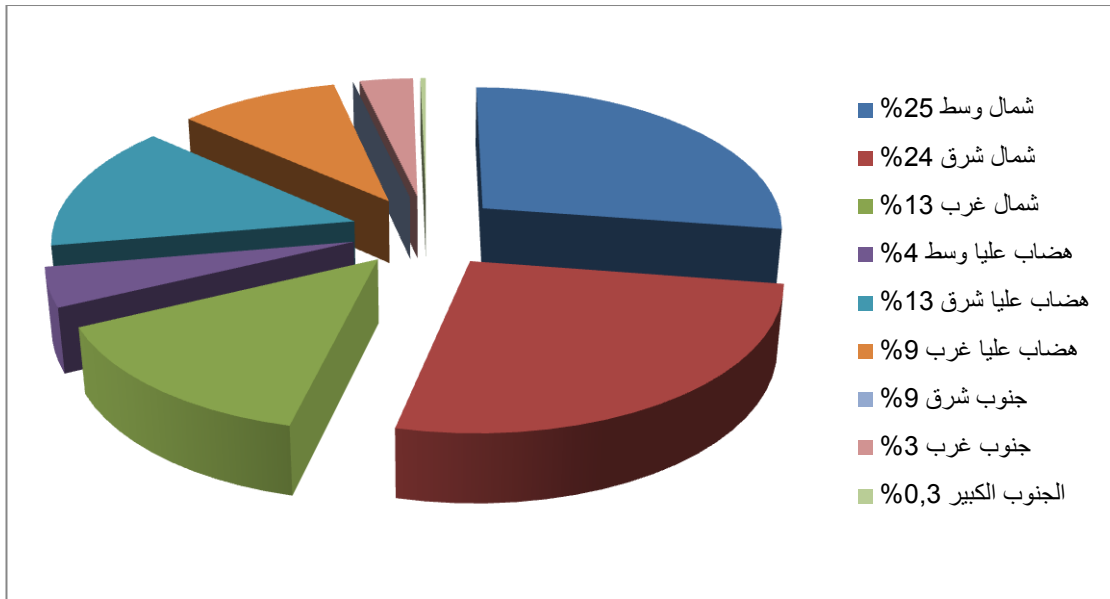
ويتوقف العرض العقاري وتقسيم المناطق الصناعية على الطلب على العقار من جهة وعلى أسعار العقار من جهة أخرى .³

¹وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الحصول على العقار في الجزائر، ص 24، www.aniref.dz

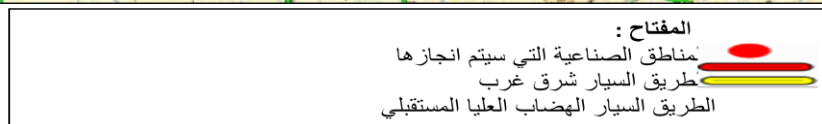
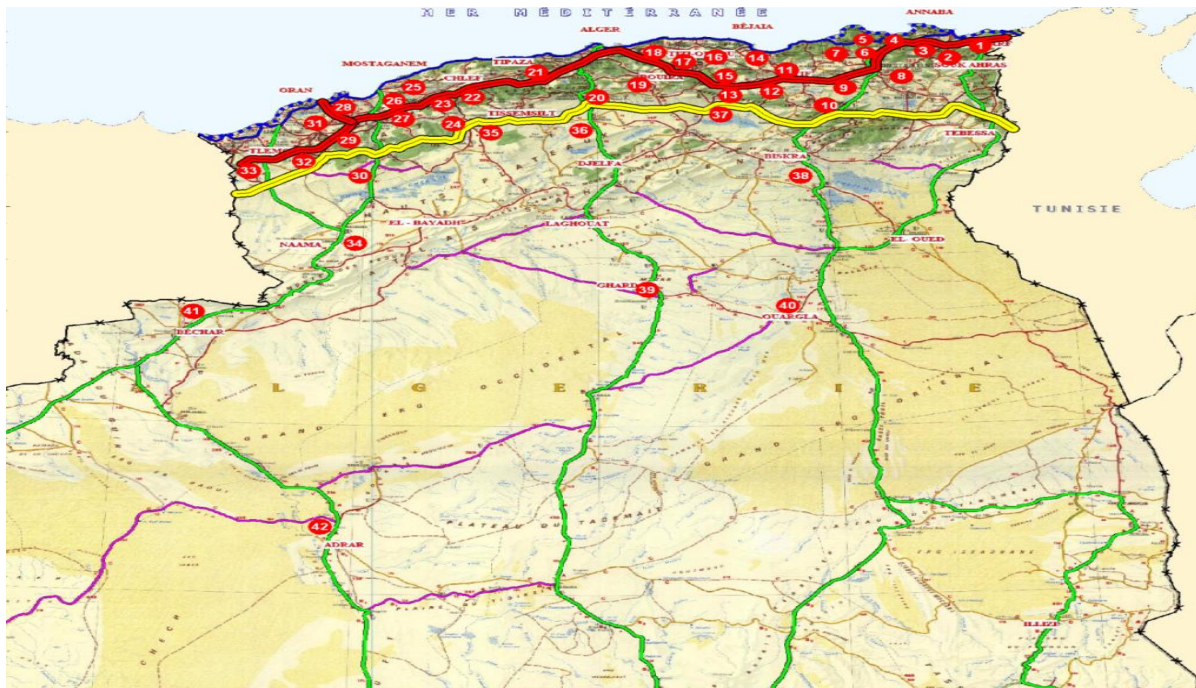
²Ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement , Agence Nationale D'intermédiation et de Régulation Foncière, **Présentation et état d'avancement du programme**, p13

³السيد: رئيس قسم نظم المعلومات بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: الأربعاء 2014/05/07 على الساعة 14:15 ظهرا

الشكل رقم (9):نسبة كل منطقة جغرافية من المناطق الصناعية الجديدة



الشكل رقم (10):الموقع الجغرافي للمناطق الصناعية الجديدة على الخريطة



Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES, ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Enterprise et de la promotion de l'investissement ,avril 2012,p07

ج-المعطيات الإجمالية للبرنامج:

الجدول رقم(15):المعطيات الإجمالية لبرنامج انجاز المناطق الصناعية الجديدة

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| عدد المواقع التي ستم تهيئتها | 49 منطقة صناعية |
| التكلفة الإجمالية للبرنامج | 290.6 مليار دينار جزائري |
| عدد الولايات المعنية | 39 |
| المساحة الكاملة لـ 49 منطقة صناعية | 11.622 هكتار |
| المساحة القابلة للامتياز | 8.717 هكتار |

المصدر : مع السيد :رئيس مصلحة الشؤون القانونية بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الثلاثاء 06/05/2014 على الساعة 09:45 صباحا

الجدول رقم (16):الجدول الزمني لانجاز المناطق الصناعية الجديدة:

| المدة الإجمالية (الأشهر) | نهاية الأشغال | بداية الأشغال |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 70 شهر | السداسي الرابع 2017 | السداسي الأول 2012 |

المصدر :الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري 2014

ثانيا :الإجراءات القانونية

في الحقيقة أن العقار الاقتصادي موجود ولكن كيفية استغلاله هو العامل الذي أدى بالمستثمر للتحجج بصعوبة انجاز مشاريعه الاستثمارية لذلك وفي إطار تسهيل الحصول على العقار الصناعي وتحريك ديناميكية الاستثمار تم وضع بيئة قانونية تتناسب وهذه الأهداف وتتمثل هذه الإجراءات في :

- 1) تعديل الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/06/07 بالأمر رقم 04/08: الذي ألغى تماما التنازل واقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو التراضي ،لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط .¹ والذي عدل من جديد بموجب القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 الذي ألغى الامتياز بالمزاد العلني واكتفى بالامتياز بالتراضي، لإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة .¹

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لاستيعاب مشاريع الاستثمار رقم: 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، ج.ر العدد: 49، الصادرة في 03/04/2008

2) في إطار تنشيط الاستثمار المنتج تخفيضات هامة على الأتاوى الايجارية السنوية:

منحت الدولة لفائدة المستثمرين ،وذلك بمعدل متغير حسب الجهة شمال ،هضاب العليا ،الجنوب بحيث وضعت تسهيلات من أجل تحفيز المستثمرين للتوجه إلى المناطق الداخلية وذلك في إطار تحقيق التوازن الجهوي وفقا لأبعاد مخطط تهيئة الإقليم أفاق 2030 ،حيث تطبق هذه التخفيضات كمايلي :

أ-مشاريع الانجاز بولايات الهضاب والجنوب والجنوب الكبير :

- سعر الإتاوة الايجارية يخفض إلى 1دج/م² خلال فترة عشرة سنوات بالنسبة لولايات الهضاب العليا والجنوب .
- سعر الإتاوة الايجارية يخفض إلى 1دج/م² خلال فترة خمسة عشر سنة بولايات الجنوب الكبير (اليزي ،أدرار ،تمنراست ،تندوف).
- يستفيد المستثمر بعد هذه الفترة من تخفيض نسبته 50% من مبلغ الإتاوة الايجارية .

ب-مشاريع الانجاز بولايات الشمال :

- تخفيض ب90% خلال فترة انجاز المشروع التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاثة سنوات .
- تخفيض ب50% خلال فترة استغلال المشروع التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاثة سنوات .

ج- المشاريع ذات الفائدة الوطنية :

المنح يكون عن طريق مجلس الوزراء باقتراح من طرف المجلس الوطني للاستثمار ،ويخضع إلى تخفيضات إضافية بالنسبة لاستثمارات نظام الاتفاقية².

