

# دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

محمد بوشوشة

جامعة الحاج لخضر باتنة 01/ الجزائر

Mohh\_bouchoucha@yahoo.fr

## The role of the state in providing economic real estate for the small and medium firms

Mohammed bouchoucha

University of h hadj lakhdar

batna 1/ algeria

Mohh\_bouchoucha@yahoo.fr

Received: 15/03/2018

Accepted: 16/06/2018

Published: 30/06/2018

ملخص:

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

الكلمات المفتاحية: العقار، المؤسسة الصغيرة والمتوسطة، العقار الاقتصادي، الامتياز العمومي، الامتيازات الجبائية.

### Abstract:

The economic real estate is an important element for any investment, because of several considerations, the most important of which is: Any investment must be available to a particular headquarters in order to conduct various transactions related to this investment, as well as the property is the most important cost that can be borne by the investor to complete the investment to the high cost of possession, As a result, Algeria has adopted several measures and policies to facilitate investors' access to real estate, particularly in the small and medium-sized firms sector, to realize their investments. However, the real estate remains a concern for investors.

**Keywords:** real estate, small and medium firm, economic real estate, public concession, tax advantages.

## تمهيد:

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

بالتالي يكتسب العقار أهمية كبيرة للمستثمر فهو مصدر لاستقرار استثماره، وممارسة نشاطه في أحسن الظروف ، هذا من جهة، من جهة أخرى فإن تكلفة الحصول على العقار من أهم التكاليف التي يمكن أن يتحملها المستثمر لارتفاع أسعاره في السوق الوطنية، وبالتالي توفر العقار يعد عاملا أساسيا لنجاح استراتيجية تطوير ودعم وكذلك استقرار الاستثمار المحلي والأجنبي، نتيجة لذلك بذلت السلطات العمومية في الجزائر العديد من الإجراءات والجهود من أجل تسهيل حصول المستثمرين وخاصة في ظل التوجه نحو التركيز على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على العقار الاقتصادي لتنفيذ استثماراتهم، وتجسيد الاستراتيجية الوطنية لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لذلك بادرت السلطات العمومية في إطار مختلف سياساتها لتطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال النشاطات الاستثمارية في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لتلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب.

من خلال ما سبق نطرح إشكالية البحث كما يلي:

ما هو دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وما هي أهم الامتيازات والتسهيلات المرتبطة بالعقار الاقتصادي الموجه لدعم الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ؟.

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

المحور الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

المحور الثاني: الهيآت العمومية الكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر.

المحور الثالث: أهم الامتيازات المرتبطة بالعقار الاقتصادي الموجه لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

المحور الرابع: أهم مشاكل ومعوقات العقار الموجه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر.

## أولاً: مفهوم العقار الاقتصادي.

**1. تعريف العقار:** تصنف الأشياء المادية بحكم ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات، والعقار لغة يعني كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمزل<sup>1</sup>، ويمكن تعريف العقار من خلال:

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

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

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

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

## 2. تعريف العقار الاقتصادي:

لم يتطرق المشرع في الجزائر إلى تعريف العقار الاقتصادي، وانما اهتم أكثر بتنظيمه وتسييره عن طريق سلسلة من النصوص القانونية الصادرة التي تتماشى مع التوجهات الإيديولوجية والاقتصادية للدولة، إلا أنه يمكن إعطاء التعاريف التالية للعقار الاقتصادي (العقار الموجه للاستثمار):

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

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

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

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

**3. أهمية العقار الاقتصادي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة:** يكتسب العقار الاقتصادي أهمية كبيرة بالنسبة للاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وذلك أن أول عائق قد يواجه المستثمر توفر عقار يحتوي هذا الاستثمار مع توفر الشروط المناسبة لتحقيق الاستثمار في أحسن الظروف:

