



دور عملية تطهير العقار الصناعي في ترقية الاستثمار

صراح بلجدوي¹

1 مخبر الدراسات القانونية التطبيقية، جامعة قسنطينة 1 ، الجزائر. Sarah.beldjedoui@doc.umc.edu.dz

تاريخ الاستلام : 08/02/2026 ؛ تاريخ القبول : 29/05/2026 ؛ تاريخ النشر : 16/07/2026

ملخص:

أدركت الجزائر في ظل التحولات الاقتصادية وحتمية تنويع الموارد، ضرورة تكريس نموذج اقتصادي جديد يقوم على مبادئ الفعالية والنجاعة الاقتصادية، وهو ما سعت إليه من خلال جملة من الإصلاحات التي تضبط منظومتي الاستثمار والعقار الصناعي وتفتح المجال أمام المبادرة الحرة، ولإنجاح هذا النموذج تعول الدولة على عمليات تطهير الحافطة العقارية الصناعية كآلية فعالة لضمان تعبئة الموارد العقارية غير المستغلة وإعادة توجيهها نحو المشاريع الاستثمارية الجادة بما يسمح بتحقيق تنمية إقليمية متوازنة.

تحاول هذه الدراسة تحليل عملية تطهير حافطة العقار الصناعي في سياق الإصلاحات المدججة، وذلك بتوظيف مناهج علمية وصفية تحليلية وإحصائية تم جمعها عبر الملاحظة واستقراء الوثائق الإدارية الرسمية، والتي خلصت أن ملفي الاستثمار والعقار الصناعي يواجهان عدة عراقيل على المستوى العملي الأمر الذي بدوره يعرقل بصفة مباشرة المسعى التنموي الذي تسعى السلطات العمومية لتحقيقه

كلمات مفتاحية:

الاستثمار؛ تطهير العقار الصناعي؛ العرض العقاري؛ الإصلاحات الاقتصادية.

Abstract: The Role of Industrial Land "Sanitization" in Promoting Investment:

In light of global economic shifts and the imperative to diversify revenue streams, Algeria has recognized the necessity of establishing a new economic paradigm grounded in principles of efficiency and economic viability. This transition has been pursued through a comprehensive suite of reforms designed to regulate the investment and industrial land-use frameworks, thereby fostering an environment conducive to free enterprise.

To ensure the success of this model, the state relies on the "sanitization" (cleansing) of the industrial real estate portfolio as a critical mechanism for mobilizing underutilized land resources. By reallocating these assets toward serious investment projects, the state aims to achieve balanced regional development.

This study seeks to analyze the process of purifying the industrial land portfolio within the context of integrated reforms. Employing a multi-methodological approach—incorporating descriptive, analytical, and statistical methods based on observation and the scrutiny of official administrative documents—the research concludes that both the investment and industrial land sectors face significant practical hurdles. These obstacles directly impede the developmental objectives that public authorities strive to attain.

Keywords: Investment ; anitization of Industrial Real Estate; Real Estate Supply ; Economic Reforms.

مقدمة

يحتل الاستثمار موقع هام في معادلة النشاط الاقتصادي ودور حيوي في تحقيق النمو وخلق الثروة المستدامة، ونظراً لارتباط إنشاء وتطور غالبية المشاريع الاستثمارية بمدى وفرة العقار الاقتصادي، لاسيما الصناعي منه باعتباره الوعاء الأنسب الذي يراهن عليه في ترقية وتطوير الاستثمارات والارتقاء بالتنمية الاقتصادية، أولت الجزائر عناية خاصة لمنظومتها الاستثمارية من خلال تحديثها للنصوص القانونية ذات الصلة، حيث صدر القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، الرامي إلى تكريس أطر تنظيمية ومؤسسية من شأنها توفير مناخ اقتصادي مستقر ومستقطب لرأس المال.

وفي مرحلة ثانية، عملت على دعم السياسة الاستثمارية المستحدثة بإصلاح منظومة العقار الصناعي وذلك بإصدار القانون رقم 17-23، المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، كاستجابة ملحة لتجاوز الاختلالات التي كانت تعيق تعبئته وتخصيصه وفق مقتضيات الجدوى الاقتصادية، وذلك باعتماد آليات جديدة في تسييره وتوزيعه تحقق الاستغلال الأمثل لحافظات العقار الصناعي، تتمثل في إعادة ضبط وتنظيم عمليات المنح عن طريق الإمتياز، والتنازل عن ملكية العقار للاستثمار الجاد في سبيل بناء نسيج صناعي صلب يساهم في ترقية أداة الإنتاج الوطني.

وفي سياق هذه الإصلاحات التي باشرتها الدولة بهدف تحسين مناخ الاستثمار وتعبئة الموارد العقارية وتوجيهها نحو الأولويات التنموية، تبرز عملية تطهير العقار الصناعي كآلية عملية تتموضع في صميم هذه الإصلاحات، إذ تهدف إلى تطوير العرض العقاري المؤهل من حيث الكم والنوع وذلك بمعالجة حالات الجمود وسوء التخصيص التي جاءت نتيجة لتراكم نقائص المنظومة السابقة، عبر تحرير واسترجاع هذه الأخيرة وإعادة دمجها في مسار التنمية الاقتصادية من خلال إعادة توزيعها على أسس أكثر نجاعة.

ولتحديد الأثر المترتب على هذه العملية في النهوض بالاستثمار الوطني نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهمت عمليات تطهير العقار الصناعي في ظل الإصلاحات المستحدثة على تحسين مناخ الاستثمار الوطني؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة نتطرق بالدراسة للنظام القانوني المنظم للاستثمار الوطني في الشق الأول، وفي الشق الثاني نحاول تحديد مكانة عملية تطهير العقار الصناعي ودورها في النهوض بالاستثمار الوطني.

المحور الأول: الإطار القانوني لترقية الاستثمار في الجزائر

لضمان توفير بيئة استثمارية فعالة تسمح بجذب أكبر قدر من الاستثمارات الأجنبية وتحقيق استغلال أمثل للاستثمارات المحلية، عملت الجزائر على وضع إصلاحات لمنظومتها الاستثمارية للتغلب على الصعوبات والتحديات التي حالت دون تحقيق الأهداف المسطرة في السياسات السابقة، لاسيما تلك المتعلقة بتطوير اقتصادها وتحرير العملية التنموية من التبعية لقطاع المحروقات.

وكانت البداية بالتكريس الدستوري لمبدأ حرية الاستثمار والتجارة، في نص المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020، كالالتزام يقع على عاتق السلطات العمومية للسماح للمستثمر بوضع السياسة الإنتاجية والتسويقية والمالية التي تطور مشروعه، ليواصل المشرع التأكيد على هذا التوجه من خلال سن القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار ودعمه بمجموعة من النصوص التطبيقية كإطار قانوني يسعى إلى ضبط العملية الاستثمارية وينظمها ويعمل على عصرنتها.

أولاً: ماهية الاستثمار

تستلزم دراسة آليات ترقية الاستثمار ودعم منظومته في ظل النهج الجديد، محاولة ضبط مفهوم الاستثمار وتطور القوانين المنظمة له في الجزائر.

أ- تعريف الإستثمار

1- من الناحية الاقتصادية

تعددت التعاريف في ميدان العلوم الاقتصادية حيث يعرف بأنه: ارتباط مالي بهدف تحقيق مكاسب متوقعة مستقبلاً تتحقق نتيجة تحمل المخاطر، كما يعرف بأنه: توظيف أموال متاحة في أصول متنوعة للحصول على تدفقات مالية أكثر في المستقبل هذه التدفقات عبارة عن تعويضات يحصل عليها المستثمر بدلاً من استخدام هذه الأموال من قبل مستثمر آخر طيلة الفترة التي يتخلل فيها عن رأس ماله علاوة على المخاطر الناجمة عن عدم التأكد.

2- من الناحية القانونية

على الرغم من أن الاستثمار مفهوم اقتصادي إلا أن هذا لا ينفي علاقته بالقانون باعتباره عملية مركبة بين الجانب القانوني والجانب الاقتصادي والتي وجب أن تدرس في المنطقة المشتركة بين التخصصين، غير أنه لا يمكن تحديد مفهوم موحد نظراً لتداخلهما وصعوبة النظر إليه من زاوية واحدة إضافة لوجود طابعين دولي ووطني. (الزين، 2009)

أما بالرجوع للتشريع الجزائري فقد تعرض المشرع لمفهوم الاستثمار من خلال النص على قائمة الأشكال التي يتخذها، حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 18-22 على مايلي:

- اقتناء الأصول المادية وغير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
- المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل حصص عينية أو نقدية.
- نقل أنشطة إلى الخارج.

وهو نفس الأمر الذي كان معتمداً في القانونيين السابقين الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار، والقانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، الذين اعتمدا في تعريفه على الأشكال التي يتخذها.

