

المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية



قسم السياسات العامة والنظم المقارنة

مذكرة ماستر بعنوان:

دور مناطق النشاطات في دعم الاستثمار  
المحلي وتفعيل التنمية المحلية  
نموذج مناطق النشاطات بلدية تاسكريوت -

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر في العلوم السياسية تخصص  
السياسة العامة والنظم المقارنة

إشراف:

د. نجوة بوزورين

إعداد الطالبة:

سيدان أسمهان

أعضاء لجنة المناقشة

الرتبة:	مؤسسة الإنتساب:	الصفة:
د. عامر ناصر	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	رئيس لجنة
د. نجوة بوزورين	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	مشرفة
أ.د. او عشرين ابتسام	المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية	مناقشة

السنة الجامعية

2025-2024

**بسم الله الرحمان الرحيم**

**[يرفع الله الذين آمنوا منكم و الذين أوتوا العلم درجات]**

**سورة المجادلة آية 11**

## شكر و تقدير

الحمد لله على فضله و نعمه، و عملا بسنة نبينا محمد صلى الله عليه وسلم فشكر الناس من شكر

الله تعالى. "من لا يشكر الناس لم يشكر الله"

و على هذا الأساس أتقدم بالشكر و الإمتنان الخالص الى:

"الأستاذة نجوة بوزروين"

على قبولها الإشراف على مذكرة تخرجي لنيل شهادة الماستر، وعلى ما قدمته لي من عون و

تزجيه طيلة هذه الفترة.

و إلى كل أساتذتي في المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية الذين رافقونا طيلة مشوارنا

الدراسي.

و إلى كل من علمني حرف و من مد لي يد العون من قريب أو بعيد بالكثير أو القليل.

# إهداء

أهدي هذا العمل، ثمرة الخمس سنوات:

إلى من ربنتي و أنارت دربي بدعوات، إلى األى انسان في حياتي "أمي الحبيبة" +  
إلى من عمل بكد في سبيلي و علمني أن العلم سلاح و شجعني على طلب العلم و المعرفة "أبي  
العزيز".

إلى إخوتي سندي في الحياة.

إلى رفقاء الدرب الدراسي في قسم السياسات العامة بالمدرسة الوطنية للعلوم السياسية.

## ملخص:

تتجه الدراسة في البحث عن دور مناطق النشاطات في " بلدية تاسكريوت " , و هذا الدور سواء إقتصادي أو إجتماعي و عن مساهمتها في دعم الإستثمار المحلي و خلق حركة على المستوى المحلي من أجل معالجة اهم المشكلات الرئيسية مثل البطالة على غرار الأزمات الأخرى التي يمكن أن تمس المجتمع المحلي , خاصة مع تزامن تبني الجزائر سياسات جديدة في تنمية الإستثمارات المحلية تهدف إلى وضع برنامج قصير المدى لإنشاء مناطق نشاطات جديدة و ذلك نظرا لأهميتها في تفعيل و دعم الإستثمار المحلي .

كما تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على مجمل التشريعات و القوانين التي تدير العقار الصناعي في الجزائر على المستوى المركزي و اللامركزي , وطرق الحصول على وعاء عقاري من أجل المباشرة في الإستثمار .

الكلمات المفتاحية : مناطق+ نشاطات , دعم الإستثمار المحلي , تفعيل التنمية المحلية .

## Abstract :

This study aims to examine the role of *activity zones* in the municipality of " **Taskriout**", focusing on their economic and social functions, and their contribution to supporting local investment and stimulating economic activity at the local level. These zones play a key role in addressing major challenges faced by the local community, such as unemployment, in addition to other social and economic crises.

The relevance of this study is heightened in light of the new policies adopted by Algeria to encourage local investment, through the implementation of short-term programs for the establishment of new *activity zones*. These zones are considered essential tools for promoting local development and reinforcing the local economic fabric.

The study also seeks to explore the legal and regulatory Framework governing industrial land in Algeria, at both the central and decentralized levels. It will also investigate the procedures and mechanisms for acquiring

land in order to initiate investment projects, along with the challenges investors may face in this regard.

Keywords:

Activity Zones – Support for Local Investment – Promotion of Local Development .

## فهرس المحتويات:

الصفحات	المحتوى
ص10_40	الفصل الأول : إطار نظري و مفاهيمي
ص10-23	المبحث الأول : اطار مفاهيمي حول الإستثمار المحلي .
ص10-12	المطلب الأول: مفهوم الإستثمار.
ص12-13	المطلب الثاني : مفهوم الإستثمار المحلي .
ص13-23	المطلب الثالث : مراحل تطور السياسة الإستثمارية في الجزائر.
ص23-24	المبحث الثاني: اطار نظري و مفاهيمي حول التنمية المحلية .
ص23	المطلب الأول : مفهوم التنمية المحلية .
ص24	المطلب الثاني : أهداف التنمية المحلية .
ص24-39	المبحث الثالث: اطار نظري و مفاهيمي لمناطق النشاطات .
ص24-25	المطلب الأول : مفهوم مناطق النشاطات .
ص25-31	المطلب الثاني: نشأة مناطق النشاطات .
ص31-39	المطلب الثالث : أنماط تسيير مناطق النشاطات .
ص40	خلاصة الفصل الأول
ص43-58	الفصل الثاني : الإطار المؤسسي لتسيير مناطق النشاطات في الجزائر
ص42-50	المبحث الأول : تسيير العقار الصناعي قبل قانون 17-23
ص42-45	المطلب الأول : آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي.
ص42-44	الفرع الأول : الإمتياز .
ص44-45	الفرع الثاني : التنازل .
ص45-50	المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي .
ص45	الفرع الأول : الأجهزة المركزية .
ص45-47	أولا: الوكالة الوطنية لضبط العقاري

ص47-48	ثانيا : الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار .
ص48	الفرع الثاني : الأجهزة المحلية للعقار الصناعي
ص48-49	أولا : اللجنة المحلية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار .
ص49-50	ثانيا : الشبائيك الوحيدة اللامركزية .
ص50-59	المبحث الثاني : تسيير العقار الصناعي بعد قانون 17-23
ص50-51	المطلب الأول : الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .
ص51	الفرع الأول:الإمتياز
ص51-52	الفرع الثاني:التنازل
53	المطلب الثاني : الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
ص54-58	المبحث الثالث : اقتراح بدائل لحل مشكل ندرة العقار الصناعي
ص54_56	المطلب الأول:زيادة عرض العقار الصناعي
ص54-55	الفرع الأول : نزع ملكية العقار الصناعي الغير مستغل .
ص55	أولا : في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمستفيدين .
ص55	الفرع الأول : في إطار مهام اللجان الولائية المشكلة لمعاينة وتطهير العقار الصناعي .
ص55-56	الفرع الثاني : توجيه الوكالة للوفرة العقارية من العقار الصناعي
58-56	المطلب الثاني : تأهيل الوكالة لإكتساب العقار الصناعي باسم الدولة
57-56	الفرع الأول : شروط وكيفيات اكتساب العقار الصناعي باسم بالدولة .
58-57	الفرع الثاني : شروط و كيفيات ممارسة الوكالة حق الشفاعة .
ص59	خلاصة الفصل الثاني
ص61-77	الفصل الثالث : دراسة حالة مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت
ص61-67	المبحث الأول : الإطار الجغرافي و الإداري للبلدية

ص61	المطلب الأول : التقسيم الإداري .
ص61-62	المطلب الثاني :التقسيم الجغرافي
ص63-67	المبحث الثاني : توزيع مناطق النشاطات على المستوى المحلي
ص63-65	المطلب الأول : توزيع مناطق النشاطات على مستوى ولاية بجاية .
ص65-67	المطلب الثاني : توزيع مناطق النشاطات على مستوى بلدية تاسكريوت .
ص66-67	المطلب الثالث : أنواع النشاطات المتمركزة على مستوى مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت .
ص68-76	المبحث الثالث : دور مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت في دعم الإستثمار المحلي و تفعيل التنمية المحلية
ص68-69	المطلب الأول : دورها في دعم الإستثمار المحلي "دراسة حالة منطقة نشاط5"
ص70-76	المطلب الثاني : دور مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت في تفعيل التنمية المحلية .
ص70-74	أولا : تفعيل التنمية الاجتماعية.
ص75-76	ثانيا :تفعيل التنمية الاقتصادية .
ص77	خلاصة الفصل الثالث
ص78	خاتمة
ص71-84	قائمة المراجع
ص85 -94	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
ص 63-64	جدول يمثل توزيع مناطق النشاطات على مستوى ولاية بجاية .	جدول رقم 1
ص 65	جدول يمثل توزيع مناطق النشاطات على مستوى بلدية تاسكريوت .	جدول رقم 2
ص 66	جدول يمثل أنواع النشاطات المتمركزة على مستوى بلدية تاسكريوت .	جدول رقم 3
ص 68	جدول يمثل حجم الإنتاج المبيعات و التخزين لمؤسسة سحق السميد.	جدول رقم 4
ص 70-71	جدول يمثل نسبة اليد العاملة لمؤسسة سحق السميد (المنطقة رقم 5).	جدول رقم 5
ص 72-73	جدول يمثل نسبة اليد العاملة (المنطقة 13).	جدول رقم 6
ص 75	جدول يمثل العائدات الضريبية التي تعود للبلدية .	جدول رقم 7

## مقدمة:

في السنوات الأخيرة ازداد الاهتمام بمستوى مناخ الاعمال في معظم بلدان العالم دون استثناء وذلك لما له من أثر على جاذبية الاستثمار، ولما له من دور في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة إلى أهميته في تحقيق اهداف المجتمعات التنموية سواء أهداف اجتماعية أو اقتصادية ورفع معدلات النمو الاقتصادي والنمو التكاملي بين الفروع والأنشطة الاقتصادية الداخلية، وذلك من أجل فك الارتباط باقتصاد الريع. وقد أصبح من المؤكد سواء في العالم المتقدم أو النامي التركيز على الاستثمار سواء على المستوى الوطني أو المحلي وذلك لما له من دور في تنمية وتطوير الاقتصاد بصفة عامة والقطاع الصناعي بصفة خاصة، ولما يتمتع من مزايا وخصائص اجتماعية واقتصادية تمكنه من المساهمة الكبيرة في امتصاص البطالة وخلق القيم المضافة.

وبالنسبة للجزائر نجد ان الدولة منذ الإستقلال إلى يومنا هذا تعد العارض الوحيد للعقار الاقتصادي بما في ذلك العقارات الصناعية, فقد أنشأت مناطق نشاط و مناطق صناعية في نفس الفترة التي توجهت فيها إلى التصنيع حيث نجدها أنشأت مناطق صناعية على المستوى الوطني و ذلك لإحتواء المشاريع الصناعية الكبرى, كما أنشأت مناطق نشاط على المستوى المحلي و ذلك لتحريك وتيرة التنمية و لخلق مناصب شغل و تشجيع الإستثمارات المتوسطة و الصغيرة .

ترتبط نجاعة السياسة الإستثمارية بمدى كفاءة العقار الصناعي و وفرته , و لاجل ذلك كرسّت التشريعات المقارنة آليات و قواعد لتنظيمه و خصصته بنصوص دستورية و قانونية ليسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية , من خلال تحديدها للجهات المكلفة بإدارته و توضيحها لشروط و كفاءات حصول المستثمرين عليه, كما استحدثت منصات رقمية لتبسيط إجراءات الحصول عليه و معالجة الملفات لتعزيز مبادئ المساواة و الشفافية . و قد سعت السلطات الجزائرية إلى وضع ترسانة قانونية لضبط حافظة العقار الصناعي و تصحيح اختلالات التسيير و الإستغلال الناجمة عن قصور النصوص القانونية المصطبغة بالتوجه الإشتراكي , غير ان تعارض و تضخم النصوص القانونية المنظمة لها حال دون تحقق اهداف الدولة المنشودة , و افرز إشكالات كبيرة أهمها تعدد الأجهزة المكلفة بالتسيير و التهيئة ناهيك عن التحايل الذي يقوم به المستثمرين للحصول على العقار.

بما ان بلدية تاسكريوت كغيرها من بلديات و لاية بجاية استفادت من مناطق نشاطات تمارس وتزاول نشاطاتها على أراضيها هذا ما دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية: ما هو دور و اهمية مناطق النشاطات المتواجدة على مستوى "بلدية تاسكريوت" , و مدى مساهمتها في دعم الإستثمار المحلي؟

أولاً : مشكلة الدراسة:

من خلال التقديم السابق نطرح السؤال الرئيسي التالي :

- ما هو دور و أهمية مناطق النشاطات المتواجدة على مستوى بلدية تاسكريوت , و ما دورها في دعم الإستثمار المحلي ؟

الأسئلة الفرعية:

1. هل مناطق نشاطات " بلدية تاسكريوت " كفيلة لوحدها بخلق تنمية محلية على مستوى البلدية .

2. هل تخلق مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت عائدات ضريبية كبيرة يمكن للبلدية الإكتفاء بها و إستثمارها في مشاريع كبرى .

3. هل الإستثمارات الموجودة على مستوى مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت هي استثمارات قادرة على تحقيق إكتفاء على المستوى الوطني أم فقط هي استثمارات متوسطة تحقق إكتفاء على المستوى المحلي؟

الفرضية الرئيسية:

- تلعب مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت دور اقتصادي لا غير، وتدعم الإنتاج المحلي بحيث يمكن هذا الإنتاج أن يحقق الإكتفاء على المستوى الوطني.

الفرضيات الفرعية:

1. لا يمكن الإعتماد على عائدات الضرائب التي تقدمها مناطق النشاطات في بلدية تاسكريوت بحكم المبلغ الرمزي.

2. اغلب النشاطات المتواجدة على مستوى هذه المناطق تم تغيير نشاطها .

3. الإستثمارات المتمركزة على مستوى بلدية تاسكريوت هي إستثمارات متوسطة و صغيرة لا ترقى ان تصل إلى المستوى الوطني .

ثانياً : أهمية الدراسة:

1/ الأهمية العلمية:

- إثراء الادبيات الاكاديمية فيما يخص موضوع الإستثمار على مستوى مناطق النشاطات و ذلك بحكم قلتها مقارنة بالإستثمار في المناطق الصناعية .

- المساهمة في دراسة حالة أكاديمية "بلدية تاسكريوت " .

## 2/ الأهمية العملية:

- تسهيل مهمة الحصول على الإحصائيات و المعلومات المتعلقة بمناطق النشاطات في ولاية بجاية و في بلدية تاسكريوت بوجه الخصوص , خاصة للأفراد الذين لديهم رغبة في الإستثمار داخل البلدية .
- توفير توصيات للمسيرين على المستوى المحلي ( خاصة لمسيري العقار الصناعي على المستوى اللامركزي) .

## ثالثا : مبررات الدراسة:

### ✓ المبررات الذاتية:

- الاهتمام الشخصي بالمواضيع الاقتصادية (بما في ذلك الاستثمار).
- الرغبة في اكتساب خبرة على المستوى التطبيقي (أثناء مرحلة جمع المعلومات وأثناء فترة التربص).
- الرغبة في التقرب للجماعات المحلية (البلدية والولاية)، ولمؤسسات التسيير المالي (المديرية العامة لضرائب) وإلى مناطق النشاطات الموجودة على المستوى المحلي.
- الخوض في أول تجربة لدراسة حالة مناطق النشاطات لبلدية تاسكريوت ومحاولة تقديمها وتعريف القارئ عنها.

### ✓ المبررات الموضوعية:

- الإضافة العلمية للمجال البحثي المتعلق بمناطق النشاطات.
- موضوع حساس ومتعلق بالوضع الحالي.
- إعطاء مجموعة من النتائج والاقتراحات التي من شأنها المساهمة في تحقيق التنمية المحلية.

## رابعا: أهداف الدراسة

- تقييم أهمية ودور مناطق النشاطات على المستوى المحلي.
- فهم واكتشاف مؤسسات تسيير مناطق النشاطات في الجزائر.

## خامسا: المعالجة المنهجية لدراسة:

تستلزم الدراسة توظيف العديد من المناهج والاقترابات لتحليلها وذلك تبعا لخصوصية الموضوع وما يتبعه من تداخلات منهجية، فالمنهج الرئيسي المستعمل هو:

- المنهج الإحصائي: الذي يعتمد على البيانات والإحصائية في جمع المعلومات المتعلقة بعدد مناطق النشاطات توزيعها وأنواعها على مستوى ولاية بجاية وبلدية تاسكريوت بوجه خاص.  
- المنهج الوصفي التحليلي: الذي يعمل على ترجمة هذه الإحصائيات والمعطيات واستخراج النتائج.

كما استندت الدراسة استخدام الاقتراب المؤسساتي في الفصل الثاني وذلك لارتباط تسيير مناطق النشاطات بالوكالة الجزائرية للاستثمار وأيضا وكالة الضبط العقاري وغيرها من الأجهزة والمؤسسات اللامركزية. كما اعتمدت في الفصل الثالث على العديد من المؤسسات من اجل جمع المعلومات مثل (المديرية العامة لضرائب).

- منهج دراسة الحالة: بحيث يسمح هذا المنهج بفهم عميق لمدى تأثير مناطق النشاطات في خلق حركة اقتصادية واجتماعية على المستوى المحلي، وذلك بدل التحليل العام السطحي الذي يغفل بعض المعلومات الدقيقة في المجال الميداني.

#### ➤ الأدوات البحثية المساعدة:

- الوثائق: من خلال الاشتغال على الوثائق والمعطيات المقدمة من المؤسسات والجماعات المحلية (البلدية والولاية).

- المقابلة: وذلك من خلال مقابلة أجريت مع رئيس المجلس الشعبي البلدي في بلدية تاسكريوت من اجل اكتشاف الجانب والدور الاجتماعي الذي يقوم به أصحاب هذه المناطق.

#### سادسا: الدراسات السابقة:

تم رصد العديد من الدراسات المشابهة التي تقترب من موضوع هذه الدراسة سواء في متغير واحد أو أكثر ممثلة في اطروحات على الشكل التالي:

✓ واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي-

دراسة ميدانية بولاية سطيف – The reality of industrial and activity zones

Field investesment in Alegria and thier role in promoting domestic investment

. study in setif

➤ تهدف الدراسة: إلى التعرف على واقع مناطق النشاط والمناطق الصناعية في الجزائر مدى نجاح برامج تهيئة هذه المناطق وتزويدها بالإمكانيات المطلوبة والتحكم في تسييرها حتى لا يتم تحويلها عن أهدافها وما هو واقع استغلالها ومساهمتها في جاذبية الاستثمارات المحلية بولاية سطيف.

➤ مشكلة الدراسة: ما هو واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ما مدى استغلالها وتأهيلها في دعم الاستثمار المحلي في ولاية سطيف؟

➤ نتائج الدراسة: من خلال الدراسة الميدانية والوقوف على واقع مناطق النشاط في ولاية سطيف تم التوصل إلى العديد من النتائج من بينها:

○ من منطلق الإحصائيات، أثبت ان الأراضي التي منحت للمستثمرين بقيت شاغرة والسبب ان أصحابها هم مستثمرين وهميين لا يملكون مقومات الاستثمار.

○ ان مجمل مناطق النشاط المتوفرة حولت عن هدفها إذ ان القطع الأرضية المخصصة للاستثمار في هذه المناطق بيعت من طرف المستفيدين او حولت إلى سكنات او مستودعات خاصة.

➤ نقد الدراسة ووجه الاستفادة منها: تمكن لنا هذه الدراسة من الاستفادة من خطوات ومراحل الدراسة فيما يخص الجانب التطبيقي (بدءا من توزيع مناطق النشاط – أنواع النشاطات المتمركزة – وضعيتها (شاغرة والغير شاغرة) -دورها في ترقية الاستثمار المحلي.

النقد: يمكن القول إن هذه الدراسة غفلت عن الدور الاجتماعي الذي يمكن أن يلعبه أصحاب هذه المناطق (إعانات ومساعدات).

- في دراسة الحالة لم يتم التطرق في بداية الفصل إلى التقسيم الإداري والجغرافي للولاية "سطيف".

✓ المناطق الصناعية ومناطق النشاط ودورها في التنمية المحلية – حالة مدينة شلغوم العيد.

➤ أهداف الدراسة

- إلى معرفة النظام المتبع في مناطق النشاط ودوره في التنمية المحلية.

- تحقيق التسيير الجيد لمناطق النشاطات تتضمن وتراعي شروط بيئية واقتصادية واجتماعية.

- إيجاد المعايير التي يقوم عليها التسيير في مناطق النشاطات.

### - نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى أن المناطق الصناعية ومناطق النشاط لها دور في تطوير المؤسسات وفي خلق الجو الملائم لمختلف النشاطات، الأمر الذي يدعم قدرة وكفاءة التصنيع المحلي ومثال على ذلك تبنينا مؤسسة "هنكل" التي سعت إلى خلق فرص عمل والعديد من النشاطات في مدينة شلغوم العيد وتسويق منتوجاتها في الأسواق بدرجة عالية من التفوق.

### -نقد الدراسة ووجه الاستفادة منها:

تم الاستفادة من هذه الدراسة فيما يخص الإطار النظري المتعلق بمناطق النشاطات.

✓ التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري.

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة مدى مساهمة مناطق النشاطات في التنمية المحلية، وكيفية تسييرها وإنشاءها واهم المشاكل المرتبطة بالعقار في هذه المناطق.

➤ نتائج الدراسة: توصلت الدراسة إلى بعض الاقتراحات والتي تصب كلها حول العقار

الصناعي الموجود في مناطق النشاطات.

- أولاً: إعادة تأهيل مناطق النشاطات واسترجاع الأوعية العقارية الغير مستغلة وإعادة تميمها.

- تحديد الهيئة المكلفة بتسيير مناطق النشاطات وإشراك المستثمرين المتواجدين فيها في عملية تسييرها وذلك بهدف ضمان الفعالية في التسيير.

-تنفيذ واستكمال إجراءات تطهير الوضعية القانونية للعقار على مستوى مناطق النشاطات.

### ➤ النقد ووجه الاستفادة:

تكمن الاستفادة من هذه الدراسة في الإطار النظري خاصة فيما يخص القوانين والتشريعات

المؤسسة لمناطق النشاطات منذ سنة 1974(اللبنات الأولى لتأسيس).

سادسا: صعوبات الدراسة:

## مقدمة

---

- عدم توفر ما يكفي من الدراسات السابقة عن مناطق النشاطات، إذ ان مجمل الدراسات نجدها مرفقة بالمناطق الصناعية.
- صعوبة الحصول على المعلومة من طرف المؤسسات المعنية (المديرية العامة لضرائب – البلدية –الولاية) أثناء مرحلة تسهيل المهام وأيضا من وزارة الداخلية والجماعات الحلية (أثناء فترة التربص).
- وجود صعوبة لتنقل والاتصال ببعض مناطق النشاط الموجودة على مستوى البلدية).
- مجمل المعلومات التي يتم تقديمها من طرف أصحاب هذه المناطق تكون عبارة عن احصائيات

# الفصل الأول: الإطار النظري و المفاهيمي

## الفصل الأول: الإطار النظري و المفاهيمي:

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي حول الإستثمار المحلي:

#### المطلب الأول: مفهوم الاستثمار:

##### أولاً: لغة:

مصدر استثمار يستثمر وهو الطلب بمعنى ذلك طلب الاستثمار وأصله من الثمر وهو له عدة معاني منها ما ينتجه الشجر وما يحمله، ويقال ثمر الشيء أي نضج و كما ويقال ثمر ماله أي كثر<sup>1</sup>.

##### ثانياً: اصطلاحاً:

هو عبارة عن ارتباطات بهدف تحقيق مكاسب يتوقع الحصول عليها في المستقبل فالاستثمار<sup>2</sup>.

وفق التشريع الجزائري عرف الاستثمار في المادة 02 من القانون 16-09 على أنه:

1- المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات عينية أو نقدية.

2- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة

الهيكلية أو إعادة التأهيل.

3- استعادة النشاطات في إطار خوصصة كلية أو جزئية.

غير أنه نجد أن المشرع الجزائري لم يورد تعريف الاستثمار القانون 22-18 حيث أنه اكتفى

بتعريف:

**المستثمر:** كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم، بمفهوم التنظيم

الخاص بالصرف ينجز استثمار طبقا لأحكام هذا القانون.