**1.3. ارتفاع تكلفة الحصول على العقار:** يشكل العقار في العالم أحد أهم الثروات التي يمكن أن يكتسبها الفرد، ويعد كذلك من بين أغلى أنواع الأموال وذلك لتميزه بالديمومة والضمان، فهو من أهم التكاليف التي يتحملها المستثمر، وبالتالي يجب توفير تسهيلات من أجل ضمان حصول المستثمر على عقار لإنجاز استثمار بأقل التكاليف وبأسرع وقت ممكن وبأقل إجراءات إدارية، وخاصة في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أين يكون المستثمر في معظم الأحيان لا يمتلك إمكانيات مادية ومالية كبيرة لإنشاء المؤسسة، وبالتالي يستلزم تدخل الدولة لتوفير العقار الاقتصادي للمستثمرين في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

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

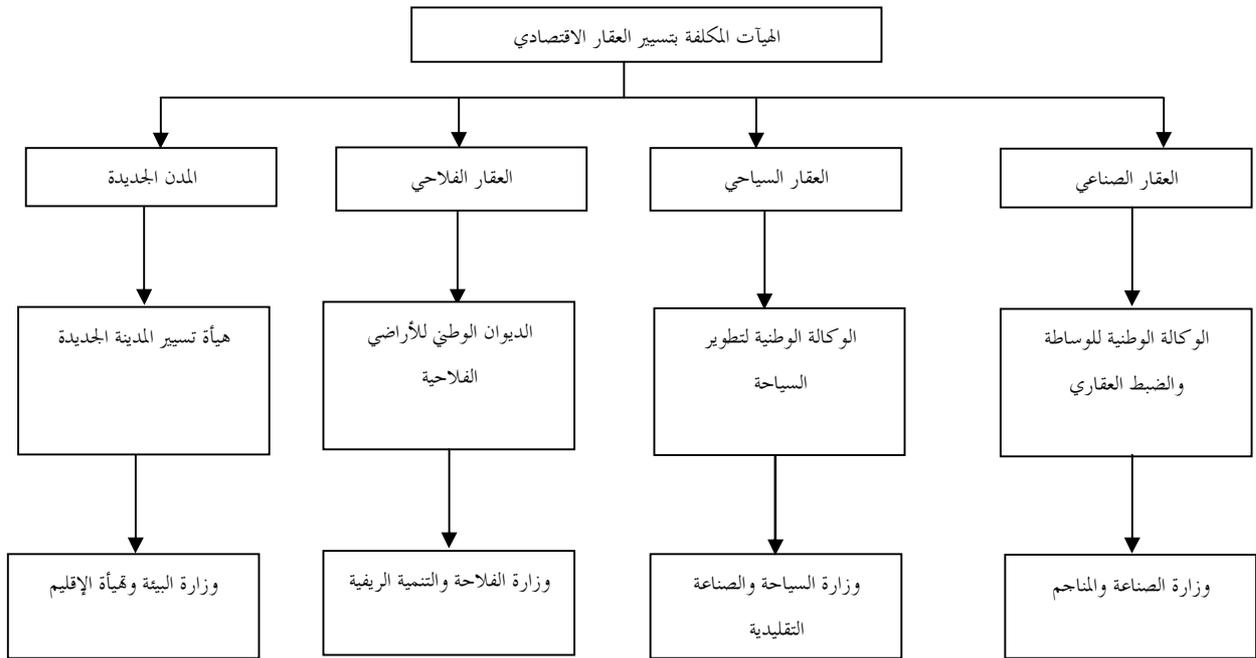
**3.3. تنظيم السوق العقارية:** إن تنظيم الاستثمار وتشجيعه يقتضي تنظيم السوق العقارية الموجهة للاستثمارات، ما يضمن توفير الأوعية العقارية للمستثمرين الحقيقيين وبالتالي منح ضمانات أكثر للمستثمرين وتطبيق المساواة بين الجميع وهو ما يشكل عامل محفز على جذب الاستثمار.