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم: 11/11 المؤرخ في

2011/07/18، ج، العدد 40: الصادرة في 20/07/2011

²وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الحصول

على العقار في الجزائر، ص 16، www.aniref.dz

المطلب الثاني :عوائق العقار الصناعي في الجزائر

رغم كل التدابير المعتمدة من طرف السلطات العمومية في معالجة ملف العقار الصناعي ،إلا أن إشكالية العقار الصناعي تبقى تطرح نفسها وتعاني من جملة من المعوقات والتي نلخصها فيما يلي :

أولاً:العوائق الإدارية :

يمكن إجمال العوائق الإدارية في جملة الإجراءات الإدارية المتعلقة بإمكانية الحصول على العقار الصناعي ويمكن تلخيص هذه الإجراءات فيما يلي :

- ✓ عدم التحديد الدقيق للأسباب في محاضر اجتماعات لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فيما يخص الملفات على الطلب العقاري الغير مقبولة .
- ✓ بيروقراطية مفرطة تسد الفرصة أمام الاستثمار،سواء من حيث طول الفترة الزمانية التي تستغرقها عمليات رد الهيئات منح قرار استغلال العقار ,وكذا قرارات منح رخصة البناء التي تطول لمدة سنة .
- ✓ ضعف معدل قبول ملفات الطلب على العقار الصناعي .
- ✓ وجود مشاكل في عمليات مسح الأراضي وهو ما يؤدي إلى ظهور نزاعات خاصة في حالة ظهور المالكين الحقيقيين بعد منح الأراضي من طرف السلطات المحلية .
- ✓ وجود تعقيدات إدارية بالنسبة لبعض الملفات الشائكة خاصة مع التعديلات القانونية بعد عملية وقف التنازل للانتقال على إجراء منح الامتياز¹.

ثانياً:عوائق التسيير : حيث تعاني مناطق النشاطات والمناطق الصناعية من عدة إشكاليات على مستوى التسيير نلخصها فيما يلي :

- ❖ **مناطق النشاطات :** هناك مشاكل عدة مرتبطة بسوء الإدارة والتسيير وانعدام التجهيزات ،بحيث تعيش مناطق النشاط في فوضى كبيرة من حيث الإنشاء من طرف البلديات دون إجراء دراسة جدوى جديدة مسبقة ودون القيام بأعمال التهيئة الضرورية بحيث أن عمليات الإنشاء ترافقها عدة تدابير وخاصة مسألة التمويل الذي يمثل العائق الرئيسي لأغلب البلديات ،إضافة إلى تعدد الجهات المسيرة وعدم تحمل مسؤوليات التسيير .

¹ سهام شمام ,تقرير حول :إشكالية العقار الصناعي في تطوير الاستثمار ,المدرسة الوطنية للإدارة ,2012, ص19

❖ **المناطق الصناعية:** تعاني هذه المناطق من سوء تسيير صارم وجاد لهذه الفضاءات وتدهورها، فبالنسبة لشركات التسيير العقاري فهي تعاني مشاكل التمويل (إتاوات سنوية غير متناسبة غير متناسبة مع حجم الخدمات والصيانة وتسيير هذه المناطق المتربعة عليها المشاريع الاستثمارية)، وهذا ما أدى إلى ظهور عدة احتجاجات من قبل العمال والمستثمرين نتيجة سوء تسيير هذه المناطق في ظل وجود بيئة غير محفزة على الاستثمار نتيجة سوء تسيير النفايات الصناعية، نقص في الخدمات (الماء، الكهرباء، الهاتف.... الخ) ومن جهة أخرى فإن كثير من المستثمرين يرفضون دفع هذه الإتاوات، مما أدى إلى وجود منازعات أدخلت للعدالة، بالإضافة إلى سوء تمركز النشاطات الصناعية من طبيعة مختلفة في نفس المنطقة الصناعية، بحيث سببت هذه الظاهرة فوضى في التسيير مما انعكس سلبا على أداء المؤسسات.¹

ثالثا: عوائق تمركز العقار الصناعي :

- إن عملية إنشاء وتهيئة أراضي صناعية جديدة يجب وأن تتماشى مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) الذي يهتم بتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار وكذا مخطط شغل الأراضي (POS)، وفي هذا الإطار فإن مشكلة شغل الوعاء العقاري تبقى مطروحة بين العقار الصناعي، السياحي، الفلاحي، الحضري .
- إن التوزيع الجغرافي للمناطق الصناعية ومناطق النشاط هو توزيع غير عادل بالنظر إلى تمركز أغلب العقار الصناعي بولايات شمال البلاد، وذلك بسبب وجود مناخ محفز للاستثمار وذلك مقارنة مع ولايات الجنوب التي تعاني ضعفا واضحا في التنمية لغياب سياسة فعالة لتهيئة إقليم الجنوب.

رابعا: عوائق المستثمرين: تتواجد جملة من المشاكل من طرف المستثمرين تتمثل في :

- ✓ المضاربة بالعقار الصناعي والمتاجرة فيه على حساب المستثمرين الحقيقيين .
- ✓ تحويل العقار الصناعي من طبيعته الأصلية واستغلاله لأغراض أخرى كالسكنات ونشاطات أخرى.²

¹ عبد الله غالم، حنان السبع، (واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ودورها في تنمية الاقتصاد الوطني)، ملتقى وطني حول: واقع وأفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 05-09/05/2013، ص 09

² سهام شمام، مرجع سبق ذكره، ص 20

المطلب الثالث: الرهانات المستقبلية التي تقف عليها سياسة الضبط العقاري

أمام المعوقات التي تمثل إشكالية العقار الصناعي ،في تطوير وترقية الاستثمار في الجزائر فان الاستراتيجيات المنتهجة في سبيل توجيه أزمة العقار الصناعي تسعى لكسب الرهانات التالية والعمل عليها.

أولا: القدرة على جذب الاستثمارات

إن الهدف الأساسي والأولي لسياسة ضبط العقار الصناعي هي جعل الجزائر وجهة جذابة لجلب الاستثمارات وخاصة منها الأجنبية التي لها دور هام في الاقتصاد الوطني وعلى النمو الاقتصادي ،ونقتضي القدرة على جذب الاستثمارات توفير مناخ أعمال ملائم يحفز على إقامة مشاريع استثمارية الأمر الذي يقتضي :1-وجود بنك معلومات يحصي العرض العقاري الوطني بحيث يمثل قاعدة بيانات تكون في متناول المستثمر طالب العقار .

2-القيام بعملية تسويق وترويج للعقار الصناعي الوطني وذلك بهدف جذب أكبر عدد من المستثمرين وذلك من خلال التركيز على توفر :

- ✓ بنك معلومات يسمح بتقييم إمكانيات كل إقليم ونوعية الأوعية العقارية المتوفرة .
- ✓ الترويج للعقار من خلال الملتقيات على المستوى المحلي ،وتنظيم أيام دراسية ،والإشهار لإعلام المستثمرين المحليين والأجانب بنوعية العرض العقاري المتاح .
- ✓ تهيئة وتسيير المناطق الصناعية بطريقة عصرية ،إضافة على تسيير الفضاءات المشتركة عن طريق توفير شركات تأمين ،بنوك.....الخ
- ✓ التمركز المثالي من خلال العمل على تقريب الحظائر الصناعية من وسائل الاتصال والنقل ، بالإضافة إلى السوق الداخلي والخارجي .
- ✓ التحفيزات الجبائية والتحفيز في الحصول على العقار الصناعي من خلال البيع للمتر المربع بالدينار الرمزي .

ثانيا :تحقيق تنمية مستدامة للإقليم :

وذلك من خلال تهيئة و ترقية مناطق صناعية جديدة من "الجيل الجديد" ، إن هذا المنهج ينسجم تماما مع أهداف مخططات التنمية الاقتصادية ويأخذ بعين الاعتبار الخطوط التوجيهية الأربعة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في افاق 2030، والتي تتمثل في :

- استدامة الإقليم
- إعادة توازن الأقاليم

- جاذبية و تنافسية الأقاليم

- الإنصاف الاجتماعي و الإقليمي¹

تعريف التنمية المستدامة: هي الاستخدام العقلاني للموارد الطبيعية بما يلبي الحاجات الحالية للمجتمع، ويضمن الحفاظ على حقوق الأجيال القادمة، وتقع التنمية المستدامة عند نقطة الالتقاء بين البيئة والاقتصاد والمجتمع².

➤ **البعد الاقتصادي:** تحقيق أرباح اقتصادية على المدى الطويل .

➤ **البعد الاجتماعي:** التكامل بين حاجيات المجتمع في مجال الصحة، التعليم، الشغل.... الخ.

➤ **البعد البيئي:** التسيير العقلاني بهدف الحفاظ على تنوع الفضاءات، الموارد الطبيعية، الطاقوية³.

ومما لا شك فيه أن إنشاء المؤسسات الاقتصادية الربحية سيساهم في تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة، فالمستثمر الدائم يقوم بتحقيق الربح محسنا بذلك الشروط البيئية والاجتماعية على المستوى الكلي والمحلي، فالتنمية المستدامة تخلق فرص هامة من أجل إنشاء مؤسسات مبتكرة، تطوير التكنولوجيات الحديثة وتقديم سوق جديد فالاهتمام بالجانب الاجتماعي والبيئي من شأنه أن يساهم في تحقيق أرباح على المدى الطويل، فالتنمية المستدامة تتطلب ترشيد المناهج الاقتصادية والاجتماعية والايكولوجية وإتباع الخطط التنموية التي تأخذ بعين الاعتبار هذه الأبعاد .

