

دور العقار الصناعي في الاستثمار في الجزائر في الفترة ما بين 2004-2021

The Role of Industrial Real Estate in Investment in Algeria Between 2004-2021

شريط حسان¹، زواوي زكية²¹ قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، الجزائر، cheriet.hacene@univ-alger3.dz² قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، الجزائر، zouaouiche616@gmail.com

الملخص:

يهدف هذا المقال إلى تحليل دور العقار الصناعي في جلب وترقية الاستثمار في الجزائر خلال الفترة 2004–2021. يوضح الباحثان أن توفر العقار الصناعي يمثل شرطاً أساسياً لنجاح المشاريع الاستثمارية الصناعية، باعتباره البنية التحتية التي تُقام عليها الأنشطة الإنتاجية، وعاملاً مؤثراً في قرار المستثمر من حيث الجاهزية، الإجراءات، والتهنية. كما تتناول الدراسة الإطار التشريعي المنظم للعقار الصناعي، وتطور صيغ الاستغلال من التنازل إلى الامتياز. واعتماداً على تحليل قياسي لبيانات مناخ الأعمال وحرية الاستثمار، توصلت الدراسة إلى وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين العقار الصناعي والاستثمار، مع تأثيرات متباينة تعكس طبيعة السياسات الاستثمارية. وتنتهي الدراسة إلى ضرورة تبسيط الإجراءات، تحسين تسيير العقار، وتعزيز الشفافية لضمان فعاليته كأداة استراتيجية للتنمية الاقتصادية في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، الاستثمار، عقد التنازل، عقد الإمتياز، مناخ الأعمال، الجزائر

معلومات حول المقال

تاريخ المقال

الاستلام: 7 يوليو 2023

القبول: 28 فبراير 2024

النشر: 31 مارس 2024

المؤلف / المراسل

شريط حسان

البريد الإلكتروني:

cheriet.hacene@univ-alger3.dz

حقوق النشر © 2024، المركز الجامعي عبد

الحفيظ بوصوف، ميلة. هذه مقالة ذات

وصول مفتوح بموجب ترخيص CC BY-NC

.ND

الاقتباس المقترح

شريط ح.، زواوي ز. (2025). دور العقار

الصناعي في الاستثمار في الجزائر في الفترة ما

بين 2004-2021، مجلة اقتصاد المال

والأعمال، المجلد 9، العدد 3، ص ص 309-

318.

DOI : 10.58205/fber.v9i3.2026

Abstract:

This article analyzes the role of industrial real estate in promoting investment in Algeria during the period 2004–2021. The authors highlight that industrial real estate is a fundamental prerequisite for the success of industrial investment projects, as it provides the physical and infrastructural foundation for productive activities and significantly influences investors' decisions regarding readiness, procedures, and land development. The study reviews the legislative framework governing industrial real estate and traces the evolution from waiver contracts to usufruct-based concession contracts. Using an empirical analysis based on business climate indicators and investment freedom indices, the study finds a statistically significant relationship between industrial real estate and investment, reflecting the impact of changing investment policies. The paper concludes with recommendations to simplify procedures, improve real estate management, and enhance transparency to strengthen industrial real estate as a strategic tool for sustainable economic development in Algeria.

Keywords: industrial real estate, investment, waiver contract, concession contract, business climate, Algeria.

1. مقدمة

م إ م أ

يعد الاستثمار عنصراً مهماً في السياسات الاقتصادية الحديثة لأنه يساعد على دفع التنمية وتحقيق النمو

309

المستدام. وفي الدول التي تسعى إلى تنويع اقتصادها ورفع قدرتها التنافسية —ومنها الجزائر— أصبح

الاستثمار الصناعي جزءاً أساسياً من خطط التطور الاقتصادي. فمع تذبذب أسعار المحروقات وتراجع المداخيل النفطية، اتجهت الجزائر منذ بداية الألفية الثالثة إلى تطبيق إصلاحات تهدف إلى دعم الاستثمار خارج قطاع المحروقات، وبناء قطاع صناعي قادر على خلق الثروة وتوفير الوظائف وتحسين الإنتاج الوطني. لكن نجاح هذه الجهود يعتمد بشكل كبير على توفير مساحات مناسبة لاستقبال المشاريع، مما يجعل العقار الصناعي عنصراً مهماً وأساسياً في بيئة الاستثمار.