ب- تصنيفات الاستثمار

من الضروري تحديد تصنيفاته التي توجه نحوها رؤوس الأموال، إضافة إلى التطرق إلى التقسيمات التي أوردها المشرع في أحكام القانون رقم 18-22:

1- من حيث الطبيعة القانونية:

- **الاستثمارات الحكومية أو العمومية:** يتم تمويلها من القطاع العمومي، لإحداث تنمية شاملة وتوفير البنى التحتية، وتعتبر عنصراً هاماً في تجهيز البيئة الاستثمارية التي من شأنها استقطاب استثمارات القطاع الخاص.
- **استثمارات القطاع الخاص:** تنجز من طرف الأشخاص الخاضعة للقانون الخاص نظراً لطابعها الربحي.
- **استثمارات ذات طبيعة مختلطة:** تجمع بين رأس المال العمومي والخاص في مشاريع مشتركة على شكل شراكة بين القطاعين، لتقليل العبء المالي على الإنفاق العمومي، أو نقل الخبرات بين القطاعين، إذ تلجأ الحكومات إلى رؤوس الأموال الخاصة المحلية أو الأجنبية. (منصوري، 2006)
- **الاستثمار الوقفي:** هو أسلوب لتشغيل أموال الوقف في مشاريع مدروسة لتحقيق عائد مستدام يخدم الوقف، وفقاً لمبادئ الشريعة وبإستعمال وسائل حديثة في الاستثمار. (العمر)

2- من حيث الموطن: يقصد به بلد رأس المال المستثمر باعتماد الحدود الجغرافية، فينقسم الاستثمار حسبه إلى:

- **الاستثمار الأجنبي:** ينطوي على تملك المستثمر الأجنبي لجزء أو كل الاستثمارات في مشروع معين، بالإضافة إلى قيامه بالمشاركة في إدارة المشروع، وتحويل كمية من الموارد المالية والتكنولوجية والخبرة التقنية في جميع المجالات إلى الدولة المضيفة (شريبط، 2022).

- **الاستثمار المحلي:** وجب التمييز بين الاستثمار المحلي الخاص والعمومي، ويمكن تعريفه بأنه: إضافة طاقات وقدرات إنتاجية جديدة إلى أدوات الإنتاج الموجودة في المجتمع، عبر إقامة مشاريع جديدة أو توسيع مشاريع قائمة بحد ذاتها في السوق المتواجدة على المستوى المحلي (بلفرار و حفاف، 2021).

3- التصنيف حسب المشرع الجزائري

- بالرجوع إلى المادة 05 من القانون رقم 18-22، نجد أن المشرع قد فرق بين أربعة أنواع من الاستثمار هي:
 - **استثمار الإنشاء:** يهدف لإنشاء رأس مال تقني باقتناء أصول لإنشاء نشاط إنتاج السلع و/أو الخدمات.
 - **استثمار التوسع:** يهدف لرفع قدرات إنتاج السلع و/أو الخدمات عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة.
 - **استثمار إعادة التأهيل:** يتمثل في إعادة اقتناء السلع والخدمات الموجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة حتى يواكب التطور التكنولوجي.
 - **نقل أنشطة من الخارج:** ويقصد به عملية النقل والتحويل التي تقوم بها مؤسسة خاضعة للقانون الأجنبي لكل أو جزء من أنشطتها من الخارج إلى الجزائر.

ج- تطور السياسة الاستثمارية في الجزائر

بعد الاستقلال، وجدت الجزائر نفسها أمام اقتصاد هش تميز بضعف المؤسسات وسيطرة رأس المال الأجنبي عليه لاسيما الأعوان الاقتصادية التي تنشط في مجال النفط، وعليه، أخذت بالنظام الاشتراكي القائم على احتكار الدولة لوسائل الإنتاج، لكن بسبب الأزمة العالمية التي ضربت قطاع المحروقات في منتصف الثمانينات سارعت الجزائر إلى للتوجه نحو اقتصاد السوق.

1- وضعية الاستثمار في ظل النهج الاشتراكي

عرفت هذه المرحلة إصدار مجموعة من النصوص التي توطر العملية الاستثمارية، منها:

- **القانون رقم 63-277 المتضمن قانون الاستثمارات**

هو أول نص في تاريخ الجزائر المستقلة، أطر العملية الاستثمارية من خلال تنظيم العلاقة بين الدولة والمستثمر عبر تحديد أوجه تدخل الدولة في مجال الاستثمار، التزامات المستثمرين، حقوقهم والضمانات الممنوحة كحوافز لاستقطابهم، لاسيما رؤوس الأموال الأجنبية المنتجة، لكن هذا القانون لم يتبع بنصوص تطبيقية، وعرف عدة عراقيل خاصة في مجال الاستثمار الخاص كضرورة الحصول على اعتماد اللجنة الوطنية للاستثمارات، إضافة إلى عمليات التأميم التي لم تقتصر على الوحدات الصناعية الهامة، بل امتدت إلى الدكاكين والأنشطة التجارية الصغيرة (سلطان، 2022).

- **الأمر رقم 66-284 المتعلق بقانون الاستثمارات:**

نظم تدخل رأس المال الخاص في مختلف فروع النشاط الاقتصادي واستهدف معالجة النقائص في النص الذي سبقه، ومنح بصفة استثنائية للقطاع الخاص إنشاء استثمارات بالشراكة مع القطاع العمومي عن طريق إنشاء شركات للاقتصاد المختلط في القطاعات غير الإستراتيجية والحيوية، لكن عرف عدة صعوبات في استقطاب الاستثمار الخاص نظراً لتشديد الرقابة عليه والتقليص من مجالات تدخله لاسيما بعد تأميم العديد من الشركات، الأمر الذي شكل دافعاً لمغادرة المستثمرين بحثاً عن مناخ أكثر استقراراً وانفتاح (سلطان، 2022).

- **القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني**

عمل على تنظيم وتحديد مجال تدخل المستثمر الوطني الخاص ومختلف الأنشطة التي يمكن له الاستثمار فيها، بهدف توسيع القدرات الإنتاجية الوطنية وتوفير مناصب الشغل، حيث استثنى من أحكامه الاستثمار الأجنبي والاستثمار الحكومي، لأجل تطوير القطاع الخاص من مجموع التحفيزات والضمانات التي قدمها هذا القانون.

- **القانون رقم 82-13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة وسيرها**

كرس أسلوب جديد في معاملة المستثمر خصوصاً الأجنبي، باعتماد أسلوب الشراكة الدنيا مع الدولة أو أحد الشركات الوطنية والمؤسسات الاقتصادية العمومية، وأوجب حيازة هذه الأخيرة حصة من الأسهم لا تقل عن 51% في مواجهة 49% كحد أقصى بالنسبة للمستثمر، هذا الفصل بين المستثمر الأجنبي والوطني حال دون تكريس حقيقي لحرية الاستثمار (مقران و معيزة، 2022).

- القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية

خلال الأزمة الاقتصادية التي شهدتها الجزائر في أواخر الثمانينات، صدر هذا القانون كوسيلة تسمح بإنعاش الاقتصاد الوطني، والذي تضمن عدد من القواعد التي تستهدف المستثمر الأجنبي والوطني في سياق تميز ببداية الانفتاح الاقتصادي، وقد وجه بداية للمستثمر الوطني دون الأجنبي واشترط أن لا يكون المشروع الاستثماري ضمن النشاطات الإستراتيجية، غير أنه فتح المجال أمام الاقتصادية ذات الأولوية الصناعية أو الخدماتية.

2- وضعية الاستثمار في ظل النظام الليبرالي

تبنت الجزائر الانتقال إلى اقتصاد السوق الحر كإطار للبحث عن الفعالية الاقتصادية المفقودة خلال مرحلة التسيير الاشتراكي خصوصاً بعد أزمة انخفاض أسعار النفط، وفي هذا الصدد باشرت بالعديد من الإصلاحات الهيكلية والتي كانت نتيجة حتمية فرضتها مؤسسات التمويل الدولية، كانت البداية بصور دستور سنة 1989 الذي أكد على تراجع الدولة عن مركزها الاحتكاري لاسيما ما تعلق بالقطاعات الحيوية، وتم تأكيد ذلك من خلال دستور سنة 1996 وقد تميزت هذه المرحلة بصور عدة قوانين حتى يومنا هذا.

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

يعتبر أحد أكثر النصوص تحفيزاً للاستثمار رغم أنه صدر في ظروف أمنية ومالية خاصة، فقد وضع حداً للتمييز بين القطاعين الوطني والقطاع الأجنبي، وكرس تحرير الاقتصاد من خلال تبنيه لمبدأ حرية الاستثمار من خلال الانتقال من نظام الاعتماد المسبق إلى نظام التصريح اللاحق، الذي يعد أكثر مرونة وتماشياً مع متطلبات السوق، بالإضافة إلى العديد من الامتيازات الجبائية والاجتماعية والجمركية (يوسفي، 2016)، كما أنشئ وكالة ترقية الاستثمارات لدى رئيس الحكومة والتي تكون على شكل شبك وحيد.

- الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

عمل على تعميق الإصلاحات التنظيمية حيث أصبح دور الدولة يتمثل في تقديم الامتيازات والضمانات القانونية، كما عمل على تدعيم الإطار المؤسسي من خلال اعتماد الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي أوكلت لها مهام مرافقة المستثمر، والمجلس الوطني للاستثمار كهيئة تصور واستشراف يناد بها وضع الاستراتيجيات وتحديد الأولويات في مجال الاستثمار.

- القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار

تزامن ومجموعة من الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي توجت بصور التعديل الدستوري لسنة 2016، من دوافع إصداره هو التخلص من التعقيد في العملية الاستثمارية الذي أدى إلى نفور رأس المال من الحركة الاقتصادية، وهوما أكدته تقارير المؤسسات الدولية المختصة في المجال كمجموعة البنك الدولي التي احتلت الجزائر حسبها المرتبة 163 ضمن مجموعة تتكون من 180 دولة (Banque mondiale, 2016, p. 13).