أيضا هو «عبارة عن تضحية بالموارد التي تستخدم في الحاضر على أمن الحصول في المستقبل

على إيرادات أو فوائد خلال فترة زمنية بحيث يكون العائد الكلي أكبر من النفقات الأولية

للاستثمار"<sup>3</sup>.

1- عيد الياسط حدد، دور الجماعات الإقليمية في تدعيم الإستثمار المحلي، مذكرة مقدمة لاستكمال ماستر أكاديمي في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص، 7.

2- السيد محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2009، ص8.

3- Abdellah Boughaba, analyse et évaluation de projet, Berti Édition, imprimé en Paris 1999, p07.

وعليه يمكن القول بأن الاستثمار توظيف للأموال بهدف تحقيق العائد أو الدخل قد يكون الاستثمار على شكل مادي مثل الأراضي أو قد يكون غير مادي مثل الأسهم والسندات<sup>1</sup>.

### أولاً: الاستثمار بالمعنى الاقتصادي

من الناحية الاقتصادية يقصد به توظيف وتمير الأموال للمساهمة في الإنتاج بحيث يضيف منفعة تكون على شكل سلع وخدمات فهو عبارة عن خلق طاقة إنتاجية جديدة أو توسيع طاقة إنتاجية موجودة.

### ثانياً: الاستثمار في الإدارة المالية:

ينظر إليه رجال الأعمال على أنه توظيف مالي في الأوراق والأدوات المالية المختلفة من أسهم وسندات.

### ثالثاً: الاستثمار بالمعنى المحاسبات:

تتمثل في مجمل الممتلكات والقيم الدائمة المادية والمعنوية المشتراة أو المنشأة من طرف المؤسسة بهدف استعمالها كوسائل دائمة الاستغلال بحسب العمر الإنتاجي لها.

وعليه فإن الاستثمار هو عبارة عن توظيف الأموال في المشاريع الاقتصادية الاجتماعية والثقافية بهدف تحقيق تراكم رأس مالي جديد بهدف تعويض أو تجديد رأس مال قديم ورفع القدرة الإنتاجية<sup>2</sup>. ويمكن للاستثمار أن يأخذ عدة أشكال:

### ✓ الاستثمار مباشر:

يكون للمستثمر في هذا الاستثمار سلطة تسيير المؤسسة سواء كان مالكا بصفة كلية أو جزئية فهو لديه رقابة مباشرة على نشاط المؤسسة أو سلطة اتخاذ القرار بداخلها.

### ✓ الاستثمار الغير مباشر:

يتم تقديم مساهمة المستثمر في رأس مال الشركة دون أن يتدخل في تسييرها أو إدارتها في هذا النوع من الاستثمار أو يمكن أن تأخذ هذه المساهمة شراء الأسهم أو تقديم قروض على المدى المتوسط.

1- طاهر جردان، أساسيات الاستثمار، الطبعة الأولى، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص، 13-14.

2- بلمهيدي مختارية، بوسطة بخته، دور الاستثمار المحلي في التنمية الاقتصادية بالجزائر 2010-2015، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص مالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية، تخصص مالية، جامعة ابن خلدون، تيارت،

### ✓ الاستثمار التجاري أو الاستثمار الصناعي:

هما نوعان متشابهان حيث أنهما كلاهما عبارة عن استثمار خاص لكنها يختلفان في الهدف والغاية فالصناعي يعتمد على الإنتاج والتجاري يعتمد على التصدير.

### ✓ الاستثمار الأجنبي والاستثمار المحلي

يكون الاستثمار أجنبيا عندما يكون المستثمر يقطن خارج البلد الذي وضع فيه استثمار هو ذلك بدون الأخذ بمعيار الجنسية وإذا قرر المستثمر نقل مقر إقامته إلى البلد الذي استثمر فيه فإن قوانين الاستثمار تعتمد على المصلحة والرقابة لتحديد الاستثمار الأجنبي؛ أما بخصوص الاستثمار المحلي فهو يعتمد على معيار الجنسية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين في ربطه بالاقتصاد الوطني لدولة المستثمر وفي الموقع الاجتماعي ومقر الاستثمار بالنسبة للأشخاص الاعتباريين<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مفهوم الإستثمار المحلي

إن مفهوم الاستثمار المحلي يتغير بحسب المكان الذي يراد نسب وتواجد الاستثمار فيه أي أنه بحسب الطبيعة المكانية سواء كانت تلك الإدارة وطنية وذلك عندما نتكلم عن البعد القاري أو محلية عندما نتكلم عن البعد الوطني، ومنه فإن الاستثمار المحلي هو:

- 1- عبارة عن تلك المشاريع التي تم إنشاءها داخل الدولة برأس مال وطني.
- 2- مجمل الفرص المتاحة للاستثمار في السوق المحلي بغض النظر عن آداه الاستثمار المستعملة من عقارات أوراق مالية وغيرها.
- 3- استخدام للأموال في مختلف مجالات الاستثمار في السوق المحلي بغض النظر عن الأداة لاستثمارية التي تم اختيارها<sup>2</sup>.

ويكون للجماعات المحلية دور بارز في الاستثمار المحلي وذلك بارتباطه بإقليمها الجغرافي والخضوع لسلطتها بحيث ينعكس هذا الإستثمار بالفائدة المالية والمعنوية على المستثمر وعلى الدولة بشكل عام، أي أنه الاستثمار الذي يعود بشكل مباشر بالفائدة على تلك الجماعات الإقليمية وعلى

1- عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2005-2006، ص.86.

2- مكي محمد عبد العزيز، سياسة الإستثمار المحلي في الجزائر في ظل قانون 09-16، local investissement Policy in Algeria Under the16-09 low analytical Reading، قراءة تحليلية، ص 221-222.

مواطنيها بشكل مباشر وبعد ذلك على الدولة بشكل عام وذلك من منطلق أن الجماعات الإقليمية جزء لا يتجزأ منها، و بالتالي فإن الاستثمار المحلي هو هدف من الأهداف التي تسعى إليها الدولة و ركيزة أساسية في التنمية المحلية.

منه يهدف الاستثمار المحلي بشكل عام إلى زيادة الإنتاج المحلي وذلك من أجل عرضها في السوق وتلبية حاجيات المواطنين، زيادة إلى جانب تحقيق تنمية اجتماعية متساوية بين مختلف المناطق في الدولة عن طريق القضاء على البطالة وذلك لا بد من ضبط وتهيئة الظروف وفق سياسة عامة تحدد مساره<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: مراحل تطور السياسة الاستثمارية في الجزائر:

واجهت الجزائر بعد الاستقلال أوضاع اقتصادية هشة نتيجة الاستغلال الاستعماري الفرنسي لموارد البلاد، في ظل هذه الأوضاع، تبنت الجزائر نموذج الاقتصاد الاشتراكي، القائم على مبدأ الاقتصاد الموجّه، غير أن هذا التوجه تعيّر مع بداية الثمانينات نتيجة الأزمة الاقتصادية، حيث بدأت الجزائر سلسلة من الإصلاحات لتكريس سياسة الانفتاح الاقتصادي والانتقال نحو اقتصاد السوق.

#### أولاً: القوانين الصادرة أثناء المرحلة الاشتراكية:

خلال هذه المرحلة، أصدرت الجزائر عدة نصوص قانونية لتنظيم الاستثمار، أبرزها:

#### 1. القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 /07/ 1963 المتضمن قانون الاستثمارات:

يُعتبر أول قانون للاستثمار بعد الاستقلال، صدر لمواجهة هيمنة رأس المال الأجنبي، ولضمان سيادة الدولة على الاقتصاد الوطني ويقوم هدف هذا القانون على:

- تحديد الضمانات العامة والخاصة للاستثمار المنتج.
- تنظيم حقوق والتزامات المستثمر.
- تحديد دور الدولة في مجال الاستثمار وقد قيد هذا القانون الاستثمارات الأجنبية، خاصة في القطاعات الحيوية، حيث لم تُفتح هذه المجالات للاستثمار الأجنبي "بحيث أن هذا الاستثمار لم يدم طويلاً ولم ينجز فيه إلا مشروعين".

#### 2. الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات:

1- نصيرة بن عيسى، ألية عقود الإمتياز لتسيير الإستثمار في العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، ص، 14.

وبما أن القانون السابق لم يحقق النتائج المرجوة " بعد تحديد تدخل رأس المال الخاص في التنمية الاقتصادية الوطنية" تم إلغائه ثم جاء هذا القانون بما يلي:

- تشجيع الاستثمار الخاص الوطني.
- تقليص مجالات الاستثمار الأجنبي وإبقائه سوى على قطاعات الصناعة والزراعة.
- هيمنة الرقابة الإدارية للدولة على الاستثمارات" وقد سجل هذا القانون 38 شركة مختلطة للاستثمارات فقط خاصة أن هذا القانون تزامنت فتراته مع إعلان الدولة الجزائرية للقيام بالتميمات".

### 3. القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص:

وقد تم تدعيمه بقانون آخر متعلق بتأسيس الشركات المختلفة للاقتصاد، ويأتي ذلك تأكيدا من المشرع عن رغبته في تنظيم تدخل المستثمر الوطني الخاص وتوجيهه نحو تحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة، وقد اعتمد المشرع على ما يلي:

- خدمة التنمية الوطنية.
  - نقل التكنولوجيا.
  - ممارسة الرقابة الإدارية على المستثمرين الأجانب.
- ### 4. القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية:

يُعدّ من النصوص القانونية التي جاءت في سياق محاولة الجزائر تجاوز الأزمة الاقتصادية الحادة التي عرفتھا أواخر الثمانينيات، والتي دفعت الدولة إلى إعادة النظر في دور كل من القطاعين العام والخاص في التنمية الاقتصادية.

هذا القانون أُصدر ليكون بديلاً عن القانون رقم 82-11، وركّز بشكل واضح على تشجيع الاستثمار الوطني الخاص دون أن يشمل المستثمر الأجنبي، في تمييز مقصود يعكس توجه الدولة آنذاك نحو دعم الرأسمال الوطني وتعبئته للمشاركة في التنمية من أبرز ملامح هذا القانون:

1. حصر الاستثمار في أيدي المستثمرين الوطنيين، حيث لم يكن يُسمح للأجانب بالدخول إلا في حالات خاصة لا تتعلق بالنشاطات الاستراتيجية المرتبطة بتسيير الأملاك الوطنية.
2. تحديد المجالات المفتوحة أمام الاستثمار الخاص الوطني، مما يعني أن هناك قطاعات معينة فقط يُمكن للقطاع الخاص أن ينشط فيها، دون المساس بالقطاعات الاستراتيجية.

3. تحديد الأهداف الاقتصادية التي تنتظر الدولة تحقيقها من وراء هذه الاستثمارات، مثل: خلق مناصب شغل، تحقيق الاكتفاء الذاتي، تنويع الاقتصاد، وزيادة الإنتاج المحلي<sup>1</sup>.

### ثانيا: مرحلة ما بعد دستور 1989 والإصلاحات الاقتصادية:

بعد أزمة انخفاض أسعار النفط التي عرفت الجزائر خلال سنوات الثمانينيات، اضطرت البلاد إلى تبني إصلاحات اقتصادية شاملة، وقد جاء هذا التحول نتيجة حتمية فرضها صندوق النقد الدولي على الجزائر، مما دفعها إلى الانفتاح الاقتصادي يبدأ هذا الانفتاح بإصدار دستور 1989، الذي مهّد الطريق لانسحاب الدولة من العديد من القطاعات الاقتصادية، وفتحها أمام المبادرات الخاصة، مثل قطاع الإعلام، القطاع المصرفي، البورصة، وقطاع التأمينات، وقد كرّس هذا الدستور في مادته 22 مبدأ حرية التجارة والصناعة، وقد تعزز هذا التوجه الاقتصادي بإصدار دستور 1996، الذي جاء ليؤكد على نفس المبادئ ويكرسها بشكل أقوى، وقد ترتّب عن ذلك تعميم الإصلاحات الاقتصادية من خلال تحرير العديد من القطاعات، مثل: قطاع التجارة الخارجية، وقطاع الكهرباء والغاز، وغيرها.

أما فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة للاستثمار، فقد شهدت الجزائر خلال هذه المرحلة صدور مجموعة من النصوص القانونية، من بينها:

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.
- الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.
- القانون رقم 18-22.

### 1. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار:

في إطار سعي الجزائر إلى إصلاح مناخ الأعمال وتحفيز الاستثمار، خاصة في ظل التحديات الاقتصادية المترتبة عن أزمة المديونية والتعاون مع صندوق النقد الدولي تبنت الحكومة مجموعة من التدابير الهادفة إلى تعزيز الانفتاح على السوق الدولية وتشجيع الاستثمار الأجنبي، وقد تجسّد

1- ماليك حموتان، الإطار القانوني للإستثمار في الجزائر، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي The legal Framework for investissent in Alegria a comparative study between Alegria and French Law,2022، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، ص 6-8.

ذلك من خلال إصدار مراسيم تمنح ضمانات وامتيازات متعددة للمستثمرين، سواء المحليين أو الأجانب، في مختلف مراحل تنفيذ مشاريعهم ففي مرحلة الإنجاز، يستفيد المستثمرون من حزمة من الإعفاءات تشمل الإعفاء من ضريبة نقل الملكية للعقارات المنجزة في إطار الاستثمار، وتطبيق رسم تسجيل ثابت بنسبة 0.5% على عقود تأسيس الشركات والزيادات في رأس المال، كما يتم إعفاء السلع والخدمات الموظفة مباشرة في تنفيذ المشروع من الرسم على القيمة المضافة، سواء كانت مستوردة أو محلية الصنع، إلى جانب الإعفاء من الرسم العقاري، أما في مرحلة التشغيل، فتمنح المؤسسات الاستثمارية إعفاءات جبائية تمتد من سنتين إلى خمس سنوات، وتشمل ضريبة أرباح الشركات، والدفع الجزافي، والرسم على النشاط التجاري والصناعي، وبعد انتهاء فترة الإعفاء، تُطبق نسبة ضريبية مخفّضة على الأرباح المعاد استثمارها، وذلك بهدف تحفيز استدامة الاستثمارات وتعزيز إعادة ضخ الأرباح في الدورة الاقتصادية الوطنية.

تضمن الحوافز الممنوحة للمستثمرين ضمن الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر جملة من الامتيازات الجبائية، أبرزها الإعفاء من ضريبة نقل الملكية، بالإضافة إلى تطبيق رسم ثابت خلال مرحلة إنجاز المشروع، أما في إطار النظام الخاص، فتمنح الاستثمارات إعفاءات ضريبية خلال مرحلة الاستغلال، تتراوح مدتها بين خمس (05) إلى عشر (10) سنوات، وتشمل هذه الإعفاءات الضرائب على أرباح الشركات، والدفع الجزافي، والرسم على النشاط التجاري والصناعي؛ وبعد انتهاء فترة الإعفاء، يُمنح تخفيض بنسبة 50% على الضريبة المفروضة على الأرباح التي يُعاد استثمارها في مناطق معينة، وفيما يتعلق بالاستثمارات في المناطق الحرة، والتي يُشترط فيها تقديم حصص من رأس المال بالعملة الصعبة القابلة للتحويل، والمصرح بها من قبل البنك المركزي الجزائري، فإن هذه الاستثمارات تُعفى من جميع الرسوم والضرائب، بما في ذلك تلك المفروضة على العائدات الرأسمالية الناتجة عن الأنشطة الاقتصادية داخل هذه المناطق. ورغم تعدد هذه الامتيازات وتنوعها، فإن قانون الاستثمار الصادر سنة 1993 لم يُحقق النتائج المرجوة، إذ لم يستقطب سوى خمسين (50) مليون دولار من أصل أربعين (40) مليار دولار من الاستثمارات المصرح بها والمسجلة لدى الهيئة المختصة<sup>1</sup>.

1- المرسوم التشريعي رقم 93- 08 المؤرخ في 25 أفريل 1993 المعدل والمتمم للأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

## 2. الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار:

صدر هذا القانون في سياق تفعيل برنامج الإنعاش الاقتصادي الذي تتبناه الحكومة، والرامي إلى تقليص معدلات البطالة وتحقيق نمو اقتصادي شامل ومستدام، وقد تزامن صدوره مع اعتماد مجموعة من القوانين ذات الطابع الاقتصادي والتشريعي، التي تهدف إلى تعزيز الإطار القانوني للتنمية، من بينها: قانون النقد والقرض، قانون اعتماد تعريف جمركية جديدة، والقانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويجدر بالذكر أن هذا القانون يتضمن 36 مادة قانونية، تمحورت في مجملها حول تنظيم النظام العام وتعزيز ديناميكية الاقتصاد الوطني.

كما شمل في هذا القانون مجموعة من الامتيازات الجبائية لفائدة المشاريع الاستثمارية تشمل هذه الامتيازات إعفاءً من الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للسلع والخدمات، غير المستثناة، التي تُستخدم مباشرة في إنجاز المشروع الاستثماري، كما يُعفى المستثمر من حقوق نقل الملكية العقارية المرتبطة بالاستثمار المعني، بالإضافة إلى إعفاء لمدة ثلاث سنوات من الرسم على النشاط المهني، وتشمل الامتيازات أيضاً إعفاءً من الضريبة على أرباح الشركات خلال مرحلة الاستغلال، وذلك وفقاً للشروط المنصوص عليها في النص القانوني<sup>1</sup>.

## 3. القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار:

تم إصدار هذا القانون في ظروف اقتصادية صعبة تتطلب استقطاب لاستثمارات الأجنبية والوطنية، وقد قام هذا القانون بالتركيز على الاستثمارات حسب الأهمية:

✓ الامتيازات الجبائية الإضافية لنشاطات ذات الامتياز أو المنشأة لمناصب الشغل.

✓ الامتيازات الجبائية للاستثمارات الغير مستثناة من الاستفاضة.

✓ الامتيازات الجبائية لفائدة الاستثمارات التي لها أهمية على الاقتصاد الوطني<sup>2</sup>.

## 4. القانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار:

لم يرق المشرع الجزائري بتعريف الاستثمار كغيره من التشريعات بل اكتفى فقط بتعريف المستثمر وتحديد أشكاله ومجالاته وهذا ما جاء في المادة 5 من الفقرة الثانية لقانون الاستثمار 22-18،

1- د. عمار سلطان، التطور التشريعي للإستثمار وأسباب عدم إستقراره The legislative development of investismnt for its instability، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، ص، 389.

2- عبد اللاوي خديجة، النظام القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر وفي فرنسا، رسالة دكتوراه في العلوم تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بوبكر بلقايد، تلمسان، 2018-2017، ص.78.

المستثمر "كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون، ومنه:

○ استثمار الإنشاء كل استثمار منجز من أجل إنشاء رأسمال تقني من العدم باقتناء أصول بغرض إنشاء نشاط إنتاج السلع أو الخدمات.

○ استثمار التوسع كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات إنتاج السلع أو الخدمات عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة، ولا يخول اقتناء تجهيزات تكميلية ملحقة أو مرتبطة بطابع التوسع للاستثمار وكذلك هو الشأن بالنسبة لاقتناء تجهيزات تجديد أو استبدال مماثلة لتلك الموجودة.

○ استثمار إعادة التأهيل كل استثمار منجز يتمثل في عمليات اقتناء سلع أو خدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب الإهلاك لقدمها والتي تؤثر عليها من أجل رفع الإنتاجية أو إعادة بعث نشاط متوقف منذ ثلاث سنوات على الأقل.

○ نقل أنشطة من الخارج، عمل التحويل الذي تقوم بموجبه مؤسسة خاضعة للقانون الأجنبي لكل أو لجزء من أنشطتها من الخارج إلى الجزائر<sup>1</sup>.

وما يميز هذا القانون هو توضيحه للمبادئ الكبرى للاستثمار، حيث لأول مرة يخصص المشرع الجزائري مادة تتضمن مبادئ الإستثمار وهي نص المادة 3، التي تتضمن: "مبدأ حرية الإستثمار، وتتضمن الفقرة الثانية منه مبدأ المساواة والشفافية".

- حرية الاستثمار "كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار هو حر في اختيار استثمار هو ذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما". لقد عمد المشرع الجزائري في القانون 18-22 شرح هذا المبدأ على غرار النصوص الصادرة الأخرى، حيث قام بشرح المستفيد من هذا المبدأ دون وضع مفهوم له<sup>2</sup>.

- ويقصد هنا بصفة المقيم أو غير المقيم:

1- الجريدة الرسمية، المادة الخامسة، العدد 50 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022.

2- الجريدة الرسمية، المادة الثالثة، العدد 50، المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022.

- مقيم: أي كل أجنبي أو جزائري يقوم بممارسة نشاط الإنتاج أو الاستثمار أو التوزيع داخل التراب الجزائري.

- غير مقيم: وهو كل شخص معنوي أو طبيعي يكون الممركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر<sup>1</sup>.

وقد جاء في الفقرة الثانية من المادة 3 من القانون 18-22 "الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات"، وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري نص على مبدأ المساواة كمبدأ للاستثمار وأضاف له عنصر الشفافية وذلك دون شرحهما، وقد تكون المساواة بين الأشخاص في الحقوق والواجبات وذلك سواء كانوا طبيعيين أو معنويين بغض النظر إن كانوا وطنيين أو أجانب وذلك دون استثناء أو تمييز بممارسة نشاط الاستثمار والاستفادة من ذات المزايا والتحفيزات الضريبية أو الجمركية<sup>2</sup>. كما يمكن التأكيد على إهتمام المشرع الجزائري بمبدأ الشفافية من خلال نصوص المواد الأخرى من القانون 18-22 التي تنص على وضع كافة المعلومات تحت تصرف المستثمر على سبيل المثال المعلومات المتعلقة بالعقار من خلال إتباع الرقمنة للحصول على المعلومة وبأكثر شفافية، وقد تم أيضا التأكيد على أحكام الشفافية من خلال أحكام النصوص التنظيمية المطبقة للقانون 18-22 منها بعض أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الخاصة بتنظيم الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار و المتمثلة في:

✓ وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.

✓ وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

✓ وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.

✓ جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة<sup>3</sup>.

1- الجريدة الرسمية، المادة الخامسة، المرجع السابق.

2- الجريدة الرسمية ، المادة الثالثة، مرجع سابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر 2022.

وبتالي كل هذه المبادئ أو الضمانات تخدم المستثمر أي أنها متعلقة بالمستثمر. وقد تضمن قانون الاستثمار ضمانات قانونية جديدة لم تنص عليها القوانين السابقة المنظمة للاستثمار والتي تتعلق بحماية حقوق الملكية الفكرية للمستثمرين وذلك وفق ما جاء في المادة 9 من هذا القانون "تضمن الدولة حماية حقوق الملكية الفكرية طبقاً للتشريع المعمول به"، وبتالي من خلال تكفل الدولة بحماية هذه الضمانات فهذا دليل على تكريسها سواء كانت تقليدية " الملكية العينية للعقارات والمنقولات أو الملكية الفكرية والمتمثلة في الحقوق المعنوية التي يمتلكها المستثمر ويستخدمها في مشاريعه الاستثمارية سواء إن كانت حقوق أدبية كحقوق المؤلف والحقوق المجاورة أو حقوق صناعية من براءات اختراع وعلامات تجارية".

ما يميز القانون 22-18، هو وضعه لأنظمة خاصة "تحفيزية" من أجل تطوير الاستثمار ويتعلق الأمر بنظام القطاعات ونظام المناطق ونظام الأولوية لبعض المشاريع الاستثمارية" التي تقوم بها اللجنة المتعددة القطاعات في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بحيث أنها تقوم بدراسة الملفات وتصنفها حسب الأولوية<sup>1</sup>.

### أولاً: نظام القطاعات:

تستفيد الاستثمارات المنجزة في إطار "نظام القطاعات" من مجموعة من الامتيازات الجبائية وشبه الجبائية، وذلك بهدف دعم وتشجيع النشاطات الاقتصادية ذات الأولوية، وتشمل هذه الامتيازات الاستثمارات في القطاعات التالية: " المناجم والمحاجر، الفلاحة، تربية المائيات، والصيد البحري الصناعة بمختلف فروعها الصناعة الغذائية، الصناعة الصيدلانية، الصناعة البتروكيميائية"، بالإضافة إلى قطاعات الخدمات، السياحة، الطاقات الجديدة والمتجددة، واقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال.