وبالرجوع إلى السياسة المتبعة في ضبط العقار الصناعي فالرهان المتعلق بالتنمية المستدامة يبقى رهان جوهري فإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية ينبغي أن يستجيب لهذا الأمر الذي يتطلب وجود :

- نموذج حديث لتسيير المناطق الصناعية من خلال التكفل بهذه الفضاءات الصناعية الفضاءات المشتركة .
- مركز للكفاءات من أجل مناطق صناعية مستدامة وبتخصص هذا المركز في انجاز المناطق وتسييرها، باعتبار أن عملية إنتاج مناطق صناعية تمر بأربعة مراحل: التخطيط، التهيئة، التسويق، تثبيت المؤسسات والتسيير .
- الحوكمة الجيدة للمناطق الصناعية من خلال تحسيس السلطات المحلية والقيام بالتعاون الفعال مع كل الفواعل المؤسساتية، المستثمرين، جميع المتعاملين الاقتصاديين مع تعزيز دور العامل التكنولوجي في إدخال قاعدة بيانات حديثة ومتطورة تتلاءم والتسيير الحديث .

¹ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، منهج الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيما يخص الترقية العقارية،

www.aniref.dz

² مصطفى طلبة، الياس بيضون، الموسوعة العربية للمعرفة من أجل التنمية المستدامة، المجلد الأول، الدار العربية للعلوم، الطبعة الأولى، بيروت، 2006، ص415

³ الصالح صالح، (التنمية الشاملة المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد)، الملتقى الدولي حول: التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، 7، 8، أبريل 2008، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، منشورات مخبر ش.أ.م ف.أ.م، عين مليلة، دار الهدى للطباعة والنشر، 2008، ص872

- تفعيل الاقتصاد الدوري المتمثل في الاقتصاد الصديق للبيئة وتأمين النفايات الصناعية من خلال تحسين تسييرها .
 - اعتماد مبدأ التجمع والتشاور مع الفواعل "داخليين وخارجيين" .
- من أجل تهمين أهمية هذا الرهان فان التعاون الدولي وتفعيل الشراكة مع المؤسسات الأجنبية الرائدة في تسيير مناطق صناعية مستدامة عن طريق التعرف على أحسن التجارب في الميدان لأن الجزائر كباقي الدول يجب أن تواكب التطورات وذلك في ظل العولمة واقتصاد عالمي يفرض اندماج اقتصاد الدول فيه من أجل تحقيق القدرة على التنافسية وتسجيل أعلى معدلات النمو الاقتصادي .

ثالثا: ترقية التنمية المحلية وإعادة التوازن بين الأقاليم

- إن سياسة التحكم العقار أصبحت شرط وعامل أساسي للتنمية المتوازنة لمجموع الأقاليم وذلك من خلال :
- ترشيد السياسات العمومية يعني الملاحظة كمرحلة أولى ثم التخطيط أي تحديد الأهداف بدقة وتحديد الوسائل العملية والأجهزة الخاصة من أجل تحقيق هذه الأهداف ،لأنه يمكن أن تتنوع حسب طبيعتها (المادية ،البشرية ،....الخ) الاختصاصات والمؤهلات لكل إقليم ، ووفقا لخصوصيتها يتم التدخل وتعبئة الموارد .
 - العمل في إطار مقارنة التسويق الإقليمي من خلال توفير عرض عقاري وتهيئة مناطق صناعية من الجيل الجديد تستجيب للمعايير الدولية ،وتعمل على جعل الإقليم قطب جذاب وتخلق قدرة تنافسية بين الأقاليم ،بالإضافة إلى ضرورة خاصة فيما يخص التساؤل حول الكيفيات التي يتم بها تنظيم شغل الأراضي من الزاوية الاجتماعية ،الاقتصادية والبيئية .
 - ترقية مناطق الهضاب العليا والجنوب وإيجاد مناطق جديدة للتوسع في مناطق الشمال للتخفيف من الضغط على مستوى التجمعات الحضرية الكبرى ،وفي هذا الإطار فان إنتاج مناطق صناعية جديدة مرتكزة على طول الطريق السيار شرق-غرب يعد نقطة انعطاف مهمة في مجال إعادة التوازن من خلال استقطاب شريحة معتبرة من المستثمرين .
 - انجاز حظائر صناعية كبرى تحمل أكبر المشاريع الاستثمارية ذات وزن اقتصادي مهم ،فمن جهة تساهم في توفير مناصب شغل على مستوى كل إقليم وكذا استغلال الموارد المتاحة والخاصة بكل إقليم ،فمراعاة خصوصية كل إقليم ستساهم في خلق جو من التنافسية بين مجموع الأقاليم .¹

¹ Ministère de l'industrie ,de la petite et moyenne Enterprise et de la promotion de l'investissement , Agence Nationale D'intermédiation et de Régulation Foncière ,**Le modèle d'aménagement et de gestion des nouvelles zones industrielles** , www .aniref .dz

في كل الأحوال تبقى إشكالية العقار الصناعي في تطوير الاستثمار من بين انشغالات السلطات العمومية التي تسعى جاهدة لمحاولة إرساء حلول مناسبة للحد من كل المشاكل المرتبطة بتسيير هذا المورد النادر ، فرغم كل الجهود المبذولة في هذا المجال ، لكن تبقى النتائج المحققة غير مرضية ولا يأتي ذلك إلا بتحديد حقوق وواجبات كل الأطراف بشكل واضح وإشراك المتعاملين الصناعيين والجماعات المحلية في تسيير وصيانة المناطق الصناعية والعمل على تحسين مؤهلات الموارد البشرية .

بالإضافة إلى الاعتماد على العامل التكنولوجي وذلك في إطار الثورة الرقمية والتواصل وكذا في إطار العولمة التي ألغت كل الحدود وأصبحت الدول في عالم مندمج .

الأمر الذي يستدعي الجزائر إلى القيام بكل التدابير وتصور كل السياسات الاقتصادية الملائمة التي من شأنها أن تضعها في مسار التنافسية على المستوى العالمي .

الخاتمة

الخاتمة :

في ختام دراستنا نجد أن إشكالية العقار الصناعي تظل قائمة رغم كل الإصلاحات والإجراءات المتخذة في هذا المجال ،حيث يظل العقار الصناعي يعاني العديد من العقبات القانونية وعلى مستوى التسيير والإدارة التي هي بالأساس مخلفات الفترة الاستعمارية أو السياسات المتعاقبة سواء الاشتراكية أو اقتصاد السوق ،حيث تميزت هذه السياسات بعدم الاستقرار أحيانا وعدم الوضوح أحيانا أخرى، ويعود السبب وراء ذلك إلى كثرة المتدخلين في هذا المجال وتداخل الصلاحيات ،وهذا ما شكل تخوف لذا المستثمرين الأجانب وأثر على حجم تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر الذي تبقى نسبته ضعيفة رغم التسهيلات والامتيازات الممنوحة ،وبالتالي أصبحت هذه الدراسة من الانشغالات الرئيسية للسلطات العمومية التي تسعى جاهدة بمختلف الطرق الممكنة لحلح للنهوض بالاستثمار الأجنبي المباشر وتحقيق التنمية الاقتصادية .

حيث تناولنا هذا الدراسة في ثلاثة فصول :

تطرقنا في البداية لدراسة نظرية لوضعية العقار الصناعي في الجزائر وأليات استغلاله وخلصنا لعدم وجود استقرار على مستوى العقار في الجزائر فقد عرف عدة مراحل في تسييره (قبل الاستعمار ،الاستعمار ،بعد الاستقلال) كما عرف تغير دائم وعدم وضوح في القوانين إضافة إلى تغير في أليات استغلاله .

ثم مررنا إلى واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر وخلصنا الى أن الاستثمار الأجنبي في الجزائر رغم الامتيازات الممنوحة له يظل يعاني من عقبات وعوائق كثيرة تحول دون توفير المناخ الملائم لتدفقه .

وفي الأخير تطرقنا إلى أثر العقار الصناعي على تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر وخلصنا ،أن كل المعوقات والعقبات التي يعاني منها العقار الصناعي في الجزائر لها أثر واضح على تدفقات الاستثمار الأجنبي مما يتطلب اتخاذ استراتيجيات مستقبلية مناسبة لمواجهة هذه العقبات .

■ نتائج اختبار الفرضيات :

سوف نتطرق إلى مدى تحقيق الفرضيات التي انطلقت منها الدراسة ونبدأ بالفرضيات الفرعية وفي الأخير الفرضية الرئيسية .

➤ حيث أن الفرضية التي تم التطرق فيها إلى التسيير العقاري في الجزائر (مراحله و تأثيره على استقرار وانسجام المنظومة العقارية) .

حيث أظهرت نتائج الدراسة أن التسيير العقاري في الجزائر مر بثلاثة مراحل أساسية (قبل الاستعمار ،فترة الاستعمار ،بعد الاستقلال)كان لها أثر واضح على انسجام المنظومة العقارية واستقرارها حيث كانت مستقرة قبل الاستعمار ،بينما كرسست تقسيم الأراضي أثناء فترة الاستعمار ،واتسمت بعدم الدقة و التماطل في اتخاذ القرارات بعد الاستقلال .

➤ بينت فرضية قصور الإجراءات القانونية والتنظيمية المتحكمة في العقار الصناعي ،تحقق هذه الفرضية ،حيث أظهرت نتائج الدراسة أن هناك قصور في الأنظمة العقارية ذلك نتيجة تقطعها وقطاعيتها لكثرة المتدخلين وتداخل الصلاحيات بين مختلف الأجهزة .