سعى المشرع من خلاله لوضع منظومة قانونية تحرر الاقتصاد وتفتح على الاستثمار الأجنبي، حيث جعل قواعده منسجمة مع القواعد الدولية من خلال التحفيزات، الامتيازات والضمانات المقررة للمستثمر الأجنبي خصوصاً، كما عمل على تحديث الإطار المؤسسي باستحداث أربعة (04) مراكز تابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، غير أنه أبقى على بعض القواعد التي أدت إلى فشله كحق الشفعة وقاعدة 49/51.

ثانياً: القانون رقم 22-18 كآلية لعصرنة منظومة الاستثمار

عمل المشرع الجزائري على إحداث نقلة نوعية لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر بما يكفل انسجام السياسات الاستثمارية الوطنية مع جهود عصبة الدولة، بداية في التعديل الدستوري لسنة 2020، ثم القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار والذي يهدف لتوفير بيئة حمائية من خلال تعزيز الضمانات، إضافة إلى وضع أنظمة تحفيزية لتوجه الاستثمار إلى المسار الصحيح.

أ- الضمانات المكرسة لتوفير بيئة استثمارية جذابة

وفر المشرع بيئة استثمارية جذابة من خلال تعزيز الضمانات ذات الطابع الحمائي وإضافة أخرى، كونها تعد محاور الدراسات التي يباشرها المستثمر لقياس درجة المخاطرة والمفاضلة بين رأس المال الجبان والمبادرة على أساس المغامرة، ويمكن حصرها في ما يلي:

1- الضمانات القانونية

- **ضمان حرية الاستثمار:** نصت عليه المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020، الذي كفل حرية الاستثمار والتجارة والمقولة ما يؤكد التوجه نحو ترسيخ قواعد الإقتصاد الحر، كما تم تعزيز هذا المبدأ بموجب القانون رقم 18-22 بصريح العبارة لأول مرة، حيث مكن المستثمر من اختيار نوع النشاط، موضوع العملية الاستثمارية، مكان ممارسته، حجم الأصول المستثمرة فيه، مروراً بعملية إنشائه واستغلاله وحرية إمتلاكه وتنظيمه والسيطرة التامة على سياسته المالية والإنتاجية.

في سبيل تحرير الإقتصاد الوطني تدريجياً عملت السلطات العمومية على إعادة النظر في قاعدة 49/51 بعد أن تم تعميمها على جميع القطاعات في قانون المالية لسنة 2020، حيث أعادت حصر وضبط هذه القاعدة على القطاعات الإستراتيجية فقط والمذكورة على سبيل الحصر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-145.

- مبدأ المساواة في المعاملة والشفافية في المعالجة :

- **بالنسبة لمبدأ المساواة :** تحمي المعاملة العادلة والمنصفة المستثمر الأجنبي من كل الإجراءات التعسفية أو التمييزية التي يمكن أن تمارسها الدولة المستقطبة، إضافة لكونها تأكيداً على الحق في استفادة المستثمرين على حد السواء من الامتيازات والضمانات وقد كرسها المشرع.
- **بالنسبة لمبدأ الشفافية:** يندرج ضمن الإجراءات المعتمدة لإعادة بعث الثقة للمستثمرين في مناخ الأعمال، وتظهر انعكاساته من خلال تمكين المستثمرين من الحصول على المعلومات الضرورية والصادقة من قبل الهيئات المشرفة على مرافقة المشاريع الإستثمارية والمتدخلة في عمليات الاستثمار.

- مبدأ عدم رجعية القوانين وضمان ثبات التشريع المطبق:

إن استقرار المنظومة التشريعية المنظمة للاستثمار هو بمثابة تعهد الدولة المضيفة بعدم إصدار تشريعات جديدة تسري على العقود المبرمة بينها وبين المستثمر المتعاقد معها على نحو يخل بالتوازن الاقتصادي للعقد ويرتب أضرار على المستثمر، وقد أكد المشرع الجزائري على حق المستثمر في الاحتفاظ بالحقوق والمزايا المكتسبة بطريقة قانونية بموجب التشريعات السابقة لصدور هذا القانون بموجب المادتين 13 و38 من القانون رقم 18-22.

2- الضمانات المالية

- ضمان تحويل رؤوس الأموال وعائداتها إلى الخارج :

أكد المشرع على هذه الضمانة بموجب المادة 08 من القانون رقم 18-22 وقرنها بشرطين هما أن يكون رأس المال مستثمراً بعملة قابلة للتحويل، وأن يتم إثبات شرعية تحويل الأموال المستثمرة بقناة رسمية من طرف بنك الجزائر.

- ضمان حقوق الملكية الفكرية:

نصت المادة 3/74 من التعديل الدستوري لسنة 2020 صراحة أن كل حقوق الملكية الفكرية محمية بموجب القانون، على غرار القانون رقم 03-05 المتعلق بحماية حقوق المؤلف، والقانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار الذي نص لأول مرة على ضمان حماية حقوق الملكية الفكرية في المادة 09 منه، وهو ما يعد حماية ملكية المستثمر بنوعها التقليدية المتمثلة في الملكية العينية للعقارات والمنقولات، والفكرية والمتمثلة في الحقوق المعنوية التي يمتلكها المستثمر ويستخدمها في مشاريعه كحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، براءات الاختراع.

- حماية ملكية المستثمر من نزع الملكية

عدم المساس بالملكية الخاصة للاستثمارات مضمون منذ المرسوم التشريعي رقم 93-12 وحتى القانون رقم 22-18 في المادة 10 منه التي تعتبر إمتداداً للمادة 60 من الدستور، التي تنص على أن نزع الملكية لا يكون إلا بموجب القانون، وهنا يكمن جوهر الحماية المقررة لأن استغلال هذه الآلية لا يكون محل السلطة التقديرية للإدارة بل يكون في إطار القواعد الصادرة عن السلطة التشريعية، التي قيدت باستعمال مصطلح "التسخير" بدل مصطلح "نزع الملكية"، وفي ذات السياق، تلتزم الدولة بالتعويض المنصف والعادل عما يلحقه من ضرر.

3- الضمانات الإدارية "إجراء الطعن المتعلق بالاستثمار":

تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار، تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمر ضد القرارات الصادرة عن الوكالة في أجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بالقرار محل الطعن، حيث ترسل الطعون إلى اللجنة في أجل لا يتجاوز شهرين من تبليغ القرار موضوع الطعن، على أن تبت فيه في أجل لا يتجاوز شهراً من تاريخ إخطارها.

حرص المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 22-18، والمرسوم الرئاسي رقم 22-296 على أن تتمتع هذه اللجنة بالاستقلالية العضوية مما يضيف نزاهة أكثر على عملها، وما يؤكد ذلك تنصيبها على مستوى رئاسة الجمهورية مما يعني عدم خضوعها لأي آلية رئاسية أو وصائية.

- تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار:

تتشكل من ممثل رئاسة الجمهورية، رئيساً، وقاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة، وقاض من مجلس المحاسبة، وثلاثة (03) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، كما يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة، من شأنه مساعدة أعضائها.

- سيرها:

تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وتفصل في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً من تاريخ إخطارها، كما تدعو ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن وكذا المستثمر لغرض الاستماع إليهم، أو يرسل رئيسها نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية، التي يجب عليها أن ترد عليه خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف، ويبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية، بكل وسيلة، في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ صدوره، ويكون القرار نافذاً (L'Investissement, 2022).

4- الضمانات القضائية

كرس المشرع التقاضي كحق دستوري أصيل يمكن المستثمر سواء كان وطنياً أو أجنبياً من اللجوء للقضاء الوطني الذي يعد صاحب الاختصاص الأصلي في الفصل في النزاعات الناشئة عن الاستثمار، كما أجاز اللجوء إلى التسوية الاتفاقية كالمصالحة والوساطة والتحكيم، في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة أو في إطار اتفاق يبرم بين المستثمر والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تمثل الدولة، وهذا لاستيعاب متطلبات المستثمرين الأجانب الذين يفضلون اللجوء للتحكيم لما يوفره من سرعة وحيادية وفعالية.

ب- تسهيل الإجراءات الإدارية وعصرنتها.

أهم ما ورد في قانون الاستثمار الجديد هو إنشاء منصة رقمية للمستثمر، يتم من خلالها الترويج للاستثمار في الجزائر من خلال عرض الإمكانيات والمزايا التي تتيحها الدولة للراغبين في الاستثمار، إمكانية متابعة ملفاتهم وعرض العراقيل والاشكالات التي تصادفهم من بداية المرحلة الإدارية للمشروع الاستثماري إلى غاية دخوله حيز الاستغلال.

1- إنشاء منصة رقمية للمستثمر

يسند تسيير المنصة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب القانون رقم 22-18 والمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، والتي تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا وكل الإجراءات، وقد عرفها المشرع على أنها أداة إلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها منذ تسجيلها وخلال مختلف المراحل التي تمر بها العملية الاستثمارية.