وفيما يخص مرحلة الإنجاز، تُمنح الامتيازات التالية:

✓ إعفاء من الحقوق الجمركية وذلك فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

1 - الجريدة الرسمية، المادة الرابعة والعشرون، العدد 50 المؤرخ في 29 ذو الحجة عام 1443 الموافق ل 28 يوليو سنة 2022، ص 8.

- ✓ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- ✓ الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
- ✓ الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال.
- ✓ الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- ✓ الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة (10) سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء<sup>1</sup>.

### ثانيا: نظام المناطق:

وهي المناطق التي تعد قابلة للاستفادة من استثمارات "نظام المناطق"، المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب الكبير، المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة، المواقع التي تمتلك إمكانات من الموارد الطبيعية القابلة للتنمين؛ من بين المزايا الممنوحة لنظام المناطق نجد:

- إعفاء من الحقوق الجمركية تُمنح إعفاءات جمركية على السلع والمعدات المستوردة التي تُخصص مباشرة لإنجاز المشروع الاستثماري، وذلك بهدف تخفيض تكلفة اقتناء وسائل الإنتاج.
- إعفاء من الرسم على القيمة المضافة (TVA) يُعفى من الرسم على القيمة المضافة كل من السلع والخدمات، سواء كانت مستوردة أو مقتناه محليًا، شريطة أن تدخل مباشرة في إطار إنجاز المشروع الاستثماري المعني.

1- فلاح خيرة، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار رقم 22-2018 The new incentive système in investisment Law no 22-2018، جامعة جيلالي اليابس ، سيدي بلعباس الجزائر، ص . 3-5.

- إعفاء من حقوق نقل الملكية والرسم على الإشهار العقار تمنح إعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري بالنسبة لكافة المقتنيات العقارية التي تتم في إطار تنفيذ المشروع الاستثماري.
- إعفاء من حقوق التسجيل على العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال يشمل هذا الإعفاء العقود التأسيسية للشركات وكافة العمليات المرتبطة بزيادة رأس المال، مما يعزز ديناميكية التأسيس والتوسع المؤسسي.
- إعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية يُعفى المستثمر من حقوق التسجيل والرسم العقاري، إضافة إلى الإعفاء من دفع مبالغ الأملاك الوطنية المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- إعفاء من الرسم العقاري لمدة عشر (10) سنوات تمنح الملكيات العقارية المستخدمة في إطار الاستثمار إعفاءً من الرسم العقاري لمدة عشر سنوات ابتداءً من تاريخ اقتنائها، بهدف تخفيف الأعباء المالية في المراحل الأولى من الاستثمار<sup>1</sup>.

### ثالثاً: نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكلي:

تُعتبر الاستثمارات التي تتميز بقدرتها العالية على خلق الثروة وتوفير فرص الشغل عاملاً استراتيجياً في تعزيز الدينامية الاقتصادية وتحسين جاذبية الإقليم كما تساهم أيضاً في دفع النشاط الاقتصادي بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية، ونظراً لدورها المحوري في دعم مسار التنمية المستدامة، فإن هذا النوع من الاستثمارات يكون مؤهلاً للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكلة.

يتضح ذلك وفق المادة 31 من القانون 22-18 أن المشرع منح لنظام الاستثمارات المهيكلة نفس المزايا الممنوحة لمناطق النشاط وذلك خلال مرحلة الاستغلال، و التي خصصها المشرع في مرافقة الدولة كلياً أو جزئياً في التهيئة و المنشآت الضرورية لتجسيدها و تتم بموجب اتفاقية بين المستثمر و الوكالة التي تتصرف باسم الدولة و ذلك بعد موافقة الحكومة مع العلم أن المشرع قد اشترط مدة إنجاز الاستثمارات بثلاث سنوات أما إذا تعلق الأمر بالاستثمارات المدرجة في مناطق النشاط و

1- الجريدة الرسمية، المادة 28 ، العدد 50 ، المؤرخ في 29 نونبر 1443 الموافق ل 28 يوليو سنة 2022 .

المناطق المهيكلة فإن المدة ترفع إلى خمس سنوات و يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تسجيل الاستثمار لدى الوكالة أو ابتداء من تاريخ تسجيل رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها الرخصة مطلوبة<sup>1</sup>.

فيما يخص إجراءات الاستفادة من الأنظمة التحفيزية وفق القانون 22-18 فقد نظم المشرع الإجراءات التي يتعين على المستثمر إتباعها وذلك بهدف الحصول على مزايا وحوافز بحيث تختلف الإجراءات حسب المرحلة التي يكون فيها المشروع الاستثماري " مرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال"، بحيث يلجأ المستثمر في حالة تسجيل رغبته في الاستفادة من المزايا والحوافز التي جاء بها القانون الجديد إما إلى الشبايك الوحيدة لتسجيل المشاريع الاستثمارية أو من خلال المنصة الرقمية للمستثمر<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: الإطار المفاهيم للتنمية المحلية:

#### المطلب الأول: مفهوم التنمية المحلية:

تتجلى التنمية سواء اجتماعية أو اقتصادية في أي بلد من خلال الاستراتيجيات والسياسات المتبعة من خلال الهياكل والأجهزة إلى جانب الميكانيزمات التي تتبعها أو تعتمد عليها لضبط وتنظيم أداء هذه الأجهزة والهياكل في مختلف الفروع الصناعية والقطاعات الاقتصادية<sup>3</sup>.

نقصد بالتنمية المحلية انتقال المجتمع من وضع معين إلى وضع آخر أفضل منه في كل المجالات، ويرتكز مفهوم التنمية المحلية على عنصرين أساسيين أولهما يتمثل في المشاركة الشعبية ومن ثمة مشاركة الأهالي جميعهم في الجهود المبذولة لتحسين مستوى معيشتهم ونوعية حياتهم أما بقدر المستطاع على مبادراتهم الذاتية، أما العنصر الثاني يتمثل في توفير مختلف الخدمات ومشروعات التنمية المحلية بأسلوب يشجع هذه المبادرة والاعتماد على المشاركة.

يعرفها الدكتور سعد الدين إبراهيم " أنها إنبثاق و نمو كل الإمكانيات و الطاقة الكامنة في كيان معين أي أنها داخلية ذاتية بشكل متوازن و كامل، فهي تهدف إلى إشباع الحاجات الأساسية للأفراد من خلال إتاحة الفرصة لهم للحصول على احتياجاتهم و لرفع مستوى معيشتهم .

1- د. سارة بن صالح ، قراءة تحليلية في مستجدات القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار An Anatical Reading of the developments of Law 2023, 18-22، جامعة 8 ماي 1945، الجزائر، ص . 200 .

2- الجريدة الرسمية، المادة الواحد وثلاثين ، المؤرخ في 29 ذو الحجة عام 1443 الموافق ل 28 يوليو سنة 2022 م، ص . 9.

3- أ. شلابي نعيمية، دور الإستثمار المحلي في تحقيق التنمية دراسة حالة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية، ص . 2.

وقد عرفها الدكتور فاروق زكي في كتابه تنمية المجتمع في الدول النامية "بأنها تلك العمليات التي توحد جهود السلطات الحكومية وجهود الأهالي لتحسين الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للمجتمعات المحلية".

### المطلب الثاني: أهداف التنمية المحلية.

انطلاقاً من التعريف يمكن استنتاج أهداف التنمية المحلية:

- مشاركة السكان في النهوض بكل القطاعات لعملية التنمية وتطوير المجتمع المحلي.
- خلق استثمارات محلية التي تساهم بدورها في تقليص حجم البطالة محلياً.
- خلق التعاون وروح المبادرة في المجتمع (تنمية الاجتماعية)<sup>1</sup>.

### المبحث الثالث: الإطار المفاهيم لمناطق النشاطات:

#### المطلب الأول: مفهوم مناطق النشاطات:

النشاط هو مفهوم يشير إلى مجموعة من الأعمال أو الإجراءات المخططة التي يتم تنفيذها بغرض تحقيق هدف محدد ضمن سياق معين. يتمتع النشاط بخصائص محددة تشمل:

- **الزمنية:** يتمتع النشاط بمدة زمنية محددة تنطوي على بداية ونهاية.
- **الموارد:** يتطلب تنفيذ النشاط موارد بشرية، مادية، وتقنية لضمان إتمامه بشكل فعال.
- **الهدف:** يُعتبر النشاط جزءاً لا يتجزأ من عملية إنتاجية أو مشروع محدد، حيث يُنفذ ضمن خطة عمل متكاملة لتحقيق أهداف معينة.

#### • **مناطق النشاط:** حسب مذكرة هيئة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي

2006 فإن "مناطق النشاط هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير تكون مخصصة

لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات"، وفي تقرير آخر للوزارة

نفسها رقم 07 مؤرخ في 12 جانفي 2008 "مناطق النشاط هي مساحات لترقية وتنمية نشاطات

اقتصادية بصفة عامة بخالف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية".

تُعرف "منطقة النشاط" بأنها فضاءات مهيأة ومنظمة لاستقبال الأنشطة الاقتصادية المختلفة، مثل

الأنشطة الصناعية، التجارية، السياحية، الحرفية، والخدمية، تُخصص هذه المناطق بشكل منهجي

1 - د. تفرات يزيد و آخرون، الاستثمار المحلي مسار لتحقيق التنمية المحلية على ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة في الجزائر – دراسة نظرية تحليلية Domestic investesment a path to atvhave local development i, the light of the current economic conditions in algeria – Analtical theory study، 2019، جامعة أم البواقي، سوق أهراس، مستغانم، ص.54-51.

لتسهيل تنفيذ الأنشطة المتنوعة، وذلك من خلال إعداد بنية تحتية متكاملة تسمح بتطوير الأعمال وتنميتها، تتسم هذه المناطق بالتهيئة العمرانية التي تساهم في توفير بيئة ملائمة للأعمال المختلفة، بما في ذلك تنظيم المساحات لاستقبال المشاريع الصناعية والتجارية والتكنولوجية الحديثة.

• التعريف الأول: "منطقة النشاط" هي فضاء مدمج عمرانياً وموجه لاستقبال الأنشطة الصناعية، التجارية، والتكنولوجية الحديثة، من خلال تنظيم وتخطيط هذه المناطق بطريقة تؤدي إلى تحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة.

• التعريف الثاني: "منطقة النشاط" تشير إلى مساحة من الأرض يتم تقسيمها إلى حصص موجهة للشركات والمؤسسات التي تهدف إلى الحصول على موطن صناعي " أي عقار صناعي"، وهذا يسمح لهذه المؤسسات بالنمو والتطور ضمن بيئة تتسم بالمرونة والفرص المتاحة في إطار التنظيم المتبع<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: نشأة مناطق النشاطات في الجزائر

تم إنشاء مناطق النشاطات في الجزائر بموجب نصتشرعي صدر عام 1974 وقد نصت المادة 10 من الأمر رقم 26-74 منها على تخصيص الاحتياطات العقارية البلدية لفائدة استثماراتالدولة، والجماعات العمومية، والجماعات المحلية على اختلاف أنواعها. ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين البلديات من تعبئة وعاء عقاري يسهم في تفعيل التنمية المحلية وتحفيز الاستثماراتالاقتصادية وعند المقارنة، يتضح أن المناطق الصناعية قد أنشئت خلال الحقبة الاستعماريةواستكمل تنظيمها بعد الاستقلال وذلك سنة 1973، بموجب المرسوم رقم 45-73 منه، والذي نص على إحداث لجنة استشارية مكلفة بتهيئة المناطق الصناعية، وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء مناطق النشاطات جاء في سياق توجهات الدولة نحو التصنيع، حيث تم في البداية تركيز الجهود على إنشاء مناطق صناعية كبرى على المستوى الوطني لاستيعاب المشاريع الصناعية الضخمة، ثم تلا ذلك إنشاء مناطق نشاطات على المستوى المحلي بهدف تحفيز التنمية الاقتصادية المحلية ، وخلق فرص العمل، وتشجيع الاستثمارات الصغيرة والمتوسطة<sup>2</sup>.

1- عمار علوني، واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر و دورها في ترقية الاستثمار المحلي -دراسة ميدانية بولاية سطيف، The reality of industrial and activities zones in Alegria and thier role in promoting domestic invistiment Field study in Sétif الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير ، ص. 372-373.

2 - Séminaire régional de Bejaia, de la problématique de l'offre foncière et du développement économique 2 local, ANIREF , N 1 , 12 Décembre 2011

في غالب الأحيان، فإن مضمون الأنشطة التي تحتضنها مناطق النشاطات يركز على ترقية الأنشطة الاقتصادية المحلية الصغيرة والمتوسطة، بما في ذلك المشاريع الصناعية والخدمية، وذلك بخلاف المناطق الصناعية التي تختص باحتضان الوحدات والمركبات الصناعية الكبرى<sup>1</sup>.

### الإطار القانوني والتنظيمي لاستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

نميز في عقود استغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط بين مرحلتين مختلفتين، مرحلة النظام الإشتراكي و مرحلة الانفتاح الإقتصادي:

أولاً: الإطار القانوني و التنظيمي لإستغلال المناطق الصناعية و مناطق النشاط في مرحلة النظام الإشتراكي:

لم يكن يسيرا على السلطة الوطنية غداة الإستقلال إعلان القطيعة الجذرية مع النظام القانوني الإستعماري، فلأسباب موضوعية إكتفت بتمديد سريات التشريع الفرنسي إلى مابعد الإستقلال ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى قانون 62-166، المؤرخ في 31 جويلية 1962، و بموجب هذا التمديد إستمر الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية CADAT المنشأ في العهد الإستعماري بلعب دورا مهما في مجال إستغلال المناطق الصناعية، فمن إختصاصات هذا الصندوق حسب المقرر 56-2011، المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أفريل 1956 إكتساب العقارات و الأراضي بالتراضي أو بنزع الملكية و تهيئتها كمناطق صناعية، ثم التنازل عنها بالبيع لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص أو العام.

وقد إستمر الوضع نفسه عند حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله لهيئات حلت محله كالمركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني الذي أعيد هيكلته و إنبثق عنه المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني، حيث كلفت هذه الهيئات حسب المادة 06 من المرسوم 86-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بشراء الأراضي اللازمة لتهيئة المناطق الصناعية و إعادة بيعها للمستثمرين.

- M kirat , Réhabilitation et aménagement des zones industrielles et zones d'activité : un levier efficace pour la mise 1 a nouveau l'environnement immédiate de l'entreprise , ANIREF n1 Mars 2009  
2 - المادة 05 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008، المحدد للشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر عدد 49، 2008.

في حين مناطق النشاط التي أنشئ أغلبها على وعاء الإحتياجات العقارية للبلدية، يتم بيع الأراضي المتوفرة فيها للمستثمرين بموجب المرسوم 76-26 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياجات العقارية، وذلك بمداولة من المجلس الشعبي البلدي يصادق عليها الوالي المختص قصد إختيار المترشحين المقبولين نهائيا، ثم يتم تحرير عقود نقل الملكية مع المستثمرين على أن يتم الدفع فورا إلى قابضة البلدية<sup>2</sup>.

**ثانيا: الإطار القانوني والتنظيمي لإستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط في مرحلة الإنفتاح الإقتصادي:**

رافق التوجهات الإقتصادية الجديدة، تحرير السوق العقارية بموجب المادة 74 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، ورفع يد الجماعات المحلية (الولاية والبلدية) عن تسيير حافظتها العقارية والذي أصبح مخولا للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين<sup>3</sup>، بما فيها مناطق النشاط. إلا أن هذا الإنفتاح غير المضبوط، جعل السوق العقارية المخصصة للإستثمار خاصة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط تشهد تجاوزات خطيرة مما تسبب في نهب العقار وتحويله عن مهمته الأساسية<sup>4</sup>، وهو ما دفع بالسلطات العمومية لإتخاذ جملة من التدابير القانونية والتنظيمية لوضع حد لهذه التجاوزات التي تضر بالإقتصاد الوطني، فبموجب قانون المالية لسنة 1993 الصادر بموجب مرسوم تشريعي 93-03 المؤرخ في 19 جانفي 1993<sup>5</sup>، إسترجعت السلطات العمومية الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المتواجدة في هذه المناطق، ثم جاء قانون المالية لسنة 1994 الصادر بموجب مرسوم تشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ليشمل إسترجاع الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية والمحلية غير المستقلة والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وأدمجتها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، بعدها بموجب قانون المالية لسنة 2002<sup>6</sup>، إسترجعت الدولة الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوم هذه المؤسسات.

1- راجع المادة 02-07 من المقرر 56-011 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أفريل 1956، ص 1806.  
2- راجع المادة 01 من المرسوم 76-16 المؤرخ في 07-02-1976، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات للأراضي التابعة للإحتياجات العقارية، ج ر عدد 17، 1976.  
3- المادة 20 من المرسوم 76-26 المؤرخ في 07-02-1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات للأراضي التابعة للإحتياجات العقارية.  
4- راجع المادة 73 و المادة 86-01 من قانون التوجيه العقاري 90-25.  
5- أكدت بعض التقارير الوزارية أنه تم تحويل العقار الصناعي عن طبيعته الأصلية و إستغل لأغراض أخرى كالسكنات و العيادات الطبية، راجع تقرير وزير الصناعة السيد هاشمي جعوب حول العقار الصناعي، الإشكالية و التطور و الأفاق الذي قدم أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27 أوت 2003.  
6- المادة 108 من قانون المالية الصادر بموجب مرسوم تشريعي 93-03 المؤرخ في 19 جانفي 1993.

وتجدر الإشارة أنه، قبل 1993 كان إستغلال الأراضي المخصصة للإستثمار تتم بموجب عقد التنازل معلقا على شرط فسخي هو وجوب إنجاز المشروع، وبداية من سنة 1993 ظهر أول مرة عقد الإمتياز<sup>1</sup>، في المناطق الخاصة المطلوب ترقيتها بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بتطوير الإستثمار.

وقد عممت السلطات العمومية هذا العقد بالنسبة للأمالك الخاصة للدولة التي تتواجد في المناطق الصناعية ومناطق النشاط والتي إسترجعتها الدولة بموجب قوانين المالية المتعاقبة المشار إليها سلفا، حيث بموجب المادة 148 من أمر 95-27 المؤرخ في ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 تمنح للمستثمرين عموميين أو خواص أراض خاصة بالدولة بموجب عقد الإمتياز قابل للتنازل يخول لصاحبه حق الحصول على رخصة بناء أو رهن أو إقامة منشآت، لكن لم تصدر نصوص قانونية أو تنظيمية تنظم ذلك إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 1998، فجاء في نص المادة 151 منه إمكانية التنازل أو المنح بإمتياز الأراضي الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية وذلك بالمزاد العلني، حيث يعطي المنح المذكور للمستفيد الحق في تسليم رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري، كما يحول المنح بالإمتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد فور الإنتهاء من مشروع الإستثمار.

إلا أنه وبصفة إستثنائية يمكن التنازل أو ملح بالإمتياز عنها بصيغة التراضي لفائدة الإستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم، غير أنه لم يصدر نص تنظيمي ليوضح هذه النقطة، مما إستوجب تجميد عمليات المنح بالتراضي بموجب برقية صادرة عن الإدارة المركزية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000<sup>2</sup>.

بعدها تطبيقا للأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية تم إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (calpiref) والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) للمساهمة في إبراز السوق العقارية المخصصة للإستثمار، كما وضح المرسومان 07-121 و 07-122 المؤرخان في 23 أفريل 2007 كيفيات وضع حيز

1- ج ر عدد 79، 2001.

2- يقصد بالأصول الفائضة للملك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعية النشاط المؤسسة. وكذا الأملاك العقارية المتوفرة في المناطق الصناعية، أما الأصول العقارية المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

تنفيذ عمليات منح حق الإمتياز والتنازل والإجراءات الخاصة الواجب إتباعها، حيث يمنح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة الموجهة للإستثمار لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويل حق الإمتياز إلى تنازل<sup>1</sup>، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح لأجلها حق الإمتياز والبدء في النشاط الذي تعينه حسب كل حالة<sup>2</sup> الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار أو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.

بالنسبة لصيغة منح حق الإمتياز، بإستثناء الملفات المقبولة من طرف المجلس الوطني للإستثمار<sup>3</sup>، والأراضي المخصصة للإستثمار الواقعة خارج بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران، أو الأراضي الواقعة في بلديات ولايات الجنوب، الذي يمنح فيها حق الإمتياز بالتراضي<sup>4</sup>، فإن القاعدة العامة لصيغة منح حق الإمتياز تتم بالمزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة بقرار من الوالي بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.

أخيرا، وحماية للعقار الصناعي الذي يعدّ ثروة غير قابلة للتجديد، بموجب أمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية<sup>5</sup> والمراسيم التنفيذية له، تم إخضاع الأصول العقارية

1- طبقا للمادة (14) من أمر (06-04) المؤرخ في 01/09/2008 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي (09-153) المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، يمنح حق الامتياز لمدة 3 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 90 سنة.

2- المرسوم (07-122) المحدد الشروط وكيفيات التسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية العموم الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج و عند 27/2009 وقد الفى بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي (09-153) المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها

3- راجع المادة 18 من مرسوم تنفيذي (1537) المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والوصول الفائزة التابعة للمؤسسات الصومية الاقتصادية

4- حددت المادة 4 من مرسوم تنفيذي (09-152) المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ( ج و عدد 27/2000 ) المشاريع الاستثمارية ذات الأولوية والأهمية الوطنية من أمثلتها المشاريع التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني

5- راجع المادة (19) من مرسوم تنفيذي (15209) مؤرخ في 02/05/2009 المحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(المتبقية، الفائضة)<sup>1</sup> للمؤسسات العمومية والأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى الصيغة الوحيدة لمنح الإمتياز طويل المدى<sup>2</sup> غير قابل للتنازل.

### - الأصول العقارية للمؤسسات العمومية:

سبق وأن رأينا، بموجب قوانين المالية المتعاقبة إسترجاع الدولة لحافضة عقارية لا بأس بها من الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية، كما أنها بموجب المرسوم التنفيذي 17-122 المؤرخ في 23 أفريل 2007، ثم المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، باشرت الدولة بإدماج الأصول الفائضة غير اللازمة لنشاط المؤسسات والأصول التي تم تحديدها من طرف مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخوصصة، والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حيث يسند تسييرها إلى الوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري (Aniref)، على أساس إتفاقية تبرم بينها وبين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

وكقاعدة عامة، وطبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 153-09 يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات بناء على إقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، إلا أنه وبصفة إستثنائية يمكن منح الإمتياز بالتراضي بترخيص من مجلس الوزراء بناء على إقتراح من المجلس الوطني للإستثمار (CNI) إذا كانت المشاريع المزمع إنجازها تشكل أولوية وطنية أو ستخلق مناصب شغل كثيرة أو ستسهم في تطوير المناطق المحرومة.

### - الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية :

إذا كانت الأرضية العقارية التابعة للدولة ستخصص المشاريع ذات أهمية وطنية، فإن صيغة منح الإمتياز تكون بالتراضي من قبل مجلس الوزراء بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار (CNI) ، أما إذا كانت الأرضية ستخصص المشاريع أقل أهمية أو ليس لها طابع الأولوية يرخص منح

1- راجع المادة 11 من نموذج دفتر الشروط المحدد الشروط والبنود المطبقة على ملحا للإمتياز عن طريق المزاد العلمي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والوجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج و عند 27 لسنة 2009.  
2- راجع المادة 12 من نموذج دفتر الشروط المحدد الشروط والبنود المطبقة على ملحن طريق المزاد العلمي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والوجهة تاريخ الإستثمارية، ج و عند 27 لسنة 2009.

الإمتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود من الوالي المختص إقليميا بإقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (calpirel).

أما إذا أسند تسيير الوعاء العقاري التابع للدولة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (Aniref)، يرخّص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات بإقتراح من الوكالة.