فالعقار الصناعي لا يمثل مجرد مساحة أرضية تُقام عليها المشاريع الإنتاجية، بل يعد ركيزة استراتيجية تؤثر بشكل مباشر على قرار المستثمر، وعلى حجم الاستثمارات، وعلى سرعة تجسيد المشاريع الصناعية، وعلى نوعية القطاعات التي يمكن استقطابها. إذ يرتبط توفر العقار الصناعي بمدى جاهزية البنية التحتية الصناعية، ومدى تهيئة المناطق الصناعية والنشاطات، ومدى فعالية الآليات القانونية والإدارية التي تضبط منح واستغلال هذه الأراضي. ومن هنا، فإن جودة تسيير العقار الصناعي تعد من المؤشرات الأساسية لنجاح الدول في بناء مناخ أعمال مناسب وجاذب للاستثمار المحلي والأجنبي.

فقد سعت الدولة الجزائرية بعد الإستقلال إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية وأكثر ما يحقق ذلك هو الإستثمار سواء كان وطنياً أو أجنبياً ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع وجب على الدولة تقديم ضمانات كثيرة وتحفيزات. لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء من أملاكها إلى استقبال هذه المشاريع الإستثمارية على اختلافها فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي والسياحي وحتى الصناعي. إذ يعد هذا الأخير البنية التحتية في الحياة الاقتصادية.

م.إ.م.أ

310

1.1. إشكالية البحثية:

اعتماد على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة العقار الصناعي في ترقية الإستثمار؟.

2.1. فرضيات الدراسة:

✓ للإستثمار علاقة بالعقار الصناعي.

✓ إن الإستثمار في العقار الصناعي دور في التنمية الاقتصادية.

3.1. أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية دراسة دور العقار الصناعي في الاستثمار في الجزائر في كونه يسلط الضوء على عنصر أساسي لنجاح المشاريع الصناعية، وهو توفير العقار المناسب والمهيأ. فالعقار الصناعي يشكل شرطاً رئيسياً لجذب المستثمرين وتنفيذ مشاريعهم، خاصة في ظل سعي الجزائر لتنويع اقتصادها وتقليل الاعتماد على المحروقات.

4.1. أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل دور العقار الصناعي في جذب الاستثمار في الجزائر خلال الفترة 2004-2021، من خلال تقييم السياسات والقوانين المنظمة له، كشف الصعوبات والمعوقات التي تواجه المستثمرين، وتقديم مقترحات لتحسين تسييره بما يعزز التنمية الاقتصادية ويحفز إقامة المشاريع الصناعية.

5.1. هيكل الدراسة:

قمنا بتجزئة هذه الدراسة إلى محورين:

✓ المحور الأول: الأحكام العامة للعقار الصناعي.

✓ المحور الثاني: أشكال استثمار العقار الصناعي.

2. ماهية العقار الصناعي:

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهته للإستعمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بنا في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حالتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها للسلع (خوارجية ، 2016).

1.2. مميزات العقار الصناعي:

يتميز العقار بعدة مميزات تتمثل فيما يلي: (كريد و مشوش، 2005)

1.1.2. من حيث تكون العقار الصناعي: نشأ العقار الصناعي بعد الإستقلال حيث كانت أولى المحاولات التنظيمية في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية.

2.1.2. من حيث كيفية الإستثمار في العقار: يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الإستغلال ذوي التملك وذلك بعد إلغاء عقد التنازل.

3.1.2. من حيث توزيع المناطق: يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاط، مناطق خاصة ومناطق حرة وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الإقتصادية.