2- أهداف المنصة الرقمية للمستثمر

تهدف المنصة إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والإستثمارات وتبسيطها وتسهيلها، وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارات الاقتصادية، من خلال ضمان شفافية الإجراءات التي تظهر عبر إمكانية متابعة المستثمر لملفه عن بعد والإسراع في معالجة ملفات، وعليه، يظهر أن اعتماد الرقمنة خاصة في القطاعات ذات الطابع المالي، سوف يعزز من الشفافية ويؤدي إلى ربح الجهد والوقت وتسريع مختلف الإجراءات الإدارية ذات الصلة بالإستثمار.

المحور الثاني: مكانة العقار الصناعي ضمن المنظومة الوطنية للاستثمار

في ظل سعي الجزائر إلى بناء اقتصاد متنوع ومتحرر من التبعية لعائدات المحروقات يبرز العقار الصناعي كأحد محاور التنمية المستدامة، فهو لا يعد مجرد وعاء مادي يحتضن فيه النشاط الاقتصادي بل يمثل رافعة إستراتيجية لجذب الاستثمارات، غير أنه ظل يعاني لسنوات من اختلالات بنيوية ووظيفية تمثلت في سوء التخصيص، غياب الشفافية وندرة الأوعية العقارية القابلة للاستغلال.

لمواجهة هذه التحديات شرعت الدولة الجزائرية في سلسلة من الإصلاحات الهيكلية، التي تهدف إلى تطهير العقار الصناعي من الحيازات غير المستغلة وإعادة توجيهه نحو مستثمرين حقيقيين قادرين على خلق القيمة المضافة، كما تم تعزيز حوكمة هذا القطاع من خلال رقمنة قاعدة البيانات العقارية واستحداث خارطة وطنية للعقار الصناعي بما يضمن توجيهها أكثر فعالية واستغلالاً أكثر عدالة، من جانب آخر تمت إعادة تهيئة المناطق الصناعية القديمة واستحداث منظومة تسييرية جديدة، تهدف لتوفير البنية التحتية الأساسية، وتضمن حوكمة رشيدة للعرض العقاري الصناعي.

وعليه، سنحاول دراسة النظام القانوني الجديد لكيفيات تسيير وتوجيه العقار الصناعي المتوفر، وحصص التحديات التي تواجهها هذه المنظومة من خلال تشخيص وضعية الحافظة العقارية وتوضيح مشكلاتها التي أفرزتها المنظومة السابقة.

أولاً: النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي

رغم دوره المحوري في ترقية وتطوير الاستثمار، برز العقار في مقاربات تسييرية سابقة كأحد العوامل التي تحول دون إنجاز البرامج الاستثمارية، ما أدى إلى تبني برامج تنموية للتغلب على المعوقات الخارجية والداخلية التي تثبط وتيرة الاستغلال الناجع لهذا المورد، من خلال مجموعة من النصوص التي أعادت هيكلة هذا الأخير وبعثت فلسفة جديدة في تسييره للوصول للمساهمة الفعلية في الإنعاش الاقتصادي.

أ- ضبط مفهوم العقار الصناعي

إن تحديد مفهوم موحد للعقار الصناعي أمر صعب للغاية، نتيجة اختلاف التوجهات والإيديولوجيات والتخصصات المتعلقة به، كونه يربط بين مفهومين أحدهما قانوني وهو العقار وآخر اقتصادي وهو الصناعة.

1- تحديد العلاقة بين العقار الصناعي والعقار الاقتصادي

عرف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي في المادة 04 من القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، على أنه: "كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة و/ أو ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

وبالرجوع إلى نص المادة 2 من ذات القانون، نجد أن المشرع حدد مشتتات الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي أو بالأحرى أصنافها والأوعية الموجهة لكل صنف، إذ ميز بين ثلاث أصناف من العقارات ذات الطابع الاقتصادي هي العقار السياحي، العقار الصناعي، العقار الحضري، وعليه، يظهر أن العقار الصناعي صنف من العقار الاقتصادي.

2- تعريف العقار الصناعي

يعرف عموماً بأنه: "مجموعة من القطع الأرضية المعمرة أو القابلة للتعمير الموجهة للاستثمار والتي من شأنها استيعاب مختلف المشاريع الاستثمارية على اختلاف أنواعها سواء كانت مشاريع ذات طابع صناعي أو تجاري، هدفها الرئيسي هو خلق الثروة وتسريع عجلة التنمية الاقتصادية على المستوى الوطني والمحلي". (مخلوف، 2009)

وعليه، يمكن اعتباره مجموعة من الأراضي وكل ما اتصل بها، تمنحها الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لأحد الخواص من أجل تجسيد مشاريع استثمارية خلاقة للثروة في المجال الصناعي، أين يكون إنشاءها مسبقاً أو يتم تحويل طبيعتها لهذا الغرض طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.

ب- مكونات حافظة العقار الصناعي وحدود إستغلاله

بالعودة إلى أحكام القانون رقم 23-17 السالف الذكر، فإن العرض العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي يتشكل أساساً من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمحددة حصراً بنص المادة 02 منه، وتشمل الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لإنعاش العقار الصناعي، ويتم تنظيم هذه الأصول العقارية وفق أحد الأشكال التالية:

1- المناطق التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط:

ظهرت فكرة تحديد العقار الصناعي وفق تقسيمه إلى مناطق أول مرة بموجب المرسوم رقم 73-45 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، والمراسيم اللاحقة له إضافة إلى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الأمر الذي جعل الجزائر تحوز على حظيرة هامة من المناطق الصناعية، مناطق النشاط ومناطق النشاط المصغرة، التي تنشأ بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه الأداة التي تحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية.

- المناطق الصناعية Les Zones Industrielles:

تعرف بأنها تلك المساحات من الأرض التي تضم جماعات من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، يتم تجزئتها إلى أقسام صغيرة تخصص كل منها لإنشاء مشروع استثماري صناعي معين (خبابة، 2012)، وتوجد بالجزائر 77 منطقة صناعية موزعة عبر كامل التراب الوطني أهمها: المنطقة الصناعية بأدرار، ووادي سلي بالشلف، وعين مليلة بأم البواقي وأريس وجرمة بباتنة، وأقبو ببيجاية وسيدي خالد بالبويرة، واد السمار الحراش بالجزائر والمنطقة الصناعية ببرج بوعريريج...الخ.

بهذه إعادة تنشيط هذه المناطق خصصت السلطات ما يقارب 2.7 مليار دينار مع نهاية سنة 2004 لتهيئة 70 منطقة صناعية، تتوزع على الجهات الأربعة من الوطن، كما تم تخصيص حوالي 5 مليار دينار في إطار برنامج الهضاب العليا من أجل توفير العوامل الأساسية لجذب المستثمرين في الصناعات الثقيلة، ويخص هذا البرنامج كل من ولاية تبسة وخنشلة وعنابة (خلفاوي و عناني، 2014)، بالإضافة إلى تعزيز هذا المسعى من خلال مشروع إنجاز خمسون منطقة صناعية والعديد من مناطق النشاط. (المحلية، 2015)

- مناطق النشاط les zones d'activités :

مناطق صغيرة الحجم والمساحة، أنشأت خصيصاً لإنجاز صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات، تم إنشاءها من طرف الولايات والبلديات لتطوير التنمية المحلية، بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، والذي منح السلطة المطلقة للبلديات في تسيير حافظتها العقارية، وعلى هذا الأساس يتم إنشاء مناطق النشاط عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي، وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية أسند قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 مهمة تسيير مناطق النشاط التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المحدد لقواعد إحداث وكالات التسيير والتنظيم العقاريين، أُسند لهذه الوكالات صلاحيات حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لفائدة الجماعات المحلية، نقل ملكية هذه العقارات والحقوق العقارية، تهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات، وفقاً لأدوات التهيئة والتعمير المعتمدة.

- الحظائر الصناعية les parcs industrielles :

جاءت في إطار البرنامج الوطني للحظائر الصناعية 2012 بعد أن غيرت الدولة نظرتها من المناطق الصناعية المدمجة إلى المناطق الصناعية الجديدة، وما يلاحظ أن هذه المناطق تتميز بما يسمى **zoning** حيث يتم تركيز نوع واحد من الصناعات في مساحة معينة من الحظيرة في سبيل تحقيق ما يسمى العناقيد الصناعية.

- مناطق النشاط المصغرة les micros zones :

تُعَدُّ إحدى الآليات المستحدثة لتفعيل الاستثمار المحلي وتتمين الموارد العقارية للبلديات على وجه الخصوص، إذ تظهر في شكل برنامج ممول من طرف صندوق الضمان والتضامن للجماعات المحلية، يسعى لتوفير عرض عقاري مهياً لاستقبال مشاريع استثمارية صغيرة ومتوسطة توجه لفائدة الحرفيين والمؤسسات المصغرة المحلية.

2- المناطق الخاصة

عكف المشرع من خلال القانون رقم 23-17 ونصوصه التطبيقية على تعزيز الحافظة العقارية الموجهة للمشاريع الاستثمارية الصناعية، وذلك بتحديد وتنظيم الأصول العقارية الفائضة والمتبقية ووضع آليات جردها واسترجاعها، بهدف خلق فضاءات تعمل على تأهيل الاستثمار الصناعي.