➤ وفيما يخص فرضية ،أي محاولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر يجب أن تقف على جملة العراقيل والمعوقات التي تطغى على الملامح العامة للاقتصاد الجزائري و الأنظمة والقوانين والتشريعات المتحكمة في الاستثمار .

حيث أثبتت هذه الفرضية صحتها حيث لا يمكن أن يكون هناك تحسن في مناخ الاستثمار دون معالجة المعوقات التي يعرفها الاقتصاد الجزائري (سياسية ،أمنية ،قانونية ،إدارية ،اقتصادية ومالية ،معوقات العقار الصناعي) ،إضافة لكون قوانين وتشريعات الاستثمار في الجزائر غير مستقرة تتخبط بين الإلغاء والتعديل وهذا ما شكل تخوف لذا المستثمرين من المجازفة بأموالهم.

➤ أما الفرضية التي تقضي باعتماد إستراتيجية جديدة كفيل بفك الضغط على العقار الصناعي كعائق في وجه المشاريع الاستثمارية .

لا يمكن الحكم على هذه الفرضية ،حيث عمدت الجزائر إلى اعتماد إستراتيجية جديدة بهدف رفع العرض العقاري بإنشاء 49 منطقة صناعية جديدة موزعة على كامل التراب الوطني ، وحل مشكل العقار الصناعي لكن هذه المناطق مازالت في طور الانجاز ولا يمكن الحكم عليها .

- **الفرضية الرئيسية:** العقار الصناعي عرف على غرار العقار بصفة عامة في الجزائر وتماشيا مع الاتجاه الإيديولوجي للدولة نصوص تشريعية وتنظيمية غيرت من طبيعة التعامل فيه اتساعا وتضييقا ، وعرف جملة من المعوقات مما أثر على الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر .
- أثبتت هذه الفرضية صحتها حيث عرفت الأنظمة القانونية تغيرا تماشيا مع المرحلة الإيديولوجية (اشتراكي ،رأسمالي) ،حيث تميزت الفترة الاشتراكية بتدخل الدولة في جميع مجالات النشاط العقاري بصفتها السلطة المخططة والمقررة والمنفذة ،أما خلال فترة اقتصاد السوق أقرت الملكية الخاصة مسايرة للنظام السياسي والاقتصادي آنذاك .

إضافة إلى عدم استقرار القوانين كقانون 13/82 الذي أقر نسبة الاستثمار الوطني إلى الأجنبي وحددها ب(49-51)%، والتي تم إلغاؤها بموجب القانون 10/90، ثم العودة لها مرة أخرى من خلال الأمر 09/01 .

هذا التضارب وعدم الاستقرار في القوانين هو ما يثير تخوف المستثمرين بخصوص الاستثمار في الجزائر، إضافة إلى العراقيل التي مازالت السلطات تعجز عن حلها لليوم .

■ نتائج الدراسة :

- ✓ يبقى مشكل العقار الصناعي يتسم بصعوبة كبيرة في الحصول عليه نتيجة ارتباطه بالعروض المتزايدة من قبل المستثمرين والقصور في تلبية نتيجة لتركيبية العقار الموجودة والنظام القانوني المطبق عليها، حيث رغم شساعة الجزائر إلا أن الوعاء العقاري الصالح للاستغلال يبقى ضعيف لعدة عوامل تطرقنا لها سواء على مستوى التسيير، أو التنظيم أو الاستغلال مما يتطلب إعادة النظر في القوانين المطبقة .
- ✓ عدم تنظيم العقار الصناعي من خلال مجمل قوانين الاستثمار والقوانين المرتبطة بالعقار، وعدم وضوح هذه القوانين أدى إلى عزوف المستثمرين على الاستثمار، إضافة إلى أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وعمليات التأميم أثرت بشكل كبير في ثقة المستثمرين رغم الضمانات والتسهيلات المقدمة .
- ✓ العرض العقاري يتوقف على القرار السياسي المتخذ في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .
- ✓ يتوقف الطلب على العقار على الحوافز والضمانات التي تقدمها الدولة في مجال الاستثمار .
- ✓ عملية تنظيم العقار الصناعي يجب أن تواكبه عملية مسح شامل للأراضي العقارية، قصد الحفاظ على الثروة العقارية .
- ✓ ضرورة تسوية وضعية المؤسسات العمومية في مجال شهادة الملكية وبالتالي تسهيل عملية خوصصتها أو شراكتها مع الأجانب .
- ✓ وجود إهمال للعقار الصناعي الموجه للاستثمار خاصة (مناطق النشاطات، المناطق الصناعية) الذي يعاني من مشاكل عدة على مستوى التجهيز والتسيير .
- ✓ عدم ارتباط عملية تجهيز وتهيئة الأراضي الصناعية مع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .
- ✓ انعدام التوازن الإقليمي في توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، مما يتطلب إعادة النظر فيه لتحقيق سياسة توازن الإقليم .

▪ أفاق البحث :

نتمنى أن تكون هذه الدراسة لبني إضافية للوقوف على إشكاليات العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار الأجنبي المباشر، ونقطة انطلاق لأبحاث ودراسات مستقبلية، خاصة مع إطلاق الدولة لبرنامج واسع لإنشاء 49 منطقة صناعية جديدة على كامل التراب الوطني .

-فهل تكون السبيل للخروج من إشكالية العقار الصناعي ؟

الملاحق

الملحق رقم (01): محتوى برنامج المناطق الصناعية الجديدة

| Région | Espaces de Programmation Territoriale | Wilayas couvertes | Nombre de zones | Superficie (Ha) |
|----------------|---------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Nord | Nord Centre | Alger, Blida, Boumerdes (1), Tipaza, Bouira (1), Médéa (1), <u>Tizi Ouzou (2)</u> , Bejaia (2), Chlef (2), Aïn Défla (1) | 10 | 2 862 |
| | Nord Est | Annaba (1), Constantine (2), Skikda (2), Jijel (1), Mila (1), Souk Ahras, El Tarf (1), Guelma (1) | 9 | 2 394 |
| | Nord Ouest | Oran (1), Tlemcen (1), Mostaganem (1), Aïn Témouchent (1), Relizane (1), <u>Sidi Bel Abbès (1)</u> , Mascara (1) | 8 | 1 417 |
| | S/Total Nord | | 27 | 5 550 |
| Hauts Plateaux | Hauts plateaux Centre | Djelfa (1), Laghouat, M'sila (1) | 2 | 478 |
| | Hauts plateaux Est | Sétif (1), Batna (1), <u>Bordj Bou Arreridj (2)</u> , Khenchela, Oum El Bouaghi, Tébessa | 4 | 1 346 |
| | Hauts plateaux Ouest | <u>Tiaret (2)</u> , Saïda (1), Tissemsilt, Naama (1) <u>Sidi Bel Abbès (1)</u> , El Bayadh | 4 | 996 |
| | S/Total Hauts Plateaux | | 10 | 2 820 |
| Sud | Sud Ouest | Bechar (1), Tindouf, Adrar (1) | 2 | 402 |
| | Sud Est | Ghardaïa (1), Biskra (1), El Oued, Ouargla (1) | 3 | 800 |
| | Grand Sud | Tamanrasset, Illizi | - | - |
| | S/Total Sud | | 5 | 1 202 |
| Total | | | 42 | 9 572 |

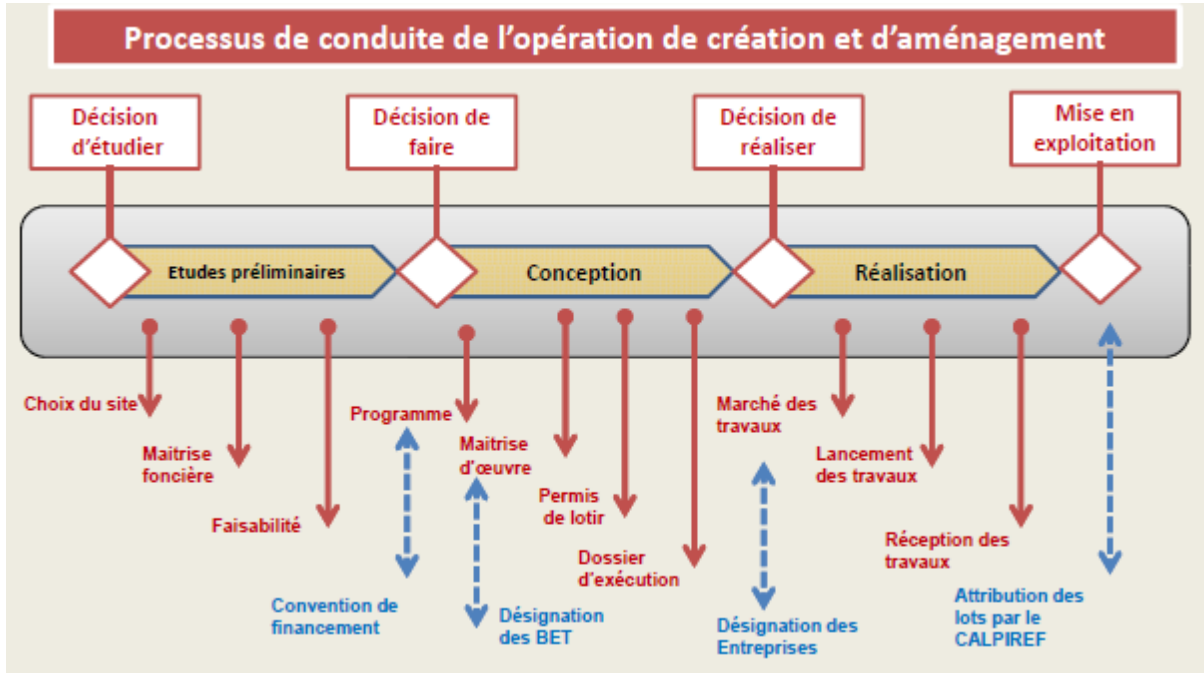
Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIE ,ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Enterprise et de la promotion de l'investissement ,avril 2012 ,P21