4.1.2. من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي. إن منازعات العقار الصناعي

تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل

2.2. أشكال استثمار العقار الصناعي:

عرف العقار الصناعي عدة أنماط للحصول عليه، أول نوع من هذه العقود هو عقد التنازل ثم ظهور عقد الإمتياز لتحويل إلى التنازل ثم ألغي التنازل كلياً وجعل من الإمتياز الشكل الوحيد للحصول على العقار الصناعي، ويمكن تقسيمها إلى مائلي: (خليفة ، 2013)

1.2.2. عقد التنازل: هو عقد بيع بموجب نقل ملكية عقار بمقابل مالي. حيث هذه الأملاك الوطنية الخاصة تكون تابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية.

وبالتالي يخول هذا التنازل للمستثمر جميع عناصر الملكية على العقار من استعمال واستغلال وتصرفه بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية. كما قد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، في هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية وبواسطة عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية ثم تتولى إعادة التنازل عنها.

لكن رغم ذلك إلى أن صيغة التنازل ترتبه عنها مشاكل ميدانية منها إعادة بيع القطعة الأرضية مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل واستبداله بعقد الإمتياز.

م إ م أ

312

2.2.2. عقد الإمتياز: في بداية هذا العقد الإمتياز كان قابل للتحويل إلى تنازل إذ أن حسب الأمر 01/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لكيفيات منح الإمتياز والتنازل وذلك بعد إتمام المستثمر لمشروعه يطلب حق التحويل من إمتياز إلى تنازل لكن في 29 جانفي 2008 أصدر أمر بإيقاف عملية التنازل وتمسك بمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد (المديرية العامة للأملاك الدولة، 2008).

إذ أصبح عقد الإمتياز آلية قانونية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي والعقار موجه للإستثمار عامة وذلك بموجب الأمر المؤرخ في 2008/08/01. ثم أصبح منح إمتياز يتم بصيغة وحيدة وهي منح الإمتياز عن طريق صيغة التراضي وحصر منح قرار الإمتياز على العقار الصناعي للوالي فقط. إذن عقد الإمتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة وتقدر هذه المدة بـ 33 سنة قابلة للتجديد وذلك عبر أسلوب التراضي. ومنه يترتب عن الإمتياز حق الإنتفاع أي يخول للشخص المعني، الإنتفاع أي يخول للشخص المعني، الإنتفاع بالعقار محل الإستثمار.

3. دراسة قياسية لقياس العلاقة بين العقار الصناعي والاستثمار في الجزائر خلال الفترة 2004-2021:

سوف نأخذ مؤشرات مناخ الأعمال ومتمثل في مؤشر الحصول على رخصة البناء والذي يفسر تطور مجال العقار الصناعي في الجزائر ومؤشر الحرية الاستثمار الذي يفسر تحفيز الاستثمار في الجزائر.

الجدول رقم 1: تطور متغيرات الدراسة خلال الفترة 2004-2021

السنوات	مؤشر العقار (الحصول على رخصة البناء)	عدد الاجراءات	مدة	مؤشر درجة حرية الاستثمار
2004	28,75	20	219	70
2005	28,75	20	219	50
2006	28,8	20	219	50
2007	33,3	20	219	50
2008	33,7	20	219	40
2009	38,0	20	219	50
2010	40,8	20	219	45
2011	39,0	20	219	20
2012	40,9	20	219	20
2013	42,7	20	219	20
2014	41,9	20	219	45
2015	54,6	20	219	25
2016	53,5	20	227	30
2017	59,7	20	137	35
2018	59,7	20	137	25
2019	61,3	20	132	30
2020	62,0	20	132	30
2021	62,0	20	132	30