- الأصول العقارية المتبقية التابعة لمؤسسات عمومية محلية:

جاء في مضمون المادة 2 من القانون رقم 23-17 أن العقار الاقتصادي يتكون من الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وعرفتها المادة 3/4 من ذات القانون أنها الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، وعليه، يتضح أنها تلك الوحدات العقارية المتوفرة ذات الملكية الخاصة والقابلة للاستغلال لمشاريع استثمارية والواقعة داخل مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق التوسع، المناطق السياحية، المحطات التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة، والناتجة بسبب حل وتصفية المؤسسات العمومية التي تنشأ لتسيير المرافق العمومية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو بشكل مستقل (بخوش، 2022).

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، يتم جرد هذه الأصول من خلال مصفي المعين من طرف الجهة المخولة قضائية كانت أو وصائية وإرسال قائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً ويكرس التسليم بموجب محضر يعده كلاهما ليتم تحويله بعد ذلك حسب الشروط والكيفيات إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- الأصول العقارية الفائضة:

عرفتها المادتين 04 و05 من القانون رقم 23-17 على أنها الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاطات المؤسسة العمومية الاقتصادية، لاسيما غير المستغلة والتي لم يتم تخصيصها ولا يتطابق استعمالها مع غرضها الاجتماعي أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع أو التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير، أو الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية، ويعتبر زيادة على ذلك أصولاً عقارية فائضة الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون، والتي يعاد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

نجد أن المشرع قد صنف الأصول العقارية الفائضة بأنها من الأملاك الخاصة للدولة وحصرها في: الأوعية العقارية التي لم تستغل ولم تخصص لأي مشروع ابتداء من تاريخ صدور القانون رقم 23-17، حيث تم تنصيب لجان ولائية مكلفة بتحديد الأصول الفائضة من الأملاك العقارية المؤهلة، وجرّد الأملاك العقارية المحجوزة على سبيل الاقتناء أو عن

طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية، ويكون الفصل بالنسبة لكل ملك عقاري على أساس عدة معايير من بينها ما إذا كانت هذه الأملak العقارية غير ملائمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية أو غير مستغلة ولم يتم تخصيصها لأي جهة عند صدور القانون ويبحث في طابع الفائض بموجب لائحة من مجلس مساهمات الدولة.

ت- الإطار المؤسساتي لتسيير العقار الصناعي

بغية تحقيق الأهداف والنتائج المرجوة منه كان لابد من وضع إطار مؤسساتي كفؤ يكفل تسيير العقار الصناعي وتنظيمه على أحسن وجه، ليكون جاهزا لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية، حيث أوجد التشريع والتنظيم العديد من المؤسسات العمومية المتدخلة في ذلك نبينها في ما يلي:

1- المديرية العامة للعقار الصناعي بوزارة الصناعة

تعتبر أحد أهم الآليات المؤسساتية التي تهتم بملف العقار، تتولى اقتراح عناصر السياسة الوطنية في مجال العقار الصناعي، والسهر على تنفيذها، ضمان وضع تخطيط للعقار الصناعي ومتابعة تنفيذ برامج تهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، السهر على تناسق كل الإجراءات والأنظمة التحفيزية في مجال العقار الصناعي، واقتراح التحسينات الملائمة. (Ministère de L'Industrie)

2- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تم إنشائها بموجب أحكام القانون المتعلق بالاستثمار وكذا المرسوم التنفيذي رقم 22-298، حيث تعتبر هيئة لتوزيع العقار الصناعي في إطار منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عبر شبائيكها الوحيدة اللامركزية على مستوى الولايات، وقد أشارت المادة الثانية من ذات المرسوم التنفيذي إلى تسمية الوكالة وتعريفها، وقد عرفت تطورات عديدة من حيث المهام والآليات والصلاحيات بما يتماشى مع متطلبات ترقية الاستثمار في الجزائر.

أما حيث طبيعتها القانونية فإنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري توضع تحت وصاية الوزير الأول، وعليه، تعتبر شخص من أشخاص القانون العام تتمتع بذمة مالية مستقلة، بحيث تكون أموالها عمومية ومستخدموها موظفون عموميون.

بالنسبة لتنظيمها وسيرها فإنها تضم جهازين الأول تداولي يتمثل في مجلس الإدارة والذي يجتمع في دورات عادية مرتين في السنة إلى جانب إمكانية انعقاده في دورات غير عادية ويكلف أساساً بالأعمال ذات البعد الاستراتيجي لاسيما وضع وتحديد سياسة المؤسسة ومنهجيات عملها وإصدار اللوائح التنظيمية، كما تضم جهازاً تنفيذياً يتمثل في المدير العام والذي يكلف بالتسيير الإداري والمالي وتمثيلها في الحياة السياسية والمدنية ويساعده في ذلك أمين عام.

وحسب المادة 3/18 من القانون رقم 22-18 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ينشأ لدى الوكالة الشباك الوحيد لمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، والشبائيك الوحيدة اللامركزية.

3- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المتضمن تنظيمها وسيرها ومهامها خلفا للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث تتمثل مهمتها أساسا في إدارة وتطوير العقار الصناعي بالتعاون مع الشركات العمومية لضمان بنية تحتية ودعم لوجيستيكي للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، على نحو يأهلها لاستقطاب المشاريع الاستثمارية.

وعليه، يمكن اعتبارها الجهاز الوحيد المكلف بضمان جاهزية العقار الصناعي من خلال التأهيل المستمر، بالإضافة إلى ضمان فعاليته في الاستجابة لمتطلبات المشروع الاستثماري من خلال عمليات التسيير والتنظيم اليومي، وقد عمل المشرع على تزويدها بمجموعة من الآليات التي تضمن تطوير العرض العقاري كالشراكة، التأجير والإنشاء.

ثانياً: إشكالات العقار الصناعي في الجزائر

تبنّت السلطات العمومية مجموعة من الإصلاحات التي تهدف إلى تعزيز الاستثمار الصناعي وتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة، عبر استغلال الموارد العقارية بكفاءة وعدالة لاسيما الأوعية الموجهة للمشاريع الصناعية في المجالات التي يتوجه إليها قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خصوصاً، والتي تعتبر بدورها من بين الروافد التي تعول عليها الدولة من أجل التجسيد الحقيقي لسياسات الإقلاع والتنويع الاقتصادي لاسيما وأنها تسعى إلى للوصول لعتبة 20 ألف مشروع استثماري عبر ربوع الوطن (ركاش، 2024)

غير أنه لضمان ملائمة الأهداف المسطرة لا بد من تذليل العديد من العقبات التي عرفها ملف العقار الصناعي، لاسيما فيما تعلق بالتنظيم والتسيير، التأهيل والتوزيع، إضافة إلى ضرورة استيفائه مجموعة من المعايير التي تضمن فعالية مساهمته في تنمية وتطوير الاقتصاد الوطني.

أ- معوقات تعبئة العقار الصناعي في الجزائر

عمل المشرع الجزائري من خلال موجة الإصلاحات التي عرفتها منظومة الاستثمار على استدراك فعلي لنقائص مناخ الأعمال بالجزائر، ولعل من أهم وأبرز المعوقات التي تواجه جهود الإنعاش الاقتصادي مسألة توفير ومنح العقار الصناعي، وهي نتيجة للنصوص التنظيمية والممارسات التسييرية السابقة وتعدد المتدخلين التي أدت إلى ضعف حوكمة العروض العقارية المتوفرة، وعليه، سنحاول عرض مجموعة المشكلات التي يعرفها العقار الاقتصادي والتي تشكل تحدياً للمنظومة الحالية:

1- الولوج إلى حافظة العقار الصناعي: نظام قانوني غير مستقر

شهدت آليات الوصول إلى العقار الموجه للاستثمار تقلبات عديدة واكبت التوجهات الاقتصادية وخطط الإنعاش التي أقرتها الدولة، وقد انعكس هذا المسار على المنظومة التشريعية والتنظيمية للعقار الصناعي، التي اتسمت بكثرة التعديلات وعدم الاستقرار، مما ولد انطباعاً لدى المستثمرين والهيئات المهنية بغياب الأمن القانوني.

حالت الاضطراب في القوانين المنظمة لعمليات الإنشاء، التوزيع، والتسيير، دون تحقيق الأهداف المرجوة، وبدلاً من أن تكون هذه المناطق رافداً للتنمية، تحولت إلى فضاءات للمضاربة العقارية، ما زاد من ندرة الأوعية العقارية المهيأة فعلياً لاحتضان المشاريع الإنتاجية الكبرى، الأمر الذي يعد المعضلة الرئيسية التي أدت إلى عدم مساهمة العقار الصناعي في تحقيق أهداف السياسة الصناعية، وتجدر الإشارة، أن الأمر يتعلق أساساً بالأمر رقم 04-08 ومختلف تدخلات قوانين المالية في الأطر القانونية التي تحكم العقار الصناعي عبر ما يسمى فرسان الميزانية.

إذ نلاحظ أن المشرع قد تبنى عقود الامتياز القابلة للتنازل ليعود مرة أخرى إلى الامتياز غير القابل للتنازل، الأمر الذي أدى إلى وجود مناطق صناعية أنشأت لغايات محددة ووفق تصورات مسبقة، إلا أن حصول المستثمر على الحقوق الكاملة للملكية أدى إلى تغييره للنشاطات وتحويله إلى جهات غير استثمارية وتملصه من البنود الواردة في عقد الامتياز وعدم القدرة على متابعته، مما أدى إلى تفشي ظاهرة المضاربة في السوق العقارية وبروز ندرة ومحدودية العرض ويبرز ذلك من خلال التقلبات في أسعار العرض المتأني من ملكية الخواص.