الملحق رقم (02):تفاصيل المناطق الصناعية الجديدة

| Pôles de développement identifiés (SNAT, PAT 13) | Wilaya concernées | Zones industrielles projetées dans le cadre du programme ANIREF | Vocations et orientations d'affectation identifiées |
|--|--|--|---|
| Pôles de développement du littoral | Mostaganem | Zone industrielle de 200 ha dans la commune El Hassaine | Zone polyvalente |
| | Blida | - | Ville nouvelle de Bouinan |
| | Boumerdes | Zone industrielle de 136 ha dans la commune de Larbaatche | Zone polyvalente |
| | Bejaïa | Zone industrielle de 175 ha dans la commune d'El Kseur | Technopôle IAA |
| | Jijel | Zone industrielle de 523 ha dans la commune de Bellara | Site spécialisé |
| | Skikda | Zone industrielle de 150 ha dans la commune Bekouche Lakhdar | Site spécialisé |
| Pôles relais de développement du Tell | Sidi Bel Abbas | Zone industrielle de 80 ha dans la commune d'El Hadaïk | Zone polyvalente |
| | | Zone industrielle de 60 ha dans la commune de SBA | Technopôle (électronique) |
| | Tiencen | Zone industrielle de 100 ha dans la commune de ras el ma | Zone polyvalente |
| | | Zone industrielle de 104 ha dans la commune d'Ouled ben Damou | Technopôle Téléphonie et biothérapie |
| | Mascara | Zone industrielle de 98 ha dans la commune d'Oggaz | Zone polyvalente |
| | Relizane | Zone industrielle de 500 ha dans la commune de Sidi Khettab | Zone polyvalente |
| | Chlef | Zone industrielle de 110 ha à Oued Sly | Zone polyvalente |
| | | Zone industrielle de 200 ha dans la commune de Boukadir | Zone polyvalente |
| | Médéa | Zone industrielle de 200 ha dans la commune de Kasr El Boukhari | Zone support pour la VN de Boughzoul |
| | Tizi Ouzou | Zone industrielle de 116 ha dans la commune de Draa El Mizane | Zone polyvalente |
| | | Zone industrielle de 372 ha dans la commune de Souamaa | Zone polyvalente |
| Guelma | Zone industrielle de 140 ha dans la commune de Ben Djerrah | Zone polyvalente | |
| Pôles d'équilibres des Hauts Plateaux | Tiaret | Zone industrielle de 327 ha dans la commune de Zaaroura | Zone polyvalente |
| | | Zone industrielle de 319 ha dans la commune de Bouchekif | Zone polyvalente |
| | Saïda | Zone industrielle de 100 ha dans la commune d'El Koléa | Zone polyvalente |
| | M'Sila | Zone industrielle de 78 ha dans la commune de M'Sila | Zone polyvalente |
| | Djelha | Zone industrielle de 400 hectares dans la commune de Ain Oussara | Zone polyvalente support pour la VN de Boughzoul |
| | | Zone industrielle de 700 ha dans la commune d'Ouled Sabeur | Technopôle ou Agropole |
| | Bordj Bou Arreridj | Zone industrielle de 382 ha dans la commune de Hammadia | Zone polyvalente |
| | | Zone industrielle de 134 ha dans la commune de Ras El Oued | Agropole |
| | Batna | Zone industrielle de 130 ha dans la commune de Ain Yagout | Technopôle IAA |
| | Tébessa | - | |
| Pôles de développement du Sud | Ourgla | Zone industrielle de 500 ha dans la commune Hassi Ben Abdellah | Zone support pour la VN de Hassi Messaoud |
| | Ghardaïa | Zone industrielle de 100 ha dans la commune de Oued Nechou | Technopôle Energie solaire |
| | Biskra | Zone industrielle de 200 ha dans la commune d'Oumache | Agropole |

Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIE ,ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Enterprise et de la promotion de l'investissement ,avril 2012.P 33

الملحق رقم (03): مسار سير عمليات انشاء وتهيئة المناطق الصناعية الجديدة



Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES, ministère de l'industrie, de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement, avril 2012, p41

الملحق رقم (04): توزيع الأدوار في عملية تهيئة المناطق الجديدة

| Echelle | Prescriptions/Instruments | Déclinaisons/ transcription (Projet) |
|--|---|---|
| A l'échelle du territoire Exigences et recommandations concernant la localisation. Ministère/Wilaya/ANIREF | <ul style="list-style-type: none"> • Orientations du SNAT • Schémas sectoriels • PATW | <ul style="list-style-type: none"> • Localisation/ Critériologie de choix du site. • Etude de faisabilité (amenée, raccordements) • Vocation et prospective • Marketing territorial |
| A l'échelle de la zone Exigences et recommandations concernant le parti d'aménagement et de gestion. Wilaya/Commune/ ANIREF | <ul style="list-style-type: none"> • PDAU • CALPIREF | <ul style="list-style-type: none"> • Cahiers des charges pour la maitrise d'œuvre • Charte urbanistique de la zone <ul style="list-style-type: none"> ✓ Permis de lotir ✓ Profil Environnemental ✓ Profil géotechnique • Gouvernance |
| A l'échelle de la parcelle Exigences et recommandations concernant l'entreprise et/ou le promoteur. DUC/ANIREF/Domaines/commune/Bénéficiaires | <ul style="list-style-type: none"> • Le cahier des charges de la concession. • La charte de la zone | <ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire • Prescriptions de conformité • Procédures de gestion |

Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES, ministère de l'industrie, de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement, avril 2012, p43

الملحق رقم (05): أدوات التخطيط الفضائي للمناطق الصناعية الجديدة

| Niveau hiérarchique | Lignes directrices et d'orientations | Instruments réglementaires |
|-----------------------------|--|--|
| Niveau stratégique national | <ul style="list-style-type: none"> • Schéma National d'Aménagement du Territoire (loi n°01.20). • Schémas des Espaces de Programmation Territoriales (loi 10-02 du 29 Juin 2010). • Schémas sectoriels • Plans d'Action Territoriale | <ul style="list-style-type: none"> • Schéma sectoriel • Plan d'Aménagement du Territoire de la Wilaya (wilaya, loi 01.20) |
| Niveau stratégique local | <ul style="list-style-type: none"> • Plan local de développement • schéma directeur local de déploiement spatial • Carte d'investissement de la Wilaya | <ul style="list-style-type: none"> • PDAU (commune, groupement intercommunal, I) • Lois 90/29 et 04/05; • Décrets exécutifs n°91/177 et 05/317). |
| Niveau opérationnel | <ul style="list-style-type: none"> • Programme de Monsieur le Président de la République • Programme sectoriel MIPMEPI • Programmes de développement locaux APC /APW. | <ul style="list-style-type: none"> • Permis de lotir, (lois n°90/29 et 04/05; décrets exécutifs n°91/176 et 06/03). • Décret exécutif 07-145 du 19 mai 2007 déterminant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement |

Source : LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES, ministère de l'industrie, de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement, avril 2012, 42

قائمة المراجع

القوانين

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن قانون الاستثمارات رقم: 63-277 الصادر في 1963/07/26, ج.ر.العدد: 53 المؤرخة في 1963/08/02
2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, المادة 8, القانون يتضمن قانون الاجراءات المدنية رقم: 154/66 المؤرخ في 1966/06/08, المعدل والمتمم, ج.ر. عدد: 63 الصادرة في 1966/06/10
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, المادة 02, الفقرة 03, القانون المتضمن القانون التجاري رقم 75/: 59 المؤرخ في 1975/07/26, المعدل والمتمم, ج.ر. عدد: 01, الصادرة في 1975/07/28
4. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن قانون المياه رقم: 17/83 المؤرخ في 1983/07/16, ج.ر. عدد: 30 المؤرخة في 1983/07/19
5. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن قانون الغابات رقم: 12/84 المؤرخ في 1984/06/23, ج.ر. عدد: 26 المؤرخة في 1984/06/26
6. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, قانون المتعلق بالنقد والقرض رقم: 10/90 المؤرخ في 1990/04/14, ج.ر.العدد: 16 المؤرخة في: 1990/04/18
7. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن التوجيه العقاري رقم: 25/90 المؤرخ في 1990/11/18
8. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, المادة 30 من القانون المتضمن الأملاك الوطنية رقم: 30/90 المؤرخ في 1990/12/01
9. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم: 29/90 المؤرخ في 1990/12/01, ج.ر. عدد 53 المؤرخة في 1990/12/02
10. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم: 29/90 المؤرخ في 1990/12/01, ج.ر.العدد: 52 المؤرخة في 1990/12/02
11. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/04/27
12. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, قانون المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/04/27
13. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدام رقم: 20/01 المؤرخ في 2001/12/12
14. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, المادة 201 من قانون المالية 2002

15. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة رقم: 08/02 المؤرخ في 2002/05/08, ج.ر.العدد: 34 المؤرخة في 2002/05/14
16. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتعلق بحماية البيئة رقم: 83/03 المؤرخ في 2003/04/05
17. الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 رقم : 01/10 المؤرخ في 26 غشت 2010, ج.ر.العدد: 49, المؤرخة في 29 غشت 2010
18. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, القانون المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم: 11/11 المؤرخ في 2011/07/18, ج.ر.العدد 40: الصادرة في 2011/07/20