## ثانيا: الهيآت العمومية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر

قامت السلطات العمومية في الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات بهدف تسهيل حصول المستثمرين على أوعية عقارية لإنجاز وتنفيذ استثماراتهم وذلك من خلال إنشاء عدة هيآت تتولى استقبال المستثمرين وتوجيههم:

يمكن تمثيل الهيآت المكلفة بتسيير ملف العقار الاقتصادي في الجزائر من خلال الشكل التالي:

الشكل (01): الهيآت المكلفة بتسيير ملف العقار الاقتصادي



المصدر: من إعداد الباحث اعتمادا على عدة مصادر.

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

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

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

الجدول (01): مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

مهام الخدمة التجارية	مهام الخدمة العمومية
- تسيير الأصول العقارية وفق اتفاقيات لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها.	- إنشاء بنك للمعلومات حول العرض العقاري على المستوى الوطني.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة استثماراتهم.	- ضبط العقار الصناعي عن طريق إنشاء مرصد للعقار، الذي يقوم بنشر جداول أسعار العقارات محين دوريا، وإعداد تقارير ظرفية حول أسعار العقار الصناعي.
- الوساطة العقارية.	
- نشر المعلومات حول وفرة العقار الصناعي على المستوى الوطني من خلال بنك للمعلومات.	
- إنشاء فضاءات جديدة مجهزة (حظائر صناعية).	
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الصناعي في إطار الاستراتيجية الوطنية للاستثمار مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية.	

المصدر: من إعداد الباحثان اعتماد على أحكام المرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وتتشكل الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من العناصر التالية:

الجدول (02): مكونات الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

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

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

تشكل المحافظة العقارية للوكالة من خلال 03 طرق أساسية:

- العقارات المتحصل عليها من المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تم حلها وإعلان إفلاسها.
  - العقارات الفائضة: العقارات الغير مستغلة من طرف المؤسسات العمومية، وكذلك القطع الأرضية المتوفرة في المناطق الصناعية.
  - العقارات المتحصل عليها من طرف الوكالة: حيث وباعتبارها مؤسسة ترقية عقارية فإنه بإمكانها حيازة العقارات من الخواص أو من المؤسسات العمومية لإعادة استخدامها وتوجيهها للاستثمار.
2. الوكالة الوطنية للتنمية السياحية: تم إنشاء الوكالة بمرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998، تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة ماليا، وتعد الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير، التنمية، الحفاظ والاستغلال العقلاي للعقار السياحي وعليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة.
- تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية كما تقوم بعدة مهام أخرى أساسية من أهمها:<sup>10</sup>
- السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
  - إنجاز الدراسات والتهيئة المختصة للنشاطات السياحية، الفندقية، والحمامات المعدنية.
  - تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية في الجزائر.
  - تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيآت المعنية على التسيير العقلاي للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقديم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها، تحديثها، وتوسيعها.
  - تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكليف من يقوم بذلك.
  - القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.
  - اقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمانع المياه ذات القيمة الضرورية العلاجية العالية.
  - تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.

- القيام بكل مبادرة يدعم تطورها: إنجاز العمليات المتعلقة بالعقارات والمنقولات، إبرام العقود والاتفاقيات المرتبطة بنشاطها، تطوير المبادلات مع المؤسسات المرتبطة بمجال نشاطها، إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.

تتكون المحافظة العقارية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الأراضي التي تتنازل عنها الدولة لصالح الوكالة عن طريق البيع أو الوكالة، حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 المحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها التي تنص: قصد استعمالها كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية، تباع أو تخصص الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية، لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف الدولة، باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية.

**3. الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:** تم إنشاء الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، تم تأسيسه لتطبيق أحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52، 56، 61، 62، من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها، تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بمهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري.

يتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببعث الاقتصاد الفلاحي والريفي من خلال تسوية العقار الفلاحي كما يضمن مهام أخرى مرتبطة أساسا بالعقار الفلاحي منها:

- له علاقة مع مصالح مديرية أملاك الدولة من أجل معالجة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وتنفيذ الإجراءات المرتبطة بالعملية.

- ضمان متابعة تنفيذ الشروط الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز، وتطوير طرق التقسيم والاستخدام الأمثل والمستدام من طرف أصحاب الامتياز.

- ضمان عدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية.

- يمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحية تسند تهيئتها أو تميمها أو استصلاحها عن طريق التعاقد.

- يضع الأراضي المصروح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال، أو الانجاز.

- يمارس حق الشفعة على الأراضي الفلاحية الموضوعة للبيع.
- تطوير الوسائل التقنية والمالية لتحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المعاملات الودية وتجميع الأراضي إلى بعضها البعض.
- إعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية وضبطها باستمرار.
- ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بها العقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.
- متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية مع مراقبة هذه المستثمرات الفلاحية من أجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل في المستثمرات.

تتكون الحافظة العقارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من

- مجموع الأراضي التي تتنازل عليها الدولة لصالح الديوان عن طريق التخصيص من طرف المديرية العامة لأملاك الدولة ويقوم الديوان بجميع الإجراءات اللازمة لتهيئة الأراضي المتنازل عليها من طرف الدولة، وجعلها صالحة للاستغلال وذلك على شكل المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية.<sup>11</sup>

- الأراضي الفلاحية والمستثمرات التي يكتننها الديوان من الخواص باعتباره مؤسسة ترقية عقارية.<sup>12</sup>

#### 4. الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة: حسب المادة 07 من القانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء

المدن الجديدة وهيئتها، فإنه تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة. بموجب مرسوم تنفيذي تتكفل هذه الهيئة ب:

- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والانجاز للمدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المختصة.
- إنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية لحساب الدولة بصفتها صاحب المشروع.
- القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية العقارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.

وقد تم إنشاء 05 هيئات لتسيير 05 مدن جديدة كما يلي:

- هيئة المدينة الجديدة لبوعينان عن طريق المرسوم التنفيذي 06-303 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.
- هيئة المدينة الجديدة لمدينة بوغزول عن طريق المرسوم التنفيذي 06-304 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.
- هيئة المدينة الجديدة لسيدى عبد الله عن طريق المرسوم التنفيذي 06-305 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.

- هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود عن طريق المرسوم التنفيذي 06-322 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006.

- هيئة المدينة الجديدة للمنيعة عن طريق المرسوم التنفيذي 07-367 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007.

يتم تكوين الحافظة العقارية لهيأة المدينة الجديدة من خلال الاراضي التي تنازل عليها الدولة لصالح الهياأة، حيث تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ كوعاء لإقامة مدينة جديدة من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيأة المدينة الجديدة، وتقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيأة وإنجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة، والتنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين.<sup>13</sup>

ثالثا: أهم الامتيازات المرتبطة بالعقار الاقتصادي الموجه لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

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

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

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

- المرسوم التنفيذي رقم 09-152: المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضى التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

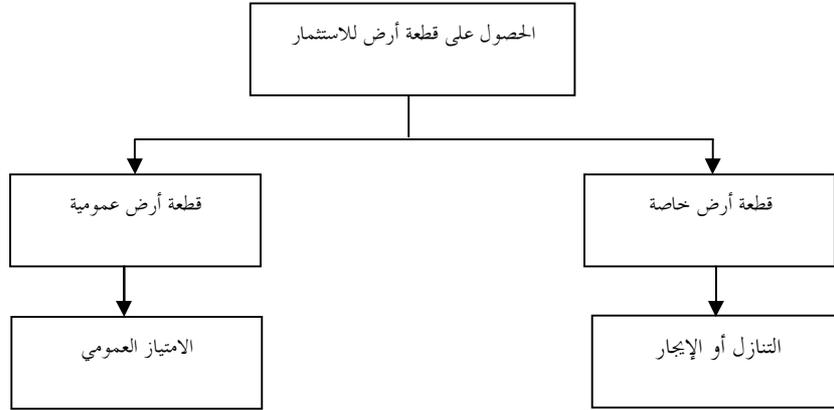
- المرسوم التنفيذي رقم 09-153: المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