ولعل أحد أبرز الآليات ذات الانعكاسات السلبية في منح الامتياز على العقار الصناعي هي المنح عن طريق التراضي، حيث كان الوالي يقوم بمنح الوحدات العقارية بناء على سلطته التقديرية انطلاقاً من دراسة يقدمها المستثمر إلى لجنة داخلية مكلفة بتقييم الدراسة دون أي استناد إلى معايير موضوعية، وفي هذا الإطار كان يتم إصدار مقررات تتضمن الموافقة على المشروع وتأجيل المنح متى توفرت الحصص العقارية، دون أن يكون له أي أثر تنظيمي على المراكز القانونية للأفراد مما أدى إلى دخول الولاية في العديد من المنازعات القانونية.

والجدير بالذكر، في معضلة الندرة أن المؤسسات العمومية تحوز مساحات واسعة تشكل وعاء معتبراً غير أن عملية استرجاعها لطالما كانت محدودة، ومن أسباب ظهور شبكات للمضاربة في العقار أنذاك هو ظهور شبكات تستغل ثغرات المنظومة السابقة، ومن بينها ما ورد في الملتقى الوطني حول إشكالية واستدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في

الجزائر، فرض أسعار إدارية وارتفاع سعر التنازل، ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على حق الملكية، ضعف التغطية التقنية، إدراج عقارات صناعية بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري، عدم تجزئة المساحات بصورة واضحة ما أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.

ومن حيث طبيعة المنازل المرتبطة بملف العقار الصناعي فإنها تتسم بتنوعها فهناك ما يتعلق بملكية العقار، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لبنود الامتياز ومختلف شروطها، كما تتميز بصعوبة تحديد الجهة القضائية المختصة، خاصة عند الحديث عن الشراكة الأجنبية في استغلال العقار الصناعي (بوشويطة، 2020).

ويعود هذا التنوع في طبيعة المنازل إلى تعدد الجهات المتدخلة في منح العقار وتسييره من إدارات محلية ومركزية وهيئات وسيطة، فضلاً عن التباين في الأنظمة القانونية التي يخضع لها العقار الصناعي ما بين كونه عقاراً تابعاً للأماكن الوطنية الخاصة أو موجهاً ضمن إطار استثمار أجنبي أو شراكة عمومية-خاصة.

2- معوقات إدارة وتثمين العقار الصناعي

إن أحد مخلفات المنظومة القانونية السابقة هو توفر العرض العقاري دون وجود قدرة على استغلاله، فالمشكل الأساسي ليس في ندرة العقار الصناعي بل في الجانب الإداري والتنظيمي، فقد أظهرت الإحصائيات أن حوالي 20% من المساحة الإجمالية للمناطق الصناعية و50% من مناطق النشاط غير مخصصة أو مخصصة وغير مستغلة، نتيجة عدم توافرها على المنشآت القاعدية للصيقة بعملية الاستثمار الصناعي وعدم تأهيلها الحسن، إذ تعاني العديد منها من عدم الربط بمختلف الشبكات ما أدى إلى عدم استغلال بعض المناطق الصناعية إلا بعد مرور 30 سنة (مشتي و أمقران، 2023)، إضافة إلى كون العديد من الحصص العقارية محجوزة من مؤسسات تواجه صعوبات مالية ما أدى إلى تجميدها وبقائها حائزة للعقار الممنوح.

ومن بين أحد أبرز التحديات التي يتعين على المنظومة الحالية مواجهتها هو تعقيد عملية التسيير نتيجة تضخم النصوص السابقة، والتي أدت إلى تعدد المتدخلين في الملف سواء من حيث إنشاء العقار تهيئته وتأهيله منحه وتسييره، فقد عرف هذا الأخير عديد المشاكل والنقائص التي لم تمكنه من تحقيق مستويات النجاح المطلوبة لخلق الأثر الإيجابي في بنية الاقتصاد الوطني وترقية أداة الإنتاج الوطني، ولعل أحسن مثال عن ذلك هو الوضعية التي عرفتها المناطق الصناعية، التي عانت من الاختلالات التنظيمية والتقنية والبيئية، كعدم وضوح حدود المناطق الصناعية ما يفتح المجال أمام البناءات الفوضوية والتجارة غير الرسمية والتي غالباً ما تكون بأنشطة لا تمت بصلة إلى الطابع الصناعي فتؤدي إلى تشويه وظيفة العقار الصناعي.

ب- معايير مساهمة العقار الصناعي في تحقيق التنمية المستدامة

في ظل الإصلاحات الاقتصادية المتسارعة التي تشهدها الجزائر أصبح التوطين الصناعي يحتل مكانة مركزية ضمن السياسات العمومية الرامية إلى تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة، إذ لم يعد ينظر إليه كمجرد اختيار جغرافي لنشاط إنتاجي فقط بل كآلية استراتيجية لتحقيق توازنات إقليمية وضمان أقصى درجات تشغيل للإمكانات الوطنية، ويتجلى ذلك من خلال منظومة الاستثمار التي كرس مبادئ التمييز الإيجابي والتوجيه الذكي للاستثمارات من خلال تبني نظام المناطق.

وفي هذا الإطار يبرز العقار الصناعي كعامل حاسم في تجسيد أهداف السياسة الصناعية التي تتبعها أي دولة، إذ يشكل البنية التحتية والأساس المادي الذي تنطلق منه دراسات المشاريع الاستثمارية وعمليات إنجازها ويشترط فيه أن يستوفي جملة من المعايير الأساسية تحددها منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، ومن بينها ما حددته الحكومة ضمن دراسات النضج لإنشاء 42 منطقة صناعية بين سنتي 2012 و2017.

1- المعايير العامة:

هي معايير مشتركة تظهر في شكل متطلبات تحديد موقع العقار الصناعي المستدام أو المساحة العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، وترتبط بشكل عام بجودة الحياة في المجتمع المحلي بدرجة أولى، إلى جانب مدى توفر الخدمات الحيوية والجوارية المقدمة للمجتمع عموماً والمرافقة للعملية الإنتاجية خصوصاً (أبوالعطا، 2019)، حيث ترتبط هذه العوامل بمرحلة التصور والتصميم خلال إجراء دراسات النضج المتعلقة بتخصيص مساحة عقارية وتأهيلها لإنجاز المشاريع الاستثمارية واستقبال رأس المال الصناعي، حيث يتم إجراء ما يسمى بعملية تحليل للعقار الصناعي حسب متطلبات وأبعاد التنمية المستدامة، وعلى كل تكون هذه المساحات محددة مسبقاً وفقاً لأدوات التعمير، كما يكون الأمر كذلك في حال استحداث أو تخصيص حصص عقارية خارج إطار هذه الأدوات وفقاً لما يقتضيه التشريع والتنظيم المتعلق بالتوجيه العقاري.

يمكن إجمال هذه المعايير في مجموعة من العناصر المتكاملة وهي:

- تركز السكان في المنطقة بحيث تكون لهم قدرة شرائية كافية للاستهلاك والاستفادة من المنتجات والخدمات التي تقدمها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتوطنة في تلك المساحات ووجود يد عاملة مؤهلة ومتخصصة أو على الأقل قابلة للتكوين.
- وجود نشاط اقتصادي على المستوى المحلي والوطني من خلال توفر نشاطات مختلفة حرفية، صناعية، تجارية، خدماتية محلية أو ممتدة عبر أنحاء الوطن.
- تواجد أسواق منتشرة على المستوى الوطني لاسيما في النطاقات المحلية مما يسمح بتسويق المنتجات وتسهيل عمليات التوزيع.
- توفر المواد الأولية على المستوى المحلي لتقليل تكاليف النقل والتوريد.
- قبول سكان المنطقة المتعاملين الاقتصاديين للتوطن والاستقرار مما يعزز من ديناميكية التوطن الصناعي ويدعم التكافل الاقتصادي والاجتماعي في المنطقة.
- الأعراف التجارية تلعب دوراً محورياً في تشجيع التكامل بين المؤسسات الصناعية والحرفية ما يسهل من عملية إنشاء الحظائر والمناطق الصناعية.
- توفر الطاقة الكهربائية والغاز الطبيعي بشكل دائم لتلبية الحاجة للأنشطة الصناعية والطاقة الإنتاجية.
- توفر شبكة نقل ومواصلات متكاملة طرق، موانئ، مطارات، سكك حديدية، لضمان الربط السلس بين المناطق الصناعية والأسواق الوطنية والدولية مما يسهل عملية توريد المدخلات وتوزيع المنتجات وتنقل قوة العمل.