الأوامر

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية , الأمر المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها رقم: 04/01 المؤرخ في 2001/08/20, ج.ر.العدد: 47, الصادرة في 2001/08/22
2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الامر رقم: 03/01 المؤرخ في 2001/08/20, ج.ر.العدد: 47 المؤرخة في 2001/08/22
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأمر المتضمن تطوير الاستثمار رقم: 03/01 المؤرخ في 2001/08/20, ج.ر.العدد: 47 المؤرخ في 2001/08/22
4. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأمر رقم: 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار, ج.ر.العدد: 47 المؤرخة في 2006/07/19
5. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأمر رقم: 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المعدل للأمر رقم: 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001, ج.ر.العدد: 47 المؤرخة في 19 يوليو 2006
6. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأمر المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لاستيعاب مشاريع الاستثمار رقم: 04/08 المؤرخ في 2008/09/01, ج.ر.العدد: 49, الصادرة في 2008/04/03
7. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأمر يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 رقم: 01/09 المؤرخ في 12/07/2009, ج.ر.العدد: 44 الصادرة في: 26/07/2009

11. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي لمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها رقم: 320/94 المؤرخ في 10/17/1994، ج.ر. عدد 67 الصادرة في: 19/10/1994
12. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن استصلاح الأراضي رقم: 483/97
13. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن انشاء المنطقة الحرة "بلارة" رقم: 106/97 المؤرخ في 05/04/1997 ج.ر.العدد : 20 الصادرة في 08/04/1997
14. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها رقم 06/355: المؤرخ في 09/10/2006، ج.ر.العدد: 64 الصادرة في 11/11/2006
15. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، تشكيلته، تنظيمه وسيره رقم: 06-355 المؤرخ في 09/10/2006، ج.ر. العدد: 64 الصادرة في: 11/11/2006
16. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 08/07 المؤرخ في 11/01/2007 المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة
17. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي يسرد قائمة السلع والخدمات المستثناة في الباب الثاني والثالث رقم: 08/07 المؤرخ 11/01/2007، ج.ر. : العدد 04 المؤرخة في 14/01/2007
18. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 329/08 المؤرخ في 02/10/2008 المتمم لقائمة النشاطات المستثناة بموجب المرسوم التنفيذي 08/07
19. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية رقم: 152/09، ج.ر.العدد: 27 المؤرخ في 06 مايو 2009

20. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها رقم: 20/10 المؤرخ في 2010/01/12
21. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري رقم: 16/12 المؤرخ في 2012/03/19، ج.العدد: 17 المؤرخة في 2012/03/25
22. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار رقم: 12/93 المؤرخ في 1993/10/05، ج.العدد: 64 المؤرخة في 1993/10/10

قرار وزاري ومناشير

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار الوزاري مشترك يتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال للاستثمارات المصرح بها بموجب الأمر 01-03 الصادر في 25 يونيو 2008، ج.ر، العدد: 57 المؤرخ في 2008/10/05
2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المنشور رقم: 05 المؤرخ في 2003/07/21

II. المراجع :

أولا :باللغة العربية :

الكتب

1. . أسيا دوة ،د. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2009
2. ابراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر، وآخرون، المعجم الوسيط، القاهرة : (ب، د، ن)، 1972،
3. أميرة حسب الله محمد، الاستثمار الأجنبي المباشر وغير مباشر في البيئة الاقتصادية العربية "دراسة مقارنة تركيا، كوريا الجنوبية، مصر"، مصر، الدار الجامعية، 2005
4. بركاهم سمية لنقار، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004،
5. جيل برتان، ترجمة علي مقلد، الاستثمار الدولي، الطبعة الثانية، منشورات عويدات، بيروت، باريس، 1982،

6. حمدي باشا عمر, نقل الملكية العقارية, دار هومة, الجزائر, 2008,
7. سماعيل شامة, النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري, دار هومة, الجزائر, 2003,
8. شوقي ناجي جواد, إدارة الأعمال الدولية, الأهلية للنشر والتوزيع, الأردن, 2001,
9. عبد الحميد بن عبيدة, إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري, دار هومة, الجزائر, 2003,
10. عبد الحميد عبد المطلب, العولمة الاقتصادية, دار الجامعة, الاسكندرية, 2006,
11. عبد السلام أبو قحف, إدارة الأعمال الدولية, مصر, دار الجامعة الجديدة, الاسكندرية, 2002,
12. عبد السلام أبو قحف, اقتصاديات الأعمال والاستثمار الدولي, دار الجامعة الجديدة, مصر, 2003,
13. عبد الله عبد الكريم عبد الله, ضمانات الاستثمار في الدول العربية, دار الثقافة للنشر والتوزيع, الأردن, 2008,
14. عثمان أبو حرب, الاقتصاد الدولي, دار أسامة للنشر, عمان, الأردن, 2008,
15. عجة الجيلاني, أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها, دار الخلدونية, الجزائر, 2005,
16. على وناس, النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري, دار هومة, الجزائر, 2007,
17. علي ابراهيم الخضر, إدارة الأعمال الدولية, دار رسلان, دمشق, 2007,
18. عمار علوي, الملكية والنظام العقاري في الجزائر, دار هومة, الجزائر, 2004,
19. عمر هاشم محمد صدقة, ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي, دار الفكر الجامعي, الاسكندرية, 2008,
20. الفاضل خمار, الجرائم الواقعة على العقار, الطبعة الرابعة, دار هومة, الجزائر, 2010,
21. فليح حسن خلف, اقتصاد المعرفة, عالم الكتب الحديث, الأردن, 2007,
22. كتيب القانون العقاري, موجه للمتربصين, المديرية العامة للأموال الوطنية, خلية التكوين المركزية, 2007,
23. كمال عليوش قربوع, قانون الاستثمارات في الجزائر, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 1999,

24. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001،
25. المحامي حنا بدوي، موسوعة القضايا العقارية "الملكية العقارية"، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011،
26. محمد لكصاسي، قانون الاستثمار سنة 2007، الجزائر، 2005،
27. مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2009،
28. مصطفى طلبة، الياس بيضون، الموسوعة العربية للمعرفة من أجل التنمية المستدامة، المجلد الأول، الدار العربية للعلوم، الطبعة الأولى، بيروت، 2006،
29. مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، الجزائر، 2008،
30. ناصر دادي عدون، اقتصاد المؤسسة، دار المحمدية العامة، الجزائر، 1998،

الرسائل الجامعية

1. سنوسي بن عومر، (فعالية الاستثمار الأجنبي في الجزائر -تقييم تجربة الشراكة قطاع عام- خاص-)، رسالة دكتوراه، علوم اقتصادية، جامعة تلمسان، 2013،
2. عبد القادر بابا، (سياسة الاستثمار في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة)، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2004،
3. عبد الكريم بعداش، (الاستثمار الأجنبي المباشر وأثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة الممتدة 1996-2005)، رسالة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008،
4. محمد قويدري، (تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة و أفاقها في الدول النامية -دراسة حالة الجزائر-)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005،
5. يحيى سعدي، (تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2007،
6. يحيى سعدي، (تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر)، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2007،

7. ادريس فاضلي, (نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري), رسالة ماجستير, جامعة الجزائر, 1994
8. الأزهر ماروك, (العلاقات اليابانية-العربية الواقع والأفاق المستقبلية), رسالة ماجستير, العلوم السياسية والعلاقات الدولية, جامعة الجزائر, 2002
9. بلال بوجمعة, (تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة وأفاقها في ظل اتفاقية الشراكة الأورو متوسطية _دراسة حالة الجزائر_), رسالة ماجستير, تلمسان, 2007
10. الحاج بن خالد, (دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه), رسالة ماجستير, فرع تسيير المدينة, تخصص تسيير التقنيات الحضرية, جامعة المسيلة, 2008
11. حمزة بن حافظ, (دور الإصلاحات الاقتصادية في تفعيل الاستثمار الأجنبي المباشر - دراسة حالة الجزائر 1998-2008 -), رسالة ماجستير, تخصص التمويل الدولي والهيئات المالية والنقدية الدولية, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة قسنطينة, 2011
12. حمزة فسيح, (التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار), رسالة ماجستير, فرع الدولة والمؤسسات العمومية, كلية الحقوق, جامعة الجزائر, 2005
13. رفيق نزاري, (الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي -دراسة حالة تونس, الجزائر, المغرب -), رسالة ماجستير, فرع اقتصاد دولي, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة باتنة, 2008
14. سارة محمد, (الاستثمار الأجنبي في الجزائر -دراسة حالة أوراسكوم -), رسالة ماجستير, تخصص قانون الأعمال, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة قسنطينة, 2010
15. سامية لقراف, (الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر), رسالة ماجستير, تخصص قانون أعمال, كلية الحقوق, جامعة الجزائر, 2011
16. سليم الساسي, (النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر), مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء, الجزائر, 2009
17. شعور حبيبة مرداوي, (الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول العربية ومحددات التنمية المستدامة), رسالة ماجستير, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة قسنطينة, 2008,