وتجدر الإشارة بالذكر أن حق الإمتياز في الحالتين السابقتين، تخول للمستفيد منه حق عيني عقاري محدود المدة قاصر على المنفعة (إستعمال وإستغلال) دون الرقابة التي تبقى للدولة، إلا أن المزايا الممنوحة للمستفيد مقيدة، فهو مقيد في إستعماله بالغرض المخصصة له الأرضية وهو إستيعاب مشروع إستثماري، كما أنه مقيد في إستغلاله للأرضية المخصصة للإستثمار بعدم إمتداد سلطته على المنتجات والمناجم والمعادن وكل الممتلكات الثقافية التي تبقى ملكيتها للدولة.

ومهما وضعت قيود على سلطات المستفيد من حق الإمتياز، إلا أن هذا الحق العيني الذي يمنح مقابل دفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية، يخول لصاحبه حسب المادة 11 من أمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2009، الحق في الحصول على رخصة بناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري وكذا البنائيات التي أقيمت على الأرض.

ورغم هذه الترسانة القانونية والتنظيمية لإنشاء، تسيير وإستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط، إلا أن هذه المساحات لا تزال محل شكوى المستثمرين، وهو ما أكدته في عهد قريب مجموعة إستثمارية ألمانية.

### المطلب الثالث: أنماط تسيير مناطق النشاطات في الجزائر

يتم تسيير مناطق النشاطات قبل قانون الاستثمار 18-22 من قبل البلدية أو الولاية أو من طرف الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم وتطبيقا لنص المادة 11 من قانون الاحتياطات العقارية الصادر بموجب الأمر 26-47 أن المشرع سمح للبلديات بتهيئة الأراضي المخصصة للبناء ثم بيعها بالمزاد العلني الذي تحدده مصلحة أملاك الدولة وبخصوص الاستثمارات التي لا تقوم بها البلدية فإنها تتنازل عن الأرض بعوض تحدده أيضا مصلحة أملاك الدولة وذلك طبقا للفقرة الثانية من المادة 10 من الأمر 26-47.

في عام 1990 صدر قانون خاص بالتوجيه العقاري والذي ألغى الأمر 47-26 ينص على أنه ليس من المنطقي و غير مقبول بيع العقارات في إطار إنجاز الاستثمارات كما أنه نص على وجوب تصحيح عمليات شراء القطع الأرضية التي تم بيعها في إطار هذا الأمر أي أنه كانت هناك انحرافات و أخطاء صاحبت عملية التنازل أو توزيع العقار الموجود في مناطق النشاطات من الفترة 1974 إلى 1990 و هذا ما أدى بالمشروع يتدخل و يصحح الأوضاع و ذلك بتحويل عملية تسيير العقار في مناطق النشاطات من البلدية إلى هيئات عمومية أخرى و ذلك بإحداث وكالات بلدية ثم و كالات ولائية محلية لتسيير العقار فيها .

أثناء إنشاء الوكالة الوطنية للضبط العقاري في 2007 لم تكن مكلفة بتسيير مناطق النشاطات حتى عام 2012 أين تم تعديل المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_119 حيث أصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة الاوعية العقارية لإنشاء وتسيير مناطق نشاطات وكل فضاء آخر مخصص لنشاطات الاقتصادية , في إطار الجهود الرامية إلى ضبط وتوجيه الاستغلال العقاري العمومي لأغراض استثمارية، شهدت سنة 2008 تحوُّلاً هاماً في السياسة العقارية للدولة، تمثل في التخلي عن نظام التنازل عن العقارات الواقعة ضمن مناطق النشاطات، واستبداله بنظام الامتياز. وقد تم تكريس هذا التحول من خلال الأمر رقم 08-04، الذي أعاد تحديد الإطار الإداري المختص بمنح التراخيص العقارية، وذلك عبر المرور بمراحل تنظيمية متعددة.

بموجب المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، أصبح منح الامتيازات العقارية يتم عن طريق المزايدة العلنية أو المحدودة، وذلك بناءً على اقتراح من الهيئة العامة المكلفة بالضبط والوساطة العقارية، وبعد مصادقة الوزير المكلف بترقية الاستثمار، باعتباره الجهة المخولة قانوناً باتخاذ القرار في هذا الشأن، لاسيما في حال إسناد تسيير هذه الأراضي إلى الوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية.

أما في الحالات التي يتم فيها منح الامتياز عن طريق التراضي، فإن الاختصاص يعود إلى مجلس الوزراء، وذلك بناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وفقاً لما تنص عليه المادة 13 من ذات المرسوم التنفيذي. غير أن هذا التنظيم شهد تعديلاً جوهرياً بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث تم نقل صلاحية منح الامتياز عن طريق التراضي إلى الوالي، بعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط

العقار، مما أدى إلى تقليص دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في هذه العملية، وهو ما يمثل تراجعاً ملموساً في وظيفتها التقليدية في تسيير الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. في البداية، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، كان الترخيص بالامتياز يتم بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، مما يكرس الطابع المركزي للعملية. غير أن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (القانون رقم 11-11) أدخل تعديلاً جوهرياً خفّف من هذا الطابع، حيث أسند سلطة منح الامتياز إلى الوالي، بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات، بالتنسيق مع الضابط العقاري، بدلاً من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهو ما مثّل تقليصاً لدور هذه الأخيرة، وفي سياق تعزيز جاذبية الاستثمار، ألغى قانون المالية لسنة 2013 (القانون رقم 12-12) شرط الحصول على موافقة الوزير المختص، ما اعتُبر تسهياً للإجراءات وتشجيعاً للمبادرة الاستثمارية.

أما التعديل الأبرز، فقد جاء بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (القانون رقم 01-15)، حيث منح الوالي صلاحية إصدار قرار الامتياز بناءً على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، بالتنسيق مع المديرين المعنيين، على أن يشمل ذلك أراضي الدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والفائضة، إضافة إلى الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

تُبرز هذه التعديلات سعي السلطات العمومية إلى تبسيط مسار منح العقار الصناعي، مع الحفاظ على آليات رقابة فعالة على المستوى المحلي، ما يعكس توجّهاً نحو اللامركزية الإدارية في تسيير العقار الاقتصادي وتحفيز الاستثمار وفقاً لتعليمات مشتركة صادرة عن وزارات الداخلية، المالية، والصناعة. تنص الإجراءات على أن المستثمر يقدم طلبه إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة إقليمياً، والتي يجب أن تبدي رأيها خلال أجل أقصاه ثمانية أيام، ويُعدّ سكوتها بمثابة موافقة ضمنية. عقب ذلك، يُحال الملف إلى باقي المديرية المعنية لإبداء الرأي في نفس الأجل، ثم يُعرض على الوالي للفصل فيه واتخاذ قرار منح الامتياز. بعد تبليغ القرار للمستثمر، يُحوّل الملف إلى إدارة أملاك الدولة التي تتولى توقيع العقد خلال ثمانية أيام، وتؤكد التعليمات أن مجموع آجال المعالجة لا يجب

أن يتجاوز شهرًا واحدًا من تاريخ استلام الملف من قبل الوالي. وفي حال رفض الطلب، يتعين على المدير المكلف بالاستثمار تبليغ قرار معلل للمستثمر<sup>1</sup>.

أما فيما يخص تسيير مناطق النشاط **بعد قانون الاستثمار 22-18** نجد انه باستثناء المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار الذي ذكر اسم البلدية والولاية كل النصوص الأخرى لم تتطرق إلى دور الجماعات المحلية (الولاية و البلدية ) في المنظومة القانونية الجديدة المتعلقة بالاستثمار بل بالعكس فإنه يظهر أن كل الصلاحيات مركزة على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تتوفر على الشبائيك الوحيدة منها الشبائيك الوحيدة اللامركزية و التي تنص حسب مادته 20 " هي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي ".

وعليه يمكن أن نقول أن دور الجماعات المحلية البلدية والولاية تم تقليصه بعد قانون الاستثمار 22-18، بالنسبة للأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإنه تم تعديله بموجب مختلف القوانين المالية (6 تعديلات بين سنة 2011 و 2020).

وقد خول هذا الأمر صلاحيات منح العقار الموجه للاستثمار إلى الوالي حيث المادة 05 أنه يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

✓ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

✓ بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

✓ بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

1- د. محمد ضيوف، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، ص 107-105.

وبموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تم إلغاء لجنة و إسناد اقتراح ترخيص الامتياز إلى مدير الصناعة على مستوى الولاية، ثم تم إعادة هذه اللجنة بموجب المادة 118 لقانون المالية لسنة 2020 دون الإحالة إلى نص تنظيمي وفقا لما كان معمول به في السابق حيث تم إنشاء اللجنة بمرسوم تنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010.

وقد تقرر بموجب المشروع التمهيدي الذي يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع لأمالك الدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و الذي ألغى الأمر 04-08 استحداث ثلاث وكالات وطنية مستقلة، تكلف بالعقار الصناعي السياحي ، و العمراني على شكل مؤسسات عمومية ذات طابع خاص توضع تحت وصاية القطاعات التابعة لها تسند لها الشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية و يتعلق الأمر بـ:

- وكالة العقار الصناعي ANFI.

- وكالة العقار السياحي ANDT.

- وكالة العقار الحضري ANFU.

تتمثل المهام المسندة لهذه الوكالات فيما يلي:

1. عملية تهيئة المساحات الموجهة للاستثمار لصالح الدولة.
2. تسيير وترقية العقار الاقتصادي قصد تثمينه في إطار الترقية الاقتصادية.
3. مسك وتحيين سجل العقارات القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار.
4. منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز ماعدا مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تخضع لترتيبات خاصة بها.

و لا يعد قانون المالية التكميلي لسنة 2015 آخر من جاء بتعديلات بخصوص الأمر 04-08، حيث نجد أيضا التعديل الصادر في 2018 و 2020.

وصولاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، و الذي حدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و تجريد أصحاب حقوق الامتياز من حق استغلال العقار الصناعي، و تطبيقاً لأحكام هذا القانون شكلت السلطات الجزائرية لجان ولائية للتحري في العقارات الصناعية

الممنوحة و الغير مستغلة و رفع تقاريرها إلى الجهات المختصة لمباشرة إجراءات فسخ عقود الامتياز و إدراجه من جديد ضمن عرض العقار الصناعي<sup>1</sup>.

#### المطلب الرابع: بعض الصعوبات التي تواجه المستثمرون في مناطق النشاط:

رغم الأهمية الاستراتيجية التي تكتسيها المناطق الصناعية ومناطق النشاط في دعم التنمية الاقتصادية وتحفيز الاستثمار المحلي والأجنبي، إلا أن الواقع الميداني في الجزائر يكشف عن مجموعة من العراقيل البنوية والمؤسسية التي تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذه الفضاءات. وتُعزى هذه العراقيل إلى عدة عوامل متداخلة، ترتبط أساسًا بإشكاليات قانونية وتنظيمية، وأخرى متعلقة بضعف التنسيق بين الهيئات المعنية بالتسيير والتهيئة، فضلًا عن غياب رؤية تخطيطية متكاملة توّطر إنشاء وتوزيع هذه المناطق.

فمن جهة، لا تزال مسألة تطهير العقار الصناعي، سواء من حيث الوضعية القانونية للأراضي أو تسوية سندات الملكية، تمثل عقبة حقيقية أمام تجسيد مشاريع استثمارية فعلية. ومن جهة ثانية، يُلاحظ تنازع في الصلاحيات بين مختلف أجهزة التسيير، ما أدى إلى تعطيل عمليات التهيئة والتخصيص، وبالتالي تأخير انطلاق الاستثمارات. كما أن غياب إطار مرجعي وطني واضح لإنشاء هذه المناطق، ساهم في نشوء فضاءات صناعية تفتقر إلى أدنى شروط الجدوى الاقتصادية.

تسلّط المحاور التالية الضوء على هذه الإشكاليات بمزيد من التفصيل، مع إبراز انعكاساتها المباشرة على فعالية العقار الصناعي في الجزائر.

#### 1-1- عدم تطهير المساحة العقارية الصناعية

تُعد مشكلة عدم تسوية الوضعية القانونية للتراث العقاري الذي أنجزت فوقه المناطق الصناعية ومناطق النشاط من أبرز العراقيل التي تعيق تجسيد الاستثمار الفعلي في هذه الفضاءات. فاستقرار المضاربين العقاريين في هذه المناطق، مقابل وجود مساحات شاغرة من جهة، وارتفاع الطلب من طرف المتعاملين الاقتصاديين من جهة أخرى، يعكس التناقضات البنوية في تسيير العقار الصناعي.

#### 1-1- عدم تطهير المساحة العقارية الصناعية في مجال سندات الملكية:

تُعزى إحدى أهم أسباب ركود الاستثمار في المجال الصناعي إلى السياسة الاحتكارية للعقار التي طبعت مرحلة الاقتصاد الاشتراكي، والتي تمثلت في توسيع ملكية الدولة على حساب الملكية الخاصة

- مداخلة من طرف وزارة الداخلية و الجماعات المحلية حول الإطار القانوني المنظم للجماعات المحلية و الاستثمار في الجزائر. 1.

دون القيام بعملية تطهير شاملة للعقار. وعلى الرغم من بعض المحاولات لتسوية هذه الوضعية بعد صدور قانون التوجيه العقاري (25-90) والأمر المعدل له (26-95)، والتي شملت تسوية بعض النزاعات الناتجة عن قانون الثورة الزراعية (73-71) الصادر بتاريخ 08 نوفمبر 1971، وكذا سياسة الاحتياطات العقارية، إلا أن الساحة العقارية لم تُطهر بشكل كامل.

ففي كثير من الحالات، تم إنشاء مناطق نشاط على أراضٍ تابعة للخواسب أو لأملك الدولة دون إدماجها قانونياً في الاحتياطات العقارية، ودون تطبيق الإجراءات القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مما أدى إلى نشوء نزاعات قانونية أعاقَت الاستثمار<sup>1</sup>. وقد سُجِلت حالات بقيت فيها الأراضي دون سندات ملكية قانونية، رغم أنها شُغلت بمشاريع استثمارية أو مؤسسات عمومية، الأمر الذي نتج عنه تجميد عمليات التصفية القانونية لتلك المؤسسات، وعرقلة توزيع الأراضي للمستثمرين الجدد.

وفي إطار مواجهة هذه الإشكالات، بذلت السلطات العمومية جهوداً ملموسة لتسوية الوضعيات القانونية، حيث تم تسوية وضعية حوالي 400 منطقة صناعية ومناطق نشاط، كما تم استرجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المنحلة<sup>2</sup>. وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم (07-122) المؤرخ في 23 أبريل 2007<sup>3</sup> ليعزز هذه الإجراءات من خلال تنظيم تسيير الحافظة العقارية من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لصالح الدولة<sup>4</sup>. إلا أن وتيرة التسوية تبقى غير كافية مقارنة بالطلب المتزايد من المستثمرين<sup>5</sup>.

## 2- تنازع في الصلاحيات بين أجهزة التسيير والتهيئة:

تشهد المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر تداخلاً وتنازاعاً في الصلاحيات بين مختلف الهيئات المسؤولة عن التسيير والتهيئة<sup>6</sup>. فقد لوحظت حالات متعددة، منها وجود وكالة التهيئة فقط،

1- إذا منح الإمتياز بالمزاد العلني، مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية الزاد العلني و إذا منح الإمتياز بالتراضي فإن مبلغ الإتاوة يمثل 5 بالمائة من القيمة التجارية المحسوبة، وفي الحالتين يتعين تحيين الإتاوة السنوية عن إنقضاء كل فترة 11 سنة.

2 - Z. Mehdoui ; Partenariat, le foncier pose toujours problème, article paru dans le quotidien d'Oran, mardi 20/01/2009,p 03.

3- المادة 12-13-14-15، من المرسوم التنفيذي 07-122، المؤرخ في 25 أبريل 2007.

4- سبق تناولها ص ص 06-07.

5- حسب تقرير صندوق البنك الدولي لسنة 2009، المتعلق بالإستثمار الأجنبي، تحتل الجزائر المرتبة رقم 132 مسبوقه بالمغرب مرتبة 128، مصر المرتبة 115، تونس مرتبة رقم 73.

Rapport Doing Business 2009, une publication conjointe de la Banque Mondiale, de la Société Financière internationale et de Palgrave Macmillan, p 12.

6- وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل و عصنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية و الحوصلة، ماي 2000، ص 25.

والتي تتجاوز صلاحياتها العادية لتتولى مهام التسيير، أو وجود مؤسسة التسيير دون دعم من وكالة التهيئة، مما يؤثر سلبيًا على جودة البنية التحتية<sup>1</sup>.

في بعض المناطق، تتواجد الهيئتان معًا، ما يؤدي إلى تضارب المصالح وتنازع الصلاحيات، خصوصًا فيما يتعلق بقطع الأراضي غير المباعة أو المعنية بالتخصيص. ففي غياب التنسيق، تتذرع كل جهة بأحققتها في إدارة الأراضي، مما يؤخر أشغال التهيئة ويؤثر على جاهزية المناطق لاستقبال المستثمرين، رغم أن هذه المؤسسات تعمل وفق آليات تجارية تهدف لتحقيق المردودية<sup>2</sup>.

وقد نتج عن هذا الوضع، بالإضافة إلى عزوف المستثمرين عن المساهمة في تسيير المساحات المشتركة، حالة من التردّي العام في العديد من المناطق الصناعية. وتشير الإحصائيات إلى أن من أصل 6420 قطعة صالحة للاستغلال، لم تُسوّ سوى 2809 قطع فقط، أي بنسبة 17.65%، مقابل 13514 قطعة غير مهيأة بنسبة 82.30%<sup>3</sup>. هذا الواقع يساهم في تعقيد إجراءات التمكين العقاري للمستثمرين، ويعمق أزمة العقار الصناعي في الجزائر.

### 3- غياب إطار مرجعي لإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاط:

إن غياب إطار مرجعي وطني واضح ومحدد لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط يمثل أحد العوائق الأساسية التي تعرقل النجاعة الاقتصادية لهذه الفضاءات. فقد تمت دراسة وإنشاء غالبية هذه المناطق بناءً على اعتبارات ظرفية وقرارات سياسية واجتماعية – كخلق مناصب الشغل أو تحقيق التوازن الجهوي – بدل الاعتماد على دراسات اقتصادية ومخططات عقلانية.

كما أن التأخر في إعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية<sup>4</sup>، الذي لم يظهر إلى الوجود إلا بعد صدور قانون سنة 1987، أدى إلى الاعتماد على مخططات محلية تفتقر إلى النظرة الشاملة. هذا القصور التخطيطي انعكس سلبيًا على عدة مستويات، من بينها غياب البنية التحتية الضرورية (كهرباء، غاز، طرقات، وشبكات الاتصال)، وعدم احترام المعايير البيئية والطبيعية.

1- نذكر على سبيل المثال منطقة النشاطات التابعة لبلدية بوسماعيل بولاية تيبازة التي أنشئت بمقتضى قرار ولائي رقم 301 مؤرخ في 19 نوفمبر 1983، بناءً على محضر مداولة المجلس الشعبي البلدي ببوسماعيل بتاريخ 08 جوان 1983.

2- أحمد رحمان، مداخلة أقيمت في ملتقى الموثقين بعنوان: الإطار التشريعي و التنظيمي المنظم للعقار و إشكالية تطهيره، سنة 2002، ص 09.

3- راجع تقرير رقم 01، بخصوص دراسة المناطق الصناعية و مناطق النشاط في المنطقة الشرقية بالجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، المنطقة الصناعية بولاية باتنة، حيث توجد مؤسسات عمومية مجمدة تصفيتها، ص 244.

4- بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، الجزائر، ص 41.

وفي العديد من الحالات، تم اختيار مواقع لإنشاء المناطق الصناعية دون مراعاة خصائصها الطبيعية<sup>1</sup>، كما حدث في منطقة سكيكدة، حيث أنشئت منطقة صناعية على مساحة 200 هكتار من الأراضي الزراعية المنتجة للحمضيات، أو في سيدي موسى وسط متيجة التي تُعد من أخصب الأراضي الزراعية، دون استشارة الهيئات المعنية بالتهيئة العمرانية<sup>2</sup>. إن هذه الاختلالات الناتجة عن غياب إطار مرجعي واضح تؤدي إلى إنشاء مناطق لا تتوفر على الشروط الدنيا للاستثمار الصناعي، حيث تؤدي الأمطار في بعض الأحيان إلى فيضانات تؤثر على صلاحية الأراضي<sup>3</sup>، وتُقام مناطق صناعية في أماكن تفتقر إلى مقومات حيوية مثل المياه<sup>4</sup>، ما يساهم في نفور المستثمرين وعزوفهم عن إقامة مشاريعهم في هذه المناطق.

1- تتكون من ممثلين دائمين عن كتابة الدولة والتخطيط، وزارة الصناعة و الطاقة، ممثل عن وزارة الفلاحة ممثل عن وزارة الفلاحة ممثل عن وزارة الداخلية، وزارة الدفاع الوطني، وزارة الصحة، وزارة التجارة، إضافة لأعضاء غير دائمين وهم الوالي أو ممثله، رئيس م ش ب.

2- سبب عدم الإهتمام بالتهيئة العمرانية يعود إلى النظام الإشتراكي المعتمد منذ الإستقلال و القائم على مركزية التخطيط حيث خضعت الحياة الإقتصادية إلى المخططات الإنمائية المعتمدة منذ 1967، فحسب السلطة أن هذه المخططات تعني من إيجاد قانون يهتم بالتهيئة العمرانية إلى غاية صدور قانون 87-03، المؤرخ في 24 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية و الملغى بموجب قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

3- تقرير رقم 01، بخصوص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطفة الشرقية بالجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، ANAT المنطفة الصناعية بعين مليلة، 2000، ص 65.

4- ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 أفريل 2007.

## خلاصة الفصل الأول:

لقد ازداد مناخ الاهتمام في السنوات الأخيرة بمستوى مناخ الاعمال والاستثمار في معظم بلدان العالم وذلك لما له من دور في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة لما له من دور في تحقيق اهداف المجتمعات التنموية سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية. وقد تميز مناخ الاستثمار في الجزائر بتطور القوانين المتعلقة به لعل أبرزها المرسوم التشريعي 93-12 وصولا إلى القانون الجديد 22-18 وقد اعتمد هذا القانون على استحداث ثلاثة أنظمة تحفيزية تمنح للمستثمر مزايا عدة للاستثمار وذلك بغية جذب وتشجيع الاستثمار.

تمتاز مناطق النشاطات بأهمية كبيرة في ترقية الاستثمار المحلي وخلق حركية اقتصادية في المنطقة كما أنها عنصر أساسي في تجميع الصناعات والنشاطات مما يولد التعاون ما بين المؤسسات وهو ما يطلق عليه "بالعناقيد او السلاسل " , بحيث تقوم هذه الطريقة على تجميع المصانع في منطقة واحدة مما يؤدي إلى استغلال الخدمات و التسهيلات المتاحة , و نجد أن الجزائر منذ الاستقلال تعد العارض الوحيد للعقار الاقتصادي بحيث نجد أنها أنشأت مناطق صناعية و مناطق نشاط في الفترة التي توجت فيها سياسة الدولة إلى التصنيع حيث أنها أنشأت أولا مناطق صناعية على المستوى الوطني و ذلك لاحتواء المشاريع الكبرى ثم أنشأت مناطق نشاط على المستوى المحلي و ذلك لتحريك وتيرة التنمية و خلق مناصب الشغل و تشجيع الاستثمارات المتوسطة و الصغيرة منها , و من بين العوامل التي تجعل الاستثمار يلعب دوره في ترقية الاقتصاد الوطني هو العقار الموجه للاستثمار او ما يطلق عليه العقار الصناعي الذي يشكل الذمة المالية للدولة و الركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية و ذلك سواء كانت محلية أو أجنبية , و نجد أن الجزائر قد أولت بدورها أهمية معتبرة و ذلك من خلال إصدارها عدة قوانين خاصة أو من خلال قوانين المالية المتتالية لتسهيل الحصول على الاوعية العقارية و تحديد أسعارها بما يتناسب مع هذه المشاريع.