2- المعايير الخاصة

تتعلق بالخصائص التقنية والتنظيمية للعقار فإن كانت المعايير التوجيهية العامة تتعلق بمدى توافق البنية الإقليمية الاقتصادية مع الصناعات المراد توطيئها ومستويات الطلب والتكاليف والإمكانات الإجمالية لنجاح المشروع وغيرها، فإن المعايير التوجيهية الخاصة تتعلق بالجدوى الاقتصادية ومدى تأثير فئات هذه المشاريع والمستثمرين المستهدفة على الديناميكية الاقتصادية حسب الأهمية النسبية لكل إقليم بالنظر إلى النسيج الصناعي والذي يجب أن يكون ضمن نظرة منسجمة ومتوازنة وشاملة لكل الإقليم الوطني (خوادية، 2015):

- اختيار الموقع المناسب للعقار الصناعي:

يشكل أحد العناصر الأساسية لنجاعة العقار الصناعي، إذ يتعين اختيار مواقع إستراتيجية تتوفر فيها شروط القرب من الأسواق ومراكز التوزيع، وسهولة الولوج إلى شبكات النقل، إضافة إلى توفر المرافق العمومية واليد العاملة المؤهلة، ويتطلب هذا المعيار إجراء دراسات جدوى دقيقة تراعي التخصص القطاعي للمنطقة ومواردها الطبيعية والبشرية، لضمان انسجام الأنشطة الصناعية مع محيطها المحلي وتحقيق تكامل تنموي حقيقي.

- تنوع وتكامل المؤسسات الاقتصادية داخل الفضاء الصناعي:

يرتكز هذا المعيار على ضرورة توطيد نسيج متنوع من المؤسسات داخل المناطق الصناعية، يشمل مؤسسات صناعية كبرى، إلى جانب مؤسسات صغيرة ومتوسطة تعمل كموردين أو مزودين بخدمات إنتاجية داعمة هذا التكامل الأفقي والعمودي يسمح بخلق منظومة إنتاجية مندمجة ومترابطة تعزز القدرة التنافسية، وتساهم في استقرار المشاريع وتطورها، ويعد هذا الخيار الاستراتيجي عاملاً حاسماً في نجاح السياسات الصناعية.

- توفر المنشآت القاعدية والتجهيزات الأساسية:

لا يمكن للعقار الصناعي أن يؤدي وظيفته التنموية دون وجود بنية تحتية متكاملة، تشمل المرافق التقنية الضرورية للإنتاج (كهرباء، مياه، غاز، طرق، اتصالات)، إلى جانب المرافق الاجتماعية الأساسية (سكن، نقل، صحة، خدمات عمومية)، إن تجهيز المناطق الصناعية بهذه المنشآت يعد شرطاً جوهرياً لتهيئة بيئة استثمارية مناسبة، تشجع على استقرار اليد العاملة، وتحفز المستثمر على تنفيذ مشروعه في ظروف مهنية آمنة وفعالة، وفي هذا السياق، بادرت الجزائر بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لتأهيل هذه المساحات وتطويرها ضمن منظور شامل ومتكامل ((UNIDO)).

- الدعم والتحفيز من قبل السلطات العمومية:

يتعلق هذا المعيار بمجمل التدابير التشريعية والمؤسسية التي تتخذها الدولة من أجل تعزيز جاذبية العقار الصناعي، من خلال منح حوافز جبائية ومالية، توفير تسهيلات للحصول على العقار، تبسيط الإجراءات الإدارية، وضمان بيئة قانونية مستقرة وشفافة، هذه الآليات تشكل عناصر حيوية في بناء مناخ استثماري تنافسي، يشجع على توطيد الاستثمارات الصناعية، ويعزز الثقة بين المستثمرين والسلطات العمومية، بما يساهم في خلق قيمة مضافة وتنمية اقتصادية فعلية على المدى الطويل ((UNIDO)).

رغم امتلاك الجزائر لحافضة عقارية صناعية معتبرة، والتي أنشئت في معظمها استجابة للانحلال الأساسي المتمثل في تحقيق التصنيع، إلا أن هذه الحافضة لم تساهم بالشكل المنشود في إنعاش الاستثمار الصناعي، فقد أظهرت التجربة بوضوح عدم ملاءمتها وافتقارها إلى الفعالية في تلبية الطلب الاستثماري وذلك لأسباب متعددة، من بينها سوء التخطيط، وغياب التهيئة المناسبة، ونقص المراقبة المؤسسية، مما دفع السلطات العمومية إلى مراجعة استراتيجياتها المتعلقة بتسيير وتطوير العقار الصناعي (خوارجية، 2015).

خاتمة:

في سياق سعي الدولة الجزائرية إلى إنعاش الاقتصاد الوطني وتنويعه وتقليص اعتماده على عائدات المحروقات، بادرت السلطات العمومية إلى إطلاق إصلاحات هيكلية شاملة مست المنظومة القانونية والمؤسسية المؤطرة للعملية الاستثمارية وذلك من خلال صدور القانون رقم 18-22 المتعلق بترقية الاستثمار إلى جانب إصلاح الإطار القانوني المرتبط بمنح العقار الاقتصادي عموماً والعقار الصناعي خصوصاً كونه يشكل أحد الدائم الأساسية للمشروع الاستثماري، حيث تهدف الإصلاحات أساساً إلى إرساء بيئة قانونية وتنظيمية محفزة تسمح بحشد الموارد الوطنية وتوجيهها نحو تحقيق تنمية شاملة ومنصفة عبر مختلف أقاليم الوطن، لكن قبل كل شيء تجديد ثقة المستثمر الجاد أجنبياً كان أو محلياً.

ولقد اعتمدت السلطات العمومية لضمان فعالية التنسيق بين القانونين 17-23 و 18-22 على مقاربتين متكاملتين، تركز الأولى على التكامل مع السياسات القطاعية من خلال نظام تحفيزي لجذب الاستثمارات ضمن شبكة وطنية منسجمة بين الولايات بما يسمح بخلق ديناميكية اقتصادية مترابطة، أما المقاربة الثانية فتعتمد على سياسة تهيئة الإقليم وفق منطق التوافق بمعنى تمكين جميع الولايات كل حسب خصوصياتها وقدراتها من الاستفادة المثلى من مواردها وتأمين ثرواتها بما يسمح بإدماج فعلي للمناطق الأقل حظاً وتحقيق نوع من العدالة الإقليمية والتنموية.

وفي هذا الإطار تشكل عملية تطهير العقار الصناعي واسترجاع العقارات غير المستغلة محطة محورية في مسار الإصلاحات، إذ لا تمثل مجرد إجراء إداري أو تقني بل تعد تجسيدا ملموسا لإرادة الدولة في مرافقة المستثمر، من خلال توفير الظروف الملائمة لإطلاق مشاريع استثمارية حقيقية في سبيل نسيج اقتصادي صلب قادر على ضمان جودة المنتج الوطني.

• نتائج الدراسة:

وفي ضوء المعالجة القانونية وتحليل المعطيات في ظل الإصلاحات المستحدثة وباعتبارها قطبا صناعيا جوهيا، أمكن استخلاص جملة من النتائج الجوهرية:

- حرص المشرع الجزائري على توفير بيئة قانونية محفزة وآمنة للاستثمار من خلال تكريس جملة من الضمانات على رأسها المبدأ الدستوري الذي يؤكد على حرية الاستثمار، زيادة عن التحفيزات والضمانات المنصوص عليها أبرزها استحداث اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار والتي أسندت لرئاسة الجمهورية، ما يعبر عن إرادة سياسية عليا لتكريس الطابع السيادي لحماية حقوق المستثمر وتكافؤ الفرص أمام الجميع.

- في إطار إصلاح منظومة الاستثمار وتجاوز تعقيد الإجراءات الإدارية وتضخمها جاء القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار ليؤسس لمقاربة جديدة تقوم على تبسيط المعالجة الإدارية لطلبات المستثمر، من خلال استحداث منصة رقمية وطنية للمستثمر ليعزز المشرع بهذا التوجه مساعي عصرنة التسيير العمومي وترسيخ الشفافية والفعالية في الأداء المؤسساتي ويبدد الضبابية التي تعيق تطور مناخ الأعمال.

- تبنت الدولة من خلال الإصلاحات المستحدثة تصورا جديدا للعقار الصناعي باعتباره أداة اقتصادية انتقلت من خلاله إلى تسيير الملف وفق منطق التخصيص المبني على الجدوى الاقتصادية، وعملت على ربطه بالأداء الفعلي للمشاريع، ويتجلى ذلك من خلال اعتماد شبكة تقييم مبنية على معايير موضوعية في تحديد المشروع الفائز وذلك بالنظر إلى مردوديته بالنسبة للإقليم الأمر الذي يعكس بدوره السعي نحو إقامة تنمية إقليمية متوازنة.

- عملية تطهير العقار الصناعي للعقارات الممنوحة في ظل الأمر 04-08 تعتبر مرحلة انتقالية في مقاربة تسيير ملف العقار الصناعي وتوجيهه نحو دعم السياسة الصناعية، كما أن منح الصلاحية في فسخ عقد الامتياز للوكالة الجزائرية بصفة انفرادية في سياق هذه العملية يعتبر استدراكا هاما من طرف المشرع لأحد نقائص المنظومة السابقة والتي أدت إلى حجز العديد من الأوعية الممنوحة كونها محل نزاع لدى القضاء.

- عملية التطهير قد سمحت باسترجاع أوعية عقارية معتبرة وإلغاء العديد من التخصيصات غير المجسدة فعليا، ما سمح بتطوير العرض العقاري اللازم لامتناس الطلب المتزايد ووضع إمكانات هامة لاستقبال مشاريع جادة وذات مردودية اقتصادية، غير أن هذه النتائج تبقى نسبية ما دامت هناك عراقيل تعيق استغلال العقار المسترجع على غرار نقص التهيئة، عدم نجاعة آليات التنسيق المؤسساتي، ضعف العلاقة بين السياسات العقارية وباقي السياسات التنموية القطاعية .