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

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

2. صيغة الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار: يمكن تمثيل صيغة استفادة المستثمر في الجزائر للاستفادة من قطعة أرض موجهة للاستثمار عن طريق الهيآت المعنية كما يلي:

الشكل (02): طرق الحصول على قطعة أرض للاستثمار



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

1.2. التنازل أو الإيجار: باعتبار الهيآت المكلفة بتسيير ملف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مؤسسات اقتصادية تقوم بنشاط الوساطة العقارية والترقية العقارية فإنه بإمكانها حيابة العقارات من الخواص، ثم إعادة التنازل عنها أو تأجيرها للمستثمرين بهدف تحقيق أرباح.

2.2. منح العقار في إطار عقود الامتياز: منذ سنة 2008 أصبح منح الدولة للأراض العمومية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يتم في إطار عقود الامتياز فقط مع عدم إمكانية التنازل النهائي لصالح المستثمر وهو ما كرسه الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المادة الأولى: "يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و / أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".

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

لقد كانت الدولة تقوم بالتنازل وبالتراضي للأراضي التابعة لأملاتها الخاصة لفائدة المستثمرين، وفقا للمادة 161 من القانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، إلا أن بعض المستفيدين من هذه العقارات أصبحوا يمارسون المضاربة فيها (إعادة التنازل الكلي أو الجزئي، تغيير النشاط، تأجير العقار، الإهمال)، من أجل ذلك وبهدف وضع حد لهذه الممارسات والوقوف في وجه الإضرار بالتنمية المحلية قررت السلطات اعتماد نظام الامتياز بدل التنازل المباشر<sup>14</sup>، ويمكن اختصار أهم مميزات عقد الامتياز كما يلي:

#### الجدول (03): مميزات عقد الامتياز

الشرح	خصائص عقد الامتياز
يتمتع بكافة الضمانات القانونية.	مدة حق الامتياز
يتمتع بكافة الضمانات القانونية.	الطبيعة القانونية لحق الامتياز
يتمتع بكافة الضمانات القانونية.	منح حق الامتياز
يتمتع بكافة الضمانات القانونية.	الإتاوة الإيجارية
يتمتع بكافة الضمانات القانونية.	مدة حق الامتياز

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

**3.2.2. طرق عقد الامتياز:** يمنح الامتياز على الأراضي العمومية عن طريق التراضي فقط (Gris à Gris)، حيث وقبل سنة 2011 كان يتم منح الامتياز عن طريقين: المزاد العلني والتراضي مع إلغاء التنازل تماما وذلك لغلق الباب أما المستثمرين الوهميين الذين يطمعون فقط في الحصول على العقار للبرنسة فيه دون تجسيد أي استثمار حقيقي، وبهدف منح تسهيلات أكثر للمستثمرين تم إلغاء الامتياز عن طريق المزاد العلني والاكتفاء فقط بالامتياز عن طريق التراضي وذلك بواسطة قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>16</sup>، حيث نصت المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت الفقرة الأولى من الأمر 04-08 على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملات الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيآت العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها

17 "

### ثالثا: امتيازات العقار الاقتصادي الموجه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر

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

#### 1. التسهيلات الإدارية: هي التسهيلات في الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على عقار لتنفيذ الاستثمارات، ومنها:

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

2.1. تهيئة المناطق الصناعية: وهو برنامج وطني يهدف إلى استحداث 51 منطقة صناعية جديدة، وذلك بهدف توفير مجال مناسب ومناطق لنشاط المستثمرين، تتوفر هذه المناطق على مواقع عقارية مهيأة بجميع الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار وعلى هذا الأساس وفي إطار الصلاحيات الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري شرعت في تهيئة مناطق صناعية بمواصفات عصرية على مساحة إجمالية تمتد إلى 8.000 هكتار، هذه المناطق موصوفة بأنها: مناطق الجيل الجديد<sup>18</sup> هذه السياسة تهدف لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

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

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

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

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

4.1. إلغاء الامتياز عن طريق المزداد العلني: والاكتفاء فقط بالامتياز عن طريق التراضي وذلك بهدف التسهيل من الإجراءات الإدارية، وتقليل تكاليف المستثمرين، وذلك أن تطبيق المزداد العلني قد يستغرق وقتا طويلا كما يؤدي إلى ارتفاع الإتاوة التجارية.

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

2. الامتيازات المالية: تستفيد العقارات التي يتم الحصول عليها عن طريق الامتياز الممنوحة من تحفيظات المالية كما يلي:

1.2. تخفيض في مبالغ الإتاوة التجارية السنوية: يمكن توضيح هذه التخفيضات كما يلي:

الجدول (04): التخفيضات في الإتاوة السنوية للمستثمرين

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

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

ويقصد بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية:<sup>19</sup>

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

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

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

**3.2. الإعفاء من حقوق التسجيل:** المتعلقة بنقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية والغير مبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتطبق هذه الامتيازات على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.<sup>21</sup>

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

**1.3. الحقوق والضمانات المرتبطة بالعقار:** وهي الحقوق والضمانات فيما يخص العقارات محل الامتياز:<sup>22</sup>

- الحق في الحصول على رخصة البناء.
- الحق في الحصول على رخصة الهدم.
- الحق في رهن الأرض أو المبنى الناتج عن الامتياز لضمان القرض الموجه لتمويل المشروع.
- الحق في التنازل عن الحق العيني الناجم عن حق الامتياز بعد إنجاز المشروع.
- الحق في نقل الحق العيني الناجم عن حق الامتياز عن طريق التوريث.

- الحق في التأجير من الباطن للحق العيني الناجم عن حق الامتياز وتأجير البنايات المشيدة.

**2.3. الحقوق العامة:** وهي الحقوق والضمانات العامة التي يضمنها القانون لأي مستثمر محلي أو أجنبي وتتمثل في:

- المعاملة العادلة بين جميع المستثمرين المحليين والأجبيين، الطبيعيين والمعنويين، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم.

- عدم تطبيق مراجعات أو إلغاءات في المستقبل إلا بطلب من المستثمر نفسه.

- عدم تطبيق المصادرة الإدارية على الاستثمارات إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، وفي حالة المصادرة يتم تعويض المستثمر بتعويض عادل ومنصف.

- حق اللجوء إلى العدالة في حالة خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة بسبب المستثمر نفسه أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية.<sup>23</sup>

- إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي حيث أقرت الجزائر بمبدأ التحكيم الدولي في عقود الاستثمار بصور الأمر 95-04 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995، المتعلق بالمصادقة على الاتفاقية الدولية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات، والأمر 95-05 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995 المتعلق بانضمام الجزائر إلى الوكالة الدولية للاستثمار.<sup>24</sup>

**رابعا: أهم مشاكل ومعوقات العقار الموجه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر**

رغم حزمة التحفيزات والتسهيلات الموجهة لدعم المستثمرين للحصول على العقار لإنجاز استثماراتهم إلا أن هذا العنصر لازال يعاني من عدة صعوبات وعراقيل تقف في وجه تشجيع الاستثمار وتطويره، حيث تعتبر مشكلة العقار وآلية الوصول إليه وتسوية ملكيته من أهم الصعوبات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر وذلك نتيجة لما خلفته السياسة الاقتصادية، فقد كشفت دراسة أجريت على عينة من المستثمرين في الجزائر أن من بين أهم عوائق الاستثمار في الجزائر مشكلة العقار الاقتصادي حيث تدوم مدة البحث عن عقار للاستثمار مدة 05 سنوات وحتى مع توفر العقار يصعب الحصول عليها بسبب انتشار الفساد والرشوة، كما أن 40% من العقارات الموزعة لا تستغل وإنما يفضل أصحابها إعادة بيعها<sup>25</sup>، ومن أهم مشاكل العقار في الجزائر يمكن ذكر ما يلي:

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

- فرض أسعار إدارية وارتفاع سعر التنازل.

- ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على الملكية.
  - ضعف التغطية التقنية.
  - استخدام الأسماء الصورية والمستعارة، وكذلك تحويل جزء من الأراضي المخصصة للاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن المساحات المخصصة للبناء الحضري أو ممارسة نشاط غير مرخص ولا علاقة له مع المشروع.
  - عدم تحديد التجزئات بدقة في المناطق الصناعية أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية.
  - العناصر أدت إلى ظهور سوق موازية للعقار تديرها ما يطلق عليه مافيا العقار قلصت من فرص إقبال المستثمرين على الجزائر.
- 2. المشاكل الفنية والتقنية:** تواجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مشاكل من الناحية الإجرائية فمثلا يتطلب إنشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة من طرف الجماعات المحلية، على ألا تتجاوز مساحتها 10 هكتار، كما تتطلب رخصة من وزارة الصناعة على ألا تقل مساحتها عن 10 هكتار بدون تحديد حدها الأقصى.
- التناقص المستمر للمساحات القابلة للاستغلال وخاصة في ولايات الشمال، في مقابل ذلك ظلت عقارات العديد من الشركات التي تم حلها وأعلنت إفلاسها غير مستغلة لسنوات.
  - كثرة المنازعات وانتشار ظاهرة الاحتلال غير العقلاني للعقار الصناعي وهو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية وتسجيل حالات لبعض المستفيدين لا يملكون عقود كما تم تسجيل عدم إنجاز بعض المشاريع على الأراضي وإهمالها.
  - مشكلة مسح الأراضي فباستثناء الأراضي المملوكة للخوادم فإن بقية الأراضي تبقى ملكيتها مجهولة وغالبا ما تمنح لمستثمرين بدون سندات إثبات مما يؤدي إلى حدوث التزاعاات عند ظهور ملاكها الحقيقيين.<sup>26</sup>
- 3. مشاكل إدارية:** من بين المشاكل الإدارية التي تواجه المستثمر في الحصول على العقار:
- طول مدة الرد على طلب الحصول على العقار الموجه للاستثمار وذلك نظرا لما تتميز به الإدارة في الجزائر من بيروقراطية وسوء تسيير الذي قد يمتد لسنوات بدون أي أسباب مقنعة ضف إلى ذلك كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة وعدم تطبيق تكنولوجيات الإعلام والاتصال لتسهيل إجراءات الاستثمار.
  - مشكلة الرهن العقاري حيث يسمح القانون للمستثمر برهن العقار المتحصل عليه عن طريق حق الامتياز لدى مؤسسات التمويل للحصول على قرض لتمويل مشروعه، وهو ما يخلق مشكل عندما لا يتمكن المستثمر من سداد القرض ووضع البنك ليده على العقار وبالتالي فملكية العقار تنتقل إلى البنك وهو ما يخلق مشكل قانوني حول طبيعة ملكية الأرض.