## الفصل الثاني: الإطار المؤسسي والتشريعي لتسيير مناطق النشاطات

**تمهيد:**

يعد العقار الصناعي أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية وجذب الاستثمارات، لما له من دور محوري في احتضان المشاريع الصناعية وتحفيز روح المبادرة. وقد شهد تسيير العقار الصناعي في الجزائر عدة تحولات تنظيمية ومؤسسية، سواء قبل صدور القانون 17-23 أو بعده، ب يُعد هدف تحقيق النجاعة في تخصيص هذا المورد الاستراتيجي وتوجيهه نحو استغلال عقلائي يواكب التحديات التنموية. وعليه، يتناول هذا الفصل دراسة الأطر القانونية والمؤسسية التي تحكم تسيير العقار الصناعي في الجزائر، من خلال التطرق إلى الآليات السابقة لتنظيمه، والتحويلات التي جاء بها القانون 17-23، وكذا البدائل المقترحة لمواجهة إشكالية ندرة العقار الصناعي.

**المبحث الأول: تسيير العقار الصناعي قبل قانون 17-23**

إن ربط العقار الصناعي بالاستثمار، يدفعنا للبحث في طرق الحصول على العقار أو ما أُصطلح على تسميته بالآليات القانونية لمنح العقار الصناعي، " الامتياز والتنازل الملغى "، وكذا الهيئات الفاعلة في مجالات العقار الصناعي.

**المطلب الأول: آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي**

إن أول أسلوب لاستغلال العقار الصناعي كان يتمثل في اكتساب المستثمر للعقار بواسطة التنازل بالتراضي أو بالمزاد العلني حسب الحالة، إما بعقد توثيقي مشهر، أو عقد إداري مشهر، ثم ظهر أسلوب الحصول على العقار بواسطة الامتياز، هذا الأسلوب الجديد ظهر بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 واستمر العمل بالأسلوبين حتى صدور الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حسم الأمر بإلغاء التنازل وتعزيز الامتياز<sup>1</sup>.

**الفرع الأول: الامتياز**

حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار فإن الامتياز هو " العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة،

1- د.مشتي أمال، د. أمقران راضية، العقار الصناعي و الإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد التاسع، العدد 2، الجزائر، 2023، ص 405.

شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الأراضي في إقامة مشروع استثمار في.....".

وبعد مرور حوالي ثمانية أشهر على إصدار الأمر 04-08، صدر مرسوم تنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 09-152، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخان في 02 ماي 2009 والذان جاء بأحكام وقواعد خاصة بتطبيق الأمر 04-08، وأصبحت هذه النصوص التشريعية والتنظيمية تشكل الإطار القانوني الجيد والموحد لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار<sup>1</sup>.

كما ألغى المرسوم التنفيذي 09-153 السالف الذكر والمتعلق بتحديد شروط كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التي تكون تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرسوم السابق 07-121.

وقد حددت المادة الأولى من هذا المرسوم 09-153، الشروط والكفاءات الواجبة لعملية منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية المنحلة السابقة الذكر التي تكون فائضة عليها تلك الأصول وتشمل الأوعية العقارية غير اللازمة بصفة موضوعية لنشاط المؤسسة والأماكن التي تطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة إضافة للأماكن العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير.

ووفقاً لنظام الامتياز فإنه منذ سنة 2008 يوجد أسلوبان في منح إمتياز إستغلال العقار الصناعي وهما المزاد العلني أو التراضي، ويمنح الامتياز على أملاك الدولة مقابل دفع إتاوة إجبارية سنوية قدرها 5% من القيمة التجارية الحقيقية، ويتم تحيين هذه الإتاوة كل 11 سنة بناء على تقييم تعدد مصالح أملاك الدولة، لكن هذا التوجه لم يساعد على تحفيز الاستثمار، لهذا قررت الدولة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 اعتماد أسلوب وحيد لعقد الإمتياز وهو أسلوب التراضي.

وكما سبقت الإشارة إليه أعلاه فإن من بين أسباب تعقد موضوع العقار الموجه للاستثمار كثرة النصوص القانونية وخاصة تعديلات قوانين المالية، حيث تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أحكاماً متعلقة بأملاك الدولة فيما يخص تشجيع الإستثمار المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و التي تعدل و تتمم المادة 05 من الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي

1- د. دمشقي أمال، د. أمقران راضية، مرجع سابق، ص 406.

يحدد الشروط والكيفيات الواجبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ولا يعد قانون المالية التكميلي لسنة 2015 آخر القوانين فقد تبعه عدة قوانين للمالية حيث نجد كقانون المالية لكل من سنة 2018 و 2019 وصولاً إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>1</sup>، قد جاءت بأحكام تخص تعديل الأمر 04-08.

### الفرع الثاني: التنازل

عقد التنازل وإعادة التنازل أو البيع، (Acte de cession) كلها تسميات لعقد واحد، له نفس الأثر القانوني وهو نقل الملكية بكل عناصرها إلى المشتري، وينصب هذا العقد أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة، أي متوفرة، ويتميز باحتوائه على شروط خاصة وغير مألوفة في القانون الخاص، كالتنازل على شرط فاسخ، وبناء على دفتر الشروط<sup>2</sup>.

والتنازل هو عقد يتم ما بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته، صناعية، أو سياحية، أو فلاحية، بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الإستثمار الوطني، أو الأجنبي يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الإستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عليها تابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث أنه لا مجال لأن تكون هذه الأخيرة تابعة للأفراد إلا وفقاً لإرادتهم الخاصة.

وقد عرفت مرحلة التنازل عن العقار الصناعي في الجزائر مرحلتين، المرحلة الأولى إمتدت منذ 1970 إلى 1992، حيث تم في هذه المرحلة التطبيق الواسع لأحكام الأمر 74-26 الذي سمح بالبيع المباشر لقطع أراضي ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لصالح لخواص في إطار الإستثمار بعقود تنازلت شهرها.

أما المرحلة الثانية فقد بدأت بصدور المرسوم التشريعي 93-12 والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والقوانين التالية له كالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار وصولاً إلى الأمر 06-11

1- القانون 20-07 المؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج ر ج ع 33 الصادر في 4 يونيو 2020، بموجب المادة 37 تم تعديل جزئي للمادة 5 من الأمر 04-08.

2- منصور أسماء، تثمين العقار الموجه للإستثمار الصناعي، أطروحة دكتوراه علوم، القسم الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2021، ص 76.

المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية حيث عرف تغيير أمن نمط الاستغلال الى نمط الامتياز القابل للتنازل مع خصوصية التنازل في المؤسسات العمومية الإقتصادية<sup>1</sup>.

وقد توالى على تأطير عملية التنازل مجموعة من النصوص القانونية الخاصة أو التي كانت ضمن قوانين المالية، إلى غاية صدور الأمر 08-04 الذي قام بإلغاء التنازل وأبقى على الامتياز كطريق وحيد لإستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد يرجع ذلك إلى أن التنازل لا يحقق هدف السلطات في الحفاظ على العقارات التابعة للدولة.

### المطلب الثاني: الهيآت المكلفة بتنظيم العقار الصناعي

أمام تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي كان لا بد من وضع سياسة عقارية تقوم على معالجة نقائص الإدارة المشرفة على العقار الصناعي وسوف نستعرض جملة الأجهزة المركزية والمحلية التي تنظم العقار الصناعي.

### الفرع الأول: الأجهزة المركزية للعقار الصناعي

لقد تم استحداث أهم جهاز مركزي ألا وهو إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منذ سنة 2007، في انتظار صدور المرسوم المنشئ لوكالة العقار الاقتصادي -مشروع مطروح منذ 2022، إضافة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة في إطار قانون الاستثمار الملغى والذي حل محله القانون 18-22 الذي نصب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

### أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 هـ الموافق لـ 23 أبريل 2007، والذي تضمن أيضاً تحديد القانون الأساسي المنظم لها، وتنص المادة الأولى من هذا المرسوم على أن الوكالة تُعدّ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع في علاقتها مع الدولة للقواعد المطبقة على الإدارة، بينما تخضع في تعاملاتها مع الغير لأحكام القانون الخاص، وفي إطار

1- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص ص 92-93.

تطوير مهامها، تم تعديل المرسوم المذكور بعد خمس سنوات من إنشائها، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126-12<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 3 المعدلة بموجب المرسوم 126-12 على أنه "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير، والترقية، والوساطة، والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي".

وفي سياق تعزيز دورها في تنظيم السوق العقارية، أُسندت إلى الوكالة مهمة إنشاء مرصد للسوق العقارية الاقتصادية، باعتباره إحدى المهام الأساسية المنوطة بها، ويهدف هذا المرصد إلى توفير المعطيات الدقيقة لمتخذي القرار حول واقع العرض والطلب العقاري، ورصد توجهات السوق وأفاقها المستقبلية، وتمثل أدوات عمل المرصد فيما يلي:

- إعداد جداول دورية ونشرها تتضمن أسعار العقار الموجّه للنشاط الاقتصادي والعقار الصناعي.

- إعداد مذكرات ظرفية منشورة تتعلق بتوجهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

- إنشاء بنك معطيات خاص بالوفرة العقارية على المستوى الوطني.

- تقدير مستوى الطلب الوطني على العقار الموجه للنشاط الاقتصادي.

- إعداد ونشر الدراسات المرتبطة بالعقار الاقتصادي بمختلف أنواعه<sup>2</sup>.

ورغم أهمية هذه المهام، فإن صلاحيات الوكالة في مجال تسيير العقار الاقتصادي العمومي لا تزال محدودة، حيث لم تتجاوز نطاق الإدارة العامة. كما أن التصرف في الحافطة العقارية التي أُسندت مهمة تسييرها للوكالة، لم يُحوّل إليها بصفة فعلية، مما أفقد إصلاحات تسيير العقار الصناعي فعاليتها وأثرها المرجو.

ويُشار كذلك إلى أن وكالة الوساطة والضبط العقاري تحظى بوضعية قانونية تخولها مرونة في تسيير المهام الموكلة إليها، بالنظر إلى طابعها كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، لقد كشفت المعطيات المتعلقة بالعقار الصناعي، سواء المستغل منه أو غير المستغل، عن الحاجة الملحة

1- المرسوم التنفيذي رقم 126-12، ممضي في 19 مارس 2012، يعل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، ج ر ج 17 المؤرخة في 25 مارس 2012، ص 13.

2- الموقع الرسمي لوكالة الوساطة و الضبط العقاري: <https://www.aniref. Dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-45/2020-06-30-09>، ص 23-49.

لمعرفة دقيقة بحجم العرض العقاري الوطني، غير أن عدة عوامل متداخلة أثرت بشكل كبير في منظومة العقار الصناعي، وما يرتبط بها من استثمارات. هذا الوضع دفع إلى ضرورة مراجعة الأجهزة المكلفة بتسيير هذا النوع من العقار، بما يضمن فعالية أكبر واستجابة حقيقية لمتطلبات التنمية الاقتصادية.

وفي هذا السياق، اقترحت الحكومة الجزائرية إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي، حيث أعلن رئيس الجمهورية خلال افتتاح أشغال الندوة الوطنية حول الإنعاش الصناعي، أن هذه الوكالة ستكون جاهزة ميدانياً خلال سنة 2022. وتهدف هذه الهيئة إلى تسهيل حصول المستثمرين على الأوعية العقارية الموجهة للنشاط الصناعي، من خلال سحب هذا الملف من صلاحيات الولاية ورؤساء المجالس المحلية، وتكليف الوكالة بشراء العقارات التابعة للمناطق الصناعية، على أن تظل مناطق النشاط تحت تصرف الإدارة المحلية<sup>1</sup>، إلا أن نهاية سنة 2022 لم تشهد صدور النص القانوني المنظم لهذه الوكالة، ما حال دون تفعيلها ميدانياً. ويُعزى هذا التأخير – على الأرجح – إلى ارتباط إنشاء وكالة العقار الاقتصادي بتعديل الأمر 04-08 المتعلق بشروط التنازل عن أملاك الدولة. وقد تم إيداع مشروع تعديل هذا النص سنة 2022، كما أدرج ضمن جدول أعمال الدورة الربيعية للمجلس الشعبي الوطني لسنة 2023، وفق ما ورد في بيان اجتماع مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 2 أفريل 2023.

### ثانياً: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

نصّت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 22-298<sup>2</sup> على استبدال تسمية "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" لتصبح "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتُشار إليها في صلب النص القانوني بـ "الوكالة"، وقد تم تعريف هذه الأخيرة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير الأول، ويقع مقرّها الرئيسي بمدينة الجزائر.

1- تصريح رئيس الجمهورية، الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ستكون جاهزة خلال 20 ديسمبر 2021 .  
2- المرسوم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و تسييرها، ج ر ج ع 60 الصادر في 18 سبتمبر 2022.

ويلاحظ أن هذا التعريف لا يختلف كثيرًا عن التعاريف السابقة للوكالة، سواء الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 1356-06 أو القانون رقم 09-216، حيث تم الحفاظ على طابعها القانوني ومكانتها كمؤسسة عمومية، غير أن التعديل الجوهري يتمثل في الجهة الوصية؛ إذ كانت الوكالة سابقًا تخضع لوصاية الوزير المكلف بالاستثمار، بينما أصبحت بموجب المرسوم التنفيذي 22-298 الجديد تابعة للوزير الأول، ويعكس هذا التحول رغبة في تعزيز الطابع الاستراتيجي لدور الوكالة، ويستلزم ذلك قدرًا عاليًا من المرونة والكفاءة في تسيير ملفات الإستثمار ومواجهة التحديات المرتبطة به.

تشير الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، إستنادًا إلى المادة 23 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، إلى اعتماد منصة رقمية خاصة بالمستثمرين، تهدف إلى توفير جملة من المعلومات الضرورية التي يحتاجها المستثمرون، وعلى رأسها المعطيات المتعلقة بال عقار، وتُعد هذه المنصة أداة استراتيجية لتسهيل الوصول إلى المعلومات المتعلقة بطبيعة العقارات المخصصة للإستثمار، من حيث نوعها، طبيعتها، ومدى توفرها على المستوى الوطني<sup>3</sup>.

ويمثل وجود هذه المنصة خطوة مهمة نحو رفع العراقل الإدارية التي كانت تواجه المستثمرين سابقًا، لاسيما ما يتعلق بعدم وضوح الرؤية بشأن العقار المتاح، إذ تمكّن المستثمر من التعرف المسبق على الأوعية العقارية المطروحة، مما يساهم في تحسين مناخ الأعمال وتعزيز الشفافية في تسيير العقار الاقتصادي.

### الفرع الثاني: الأجهزة المحلية للعقار الصناعي

تتولى الأجهزة المحلية دورًا أساسيًا في تسيير وتنظيم العقار الصناعي، ومن بين أبرز هذه الأجهزة: اللجنة المحلية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار (CALPIREF)، والشبابيك الوحيدة اللامركزية، وستتناول كلا الجهازين على التوالي:

**أولاً: لجنة المحلية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار:**

1- المرسوم 06-356، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها و سيرها، ج ر ج ع 64، الصادر 11 أكتوبر 2006.

2- القانون 16-19 المؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بترقية الإستثمار، ج ر ج ع 46، الصادر في 3 أوت 2016.

3- أرزيل الكاهنة، نظرة حول جديد قانون الإستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم والسياسة، المجلد 17، العدد 2، 2022، ص ص 45-84.

تم إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (CALPIREF) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120<sup>1</sup>، غير أن هذا الأخير تم إلغاؤه بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20<sup>2</sup> المؤرخ في 12 جانفي 2010، والذي حدد تشكيلة اللجنة وكيفية سير عملها، وقد وسّع هذا المرسوم الجديد من صلاحيات اللجنة مقارنة بالنص السابق، حيث أتاح لها اقتراح منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، سواء في إطار الامتياز العلني المفتوح أو المحدود، كما أسندت إليها مهمة اقتراح منح الإمتياز بالتراضي للمجلس الوطني للإستثمار، وذلك عن طريق الوزير المكلف بترقية الإستثمارات<sup>3</sup>.

تسعى اللجنة إلى تسريع معالجة الملفات والطلبات المرتبطة بالإستثمار، كما تضطلع بدور هام في دراسة طلبات الحصول على العقار، ومتابعة تنفيذ وموقع المشاريع الإستثمارية، وتشمل مهامها أيضاً تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى كل ولاية، ومرافقة المبادرات العمومية والخاصة المرتبطة بالترقية العقارية، فضلاً عن معاينة إنطلاق النشاطات الإستثمارية وتقييمها<sup>4</sup>.

وتتوفر اللجنة على بنك معلومات يضم معطيات يتم إستخراجها من مصالح أملاك الدولة، وقطاع الصناعة، والأجهزة المكلفة بالعقار، ويحدث هذا البنك بصفة دورية، مما يسمح بتوفير قاعدة بيانات دقيقة حول العرض العقاري على المستوى الوطني.

### ثانياً: الشبائيك الوحيدة اللامركزية:

نصّ قانون الاستثمار رقم 22-18 على إنشاء شبائك وحيد مخصّص للمشاريع الكبرى<sup>5</sup> والاستثمارات الأجنبية، يتمتع باختصاص وطني ويعدّ المحاور الوحيد للمستثمرين في هذا المجال إضافة إلى ذلك، تمّ الإبقاء على الشبائيك الوحيدة اللامركزية، التي تضطلع بدور تنسيقي وميداني في معالجة ملفات الاستثمار على المستوى المحلي، وتعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح العقار وتوجيه المستثمرين.

1- المرسوم التنفيذي رقم 07-120، ممضي في 23 أبريل، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، 2007، ج ر ج ع، عدد 27، مؤرخة في 25 أبريل 2007، ص 7.

2- المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 يناير 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، 2010، ج ر ج ع، عدد 4، مؤرخة في 17 يناير 2010، ص 7.

3- المادة الثانية 2 من المرسوم التنفيذي 10-20، السابق ذكره.

4- تيجاني وفيّة، العقار الصناعي في الجزائر واقع وأفاق، مجلة الإقتصاد الصناعي، المجلد التاسع 9، العدد الأول، 2019، ص 104.

5- الشبائك الوحيد للمشاريع الكبرى، نصت عليه المادة 19 من القانون 22-18، وهو ينشأ لدى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

تتولى الشبائيك الوحيدة اللامركزية على المستوى المحلي مهمة مساعدة المستثمرين ومرافقتهم في استكمال الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، بما في ذلك الحصول على العقار الموجه للنشاط الاقتصادي، وقد أكدت المادة 21 من القانون رقم 18-22 أن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى، وكذا الشبائيك الوحيدة اللامركزية، يضم ممثلين عن الهيئات والإدارات المعنية مباشرة بتنفيذ الإجراءات ذات الصلة بالاستثمار، لا سيما تلك المتعلقة بالحصول على العقار.

وفي هذا السياق، يتضح أن الإشكال الأساسي لا يكمن في ندرة العقار الصناعي، وإنما في البعد الإداري والتنظيمي لعملية تسيير العقار، حيث أظهرت الإحصائيات أن نحو 15% من المساحة الإجمالية للمناطق الصناعية، وقرابة 50% من مناطق النشاطات، إما أنها غير مخصصة بعد، أو مخصصة لكنها غير مستغلة فعلياً، نتيجة حجزها من طرف مؤسسات تواجه صعوبات مالية أو قانونية، كما أن العديد من المناطق الصناعية لم تعرف استغلالاً كاملاً إلا بعد مرور ما يقارب 30 سنة من تاريخ إنشائها<sup>1</sup>، مما يدل على وجود اختلالات عميقة في عملية التخطيط والتسيير.

من جهة أخرى، فإن الإشكالات الإجرائية والموضوعية المرتبطة بالعقار الصناعي تُطرح على مستوى القضاء الإداري، وتشمل عدة منازعات، من أبرزها: إخلال المستفيد من العقار بدفتر الشروط، عدم تنفيذ أو إنجاز المشروع الاستثماري، فسخ أو إبطال عقود الامتياز، إعادة تقييم العقار المتنازل عنه، الطعن في قرارات الاستفادة، بالإضافة إلى المنازعات المتعلقة بدفع الإتاوات المالية. وتبرز هذه النزاعات الطابع المعقد والخاص للعقار الصناعي، مما يجعل من الصعب توحيد أساليب الفصل فيها، نظراً لاختلاف المعطيات والوقائع المتعلقة بكل ملف قضائي على حدة<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: تسيير العقار الصناعي بعد قانون 17-23:

تُعد مسألة عدم تحديد الجهات المسؤولة عن تهيئة العقار الصناعي من أبرز الإشكالات التي عرقلت جهود تأهيل هذا النوع من العقارات في الجزائر، لاسيما في ظل الكلفة المالية المرتفعة لعمليات التهيئة، والتي تتجاوز قدرات المستثمرين وتنقل كاهلهم، مما يعيق تجسيد مشاريعهم الاستثمارية وأمام هذا الواقع، قامت السلطات الجزائرية بمراجعة شاملة للإطار المؤسسي المتعلق بتهيئة العقار الصناعي، من خلال إنشاء وكالات متخصصة في هذا المجال، وتحديد مهامها وصلاحياتها.

1- تيجاني وفيه، المرجع السابق، ص 99.

2- عميور السعيد، 27 جانفي 2021، مداخلة بعنوان: " إشكالات المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي "، على الموقع: <https://www.conseildetat.dz/ar>

**المطلب الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي**

نظراً لما يتميز به العقار الصناعي من خصوصية وما يتطلب من عمليات تهيئة وتأهيل تُمكنه من الاستجابة لمتطلبات الاستثمار، وسعيًا لتجاوز السلبيات التي شابت الإطار القانوني السابق المتعلق بتهيئة هذا النوع من العقارات، وتيسير حصول المستثمرين على عقارات صناعية مهيأة وجاهزة لاحتضان مشاريعهم، بادرت السلطات الجزائرية إلى استحداث وكالة متخصصة في تهيئة العقار الصناعي.

وقد تم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، والمنشور في العدد 85 من الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.<sup>1</sup>

**الفرع الأول: التعريف بالوكالة****1. تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:**

عرّف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المشار إليه أعلاه، على أنها مؤسسة إدارية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتخذ من الجزائر العاصمة مقراً لها، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالصناعة.

**2. تحديد الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:**

باستقراء المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضح لنا أن الوكالة مؤسسة ذات طبيعة تجارية وصناعية، تخضع في علاقتها مع الدولة للقواعد المطبقة على الإدارة، بينما تعد تاجرة في علاقتها مع الغير.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: مهامها وصلاحياتها:**

بالإضافة إلى مهامها الأصلية المتعلقة بتهيئة العقار الصناعي، تضطلع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي أيضاً بمهمة تطوير وإنشاء العقار الصناعي.

**1- صلاحية الوكالة في تهيئة العقار الصناعي:**

1- المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 85، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

2- سيد علي، زادي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 304.

نظراً لخصوصية العقار الصناعي وما يتطلبه من عمليات تهيئة وتأهيل ضرورية لتمكين المستثمرين من تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، أسندت السلطات الجزائرية إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مجموعة من المهام الأساسية، وذلك بموجب أحكام المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المشار إليه أعلاه، ومن بين هذه المهام<sup>1</sup>:

- إنجاز الشبكات اللازمة لاستغلال العقار الصناعي، وربط الحظائر الصناعية بالطرق الوطنية الولائية.
- إعداد ومتابعة برامج تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- إنجاز أشغال التهيئة الأساسية والداخلية اللازمة لجعل العقار قابلاً للاستغلال الاستثماري.
- التنسيق مع مختلف المتدخلين لضمان التكامل والانسجام في مشاريع التهيئة.
- ضمان صيانة وتحديث البنى التحتية الخاصة بالعقار الصناعي بما يواكب حاجيات المستثمرين والمتطلبات التقنية.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.

## 2- صلاحيات الوكالة في تطوير وإنشاء العقار الصناعي:

بالإضافة إلى مهام التهيئة، أسندت إلى الوكالة مهام أخرى بموجب المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي نفسه، تتعلق بتطوير وإنشاء العقار الصناعي، ومن بينها:

- تطوير فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تتضمن هياكل أو بنايات صناعية موجهة حسب احتياجات المؤسسات والمستثمرين.
- إنشاء العقارات المخصصة للاستخدام الصناعي.
- إمكانية تكليف الوكالة بمهمة "صاحب مشروع منتدب" بالنسبة لأي برنامج أو عملية مفوضة لها من قبل الدولة.

1- المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 23-488، السالف الذكر.

## المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أجرت السلطات الجزائرية تعديلات جوهرية على النظام القانوني المتعلق بالعقار الصناعي، وذلك بموجب أحكام القانون رقم 17-23، حيث تم إبعاد الهيئات المتعددة التي كانت تتدخل في عملية منح العقار الصناعي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السالف الذكر، وذلك بهدف تجاوز الإشكالات التي أفرزتها النصوص القانونية السابقة، والتي ساهمت في تعقيد الإجراءات وتعطيل المشاريع الاستثمارية. وفي هذا الإطار، أُسندت صلاحية منح العقار الصناعي حصرياً إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، باعتبارها الهيئة المركزية المكلفة بتنظيم وتسيير العملية الاستثمارية على المستوى الوطني<sup>1</sup>.

ولضمان تفعيل دور هذه الوكالة، وتحقيق إدارة فعالة وشفافة للعقار الصناعي، أصدرت السلطات الجزائرية النص التطبيقي المتعلق بكيفيات منح العقار الصناعي، والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يضبط شروط وإجراءات منح العقار الصناعي القابل للتحويل إلى تنازل.

وتهدف هذه التدابير إلى إحداث قطيعة فعلية مع الممارسات الإدارية والتنظيمية السابقة، من خلال تحديد دقيق وواضح لمهام وصلاحيات الجهات المتدخلة، بما يضمن تبسيط الإجراءات، والشفافية في منح العقار، وتحقيق الانسجام في تسييره واستغلاله.

جاء إصدار المرسوم التنفيذي رقم 23-487، في إطار التوجه الإصلاحية الذي انتهجته السلطات الجزائرية لإعادة هيكلة منظومة العقار الصناعي، وضبط آليات استغلاله بشكل أكثر فعالية وشفافية. وقد تمثل الهدف الأساسي من هذه التدابير في إحداث قطيعة فعلية مع الممارسات الإدارية والتنظيمية السابقة، التي اتسمت بالتعقيد، وتعدد المتدخلين، وتضارب الصلاحيات، مما ساهم في تعطيل المشاريع الاستثمارية والحد من جاذبية مناخ الاستثمار.

وقد سعت السلطات من خلال هذا المرسوم إلى تحديد مهام وصلاحيات واضحة للجهات المكلفة بضبط استغلال العقار الصناعي، والحد من الآثار السلبية التي نجم عنها ما يمكن وصفه بـ"التضخم المؤسسي" في إدارة هذا المورد الحيوي. وفي هذا السياق، تم تعزيز دور الوكالة الجزائرية لترقية

1- قانون رقم 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للنولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 5 الصادر: بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2023.

الاستثمار، بوصفها الجهة الوحيدة المخولة بتفعيل ومتابعة آليات استغلال العقار الصناعي، بما يضمن توحيد الرؤية، وتسريع الإجراءات، وتحقيق انسجام مؤسسي يخدم أهداف التنمية الاقتصادية والاستثمار الوطني.

### المبحث الثالث: بدائل لحل مشكل ندرة العقار الصناعي

تُعد وفرة العقار الصناعي المهياً شرطاً أساسياً لنجاح السياسات الاستثمارية، إلى جانب فعالية الإطارين القانوني والمؤسسي الحاكمين للعملية الاستثمارية، لاسيما وأن العقار الصناعي يمثل ركيزة محورية لأي مشروع استثماري<sup>1</sup> ومن هذا المنطلق، قامت السلطات الجزائرية بإعادة النظر في صلاحيات مختلف الأجهزة المتدخلة في إدارة، تسيير وتهيئة العقار الصناعي، من خلال منح صلاحيات موسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، قصد تمكينها من التحكم في زيادة عرض العقار الصناعي وتجاوز إشكالية ندرته، فضلاً عن استحداث آليات جديدة لضبط استغلال العقار الصناعي في ظل القانون رقم 17-23، من خلال دور الوكالة الوطنية لتهيئة العقار الصناعي، بهدف إنهاء تداخل الصلاحيات المؤسسية السابقة.

### المطلب الأول: زيادة عرض العقار الصناعي

في سياق الاستجابة للطلب المتزايد على العقار الصناعي، وضمن سعيها لمعالجة معضلة ندرته، التي تعود لأسباب عديدة من بينها غموض بعض النصوص القانونية، وانتشار المضاربة بالعقار الصناعي، فضلاً عن البيروقراطية الإدارية<sup>2</sup>، بادرت السلطات الجزائرية بإدخال تعديلات عميقة على الإطار القانوني والمؤسسي المنظم للعقار الصناعي. فقد نص القانون رقم 17-23 على تدابير تهدف إلى تحرير العرض العقاري، شملت تشكيل لجان خاصة لتطهير العقار الصناعي، وتوسيع صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهدف توجيه الموارد العقارية بشكل فعال نحو المشاريع الاستثمارية.

### الفرع الأول: نزع ملكية العقار الصناعي غير مستعمل

رغم الجهود المبذولة من قبل الدولة لتوفير العقار الصناعي للمستثمرين، عبر إنشاء وتهيئة مناطق صناعية ومناطق نشاطات على المستوى الوطني<sup>3</sup>، إلا أن غياب آليات متابعة فعالة من قبل الإدارة،

1- فردي، كريمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، 2016، ص 110.

2- غامنية، نوريه، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022، ص

3- الجبالي، عجة، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 36.

إلى جانب عدم التزام بعض المستثمرين بتنفيذ مشاريعهم، جعل هذه الجهود غير كافية. ولتصحيح هذا الخلل، دعت السلطات الجزائرية ولاة الجمهورية إلى تشكيل لجان ولائية مشتركة تُعنى بمعاينة وتطهير العقار الصناعي من المشاريع الوهمية أو غير الجادة، لضمان إعادة توجيهه نحو مستثمرين فعليين.

### أولاً: في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمستفيدين

استغل بعض المستثمرين ثغرات النصوص القانونية السابقة للحصول على عقارات صناعية بطرق غير مشروعة، مستفيدين من المزايا والإعفاءات دون تنفيذ مشاريعهم فعلياً<sup>1</sup>، واستجابة لذلك، أقرت السلطات الجزائرية جملة من الأحكام القانونية الجديدة التي تُحدد بدقة حقوق والتزامات أطراف العلاقة التعاقدية. ومن بين أهم هذه الأحكام، منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية فسخ عقود الامتياز القابلة للتحويل إلى تنازل، بإرادتها المنفردة، وفقاً لما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، والمتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الصناعي.

المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023، وتجريد أصحاب حقوق الامتياز من حق استغلال العقار الصناعي يمكننا القول أن سبب توجه السلطات العمومية نحو فرض هذه القيود المشددة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية هو تقوية الفرصة أمام المستثمرين.

### ثانياً: في إطار مهام اللجان الولائية المشكّلة لمعاينة وتطهير العقار الصناعي

تطبيقاً لأحكام المادة 24 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر، شكلت السلطات الجزائرية لجان ولائية للتحري في العقارات الصناعية الممنوحة والغير مستغلة، قصد مباشرة عمليات تطهير الشاغليها، ورفع تقاريرها إلى الجهات المختصة مباشرة إجراءات فسخ عقود الامتياز من طرف واحد، وإدراجه من جديد ضمن عرض العقار الصناعي.

### الفرع الثاني: توجيه الوكالة للوفرة العقارية من العقار الصناعي

1- سيد علي، زادي، مرجع سابق، ص 299.

أظهرت التقارير والتحريات الميدانية التي باشرتها اللجان الولائية المكلفة بتطهير العقار الصناعي، تناقضًا واضحًا في واقع هذا الأخير، حيث يتجلى في الجمع بين وفرة العقار غير المستغل من جهة، وندرة العقار القابل للاستثمار الفعلي من جهة أخرى. وهو ما أكدته بعض الدراسات<sup>1</sup>، التي أشارت إلى أن غموض الأحكام القانونية المنظمة للعقار الصناعي كان من بين العوامل الرئيسية لنفور عدد من المستثمرين.

وبعد عمليات الاسترجاع والتطهير، تم إدراج مساحات واسعة ضمن الحافظة العقارية الوطنية، ما استوجب ضبط عملية توزيعها وتوجيهها بما يتماشى مع الاحتياجات الحقيقية للمشاريع الاستثمارية. وفي هذا السياق، أنيط بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دور محوري يتمثل في تنظيم وتوجيه هذا العرض العقاري الجديد، وفق خريطة استثمارية تأخذ بعين الاعتبار المعايير الجغرافية والقطاعية، وتسهم في تحقيق التوازن المطلوب في توزيع العقار الصناعي على المستوى الوطني.

### المطلب الثاني: تأهيل الوكالة لاكتساب العقار الصناعي باسم الدولة

في سياق تعزيز حافظة العقار الصناعي، تبنت السلطات الجزائرية آلية جديدة تتمثل في تمكين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من إمكانية اكتساب عقارات تابعة للخوادم باسم الدولة، وذلك قصد تهيئتها وتخصيصها لإنشاء مناطق صناعية جديدة أو توسيع المناطق القائمة. ويُعد هذا الإجراء خطوة هامة نحو توسيع العرض العقاري العمومي، وتجاوز العوائق التي تفرضها محدودية العقار العمومي المتاح، خصوصًا في الولايات التي تعرف ضغطًا متزايدًا على العقار الصناعي.

وتؤشر هذه الصلاحية المستحدثة إلى إنتقال الدولة من منطق التدخل الإداري التقليدي إلى منطق التسيير التوقعي القائم على الاستباق والتخطيط الاستراتيجي، بما يضمن تلبية الطلب المتزايد على العقار الصناعي، ويدعم جهود التنويع الاقتصادي وتشجيع الاستثمار المنتج.

في إطار تنفيذ السياسة الوطنية لترقية الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال، منح المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات واسعة في مجال تسيير العقار الاقتصادي، وذلك بموجب القانون رقم 23-17 المتعلق بالاستثمار، وقد تم تفصيل هذه الصلاحيات من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 30 ديسمبر 2023، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع

1- سميحة، حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، 2015، ص 07.

للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا الشروط والكيفيات المتعلقة باكتساب هذا العقار وممارسة حق الشفاعة.

### الفرع الأول: شروط وكيفيات اكتساب العقار باسم الدولة

نظرًا للطابع المحمي لحق الملكية بموجب الدستور والقوانين النافذة، فقد اشترط المشرع مجموعة من الضوابط التي يتعين على الوكالة الالتزام بها عند اكتساب العقارات باسم الدولة، وتتمثل فيما يلي<sup>1</sup>:

#### 1. التقيد بالقيمة التجارية للعقار:

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 على ضرورة التزام الوكالة بالقيمة التجارية للعقار عند الاكتساب، وهي القيمة التي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة، مما يعكس حرص المشرع على احترام المبادئ المرتبطة بحرمة الملكية الخاصة والتقدير العادل للعقار.

#### 2. إبرام عقد إداري:

وفقًا لأحكام المادة 15 من نفس المرسوم، يتم اكتساب العقار بموجب عقد إداري، يكرس الطابع الرسمي والعمومي لهذه العمليات، ويضفي عليها الشرعية القانونية اللازمة.

#### 3. توفر الموارد المالية:

كما أوجبت المادة 16 من المرسوم ذاته ضرورة توفر الموارد المالية لدى الوكالة من أجل إتمام عملية الاكتساب، مما يؤكد على أهمية الجاهزية المالية كمحدد أساسي في هذه العمليات.

### الفرع الثاني: شروط وكيفيات ممارسة الوكالة حق الشفاعة

يُعد حق الشفاعة من الآليات القانونية التي تسمح للدولة ومؤسساتها، بما فيها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالتدخل لاسترجاع الأملاك العقارية في حالات معينة، وذلك بهدف المحافظة على التوازنات الاقتصادية والاستراتيجية.

#### 1. الإطار القانوني لحق الشفاعة:

عرف القانون المدني الجزائري، بموجب المادة 794 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الشفاعة على أنها "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"<sup>2</sup>، وقد تم تدعيم هذا

1- المواد 14 و 15 و 16، المرسوم التنفيذي رقم 486 - 23 -، مؤرخ في 30 ديسمبر 2023  
يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023 .  
2- الأمر 75 -58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون لمدني، الجريدة الرسمية عدد 78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975

الحق بموجب الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، من خلال إضافة المادة 4 مكرر 3 التي تخول للدولة والمؤسسات العمومية ممارسة هذا الحق في حالات تنازل المساهمين الأجانب عن حصصهم أو ممتلكاتهم.

## 2. ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفاعة:

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 على إمكانية لجوء الوكالة إلى ممارسة حق الشفاعة في حالتين<sup>1</sup>:

- في حالة تنازل المستفيد عن العقار الذي كان مخصصاً لإنجاز مشروع استثماري.
- أو إذا كان العقار قابلاً للاحتضان ضمن مشروع استثماري آخر.

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 ، السالف الذكر.

## خلاصة الفصل:

يتناول هذا الفصل الإطار المؤسسي المنظم لتسيير مناطق النشاطات في الجزائر، مع التركيز على كيفية تطور المنظومة القانونية والإدارية للعقار الصناعي، خاصة قبل وبعد صدور القانون 17-23، ففي البداية، تم تسليط الضوء على الآليات السابقة التي مكّنت المستثمرين من الحصول على العقار الصناعي، لاسيما من خلال نظامي الامتياز والتنازل، إضافة إلى تحديد الهيئات المكلفة بتنظيم العقار، سواء على المستوى المركزي كـ"الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" و"الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، أو المحلي عبر "لجان تحديد المواقع" و"الشبابيك الوحيدة اللامركزية".

ثم انتقل الفصل إلى دراسة التغيرات التي أتى بها القانون 17-23، والذي أحدث تحولاً جذرياً في تسيير العقار الصناعي من خلال استحداث وكالة وطنية متخصصة، تضطلع بمهام واسعة تشمل التسيير، التوزيع، والمراقبة، مع منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات حصرية في منح العقار الصناعي.

وأخيراً، ركز الفصل على البدائل المقترحة لمعالجة إشكالية ندرة العقار الصناعي، والتي تمثلت في رفع العرض العقاري، نزع الملكية عن العقارات غير المستغلة، وتوسيع صلاحيات الوكالة لاقتناء العقارات باسم الدولة، بما في ذلك ممارستها لحق الشفعة بشروط محددة.

يبرز هذا الفصل إداً أهمية إصلاح الإطار المؤسسي كأداة محورية لتحسين مناخ الاستثمار، وضمان توزيع عقلائي وشفاف للعقار الصناعي بما يخدم التنمية الاقتصادية الوطنية.

## الفصل الثالث: دراسة حالة مناطق النشاطات "بلدية تاسكريوت":

الفصل الثالث: دراسة حالة مناطق النشاطات "بلدية تاسكريوت":

المبحث الأول: الإطار الجغرافي والإداري للبلدية.

المطلب الأول: التقسيم الإداري.

1/التقسيم الإداري

الولاية: ولاية بجاية.

الدائرة: دائرة درقينة.

الحدود الإدارية للإقليم البلدي:

شمالا: بلدية تيزي نبربر وسوق الإثنين.

جنوبا: بلدية خراطة.

شرقا: بلدية درقينة.

غربا: بلدية آيت سماعيل.

سهولة الوصول إلى البلدية:

-الطريق الوطني 09: يربط بجاية بسطيف.

-الطريق الولائي 06: يربط الطريق الوطني 09 بالمقر الرئيسي الى الطريق الولائي 175 بوعداس.

-الطريق الولائي 16: يربط الطريق الوطني 09 بالمقر الرئيسي الطريق الوطني 09 أو قاس عبر

كفريدة.

- المطار / الميناء (المسافة بالنسبة إلى المقر الرئيسي للبلدية) 50 كم.

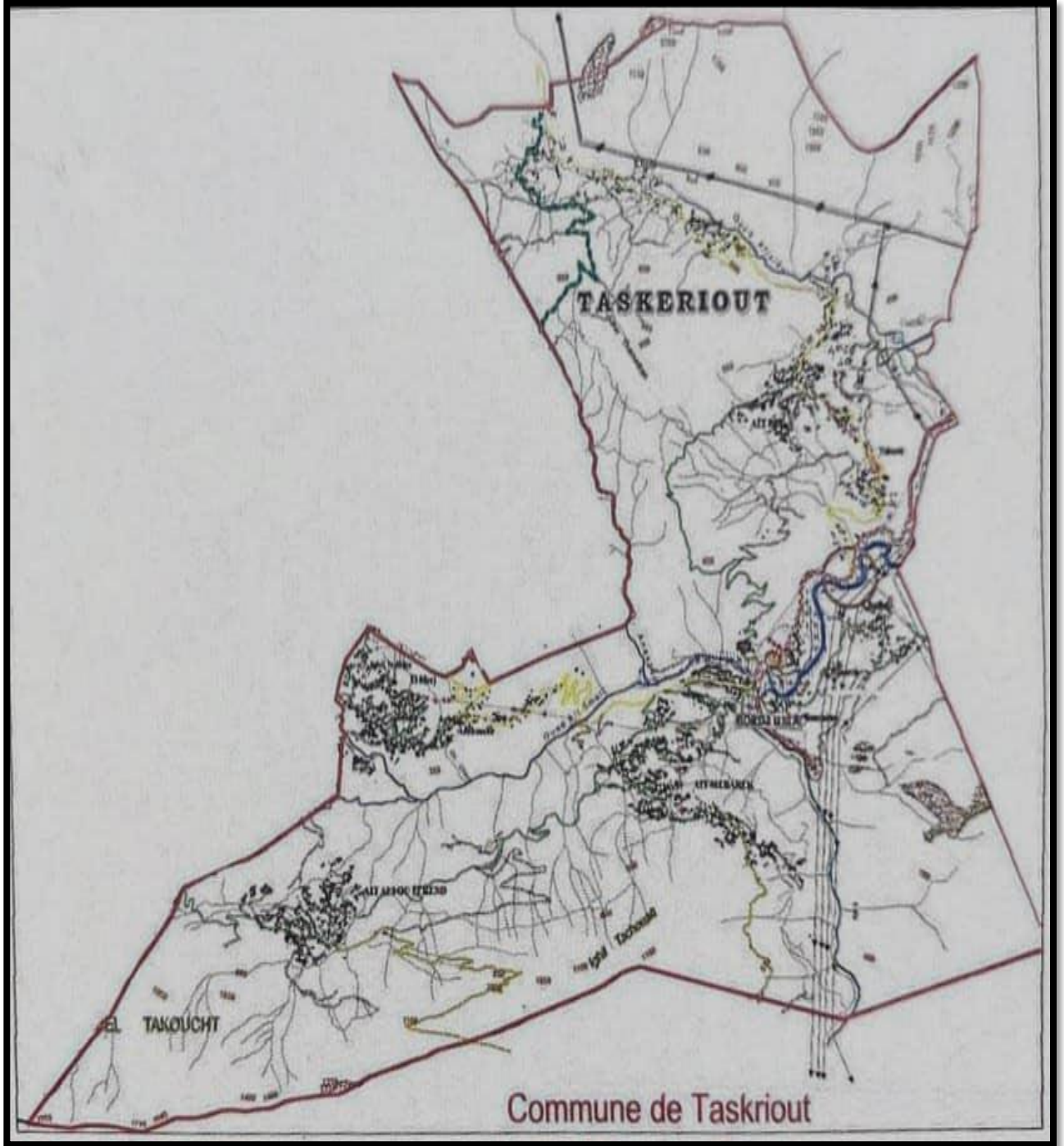
العقار: (مخطط شغل الأراضي PDAU): قابل للتعمير.

طابع البلدية: زراعي وسياحي.

العمالة: نسبة الشغل الإجمالية 30%.

المطلب الثاني : التقسيم الجغرافي للبلدية .

المساحة: 31,02 كم<sup>2</sup>.



المصدر: بلدية تاسكريوت ، خريطة تمثل بلدية تاسكريوت.

السكان الحضريون: 3138 نسمة

السكان الريفيون: 16518 نسمة

الكثافة السكانية: 633,6 ن/كلم<sup>2</sup>

المبحث الثاني: توزيع مناطق النشاطات على المستوى المحلي.

المطلب الأول: توزيع مناطق النشاطات على مستوى ولاية بجاية .

بما أن القطاع الصناعي حظي بالأولوية في مرحلة المخططات التنموية خاصة في الفترة 67/68 تبع هذا الأمر إنشاء مناطق صناعية بالأول ثم تبعها إنشاء مناطق نشاط في العديد من مناطق الوطن قصد توزيع التنمية والهدف منها مواكبة الإصلاحات الأولية في الثمانينات و التي أدرجت القطاع الخاص كشريك في التنمية لكن انهيار أسعار البترول في منتصف القرن الماضي عجلت بالإصلاحات هدفها التوجه نحو اقتصاد السوق بحيث تقلص دور الدولة في النشاط الاقتصادي و أصبح دورها في التنظيم و التحفيز و المراقبة و عرفت هذه الإصلاحات تحرير السوق العقارية و إصدار تشريعات تحمل تحفيزات كثيرة للمستثمرين مع صيانة الملكية الخاصة، و قد استفادت ولاية بجاية بدورها من 19 منطقة نشاط تغطي على مساحة إجمالية تقدر بحوالي 198 هكتار، و 35 آر و 27 كم .

■ الجدول رقم 1 يمثل توزيع مناطق النشاطات على مستوى ولاية بجاية .

المساحة	عدد قطع أراضي التي تم انشائها في مناطق النشاط	مساحة المناطق الاجمالية	أسماء مناطق النشاط	البلديات
17هـ، 5،71آ،	50	24هـ، 5،76آ، 88س	منطقة النشاط تحراشت أقبو	أقبو
14 هـ، 5،74	45	22هـ، 5،48آ، 95س	منطقة النشاط تحراشت أقبو	أقبو
02 هـ، 5،23	18	03هـ، 5،61آ، 79س	منطقة النشاط هلوان	أوزلاقن
36س				
39آ، س				
87آ، س				

صندوق	منطقة النشاط صندوق رقم 01	02هـ، 5،95 آ، 20 س	16	02 هـ، 5،60 آ، 79 س
صندوق	منطقة النشاط صندوق رقم 02	02هـ، 5،05 آ، 20 س	10	01 هـ، 5،30 آ، 97 س
أكتفادو	منطقة النشاط أكتفادو	01هـ، 80 آ، 30 س	3	01 هـ، 5،78 آ، 30 س
فانية المائن	منطقة النشاط فانية المائن	10هـ، 5،05 آ، 01 س	56	06 هـ، 5،55 آ، 50 س
تيمزريت	منطقة النشاط أدكارن	01هـ، 5،30 آ، 35 س	28	01 هـ، 30 آ، 35 س
أدكار	منطقة النشاط أدكار	04هـ، 5،42 آ، 70 س	43	03 هـ، 5،08 آ، 89 س
أميزور	منطقة النشاط " أميزور "	02 هـ، 47 آ، 60 س	13	01 هـ، 50 آ، 19 س
توجة	منطقة النشاط " توجه "	08 هـ، 30 آ، 39 س	32	04 هـ، 47 آ، 68 س
القصر	منطقة النشاط بوقليلة	15هـ، 5،92 آ، 09 س	189	09 هـ، 5،25 آ، 27 س
القصر	منطقة الصناعية القصر	49هـ، 5،75 آ، 45 س	55	23 هـ، 5،28 آ، 35 س
تاسكريوت	منطقة النشاط تاسكريوت	01هـ، 5،60 آ، 53 س	15	5،77 آ، 44 س

آوقاس	منطقة النشاط "تالة حمزة آوقاس"	04هـ، 54 آ،	28	01هـ، 30 آ، 68 س
سوق الاثنين	منطقة النشاط "سوق الاثنين"	08هـ، 99 آ، 64 س	62	02هـ، 83 آ، 17 س
الإجمالي	19	198 هـ، 35 آ، 18 س	663	127هـ، 60 آ، 88س

من إعداد الباحثة استنادا إلى معطيات وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

### المطلب الثاني: توزيع مناطق النشاطات على مستوى بلدية تاسكريوت

- جدول رقم 2 يمثل توزيع مناطق النشاطات على مستوى بلدية تاسكريوت .