- السعي إلى تطهير الحافظة الوطنية والتصدي للممارسات التي عرفها سوق العقار الصناعي لاسيما المضاربة في ظل الندرة النسبية خصوصا للموئل منه يعتبر تأكيدا لإرادة جادة في مرافقة المستثمر وحماية رؤوس الأموال التي من شأنها المساهمة في تفعيل الدينامكية الاقتصادية على المستوى المحلي والوطني على حد سواء.

- لايزال العقار الصناعي يواجه عدة تحديات تتعلق أساسا بالتهيئة قبل الوفرة، وذلك في ظل عدم تفعيل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على المستوى المحلي، زيادة عن وحدة معايير شبكة التقييم بالنسبة لكافة الأقاليم

والتي تختلف هي الأخرى كما يواجه ملف الاستثمار عراقيل تحد من مناخ الأعمال كتنقل نظام التمويل واستفحال السوق الموازي.

• الاقتراحات المقدمة:

ومن خلال النتائج المتوصل إليها تقترح الدراسة مايلي:

- توسيع صلاحيات ممثلي مختلف الهيئات على مستوى الشباك اللامركزي لاسيما سلطة اتخاذ القرارات التنظيمية ومنح الرخص التي تدخل في اختصاص هيئاتهم بطريقة تلقائية ضمانا لتحقيق الشباك لدوره المرجو.
- فتح المجال أمام المؤسسات البنكية لاسيما الخاصة منها للولوج إلى الشباك الوحيد وعرض منتوجاتها للمستثمر الأمر الذي يؤدي إلى تحسين الخدمة، كما أن تفعيل عضوية ممثلي البنوك العمومية سيساهم بدور كبير في مراقبة المستثمر من جهة، وتحديد بدقة النقائص التي تعترض نظام التمويل المعمول به.
- إعداد قوائم بعقود الامتياز محل النزاع وتسريع وتيرة الفصل فيها على مستوى العدالة من أجل تحرير المساحات العقارية المطلوبة والعمل على رقمنة متابعة العقارات الممنوحة حتى انطلاق المشروع ضمانا لفعالية التوزيع من جهة واستقرار حافظات العقار الصناعي من جهة أخرى.
- العمل على وضع النصوص التي توضح مآل العقار بعد أن يتم التنازل عن ملكيته والحرص على وضع دفتر الشروط الذي يكفل استمرار الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي على الرغم من إنتقال الملكية تفاديا لحدوث نفس إختلالات السابقة.
- نظرا لأهمية عملية التطهير فيقترح إصدار نصوص تنظيمية وتسييرية تعمل على تأطير العملية بدقة وتنظم العلاقة بين مختلف المتدخلين فيها.
- ضرورة تسريع اندماج المؤسسات المشكلة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي على المستوى المحلي وذلك لانطلاق عمليات تأهيل وإعادة بعث مختلف المساحات العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي لاسيما المناطق الصناعية.
- ختاماً، فإنه يثار التساؤل حول ما إذا كانت إصلاحات منظومة الاستثمار والعقار الصناعي وحدها كافية لتأسيس نموذج اقتصادي جديد قادر على تحقيق الإقلاع الاقتصادي المنشود، ذلك أن طبيعة التحديات الاقتصادية التي تواجهها الجزائر تفرض تبني سياسات عمومية متكاملة ترسي دعائم نموذج إقتصادي تنافسي ومستدام.

قائمة المصادر والمراجع

1- الدساتير والنصوص التشريعية والتنظيمية:

- المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب عام 1417 الموافق 7 ديسمبر سنة 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه غي استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، ج ر عدد 76، الصادرة في 8 ديسمبر 1996.
- المرسوم الرئاسي رقم 20-420 المؤرخ 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 20 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر من سنة 2020، ج.ر عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر سنة 2020.
- القانون رقم 63-277 المؤرخ في 5 ربيع الأول عام 1383 الموافق 26 يوليو 1992، يتضمن قانون الاستثمارات، ج.ر عدد 53 مؤرخة أوت 1963 (ملغى).
- الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1386 الموافق 15 سبتمبر سنة 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، ج.ر عدد 80، الصادرة في 17 سبتمبر 1966 (ملغى).
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 19، الصادرة في 5 مارس 1974.
- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 02 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج.ر عدد 34، الصادرة في 21 غشت 1982. (ملغى)

- القانون رقم 82-13 المؤرخ في 09 ذي القعدة عام 1402 الموافق 28 غشت 1982، المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد وسيرها، ج.ر عدد 28، الصادرة في 31 غشت 1982 (ملغى)
- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج.ر عدد 28، الصادرة في 13 يوليو 1988 (ملغى).
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، الصادرة في 21 نوفمبر 1990.
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج.ر عدد 47، الصادرة في 22 غشت 2001 (ملغى).
- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 03 غشت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 46، المؤرخة في 03 غشت 2016 (ملغى).
- القانون رقم 20-07 المؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 04 يونيو سنة 2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر عدد 33، الصادرة في 04 يونيو سنة 2020
- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1433 الموافق 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج.ر عدد 50، مؤرخة في 28 يوليو 2022.
- القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، ج.ر عدد 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023
- المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير سنة 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ج.ر عدد 09، الصادرة في أول مارس 1989.
- المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 25 محرم عام 1393 الموافق 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973، ص 331.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، ج.ر عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر العدد 64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-145 المؤرخ في 5 رمضان عام 1442 الموافق 17 أبريل 2021، الذي يحدد قائمة الأنشطة ذات الطابع الاستراتيجي، ج.ر عدد 30، الصادرة في 22 أبريل 2020.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، ج.ر عدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر سنة 2023
- وزير الداخلية والجماعات المحلية. (2015). *التعليمية رقم 2144 المتعلقة إنعاش الاستثمار الاقتصادي*.

2- أطروحات الدكتوراه ورسائل الماجستير:

- سميحة حنان خواجه. (2015). *النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر (أطروحة دكتوراه)*. كلية الحقوق، قسنطينة: جامعة الاخوة منتوري.
- صوهيب خبابة. (2012). *دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو-مغربية (رسالة ماجستير)*. مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، 01(28).

3- المقالات العلمية:

- الزين منصوري. (2006). *آليات تشجيع وترقية الاستثمار كآلية لتمويل التنمية الاقتصادية*. كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر: جامعة إبراهيم سلطان شيبوط.
- الطيب بلفرار، و سعاد حفاف. (2021). *دور آليات التسويق المحلي في دعم فرص الاستثمار المحلي في الجزائر*. المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، 06(01).

- إلهام بخوش. (2022). دور الأصول العقارية المتبقية في تأهيل الاستثمار الصناعي. *مجلة هيردوت للعلوم الانسانية والاجتماعية*, 06(02).
- أمال مشتتي، و راضية أمقران. (2023). العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري. *مجلة صوت القانون*, 09(02).
- إيمان خلفوي، و ساسية عناني. (2014). المناطق الصناعية في الجزائر- الواقع والآفاق- دراسة حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاط لولايتي قالمة و عنابة. *مجلة جامعة 8 ماي 1945*.
- بسمة بوشويطة. (2020). الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر. *مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية*, 07(02).
- بوجردة مخلوف. (2009). *العقار الصناعي* (الإصدار 03). دار هومة.
- حمد يوسف. (2016). مضمون وأهداف الأحكام الجديدة في المرسوم رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار. *الدراسات القانونية المقارنة* 02).
- خلود مقران، و صبرينة معيزة. (2022). الحوافز الممنوحة للمستثمرين في قانون الاستثمار الجزائري. *دفاتر القانون والسياسة*, 14(01).
- شريط و. (2022). الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر -واقع وتحديات. *مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي*. 06(01), طارق عبد اللطيف أبو العطا. (2019). معايير إختيار المناطق الصناعية - دراسة حالة وادي السيليكون- كاليفورنيا. *مجلة الجمعية المصرية للمهندسين*, 58(03).
- عمار سلطان. (2022). التطور التشريعي للاستثمار وعدم استقراره. *مجلة العلوم الانسانية*, 33(02).
- عمر ركاش. (03 12, 2024). إجتماع عمل حول العقار الصناعي ترأسه السيد رئيس الجمهورية. الجزائر، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- محمد الأمين بن الزين. (2009). الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر. *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*, 02(01).
- ناصر بن سليمان العمر. (بلا تاريخ). الاستثمار الوقفي: المفهوم والتطبيقات المعاصرة. *مجلة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية* 55).

4- المواقع الإلكترونية

L'Agence Algerienne de promotion de l'Investissement. (2022, 01 26).

www.com.contacta@aapi.dz.com. Consulté le 01 26, 2026, sur

www.com.contacta@aapi.dz.com: <https://aapi.dz/ar/accueil-ar/>

L'Investissement, L. A. (2022, 11 01). aapi.dz. Consulté le 01 26, 2026, sur page officielle de L'AAPI: <https://aapi.dz/>

Ministère de L'Industrie. (s.d.). Consulté le 01 26, 2026, sur

<https://www.industrie.gov.dz/fr/adpmepi/>

5-المراجع الأجنبية:

Banque mondiale. (2016). *Mesure de la qualite et de leffecience du cadre reglementaire.*

USA: rapport doing buisnes .