18. صالح قريب عيسى, (علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء التشريعي), رسالة ماجستير, تخصص تسيير المدينة والتنمية المستدامة, قسم التسيير والتقنيات الحضرية, جامعة أم البواقي, 2007
19. صهيب خباية, (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغربية -دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر -), رسالة ماجستير, تخصص اقتصاد دولي وتنمية مستدامة, كلية علوم اقتصادية وعلوم التسيير, سطيف, 2012
20. عبد الحميد جبار, (السياسة العقارية في المجال الصناعي), رسالة ماجستير, فرع ادارة ومالية, كلية الحقوق, الجزائر, 2002
21. عبد العزيز بداوي, الحجز العقاري في القانون الجزائري, رسالة ماجستير, فرع الإدارة والمالية, كلية الحقوق, جامعة الجزائر, 2008
22. عبد الغني زيتوني, (المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية), رسالة ماجستير, فرع قانون عقاري, كلية الحقوق, جامعة قسنطينة, 2010
23. عفاف قشاو, (الاستثمارات الصينية في افريقيا -دراسة حالة الجزائر), رسالة ماستر, تخصص دراسات استراتيجية ودولية, كلية العلوم السياسية, الجزائر, 2012
24. عمار زودة, (محددات قرار الاستثمار الأجنبي -دراسة حالة الجزائر -), رسالة ماجستير, فرع ادارة مالية, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة قسنطينة, 2008
25. عمر علة, (حماية الاستثمار الأجنبي الخاص في التشريع الوطني والقانون الدولي "دراسة مقارنة"), رسالة ماجستير, تخصص قانون عام, كلية الحقوق, جامعة قسنطينة, 2008
26. عمر يحيوي, (دور مناخ الاستثمار في الدول العربية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة حالة الجزائر 2002-2010), رسالة ماجستير, تخصص اقتصاد دولي, جامعة بسكرة, 2012
27. عمران بشرير, (نمذجة قياسية لتأثير الاستثمار على التنمية في الجزائر), رسالة ماجستير "غير منشورة", المعهد الوطني للتخطيط والاحصاء, الجزائر, 2004
28. فاروق سحنون, (قياس أثر بعض المؤشرات الكمية للاقتصاد الكلي على الاستثمار الأجنبي المباشر), رسالة ماجستير, تخصص: تقنيات كمية مطبقة في التسيير, جامعة سطيف, 2010

29. فطيمة لبعل , (المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية البينية), رسالة ماجستير , تخصص اقتصاد دولي , قسم العلوم الاقتصادية , جامعة باتنة , 2012,
30. كريمة قويدري , (الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي في الجزائر) , رسالة ماجستير , تخصص مالية دولية , كلية العلوم الاقتصادية والتجارة وعلوم التسيير , جامعة تلمسان , 2011,
31. محفوظ موهوبي , (مركز العقار من منظور قانون الاستثمار) , رسالة ماجستير , فرع قانون أعمال , كلية الحقوق , جامعة بومرداس , 2009,
32. محمد العيد بيوض , (تقييم أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على النمو الاقتصادي والتنمية المستدامة في الاقتصاديات المغاربية) , رسالة ماجستير , تخصص اقتصاد دولي وتنمية مستدامة , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير , جامعة سطيف , 2011,
33. مراد بن ياني , (سعر الصرف ودوره في جلب الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة قياسية- حالة الجزائر) , رسالة ماجستير , تخصص مالية دولية , مدرسة الدكتوراه, التسيير الدولي للمؤسسات , جامعة تلمسان , 2012,
34. نفيسة ناصري , (أثر سعر الصرف على جلب الاستثمار الأجنبي للبلدان النامية) , رسالة ماجستير , جامعة تلمسان , 2010,
35. يحيى مدور , (التعمير وأليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية) , رسالة ماجستير , تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة , قسم هندسة معمارية , جامعة باتنة , 2012,

المقالات

1. بولعيد بعلوج , (معوقات الاستثمار في الجزائر) , مجلة اقتصاديات شمال أفريقيا , العدد: 04 , الجزائر , 2006,
2. شهرزاد زغيب , (الاستثمار الأجنبي في الجزائر واقع وأفاق) , مجلة العلوم الانسانية , جامعة محمد خيضر , العدد: 08 , بسكرة , 2005,
3. عبد الحميد بوخاري , (واقع مناخ الاستثمار في الدول العربية) , مجلة الباحث , العدد: 10 , ورقلة , الجزائر , 2012,

4. علي عبد القادر علي, (محددات الاستثمار الأجنبي المباشر), قضايا التنمية في الأقطار العربية, العدد: 31, 2004
5. علي نذير, (حوافز الاستثمار الخاص المباشر), مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا, العدد الثاني, جامعة الجزائر, ماي 2005
6. غريب بولرياح, (العوامل المحفزة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وطرق تقييمها -دراسة حالة الجزائر) -, مجلة الباحث, العدد 10, جامعة ورقلة, الجزائر, 2012
7. فريدة مزياني, (دور العقار في التنمية المحلية), دفاتر السياسة والقانون, جامعة باتنة (الجزائر) العدد: السادس, جانفي 2012
8. فطيمة حفيظ, علي همال, (أفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر في ظل اتفاق الشراكة الأوروبية-متوسطية), مجلة الاقتصاد والمناجمنت, العدد 04, الجزائر, مارس 2005
9. محمد قويدري, د. وصاف سعدي, (واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق), مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, العدد: 08, 2008
10. منصور أوسرير, (دراسة نظرية عن المناطق الحرة -مشروع منطقة بلارة-), مجلة الباحث, الجزائر. العدد: 2, 2003
11. منصور الزين, (واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر), مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا, العدد: 2, جامعة الشلف, 2005
12. ناجي بن حسين, (تحليل وتقييم مناخ الاستثمار في الجزائر), مجلة العلوم الانسانية والبحوث الاقتصادية, العدد 31, جوان 2009, الجزائر
13. نصيرة قوريش, (التنمية البشرية في الجزائر وأفاقها في ظل برنامج التنمية 2010-2014), الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية, العدد: 6, الجزائر, 2011

الملتقيات والمؤتمرات

1. أحمد مداني, د. بلعزوز بن علي, دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر, الملتقى الدولي: آثار وانعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري وعلى منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة, الشلف, 2006

2. أمال براهيمية, ظريفة سلايمية, (التعجيل بالتغيير: تعزيز الاستثمار الأجنبي المباشر هو المفتاح للتنمية الاقتصادية), ملتقى دولي حول: سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات -دراسة حالة الجزائر والدول النامية -, جامعة بسكرة, الجزائر, 21,22 نوفمبر 2006
3. خير الدين محبوب, (سياسة اعادة بعث وتنمية الصناعة), اليومين الدراسيين حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر -دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريرج-, 18,17 ماي 2010, معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير, المركز الجامعي البشير الابراهيمى برج بوعريرج
4. خير الدين محبوبي, (سياسة اعادة بعث وتنمية الصناعة), اليومين الدراسيين حول: التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر -دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريرج -, معهد العلوم الاقتصادية والتجارية
5. زيدان بوريس, مقال بعنوان دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية يوم دراسي منظم من طرف ولاية سكيكدة, الفرقة الجهوية للتوثيق ناحية الشرق, 2001/05/29
6. الصالح صالحى, (التنمية الشاملة المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد), الملتقى الدولي حول: التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة, 7,8 أبريل 2008, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة فرحات عباس, سطيف, منشورات مخبر ش.أ.م ف أ م, عين مليلة, دار الهدى للطباعة والنشر, 2008
7. عبد الله غالم, حنان السبع, (واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ودورها في تنمية الاقتصاد الوطني), ملتقى وطني حول: واقع وأفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر, جامعة الوادي, يومي 05-06/05/2013
8. عبد المجيد زعباط, (المناخ الاستثماري في الجزائر), مداخلة في المؤتمر الدولي العلمي الثاني, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة سكيكدة, الجزائر, 2003
9. عمر بن فيحان المرزوقي, الاستثمار الأجنبي المباشر من منظور اسلامي, جامعة الملك سعود, المملكة العربية السعودية, (ب.س.ن)

10. كمال مرداوي, (الاستثمار الأجنبي المباشر وعملية الخوصصة في الدول المتخلفة),
الملتقى الدولي حول اقتصاديات الخوصصة والدور الجديد للدولة, كلية العلوم الاقتصادية
وعلوم التسيير, جامعة سطيف, 3-5/10/2004
11. محمد قويدري, محمد فتحي (أهمية الاستثمارات العربية البينية في تعزيز التكامل العربي)
مداخلة مقدمة في الملتقى العلمي الدولي "التكامل الاقتصادي العربي كألية لتحسين وتفعيل
الشراكة العربية الأوروبية, كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير, جامعة سطيف, 2005
12. المكي محمد بن قبلية, (الاستثمار الأجنبي في الجماهيرية العظمى بين الايجابيات
والسلبيات والتقنين), مؤتمر الوطني حول الاستثمار الأجنبي في الجماهيرية العظمى, ليبيا
2006,
13. المؤسسة العربية لضمان الاستثمار, ندوة بعنوان ("الحوافز الممنوحة للاستثمار الأجنبي
المباشر في الدول العربية "), تونس (الحمامات), 1997,
وعلوم التسيير, برج بوعرييج, 17-18/05/2010