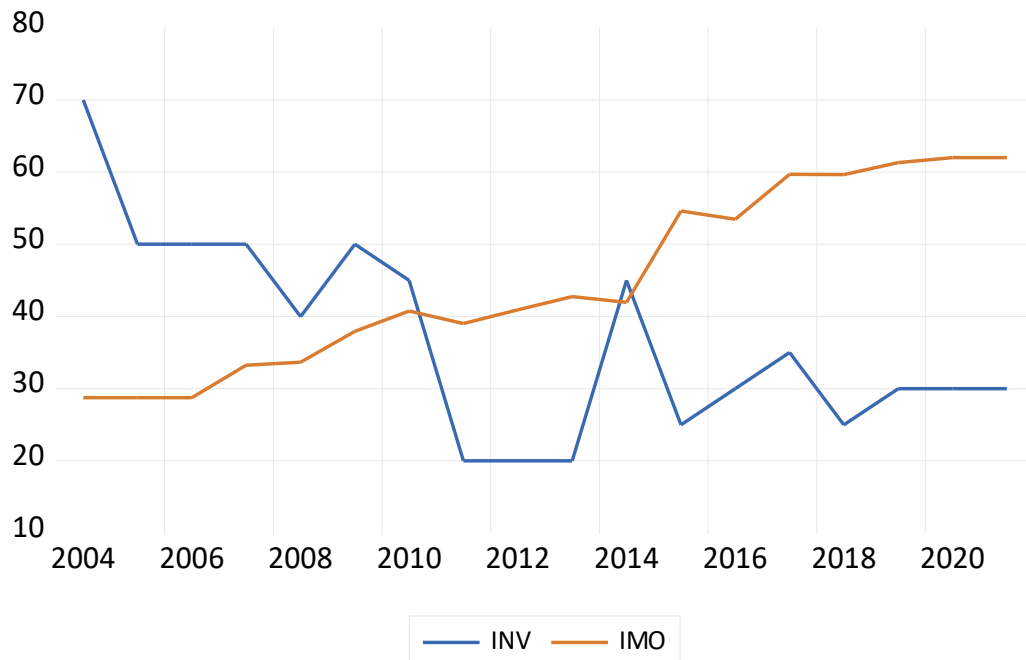
م.إ.م.أ

313

المصدر: من إعداد الباحثين بناء على : World Bank Group Report, Doing Business 2022, :
Equal Opportunity for all, Regional Profile 2022, Arab World

ويمكن تمثيل المتغيرين في شكل التالي:

الشكل رقم 1: تطور متغيرات الدراسة خلال الفترة 2004-2021



المصدر: من إعداد الباحثين بناء على مخرجات برنامج EVIEWS12

م إ م أ

314

من خلال الشكل أعلاه نلاحظ أن مؤشر العقار في تحسن مستمر وذلك بسبب تقليص في مدة الحصول على رخصة البناء من 219 يوم إلى 132 يوم مما يحسن من مناخ الأعمال في الجزائر، أما بالنسبة للاستثمار نلاحظ تذبذب هذا المؤشر، وهذا راجع إلى تقلبات السياسة المالية وتغيرات التي تحدث في قانون الاستثمار، حيث تهدف الجزائر إلى حماية مصالحها الاقتصادية فيما يخص الاستثمار على غرار قانون 49-51 الذي يعطي للطرف الجزائري الحصة الأكبر في المشاريع، وبما أن المؤشر صادر من البنك العالمي كمؤشر لدرجة توفر مناخ الأعمال على مزايا فإن مثل هذا القوانين الحمائية لا تتماشى مع سياسية الهيئة الدولية التي تهدف إلى تحرير أكثر للاقتصاد الجزائري، حتى ولو على حساب مصلحة بلدا.

1.3. الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة:

جدول رقم 2: الإحصاء الوصفي لمتغيرات الدراسة

Statistiques descriptives					
	N	Minimum	Maximum	Moyenne	Ecart type
العقار	18	28,75	62,00	44,9667	12,43750
الاستثمار	18	20,00	70,00	36,9444	13,84142

المصدر: من إعداد الباحث بناء على مخرجات برنامج SPSS27

تقدر القيمة المتوسط لمتغير العقار بـ44.96، حيث السنوات التي تقرب هذه القيمة هي 2012 بقيمة تقدر بـ40.90، و2013 بقيمة تقدر بـ42.7، و2014 بقيمة تقدر بـ41.9، أما أدنى قيمة فكانت 28.75 خلال سنة 2004، أما أعلى قيمة فهي 63 خلال سنة 2020.