عدد المناطق	حالة المناطق	الأراضي المبنية
01	مبني	معصرة
02	مبني	معصرة
03	مبني	مطحنة
04	غير مبني	-
05	مبني	مطحنة
06	غير مبني	-
07	مبني	مخزن خشب
08	مبني	ميكانيكي
09	مبني	مخزن سميد

10	مبني	أغذية والدواجن
11	مبني	ورشة نجارة
12	مبني	مواد البناء
13	مبني	مطحنة سميد
14	مبني	مهن حرة
15	غير مبني	-

المصدر: بلدية تاسكريوت، من إعداد الطالبة، جدول يمثل توزيع مناطق النشاطات في بلدية تاسكريوت

تحصلت بلدية تاسكريوت على 15 منطقة نشاط وذلك بتاريخ 29 جويلية 1989, ومن خلال الجدول نلاحظ أن معظم المناطق تضم نشاطات متوسطة و صغيرة و هذا هو المبدأ الذي تقوم عليه مناطق النشاطات عكس المناطق الصناعية إذ أن مجمل هذه النشاطات تتراوح بين نشاطات صناعية و تجارية و الخدماتية تشمل التخزين, التصنيع و النقل, و أثناء الدراسة نلاحظ أن بعض هذه العقارات التي تم منحها لم يتم بناءها و استغلالها(منطقة 4,6,15) و هذا راجع إلى غياب الرقابة من الجهات المحلية التي كلفت لها مهمة تسيير مناطق النشاطات على المستوى المحلي, لأنه هناك مشكل كبير جدا في الجزائر بصفة عامة وهو عدم الالتزام بالمشاريع المقدمة في العقار الصناعي بحيث يتم طلب العقار الصناعي لإنشاء مصنع معين و بعد استلام المستثمر للعقار يتم تبديل النشاط أو تبديل هيكل فقط دون القيام بالنشاط الصناعي المبرمج و هذا ما يتطلب إجراءات صارمة تتمثل في سحب هذه العقارات من أصحابها حتى يتم تكريس روح المسؤولية لدى المستثمرين.

#### المطلب الثالث: أنواع النشاطات المتمركزة في بلدية تاسكريوت

- جدول رقم 3 يمثل أنواع النشاطات المتواجدة على مستوى بلدية تاسكريوت.

نوع النشاط المتمركز:	البلدية:
تجارة - مواد غذائية - زراعة	تاسكريوت

المصدر: ولاية بجاية, من إعداد الباحثة, حالة مناطق النشاط, AFOWB جانفي 2025

تتربع مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت مساحة 16 053.00 كلم 2, و حسب الخصوصية الإقليمية للمنطقة فإن مجمل النشاطات المتمركزة تتمثل في التجارة, الزراعة, تغذية. حيث نجد ان زراعة الزيتون في هذه المنطقة تحتل مكانة بارزة لذلك نجد أن معظم معاصر الزيتون تتوزع بشكل أكبر على مستوى هذه المناطق.

المبحث الثالث: دور مناطق نشاطات بلدية " تاسكريوت " في دعم الإستثمار المحلي وفي تفعيل التنمية المحلية.

المطلب الأول: دورها في دعم الاستثمار المحلي.

دراسة حالة المنطقة 5 (إنتاج مادة السميد).

تلعب هذه المؤسسة دور بارز في دعم الاستثمار المحلي من خلال رفع مستوى إنتاج مادة السميد وارتفاع حجم المبيعات (ما يقارب تغطية الاحتياج المحلي)، يوضح هذا الجدول قيمة المبيعات والإنتاج والتخزين خلال سنة 2024 .


▪ جدول رقم 4 يمثل قيمة المبيعات والإنتاج والتخزين لمؤسسة سحق السميد.


المنطقة 5: حالة سحق السميد لسنة 2024						
وحدة القياس: قنطار						
مخزون القمح النهائي	إصدارات			إدخلات	المخزون الأولي للقمح	المنتجات
	الإجمالي	بقايا	سحن			
361.00	60067.60	999.60	59068.00	60238.60	190.00	قمح ناعم
574.00	9615.60	233.60	9382.00	10017.60	172.00	قمح صلب
حالة الإنتاج لعام 2024						
وحدة القياس: قنطار						
قمح ناعم						
معدل الإستخراج	المخزون النهائي	المبيعات	الإنتاج	المخزون الأولي	المنتجات	
73.12	148.5	43220.75	43191.50	177.75	فرينة موجهة للإستهلاك	
27.10	1079.75	15187.75	16004.5	263	نخالة خشينة "قمح اللين"	
100.22			59196		الإجمالي	
قمح صلب						
معدل الإستخراج	المخزون النهائي	المبيعات	الإنتاج	المخزون الأولي	المنتجات	
67.09	457.9	6109.65	6294.85	272.7	سميد إضافي	
0.00	0	0	0	0	سميد عادي	
7.97	13.5	746.75	748	12.25	س.م.ش.ر	
25.04	149.25	2431.75	2349	232	نخالة خشينة "قمح الصلب"	
100.10			9391.85		الإجمالي	

من إعداد الباحثة، استنادا للمعطيات المقدمة من الشركة (المنطقة 5).


تظهر بيانات الأداء الخاصة بالمنطقة 5 خلال سنة 2024 أهمية هذه الأخيرة في دعم الإنتاج الوطني وتعزيز الاستقرار الاقتصادي المحلي، خصوصاً في قطاع الحبوب. حيث بلغ حجم إنتاج القمح اللين حوالي 43,191.50 قنطار، في حين سُجلت مبيعات قدرت بـ 43,220.75 قنطار. هذا التوافق شبه التام بين الإنتاج والمبيعات يعكس توازناً ملحوظاً بين العرض والطلب، ما يدل على كفاءة المنطقة في تسيير الإنتاج وضمان تدفقه نحو السوق. ومن جهة أخرى، فإن هذه الأرقام تشير إلى وجود منظومة توزيع فعّالة قادرة على استيعاب كامل المنتج وتوجيهه بسرعة نحو المستهلك، وهو ما يُعتبر عاملاً مشجعاً على الاستثمار في القطاعات المرتبطة بسلسلة القيمة الزراعية، من التخزين إلى التسويق.

أما فيما يتعلق بالقمح الصلب، فقد سجلت المنطقة إنتاجاً يقدر بـ 16,004.50 قنطار، مقابل مبيعات بلغت 15,187.75 قنطار، ما يشير إلى وجود فائض إنتاجي نسبي. هذا الفائض يفتح آفاقاً اقتصادية متعددة، سواء من حيث إمكانيات التخزين الاستراتيجي أو فرص التصدير، ما يعزز قدرة المنطقة على المساهمة في تحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي، بل وتحقيق فائض اقتصادي يمكن استغلاله في تطوير الصناعات التحويلية ومن زاوية استثمارية، فإن الأداء الإنتاجي المستقر والمرتفع للمنطقة 5، بالإضافة إلى مؤشرات المبيعات الإيجابية، يشكّلان بيئة مواتية لتوسيع حجم الاستثمارات في القطاع الفلاحي، سواء من خلال توسيع المساحات المزروعة، أو تحسين وسائل الإنتاج، أو حتى استقطاب مستثمرين في مجالات التحويل الصناعي (كصناعة الفرينة والنخالة) والخدمات اللوجستية الزراعية. كما أن هذا الأداء يدعم توجه الدولة نحو ترقية الفلاحة كمحرك للتنمية الاقتصادية المحلية، ويوفر حوافز لتكثيف جهود الدعم التقني والمالي الموجهة للمنتجين.

 تُظهر الإحصائيات أن المنطقة 5 تتميز بمستوى إنتاجي مرتفع، خاصة في مادة القمح اللين، حيث بلغ الإنتاج أكثر من 43 ألف قنطار. هذا الحجم من الإنتاج يعكس قدرة المنطقة على تغطية جزء معتبر من الطلب المحلي، مما يساهم في تعزيز الأمن الغذائي وتقليل الحاجة إلى الاستيراد..

 الاستقرار في الإنتاج يشجع على جذب استثمارات إضافية في قطاعي التخزين والتحويل الغذائي (المطاحن، صناعة الفرينة).

• يفتح فرصاً للاستثمار في البنية التحتية الزراعية مثل مراكز التخزين، والنقل اللوجستي، ومعدات الحصاد،

 • نلاحظ أن مبيعات القمح اللين تقريباً تتجاوز الإنتاج بشكل طفيف (43,220.75 مقابل 43,191.50)، وهو ما يدل على:

• إما سحب من المخزون السابق لتغطية الطلب.

• أو أن الطلب مرتفع لدرجة تجاوزت القدرة الإنتاجية اللحظية.

في حالة القمح الصلب، المبيعات كانت أقل من الإنتاج، مما يدل على:

• وجود فائض قابل للتخزين أو التصدير.

• أو أن السوق لا يستوعب كل الإنتاج، ما قد يتطلب تحفيزاً للطلب أو البحث عن منافذ تسويقية جديدة

وعليه يمكن القول ان المنطقة 5 تؤدي دوراً محورياً في دعم الإنتاج الوطني، ليس فقط من حيث الكمية المنتجة، بل من حيث توازن العرض والطلب، مما يجعلها بيئة خصبة لتوسيع الاستثمار في القطاع الفلاحي والغذائي. كما أن أرقام المبيعات المرتفعة تشير إلى ديناميكية تجارية جيدة، وهي مؤشر قوي على فاعلية سلسلة التوزيع.

المطلب الثاني: دور مناطق نشاطات بلدية تاسكريوت في تفعيل التنمية المحلية.

اولا: تفعيل التنمية الاجتماعية

1/ دورها في خلق مناصب الشغل.

من المبادئ الأساسية والأهداف المتعلقة بالاستثمار والتنمية المحلية هو التقليل من حجم البطالة وتعمل مناطق النشاطات بدورها على توفير فرص العمل في مختلف القطاعات الصناعية والخدمية.

لذلك نجد ان هذه المناطق ساهمت على خلق مناصب عمل على المستوى المحلي ساهمت المنطقة 3 (من الجدول 2) في خلق نسبة تشغيل حسب الجدول التالي:

▪ جدول رقم 5 يمثل نسبة اليد العاملة للمنطقة 5.

الرقم	عدد العمال	الوظيفة:	تاريخ الدخول:
01	3	قائد الفريق	02/11/2000
02	7	عامل	02/11/2000
03	13	نائب قائد الفريق	02/11/2000
04	16	قائد الفريق	02/11/2000
05	42	عامل	01/10/2001
06	48	قائد الفريق	15/01/2002
07	60	عامل	06/10/2002
08	74	قائد الفريق	01/06/2003
09	75	عامل	01/06/2003
10	77	نائب قائد الفريق	01/06/2003
11	79	نائب قائد الفريق	01/06/2003
12	83	نائب قائد الفريق	01/06/2003
13	148	عامل	21/03/2009

14	198	حارس	10/08/2014
15	213	عامل	04/01/2015
16	214	عامل	20/01/2015
17	234	عامل	10/05/2016
18	242	عامل	20/09/2016
20	251	عامل	20/10/2016
21	257	عامل	10/05/2017
22	259	عامل	09/07/2018
23	262	عامل	26/08/2018
24	264	عامل	18/09/2018
25	265	عامل	03/02/2019
26	266	عامل	21/03/2019
27	269	المسؤول التجاري	14/10/2021
28	274	سائق شاحنة ثقيلة	11/07/2023
29	275	سائق شاحنة ثقيلة	10/09/2023
30	277	عامل	07/01/2024
31	279	مناول يدوي (عامل تحميل)	13/01/2025
32	280	مناول يدوي (عامل تحميل)	15/01/2025

كما ساهمت المنطقة (13) في خلق نسبة يد عاملة كالاتي:

- جدول رقم 6 يمثل عدد اليد العاملة للمنطقة رقم 13 .

الرقم:	عدد العمال:	الوظيفة:	تاريخ التوظيف:
01	12	عامل	01/09/2002
02	26	قائد الفريق	09/08/2003
03	46	قائد الفريق	11/02/2006
04	49	قائد الفريق	17/03/2007
05	70	عامل	11/10/2008
06	84	عامل	18/04/2010
07	91	عامل	08/12/2010
08	94	عامل معلوماتية TS	13/03/2011
09	96	عامل	21/04/2011
10	102	عامل	28/02/2012
11	110	عامل	04/08/2013
12	112	سائق	01/09/2013
13	123	عامل	23/11/2015
14	125	عامل	11/01/2016
15	129	عامل	19/03/2017
16	130	عامل	19/03/2017
17	139	عامل	01/10/2020
18	140	سائق	29/11/2020
19	143	مشغل مستودع	06/07/2021
20	144	سائق شاحنة	17/08/2021

21	145	مشغل مستودع	25/01/2022
22	147	مشغل مستودع	18/02/2024
23	151	مشغل مستودع	25/11/2024
24	152	مشغل مستودع	09/03/2025
25	153	مسؤول أمن	12/03/2025
المجموع:			25

الجدول نستنتج أن المنطقة 5 والمنطقة 13 ساهمتا في خلق مناصب عمل على المستوى المحلي وهذا بنسبة معتبرة، إذ أنه من بين الأدوار الاجتماعية لمناطق النشاطات والمناطق الصناعية العمل على امتصاص البطالة مما يدعم التنمية المحلية ويحفز الاقتصاد الاجتماعي.

وبالتالي فإن مناطق النشاطات ليست مجرد أماكن اقتصادية بل هي محاور اجتماعية تنمي التفاعل بين الأفراد وتدعم التنمية المستدامة للمجتمع.

كما انها تعمل على تقديم مساعدات للبلدية وتبرعات اجتماعية عدة.

ومن أجل التعرف على مجمل هذه المساعدات والتبرعات (باعتبارها مساعدات غير موثقة ) التي يقدمها أصحاب هذه المناطق أجرينا مقابلة مع رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت .

**مقابلة مع السيد " سيدان صالح " رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت يوم 06/04/2025 على**

**الساعة 10:30**

1- هل يعتبر وجود مناطق النشاطات على مستوى البلديات أمر ضروري وله آثار إيجابية؟

أولا في إطار التوجه الرأسمالي لدولة آنذاك، يمكن القول ان جل البلديات على مستوى الولاية استفادت بدورها على عقارات بمساحات مختلفة وقد استفادت بلدية تاسكريوت على مساحات موجهة لإنجاز مناطق نشاطات. نعم، يعتبر وجود مناطق النشاطات أمر ذو فائدة على البلدية حيث نجدها تخلق مناصب عمل لشباب المحليين وتقدم إعانات مختلفة للبلدية.

2 - فيما تتمثل هذه الإعانات، و هل لها طابع اجتماعي ؟

يقدم أصحاب مناطق النشاطات عدة مساعدات للبلدية سواء في حالة الكوارث الطبيعية، حيث شهدت البلدية بتاريخ 18 جوان 2024 وأيضا قبل هذا التاريخ في ديسمبر 2023 فيضانات كبدت خسائر بشرية ومادية عارمة في المنطقة (سيول الواد)، وقد قدمت المنطقة 5 و13 على مساعدات تتضمن شاحنات ورافعات لرفع مخلفات الفيضان. إلى جانب المساعدات المقدمة للمراكز الرياضية المحلية وتبرعات المتعلقة بحملات التنظيف. يمكن اعتبار هذه المساعدات ذات بعد اجتماعي حيث نجد ان بعض أصحاب هذه المناطق في فترة الكوفيد قامت بتبرعات إلى المركز الصحي و التي تقدر ب من اجل شراء قارورات الاكسجين .

**ثانيا: دورها في تفعيل التنمية الاقتصادية**

**1/ دورها في خلق عائدات ضريبية**

تعتبر الموارد المالية للجماعات المحلية غير كافية لتغطية نفقاتها التي ازدادت بسرعة نتيجة لكثرة تدخلاتها في جميع المجالات وذلك من خلال توسيع نفقات التشغيل بينما نفقات التجهيز والاستثمار فهي تمول من طرف الدولة وهذه الزيادة في النفقات تصاحبها نفس الزيادة في الإيرادات مما جعلها تتخبط في صعوبات وعوائق مالية، فالبلديات لا تتمتع بأية حرية تتعلق بإيراداتها الجبائية سواء من حيث تحديد نوعها أو تقدير معدلاتها ونسبها وكيفية تحصيلها. ومن أجل تحسين المردود المالي لموارد الجباية المحلية وجب منح حرية أوسع للبلديات في تحديد وتحصيل ومتابعة الضرائب التابعة لها من خلال تكريس مبدأ اللامركزية الجبائية التي تسمح للبلديات بتسيير إيراداتها الجبائية ابتداء من التقدير المحلي للضرائب وأسس فرض الضريبة إلى التحصيل الجبائي وأخيراً وضع نظام رقابي محلي فعال. وبالنسبة لبلدية تاسكريوت فإنها تتحصل على مبلغ مالي شهرياً من الضرائب التي تقدمها مناطق النشاطات والتي تعود بدورها للبلدية وهي كالتالي:

▪ جدول رقم 7 يمثل عائدات الضرائب التي تعود للبلدية .

احصائيات شهر نوفمبر 2024

	القيمة على الضريبة المضافة	النشاط على الضريبة المهنية	الدخل على الضريبة الإجمالي	الجبائية الجارية (الوحدة 5%-12%)	الضريبة على الأملاك	ضريبة إزالة التلوث	المجموع:
	10%	66%	50%	40,25%	100%	100%	
تاسكريوت	1166 9.30	-	302365. 50	1.099.763 15.	8.566.00	76.000.0 0	1.498. 363.95

من إعداد الباحثة, استناداً إلى المعلومات المقدمة من مديرية الضرائب, جدول يوضح الضرائب والرسوم التي تعود للبلدية المبلغ الإجمالي: تسعة ملايين ومئة واثنا عشر الفا وثلاثمئة وأربعة وثمانون ديناراً واثنتان وخمسون سنتيم.

يظهر من خلال الجدول أن المبلغ الذي تحصلت عليه البلدية (لشهر نوفمبر 2024 من عائدات ضرائب مناطق النشاطات التابعة لها هو مبلغ رمزي ومحدود لا يمكن الاعتماد عليه، ولكن ضمان تسييره وتوجيهه وتوزيعه يمكن أن يخلق أثر تنموي مهم على المستوى المحلي من أجل تحقيق تنمية شاملة ومستدامة. يمكن للبلدية استغلال هذه الضرائب في مجال التنمية البيئية والاجتماعية المحلية وذلك من خلال:

- تمويل أنشطة الجمعيات البيئية.

- برامج للتشجير والنظافة.
- دعم الفئات الهشة عبر برنامج ذات طابع اجتماعي.
- بحيث يمكن ربط الضرائب التي تتحصل عليها البلدية وفق التصور التالي:
- تحسين السكنات الاجتماعية وترميم ممتلكات البلدية اعتمادا على (الرسم على القيمة المضافة TVA).
- دعم خدمات النظافة والبيئة واقتناء معدات النظافة الحديثة اعتمادا على (رسم إزالة النفايات TEOM).
- دعم الأسواق المؤقتة وتحسين ظروف الباعة المتجولين اعتمادا على (الرسم على الأملاك TF).
- دعم السياحة الريفية اعتمادا على (الضريبة الجرافية الوحيدة IFU /ET MI).

بتالي فإن تنظيم وتخصيص صناديق لضرائب التي تتحصل عليها البلدية وفق التصورات المقدمة يمكن ان تخلق قيمة مضافة للبلدية رغم المبلغ المالي الرمز

## خلاصة الفصل الثالث

تناول هذا الفصل في بدايته التعرف على عدد المناطق الموجودة على مستوى الولاية بصفة كلية ثم تطرق إلى توزيع مناطق النشاطات على مستوى البلدية مع تصنيف أنواع النشاطات التي تضمها. تم الاعتماد على المنطقة 5 (مطحنة السميد) كحالة لدراسة دورها في دعم الاستثمار المحلي وظهر أن مستوى الإنتاج يمكن ان يغطي على الطلب المحلي ولا يمكن أن يتجاوز غير ذلك. على المستوى الاجتماعي استطاعت المنطقة 5 والمنطقة 13 خلق مناصب عمل (بنسبة طفيفة)، وحسب المقابلة التي أجريت والتصريحات ساهمت هاتين المنطقتين في تقديم مساعدات وإعانات كبيرة في العديد من المجالات. أما من الناحية الاقتصادية فإن عائدات الضرائب التي تخلفها هذه المناطق لا يمكن اعتباره مبلغ يقبل الاستثمار في مشاريع كبرى.

# الخاتمة

## الخاتمة:

في الختام من خلال تحليل ودراسة الدور الذي تلعبه مناطق النشاطات على المستوى المحلي يمكن الإجابة عن الإشكالية "ما هو دور مناطق النشاطات على المستوى المحلي".

أولا من الناحية الاقتصادية نجدها تخلق للبلدية مصادر تمويل معتبرة وتدعم الاستثمار المحلي من خلال المشاريع المنجزة على مناطقها. ومن الناحية الاجتماعية نجدها تخلق مناصب شغل وتقدم مساعدات وإعانات مختلفة.

لكن يبقى هذا الأمر نسبي لأن أثناء الدراسة الميدانية تبين أن المناطق النشطة على مستوى البلدية هي المنطقة 5 والمنطقة 13 على غرار المناطق الأخرى لأن البعض منها غير مبني والبعض الآخر منها تم تغيير نشاطها وهذا راجع إلى غياب الرقابة والمضاربة خاصة أن بعض العقارات تم بيعها لمستثمرين آخرين بعد الحصول عليها.

وبتالي لا يمكن للبلدية الاستفادة من هذه المناطق بصفة كبيرة لأن معظمها تضم نشاطات متوسطة (نشاطات خدمتية وتجارية)، وبالتالي لا يمكن مقارنتها بالمناطق الصناعية التي تضم مشاريع وطنية.

وعلى هذا الأساس فإن الفرضية الأولى، (أنه لا يمكن الاعتماد على عائدات الضرائب التي تقدمها مناطق النشاطات في بلدية تاسكريوت) يتم إثباتها وهذا راجع إلى المبلغ الرمزي الذي تخلقه الرسوم.

بالنسبة للفرضية الثانية، (ان أغلب النشاطات المتواجدة على مستوى البلدية تم تغيير نشاطها) يتم إثباتها لأن معظم هذه العقارات حولت عن هدفها الأساسي و هو الاستثمار لان مجملها حولت إلى محلات تجارية .

و بالنسبة للفرضية الثالثة، (الاستثمارات المتمركزة على مستوى بلدية تاسكريوت هي استثمارات متوسطة و صغيرة لا ترقى إلى المستوى الوطني) أيضا يتم إثباتها لأن مجمل هذه النشاطات تضم مشاريع خدمتية وصناعية مصغرة .

## النتائج والتوصيات

### النتائج والتوصيات

من خلال الدراسة الميدانية والوقوف على واقع مناطق النشاطات في بلدية تاسكريبوت تم التوصل إلى العديد من النتائج يمكن ذكر أهمها فيما يلي:

✓ غياب سوق حرة للعقار، فالعقار الذي وفرته بلدية تاسكريبوت في 1989 والمتنازل عليه بأسعار رمزية زاد من حدة المضاربة وبالتالي تحول عن هدفه الأساسي وهو الاستثمار.

✓ بعض الأراضي غير مبنية وبعضها تم تحويل نشاطها ومنها من حولت إلى محلات تجارية وسكنات.

✓ عدد مناطق النشاطات الموجود في البلدية صغير نوعا ما مقارنة بالمساحة الإجمالية للبلدية.

✓ لا يمكن للبلدية الاعتماد على عائدات الضرائب الناتجة عن هذه المناطق بحكم المبلغ المتواضع.

✓ تلعب مناطق نشاطات بلدية تاسكريبوت دور اجتماعي فعال على المستوى المحلي.

✓ من ناحية الاستثمار والإنتاج المحلي معظم المناطق غير نشطة (سوى المنطقة 5 والمنطقة (13).

✓ تلعب المنطقة 5 دور بارز في دعم الاستثمار المحلي , لكن يبقى مستوى الإنتاج لا يرقى إلى المستوى الوطني بل يمكن أن يحقق الاكتفاء على المستوى المحلي فقط .

من بين التوصيات والاقتراحات التي يمكن طرحها في مناطق نشاطات بلدية تاسكريبوت:

✓ الحد من المضاربة في العقار الصناعي.