## الخلاصة:

قامت السلطات في الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات التحفيزية والتسهيلات لضمان توفر هذا العنصر للمستثمرين في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ومن أهم هذه التسهيلات:

- تسهيلات إدارية من خلال إنشاء عدة وكالات تتكفل بتسيير ملف العقار الاقتصادي، كذلك تسهيلات إدارية بإنشاء الشباك الوحيد الذي يضم مختلف الإدارات ذات الصلة بملف الاستثمار.
  - تخفيضات في سعر الإتاوة الإيجارية للعقارات المتحصل عليها عن طريق الامتياز وذلك حسب طبيعة المنطقة وطبيعة المشروع الاستثماري، كذلك تخفيضات وإعفاءات في الرسم العقاري المفروض على العقارات.
  - تقديم مجموعة من الضمانات للمستثمر فيما يخص المساواة في الحقوق والواجبات بين المستثمرين المحليين والأجانب وكذلك تقديم مجموعة من الضمانات والحقوق فيما يخص العقار المتحصل عليه.
- ولكن وبالرغم من التسهيلات والتحفيزات إلا أن ملف العقار الصناعي مازال يواجه مجموعة من الصعوبات والعراقيل منها:
- السوق الموازية للعقار وتكون مافيا العقار التي أصبحت تشكل عائقا كبيرا ومتدخلا أساسيا في هذا الملف.
  - المشاكل الفنية والتقنية والتي منها: مشكلة مسح الأراضي، تناقص المساحات المخصصة للعقار الصناعي خاصة في الشمال، كثرة المنازعات والمشاكل القضائية فيما يخص الملف... إلخ
  - مشاكل إدارية تتمثل على الخصوص في طول مدة الرد على الطلبات، كثرة الإجراءات الإدارية والوثائق، مشكلة الرهن العقاري فيما يخص البنوك... إلخ.
- يبقى حل مختلف المشاكل المرتبطة بالعقار الصناعي بتوفر الإرادة السياسية للسلطات العمومية للقضاء على العراقيل البيروقراطية المعقدة المرتبطة بهذا الملف من جهة، ومن جهة أخرى يتعين على المستثمرين إظهار النية الحسنة والجيدة في تجسيد استثماراتهم والوفاء بالشروط المتعاقد عليها مع السلطات العمومية بما يحقق مصلحة جميع الأطراف.

## الاحالات والمراجع:

- <sup>1</sup> مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جانفي 2012، ص 49.
- <sup>2</sup> المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري.
- <sup>3</sup> بلوي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص 30.
- <sup>4</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000، ص 5.
- <sup>5</sup> الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الموقع: [www.anniref.dz](http://www.anniref.dz)
- <sup>6</sup> موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، غير منشورة، جامعة محمد بوقرة بسومرداس، 2009، ص 06.
- <sup>7</sup> نفس المرجع ص 47.
- <sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 73-54 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيأة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 05 مارس 1973.
- <sup>9</sup> المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- <sup>10</sup> المادة 04، المادة 05، المادة 06 من المرسوم رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، ص 32.
- <sup>11</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 45، المؤرخة في 18 أوت 2010، ص 06.
- <sup>12</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 1996، ص 04.
- <sup>13</sup> المادة 11 من القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 14 ماي 2002، ص 05.
- <sup>14</sup> بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 40.
- <sup>15</sup> المادة 48 من القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015، ص 16.
- <sup>16</sup> بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جوان 2012، ص 229.
- <sup>17</sup> قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي، المؤرخ في 18 جويلية 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011، ص 08.
- <sup>18</sup> تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 01، فرع القانون العقاري، 2015، ص 20.09 مارس 1973.
- <sup>19</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009، ص 06.
- <sup>20</sup> بن ددوش قماري نظرة، شوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جامعة بسكرة، 2016، ص 669.
- <sup>21</sup> المادة 12 من القانون 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- <sup>22</sup> [WWW.ANNIREF.DZ](http://WWW.ANNIREF.DZ)
- <sup>23</sup> المواد من 21 إلى 24 من القانون رقم 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- <sup>24</sup> بن حمودة محبوب، بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، ورقة، العدد 05، 2007، ص 65.
- <sup>25</sup> عليواش أمين عبد القادر، أثر تأهيل المؤسسة على الاقتصاد، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2007، ص 226.
- <sup>26</sup> محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، غرداية، 2012، ص 325.