تقدر القيمة المتوسط لمتغير الاستثمار بـ36.944، حيث السنوات التي تقرب هذه القيمة هي 2014 بقيمة تقدر بـ45، أما أدنى قيمة فكانت 20 خلال سنة 2011، أما أعلى قيمة فهي 70 خلال سنة 2004.

2.3. دراسة معامل الارتباط بين متغيرات الدراسة:

جدول رقم 3: دراسة معامل الارتباط بين متغيرات الدراسة

Corrélations			
		العقار	الاستثمار
العقار	Corrélacion de Pearson	1	-,620**
	Sig. (bilatérale)		,006
	N	18	18
الاستثمار	Corrélacion de Pearson	-,620**	1
	Sig. (bilatérale)	,006	
	N	18	18
**. La corrélation est significative au niveau 0.01 (bilatéral).			

م إ م أ

315

المصدر: من إعداد الباحث بناء على مخرجات برنامج SPSS27

فرضية العدم H_0 : لا توجد علاقة ارتباطية ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات أي أن قيمة Sig أكبر من 0.05

فرضية البديلة H_1 : توجد علاقة ارتباطية ذات دلالة إحصائية بين المتغيرات أي أن قيمة Sig أصغر أو تساوي من 0.05

القرار:

قيمة SIG يقدر بـ0.006 هو أقل من 0.05 ومنه نرفض فرضية العدم ونقبل فرضية البديلة، أي أن الارتباط بين المتغيرات معنوي و ذو دلالة إحصائية.

3.3. بناء معادلة الانحدار الخطي بين المتغيرات الدراسة:

جدول رقم 4: بناء معادلة الانحدار الخطي بين المتغيرات الدراسة

Coefficients ^a						
Modèle		Coefficients non standardizes		Coefficients standardizes	T	Sig.
		B	Erreur standard	Bêta		
1	(Constante)	67,985	10,161		6,691	,000
	العقار	-,690	,218	-,620	-3,163	,006
a. Variable dépendante : الاستثمار						

المصدر: من إعداد الباحثين بناء على مخرجات برنامج SPSS27

هنالك علاقة عكسية بين العقار x الاستثمار y ، فكل تغير في x بوحدة واحدة يؤدي إلى التغير في الاستثمار ب0.69.

في حالة أن العقار تساوي الصفر فإن الاستثمار يقدر ب67.985 و.ن.

4.3. تحليل التباين لمتغيرات الدراسة:

جدول رقم 5: تحليل التباين لمتغيرات الدراسة

ANOVA ^a						
Modèle		Somme des carrés	ddl	Carré moyen	F	Sig.
1	Régression	1253,134	1	1253,134	10,006	,006 ^b
	de Student	2003,811	16	125,238		
	Total	3256,944	17			
a. Variable dépendante : الاستثمار						
b. Prédicteurs : (Constante), العقار						

المصدر: من إعداد الباحثين بناء على مخرجات برنامج SPSS27

فرضية العدم H0: نموذج ليس له قدرة للتنبؤ (نموذج غير صالح) عند مستوى دلالة 5% .

فرضية البديلة H1: نموذج لديه القدرة للتنبؤ (نموذج صالح) عند مستوى دلالة 5% .

م إ م أ

316

القرار:

بما أن قيمة SIG والمقدرة ب0.006 أصغر من 0.05 ومنه نرفض الفرضية الصفرية ونقبل الفرضية البديلة، أي نموذج لديه القدرة للتنبؤ عند مستوى دلالة 5%، أي أن نموذج صالح.