✓ استرجاع الأوعية العقارية الغير مستغلة وإعادة تثمينها.

✓ تأهيل الهيئات المحلية القائمة على العقار الصناعي.

✓ تجميد العمل بالامتياز القابل لتحويل لنتازل لحماية العقار الصناعي والعمل بنظام الامتياز فقط.

✓ تأهيل وتكوين إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ووضع كل الإمكانيات اللازمة للعمل لصالحها.

## قائمة المراجع

**أولاً: القوانين والمراسيم والنصوص الرسمية:**

1. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 25 أفريل 2007 – المواد 12-15.
2. القانون رقم 16-09 – سياسة الاستثمار المحلي.
3. القانون رقم 22-18 – قانون الاستثمار الجديد (2022).
4. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 – يحدد شروط منح العقار الاقتصادي.
5. المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 – إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
6. المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 30 ديسمبر 2023 – يحدد مكونات العقار الاقتصادي.
7. المرسوم التنفيذي 07-119 و 12-126 – إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
8. القانون رقم 20-07 المؤرخ في 4 جوان 2020 – قانون المالية التكميلي.
9. القانون 16-19 المؤرخ في 3 أوت 2016 – ترقية الاستثمار.
10. المرسوم التنفيذي 06-356 (2006) و 22-298 (2022) – تنظيم وكالات الاستثمار.
11. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 – القانون المدني الجزائري.
12. الجريدة الرسمية – الأعداد: 27، 33، 46، 50، 60، 85.

**ثانياً: الكتب**

1. "دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار" – السيد محمد الجوهري، دار الفكر الجامعي، مصر، 2009.
2. "أساسيات الاستثمار" – طاهر حردان، دار المستقبل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012.
3. "analyse et évaluation de projet" – Abdellah Boughaba, Berti Édition, Paris, 1999.
4. "العقار الصناعي" – بوجدرة مخلوف، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006.

5. "الكامل في القانون الجزائري للاستثمار" – الجيلالي عجة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
6. "استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري" – محمودي عبد العزيز، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.

### ثالثاً: المذكرات والأطاريح و المذكرات

1. "دور الجماعات الإقليمية في تدعيم الإستثمار المحلي" – عبد الباسط حداد، ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
2. "دور الإستثمار المحلي في التنمية الاقتصادية بالجزائر 2010-2015" – بلمهيدي مختارية، بوسطة بختة، ماستر، جامعة ابن خلدون، تيارت.
3. "الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر" – عيبوط محند وعلي، دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2005-2006.
4. "آلية عقود الإمتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي" – نصيرة بن عيسى، دكتوراه، جامعة الحاج لخضر.
5. "The legal Framework for investissent in Alegria" – ماليك حموتان، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.
6. "التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر" – محمد ضيوف، جامعة البليدة.
7. "النظام القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر وفي فرنسا" – عبد اللاوي خديجة، دكتوراه، جامعة تلمسان، 2017-2018.
8. "دور الاستثمار المحلي في تحقيق التنمية - دراسة حالة الجزائر" – أ. شلابي نعيمة، جامعة المدية.
9. "واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي" – عمار علوني، ولاية سطيف.
10. "النظام القانوني لعقد الإمتياز في إطار الاستثمار" – فردي كريمة، دكتوراه، جامعة الجزائر.
11. "دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار" – غامنية نوريه، دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022.

12. "العقار الصناعي الموجه للاستثمار" – سيد علي زادي، دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

13. "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر" – سميحة حنان خوادجية، دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، 2015.

14. "تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي" – منصور أسماء، دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2021.

#### رابعاً: المقالات العلمية والمجلات الأكاديمية:

1. "التطور التشريعي للاستثمار وأسباب عدم استقراره" – د. عمار سلطان، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.

2. "الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الإستثمار رقم 18-22" – فلاح خيرة، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2024.

3. "قراءة تحليلية في مستجدات القانون 18-22" – د. سارة بن صالح، جامعة 8 ماي 1945، الجزائر، 2023.

4. "الاستثمار المحلي مسار لتحقيق التنمية المحلية" – د. تفرات يزيد وآخرون، جامعة أم البواقي.

5. "نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022" – أرزيل الكاهنة، المجلة النقدية للقانون والعلوم والسياسة، 2022.

6. "العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري" – د. مشتي آمال، د. أمقران راضية، مجلة صوت القانون، المجلد 9، العدد 2، الجزائر، 2023.

7. "العقار الصناعي في الجزائر واقع وآفاق" – تيجاني وفية، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 9، العدد 1، 2019.

#### خامساً: المواقع الإلكترونية:

1. الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT

2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF:

<https://www.aniref.dz>

3. مجلس الدولة –

<https://www.conseildetat.dz/ar>

**سادساً: مداخلات وندوات وتوصيات رسمية:**

1. مداخلة وزارة الداخلية حول الإطار القانوني للجماعات المحلية والاستثمار.
2. تصريح رئيس الجمهورية بشأن جاهزية وكالة العقار الصناعي (20 ديسمبر 2021).
3. مداخلة أحمد رحمانى، ملتقى الموثقين، 2002
4. عميور السعيد، "إشكالات المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي"، 2021.
5. Séminaire régional de Bejaia – ANIREF, 12 Décembre 2011
6. M. Kirat – ANIREF, Mars 2009

**سابعاً: تقارير ودراسات رسمية دولية:**

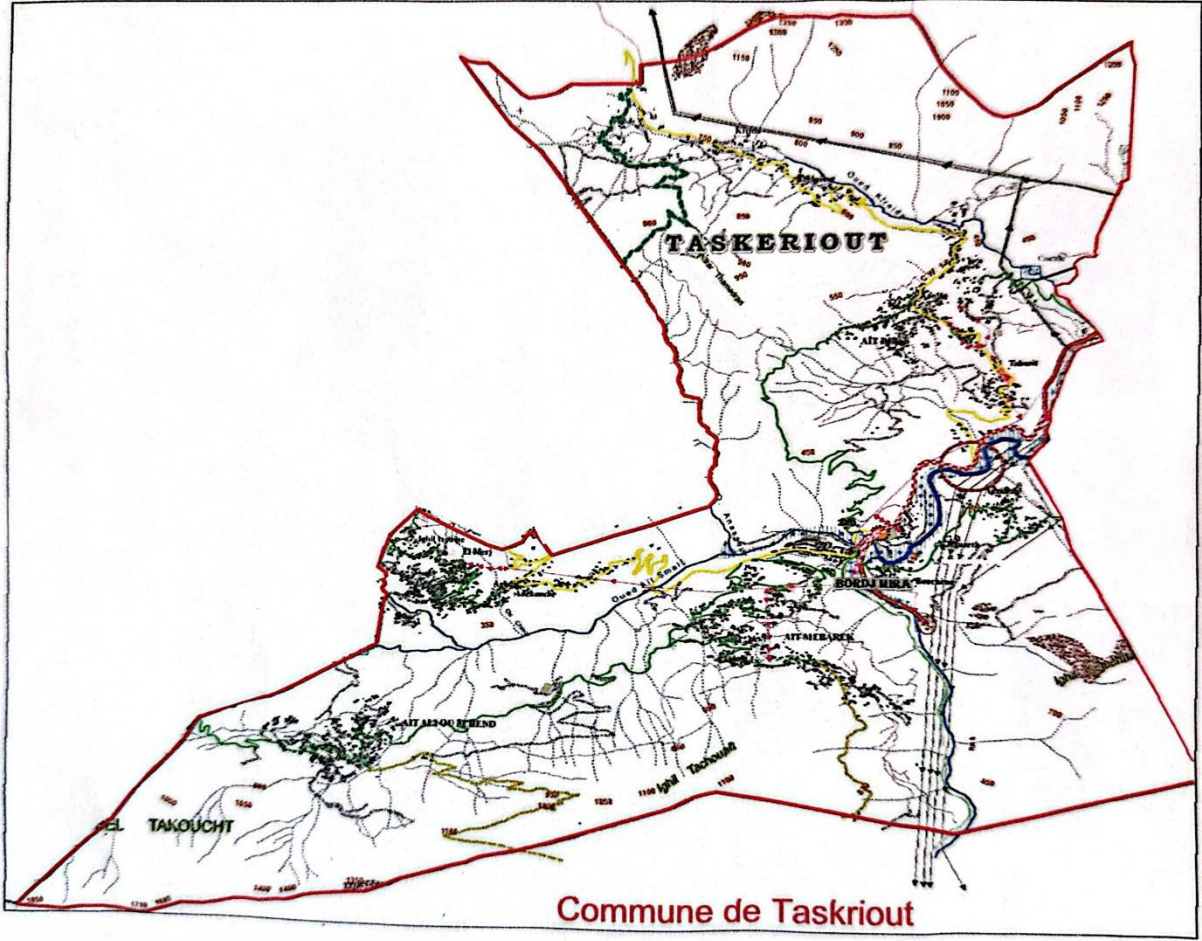
1. Rapport Doing Business 2009 – Banque Mondiale, Société Financière Internationale, Palgrave Macmillan
2. وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية، ماي 2000.
3. تقرير رقم 01، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية – باتنة، عين مليلة، 2000.

**ثامناً: مقالات صحفية:**

1. Z. Mehdoui – "Partenariat, le foncier pose toujours problème" – Le Quotidien d'Oran, 20/01/2009

الملاحق

الملحق رقم 1 يمثل خريطة بلدية تاسكريوت.



## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 2 يمثل توزيع الكثافة السكانية ومساحة بلدية تاسكريوت.

### REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

#### FICHE SIGNALÉTIQUE

(1<sup>er</sup> trimestre 2025)

Commune : TASKRIOUT

#### Population

1. Superficie:.....	31.02Km2	✓
2. Population urbaine .....	3138 h	✓
3. Taux de population urbain.....		
4. Population rurales : .....	16518 h	✓
5. Taux de population rurale.....		
6. Population totale :..... (RGPH 2022).....	19656 h	✓
7. Densité de la population .....	Hbts/km2	
8. Nombre d'agglomérations chef-lieux (acl) :.....	01	
9. Nombre d'habitants en agglomérations chef-lieux :.....	3111	
10. Taux d'habitants en agglomérations chef-lieux Nombre agglomération secondaire (as)....		
11. Nombre agglomération secondaires (as).....	06	
12. Nombre d'habitants en agglomération secondaire (as).....	16656	
13. Taux d'habitants en agglomérations secondaire (as).....		
14. Nombre de zone éparses :.....	02	
15. Nombre d'habitants en de zone éparses :.....		
16. Taux d'habitants en de zone éparses .....		



## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 4 يتمثل في قيمة الإنتاج والمبيعات والتخزين لمؤسسة سحق السميد (الفصل الثالث)

SNC SIDANE ET FRERES "TAMOTRA" TASKRIOUT W. DE BEJAIA

### ETAT DE TRITURATION DES BLES

Periode : 3ème trimestre 2024

UM : Qx

Produit	Stock initial	Entrée	Sortie			Stock final Blé
	Blé	UCA	Trituration	Déchets	Total	
Blé tendre	141.00	15090.80	14883.00	254.80	15137.80	94.00
Blé dur	342.00	3543.00	3307.00	91.00	3398.00	487.00

### ETAT DE PRODUCTION , VENTE ET STOCK

Mois de : 3ème trimestre 2024

UM : Qx

Ble Tendre					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Farine panifiable	203.5	10873.5	10785	292	73.06
Son gros "ble tendre"	590	4036.25	3954.75	671.5	27.12
<b>Total</b>		<b>14909.75</b>			<b>100.18</b>
Ble Dur					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Semoule extra	531.8	2217.5	2222.25	527.05	67.05
Semoule courante	0	0	0	0	0.00
S.S.S.F	63.5	268.5	285	47	8.12
Son gros "ble dur"	54.75	827	735	146.75	25.01
<b>Total</b>		<b>3313</b>			<b>100.18</b>

Fait a Taskriout le 02/10/2025



## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 5 يمثل قيمة الإنتاج والمبيعات والتخزين لمؤسسة سحق السميد (الفصل الثاني).

SNC SIDANE ET FRERES "TAMOTRA" TASKRIOUT W. DE BEJAIA

### ETAT DE TRITURATION DES BLES

Periode : 2éme trimestre 2024

UM : Qx

Produit	Stock Initial Blé	Entrée UCA	Sortie			Stock final Blé
			Trituration	Déchets	Total	
Blé tendre	171.00	14077.00	13876.00	231.00	14107.00	141.00
Blé dur	339.00	361.00	350.00	8.00	358.00	342.00

### ETAT DE PRODUCTION , VENTE ET STOCK

Mois de : éme trimestre 2024

UM : Qx

Ble Tendre					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Farine panifiable	661.75	10144.5	10602.75	203.5	73.11
Son gros "ble tendre"	179.75	3746	3335.75	590	27.00
<b>Total</b>		13890.5			100.10
Ble Dur					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Semoule extra	1287.75	235	990.95	531.8	67.14
Semoule courante	0	0	0	0	0.00
S.S.S.F	35.75	27.75	0	63.5	7.93
Son gros "ble dur"	130.75	87.75	163.75	54.75	25.07
<b>Total</b>		350.5			100.14

Fait a Taskriout le, 02/07/2025

Visa de l'unité



## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 6 يمثل قيمة الإنتاج والمبيعات والتخزين لمؤسسة إنتاج السميد (الفصل الرابع)

### SNC SIDANE ET FRERES "TAMOTRA" TASKRIOUT W. DE BEJAIA

#### ETAT DE TRITURATION DES BLES

Periode : 4ème trimestre 2024

UM : Qx

Produit	Stock initial Blé	Entrée		Sortie		Stock final Blé
		UCA	Trituration	Déchets	Total	
Blé tendre	94.00	15807.00	15260.00	280.00	15540.00	361.00
Blé dur	487.00	2268.20	2125.00	56.20	2181.20	574.00

#### ETAT DE PRODUCTION , VENTE ET STOCK

Mois de : 4ème trimestre 2024

UM : Qx

Ble Tendre					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Farine panifiable	292	11144	11287.5	148.5	73.03
Son gros "ble tendre"	671.5	4135	3726.75	1079.75	27.10
<b>Total</b>		<b>15279</b>			<b>100.12</b>
Ble Dur					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Semoule extra	527.05	1425.6	1494.75	457.9	67.09
Semoule courante	0	0	0	0	0.00
S.S.S.F	47	170.75	204.25	13.5	8.04
Son gros "ble dur"	146.75	530	527.5	149.25	24.94
<b>Total</b>		<b>2126.35</b>			<b>100.06</b>

Fait a Taskriout le, 02/01/2025



## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 7 يمثل قيمة الإنتاج والمبيعات والتخزين لمؤسسة السميد (الفصل الأول)

SNC SIDANE ET FRERES "TAMOTRA" TASKRIOUT W. DE BEJAIA

### ETAT DE TRITURATION DES BLES

Periode : 1ère trimestre 2024

UM : Qx

Produit	Stock initial Blé	Entrée		Sortie		Stock final Blé
		UCA	Trituration	Déchets	Total	
Blé tendre	190.00	15263.80	15049.00	233.80	15282.80	171.00
Blé dur	172.00	3845.40	3600.00	78.40	3678.40	339.00

### ETAT DE PRODUCTION , VENTE ET STOCK

Mois de :1ère trimestre 2024

UM : Qx

Ble Tendre					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Farine panifiable	177.75	11029.5	10545.5	661.75	73.29
Son gros "ble tendre"	263	4087.25	4170.5	179.75	27.16
<b>Total</b>		<b>15116.75</b>			<b>100.45</b>
Ble Dur					
Produit	Stock initial	Production	Ventes	Stock final	Taux d'extraction
Semoule extra	272.7	2416.75	1401.7	1287.75	67.13
Semoule courante	0	0	0	0	0.00
S.S.S.F	12.25	281	257.5	35.75	7.81
Son gros "ble dur"	232	904.25	1005.5	130.75	25.12
<b>Total</b>		<b>3602</b>			<b>100.06</b>

Fait a Taskriout le, 01/04/2024

Visa de l'unité



## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 8 يمثل توزيع مناطق النشاطات على مستوى بلدية تاسكريوت.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
VILAYA DE REJALA  
MUNICIPALITE DE DARGUINA  
COMMUNE DE TASKRIOUT

CANEVAS RELATIF A LA ZONE D'ACTIVITE BORDJ-MIRA

N° des lots occupés	Etat du terrain (Nu ou construit)	Nom ou raison sociale de l'occupant	Activité			
			Opérationnelle	A l'arrêt	Non démarrée	
01	Construit		Opérationnelle	Non	Non	Huilerie ✓
02	Construit		"	Non	Non	"
03	"		"	Non	Non	Minoterie ✓
04	Nu		"	Oui	Oui	"
05	Construit		Opérationnelle	Non	Non	Dépôt de semoule ✓
06	"		"	"	"	"
07	Construit		Opérationnelle	Non	Non	Dépôt de bois
08	Construit		"	Non	Non	Lavage
09	Construit		"	Non	Non	Mécanicien
10	"		Opérationnelle	Non	Non	Dépôt de semoule
11	"		"	"	"	Aliment de bétail
12	"		"	Non	Non	Menuiserie
13	"		"	Non	Non	Matériaux de construction
14	"		Opérationnelle	Non	Non	Minoterie
15	Nu		Non	Oui	Oui	Locaux professionnels ✓
			Non bâti	Oui	Oui	Locaux professionnels

Surface : 16 053,6  
Nombre de lots : 15  
- Non bâtis : 02

## قائمة المصادر والمراجع:

الملحق رقم 9 يمثل عدد اليد العاملة (المنطقة رقم 5)

SNC SIDANE & FRERES "TAMOTRA" MINOTERIE TASKRIOUT W. BEJAIA

LISTE DES PERSONNELS EN ACTIVITE

n° EMP 671106064

N°O	MAT	NOM ET PRENOM	QUALIFICAT	N°SECU.SOC	DAT.NAIS	DAT.ENT	Situation Familiale	ADRESSE
1			Chef d'equipe	76 0014 0081 56	04/01/1978	02/11/2000	M	TASKRIOUT BEJAIA
2			Ouvrier	79 0438 0058 40	18/08/1979	02/11/2000	M	DERGUINA BEJAIA
3	11		Adjoint chef d'equ	77 0547 0043 47	08/10/1977	02/11/2000	M	"
4	16		Chef d'equipe	74 0043 0147 54	17/01/1974	02/11/2000	M	"
5	42		Ouvrier	73 1075 0030 55	13/08/1973	01/10/2001	M	"
6	48		chef d'equipe	70 0172 0067 49	27/04/1970	15/01/2002	M	"
7	60		Ouvrier	65 0362 0057 48	08/11/1965	06/10/2002	M	"
8	74		Chef d'equipe	69 0430 0037 55	03/12/1969	01/06/2003	M	"
9	75		Ouvrier	70 0210 0049 64	18/05/1970	01/06/2003	M	"
10	77		Adjoint chef d'equ	74 0250 0039 54	26/05/1974	01/06/2003	M	"
11	79		Adjoint chef d'equ	76 0634 0078 41	22/12/1976	01/06/2003	M	DERGUINA BEJAIA
12	83		Adjoint chef d'equ	79 0266 0011 53	06/05/1979	01/06/2003	M	TASKRIOUT BEJAIA
13	148		Adjoint chef d'equ	85 0266 0037 45	04/08/1985	21/03/2009	M	"
14	196		Ouvrier	86 0151 0388 38	28/04/1986	10/08/2014	M	"
15	213		Veilleur de nuit	77 1847 0019 42	02/12/1977	04/01/2015	M	TAMILA w.de JIJEL
16	214		Ouvrier	89 0168 0229 38	09/12/1989	20/01/2015	M	TASKRIOUT BEJAIA
17	234		Ouvrier	71 0108 0054 61	01/03/1971	10/05/2016	M	AIT SMAIL BEJAIA
18	242		Ouvrier	73 0443 0181 49	11/10/1973	20/09/2016	M	"
19	245		Ouvrier	78 0386 0071 37	28/07/1978	20/10/2016	M	TASKRIOUT BEJAIA
20	251		Ouvrier	71 0167 0241 53	03/04/1971	10/05/2017	M	TASKRIOUT BEJAIA
21	257		Ouvrier	77 0886 0047 33	25/02/1977	09/07/2018	M	"
22	259		Ouvrier	89 1615 0042 49	28/10/1989	26/08/2018	M	"
23	262		Ouvrier	85 0203 0062 59	17/07/1985	18/09/2018	M	AIT SMAIL BEJAIA
24	264		Ouvrier	76 0227 0174 47	20/04/1976	03/02/2019	M	TASKRIOUT BEJAIA
25	265		Ouvrier	83 0016 0137 58	02/01/1983	21/03/2019	M	AIT SMAIL BEJAIA
26	266		Ouvrier	79 0173 0130 51	16/03/1979	07/07/2019	M	TASKRIOUT BEJAIA



27	269	Responsable Cial	82 0204 0122 68	23/03/1982	14/10/2021	M	"
28	274	Cauffeur poids lourd	91 1519 0035 51	27/08/1991	11/07/2023	C	DJARMOUNA KHERRATA
29	275	chauffeur poids lourds	87 0082 0156 41	03/03/1987	10/09/2023	M	TASKRIOUT BEJAIA
30	277	Ouvrier	90 02290141 56	14/05/1990	07/01/2024	C	"
31	279	Manutentionnaire	98 04460071 40	23/11/1998	13/01/2025	C	"
32	280	Manutentionnaire	83 03590025 49	04/06/1983	15/01/2025	M	"



Fait a TASKRIOUT Le, 29/04/2025

## قائمة المصادر والمراجع:

جدول رقم 10 يمثل عدد اليد العاملة (المنطقة رقم 13).

SARL LE GRAIN BENIS MINOTERIE  
TASERIOUT WILAYA DE BEJAIA

ak24HEATY DU PERSONNELak12H  
ak24RMOIS de :MARS 2025ak12H

Unité :

N° Page : 1

MATR	NOM et PRENOMS	QUALIFICATION	N° SEC. SOC.	DATE NAISS	DATE EMS	DATE SCR	ADRESSE
		OUVRIER	720780006048	06/07/72	01/09/02	/ /	KHERRATA W.BEJAIA
		CHEF D EQUIPE	800224016951	03/04/80	09/08/03	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		CHEF D EQUIPE	810007030963	02/01/81	11/02/06	/ /	DARGUINA W.BEJAIA
		CHEF D EQUIPE	750401012763	01/09/75	17/03/07	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	840160005551	11/03/84	11/10/08	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	860229010952	12/07/86	18/04/10	/ /	DARGUINA W.BEJAIA
		OUVRIER	750316018349	25/02/75	08/12/10	/ /	KHERRATA W.BEJAIA
		TS en Informatique	750588009039	10/12/75	13/03/11	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	850193011152	01/06/85	21/04/11	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	720471009442	01/11/72	28/02/12	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	690046007743	01/02/69	04/08/13	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		CHAUFFEUR	810633014949	04/11/81	01/09/13	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	920306009448	04/08/92	23/11/15	25/02/25	DARGUINA W.BEJAIA
		OUVRIER	910312012959	24/07/91	11/01/16	/ /	SOUK EL TENINE W.BEJAIA
		OUVRIER	910271011951	04/11/91	19/03/17	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		OUVRIER	810175008343	20/03/81	19/03/17	/ /	OUVRIER
		OUVRIER	801616007152	26/08/80	01/10/20	/ /	DRAA EL GAID W.BEJAIA
		CHAUFFEUR	780195014539	10/04/78	29/11/20	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		MANUTENTIONNAIRE	700201002969	07/05/70	06/07/21	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		CHAUFFEUR PL	760263005547	12/02/76	17/08/21	/ /	KHERRATA W.BEJAIA
		MANUTENTIONNAIRE	760325008348	09/08/76	25/01/22	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		MANUTENTIONNAIRE	880776010443	03/05/88	18/02/24	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA
		MANUTENTIONNAIRE	842329000752	04/10/84	25/11/24	25/12/24	DARGUINA W.BEJAIA
		MANUTENTIONNAIRE	750486015538	09/10/75	09/03/25	/ /	AIT SMAIL W.BEJAIA
		ADMINISTRATEUR SECUR	990575005731	06/07/99	12/03/25	/ /	TASERIOUT W.BEJAIA