التقارير

1. الأونكتاد, تقرير الاستثمار العالمي, نيويورك, 1998,
2. بنك الجزائر, التطورات الاقتصادية والنقدية لسنة 2012 وعناصر التوجه للسداسي الأول
من سنة 2013, مداخلة محافظ بنك الجزائر أمام المجلس الشعبي الوطني, الجزائر
ديسمبر 2013
3. تقرير لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار 2012
4. تقرير لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار 2013
5. سهام شمام, تقرير حول: اشكالية العقار الصناعي في تطوير الاستثمار, المدرسة الوطنية
للإدارة, 2012,
6. المؤسسة العربية لضمان الاستثمار, تقرير مقارن عن تشريعات تشجيع الاستثمار في
الدول العربية ومايقابلها في بعض دول العالم الأخرى, الكويت, 2002,
7. المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات, تقرير مناخ الاستثمار في الدول
العربية, 2007,

8. المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات , تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية, 2012- 2013

9. المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات , تقرير مناخ الاستثمار في الدول العربية 2009, الكويت, 2010

المقابلات

1. السيد: رئيس مصلحة الشؤون القانونية بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :
الثلاثاء 2014/05/06 على الساعة 09:45 صباحا
2. السيد: رئيس قسم نظم المعلومات بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: الأربعاء
2014/05/07 على الساعة 14:15 ظهرا

ثانيا :باللغة الأجنبية :

Les Ouvrages

1. **Guide investir en Algérie** ,Edition 2013,Page63
2. M .Saidouni ,**èlèments d'introduction à l'urbanisme** ,casbah èdition ,Algèrie ,Alger ,2001
3. MINISTERE DES FINANCES :direction gènèral des impots ,**guide fiscale des investisseurss** ,èdition du sahel ,Alger ,1999
4. Mohamed Taher Aloum ,**Le Règime foncier en Algè** ,Alger ,Impression moderne ,2005
5. Y .Bernard , **dictionnaire èconomique et financier** ,èdition seuil ,Paris ,1975

Les Rapports

1. Conseil National Economique Et Social ,**Rapport sur L'état economique et social de la nation** 2001-2012,Mai 2013
2. **LE PROGRAMME NATIONAL DE NOUVELLES ZONES INDUSTRIE** ,ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement ,avril 2012
3. Ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement , Agence Nationale D'intermédiation et de Régulation Foncière, **Présentation et etat d'avancement du programme national des nouvelles zones industrielles**
4. Ministere de l'industrie ,de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement , Agence Nationale D'intermédiation et de Régulation Foncière ,**Le modèle d'aménagement et de gestion des nouvelles zones industrielles**
5. OECD,**third edition of the detailed benchmark of foreign direct investment** ,Paris,1999.P07
6. Organisation des Nations Unies pour le développement industriel (ONUDI) ,**le climat d'investissement en Algérie** .les changements intervenus depuis 1993 ,sur la base du travail de M .Charles –Albert Michalet ,Juillet 1999

مواقع الإنترنت :

1. www.aniref.dz موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
2. www.andi.dz موقع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
3. www.ons.dz موقع الديوان الوطني للإحصائيات
4. www.djazairs50.dz موقع بوابة الجزائر
5. www.arpt.dz موقع سلطة الضبط للبريد والمواصلات

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

| الصفحة | فهرس المحتويات |
|--------|---|
| .I | الإهداء..... |
| .II | الشكر |
| .III | خطة البحث |
| .IV | قائمة الجداول |
| .V | قائمة الأشكال |
| .VI | قائمة المختصرات |
| .VII | قائمة الملاحق..... |
| .VIII | المخلص باللغة العربية |
| .IX | المخلص باللغة الفرنسية..... |
| .X | المخلص باللغة الانجليزية..... |
| أ-ح | مقدمة |
| 35-1 | الفصل الأول: وضعية العقار الصناعي في الجزائر وأليات استغلاله |
| 12-2 | المبحث الأول: نشأة وتطور العقار الصناعي في الجزائر |
| 5-2 | المطلب الأول: المطلب الأول: ماهية العقار |
| 3-2 | أولا: تعريف العقار |
| 4-3 | ثانيا: تعريف العقار الصناعي |
| 5-4 | ثالثا: خواص العقار وأهميته |
| 12-7 | المطلب الثاني: مراحل تطور العقار..... |
| 8-7 | أولا: مرحلة قبل الاستعمار |
| 11-8 | ثانيا: مرحلة الاستعمار |
| 12 | ثالثا: مرحلة بعد الاستقلال |
| 22-13 | المبحث الثاني: الإطار القانوني للعقار الصناعي |

فهرس المحتويات

| | |
|-------|--|
| 17-13 | المطلب الأول: الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار |
| 14-13 | أولا: الفترة الاشتراكية |
| 17-15 | ثانيا: فترة اقتصاد السوق..... |
| 22-18 | المطلب الثاني: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي..... |
| 20-18 | أولا: الشروط الخاصة |
| 22-20 | ثانيا: الشروط العامة |
| 34-23 | المبحث الثالث: الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي وأليات استغلاله..... |
| 30-23 | المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي |
| 26-23 | أولا: الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية..... |
| 29-26 | ثانيا: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات |
| 30-29 | ثالثا: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة "المنحلة" والأراضي الفائزة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية..... |
| 34-31 | المطلب الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي |
| 32-31 | أولا: عقد التنازل |
| 34-33 | ثانيا: عقد الامتياز..... |
| 68-36 | الفصل الثاني: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر |
| 45-36 | المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الأجنبي المباشر..... |
| 41-36 | المطلب الأول: ماهية الاستثمار الأجنبي المباشر..... |
| 38-36 | أولا: المفاهيم الأساسية المرتبطة بالاستثمار الأجنبي المباشر..... |
| 41-39 | ثانيا: التطور التاريخي للاستثمار الأجنبي المباشر..... |
| 45-42 | المطلب الثاني: أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر وأثاره على الدول المضيفة..... |
| 44-42 | أولا: أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر |
| 45-44 | ثانيا: آثار الاستثمار الأجنبي المباشر على الدول المضيفة |
| 54-46 | المبحث الثاني: المقومات السياسية والتشريعية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر |

فهرس المحتويات

| | |
|-------|---|
| 52-46 | المطلب الأول: مراحل تطور قانون الاستثمار |
| 48-46 | أولا: قوانين ما قبل فترة الإصلاحات |
| 52-48 | ثانيا: قوانين مابعد فترة الإصلاحات..... |
| 54-53 | المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار..... |
| 53 | أولا: المجلس الوطني للاستثمار |
| 54 | ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)..... |
| 54 | ثالثا: الشباك الوحيد |
| 67-55 | المبحث الثالث: واقع مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر |
| 61-55 | المطلب الأول: مناخ الاستثمار في الجزائر |
| 56-55 | أولا: مفهوم المناخ الاستثماري |
| 61-56 | ثانيا: خصائص البيئة الاستثمارية |
| 65-62 | المطلب الثاني: امتيازات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر |
| 63-62 | أولا: الامتيازات المتعلقة بالنظام العام |
| 65-63 | ثانيا: امتيازات النظام الاستثنائي..... |
| 67-66 | المطلب الثالث: معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر |
| 66 | أولا: المعوقات السياسية والأمنية |
| 66 | ثانيا: المعوقات القانونية والإدارية |
| 67 | ثالثا: معوقات اقتصادية ومالية |
| 67 | رابعا: معوقات العقار الصناعي |
| 99-69 | الفصل الثالث: أثر العقار الصناعي على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر |
| 78-70 | المبحث الأول: دراسة وضع العقار الصناعي في الجزائر |
| 74-70 | المطلب الأول: الطلب على العقار الصناعي في الجزائر |
| 71-70 | أولا: الطلب الإجمالي على العقار الصناعي |

فهرس المحتويات

| | |
|-------|---|
| 74-71 | ثانيا :توزيع الطلب على العقار الصناعي |
| 78-75 | المطلب الثاني :عرض العقار الصناعي في الجزائر..... |
| 76-75 | أولا :حسب المناطق الجغرافية |
| 78-76 | ثانيا :حسب نوع العقار |
| 86-79 | المبحث الثاني :عرض تجربة الجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي المباشر... |
| 81-79 | المطلب الأول :حجم الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر..... |
| 80-79 | أولا :نصيب الاستثمار الأجنبي من إجمالي الاستثمار |
| 81-80 | ثانيا : تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر..... |
| 86-82 | المطلب الثاني :توزيع الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر..... |
| 84-82 | أولا :أهم الأقاليم المستثمرة في الجزائر..... |
| 86-85 | ثانيا :التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر..... |
| 98-87 | المبحث الثالث :إستراتيجية ضبط العقار الصناعي للنهوض بالاستثمار الأجنبي المباشر..... |
| 93-87 | المطلب الأول :الإجراءات الجديدة لضبط العقار الصناعي |
| 92-87 | أولا :رفع العرض العقاري |
| 93-92 | ثانيا :الإجراءات القانونية |
| 95-94 | المطلب الثاني :عوائق العقار الصناعي في الجزائر |
| 94 | أولا:العوائق الإدارية |
| 95-94 | ثانيا:عوائق التسيير |
| 95 | ثالثا:عوائق تمركز العقار الصناعي |
| 95 | رابعا:عوائق المستثمرين |
| 96 | المطلب الثالث :الرهانات المستقبلية التي تقف عليها سياسة الضبط العقاري |
| 96 | أولا :القدرة على جذب الاستثمارات |

فهرس المحتويات

| | |
|---------|--|
| 98-96 | ثانيا: تحقيق تنمية مستدامة للإقليم |
| 98 | ثالثا: ترقية التنمية المحلية وإعادة التوازن بين الأقاليم |
| 103-100 | الخاتمة |
| أ-د | الملاحق |
| أ-س | المراجع |
| أ-هـ | فهرس المحتويات |