5.3. اختبار صلاحية النموذج المقدر:

جدول رقم 6: اختبار صلاحية النموذج المقدر

Récapitulatif des modèles				
Modèle	R	R-deux	R-deux ajusté	Erreur standard de l'estimation
1	,620 ^a	,385	,346	11,19099
a. Prédicteurs : (Constante), العقار				

المصدر: من إعداد الباحثين بناء على مخرجات برنامج SPSS27

نسبة التباين المفسر تقدر ب38.50%، أي أن النموذج يفسر 738.50% من التغيرات الحاصلة في قيمة y، أما النسبة $(1 - R^2)$ فتعبر عن نسبة التباين غير مفسر وتقدر ب61.5% وهي تتعلق بمتغيرات أخرى لم تدخل في النموذج.

م إ م أ

317

4. الخاتمة:

يعد العقار الصناعي أحد العناصر الجوهرية في تعزيز الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية في الجزائر، إذ يمثل الركيزة المادية التي يُقام عليها النشاط الصناعي، ويوفر البنية التحتية الأساسية لنجاح المشاريع الاستثمارية بمختلف أحجامها. ومن خلال الدراسة، تبين أن العقار الصناعي يلعب دوراً مزدوجاً: أولاً كعنصر جذب للمستثمرين من خلال توفير مساحات مجهزة ومواتية للاستثمار، وثانياً كأداة لتنظيم النشاط الصناعي والمساهمة في توزيع التنمية الاقتصادية على مختلف مناطق الوطن.

من خلال دراستنا كشفنا وجود مجموعة من التحديات التي تعيق استغلال العقار الصناعي بالشكل الأمثل. من أبرز هذه التحديات غياب سياسة تشريعية واضحة وشاملة، وتعدد النصوص القانونية وصعوبة استيعابها أو تطبيقها، ما يؤدي إلى تراجع فعالية العقار الصناعي كأداة جذب للاستثمار. كما أظهرت الدراسة ضعف الهياكل والهيئات المكلفة بتسييره ومتابعته، وهو ما ساهم في بقاء بعض المناطق غير مستغلة أو في توقف المشاريع الاستثمارية بسبب الإجراءات الإدارية المعقدة أو البطء في منح العقار.

ولذلك، يبدو من الضروري العمل على اعتماد إطار قانوني طويل المدى وواضح يضمن استقرار التشريعات وتبسيط الإجراءات، إضافة إلى تطوير وتجهيز المناطق المخصصة للاستثمار بما يتوافق مع المعايير الدولية

ويجعلها جاهزة لاستقبال المشاريع بكفاءة. كما يجب الانتقال من مرحلة التشريع إلى مرحلة التطبيق العملي، مع وضع آليات متابعة ومراقبة فعّالة، بما في ذلك إنشاء مرصد رقمي خاص بالعقار الصناعي لمتابعة مستوى استغلاله وتحليل المعطيات المرتبطة به، بهدف اتخاذ القرارات الاستراتيجية المناسبة.

ختاماً، يمكن القول إن العقار الصناعي يشكل أداة استراتيجية محورية ليس فقط في جذب الاستثمارات، وإنما أيضاً في بناء اقتصاد متنوع ومستدام، يضمن استغلال الموارد بشكل فعال ويعزز التنمية الشاملة والمستقرة على المدى الطويل. لذا فإن تحسين إدارته وتطويره يشكل خطوة ضرورية لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية الوطنية، وجعل الجزائر أكثر قدرة على المنافسة على الصعيد الإقليمي والدولي.

5. المراجع

1. المديرية العامة للأموال الدولة (2008). المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة رقم 921 المؤرخة في 29 جانفي 2008.
2. خليفة، ج. (2013). النظام القانوني للإستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي. مذكرة شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة فارس المدية، قسم الحقوق، الجزائر.
3. خوادجية، س. ح. (2016). النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر. رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، جامعة قسنطينة، قسم القانون العقاري كلية الحقوق.
4. كريد، م. &، مشوش، م. (2005). التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر. مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل.

5. World Bank Group Report, Doing Business 2022, Equal Opportunity for all, Regional Profile 2022, Arab World