

الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي

Institutional framework for the management of industrial real estate

د. علي سنوسي⁽²⁾

كلية الحقوق والعلوم السياسية - ملحقة
السوقر بجامعة ابن خلدون - تيارت (الجزائر)
a.snoussi.univ.tiaret@gmail.com

تاريخ النشر
30 مارس 2022

د. صافة خيرة⁽¹⁾

كلية الحقوق والعلوم السياسية - ملحقة
السوقر بجامعة ابن خلدون - تيارت (الجزائر)
Safa_kheira@yahoo.com

تاريخ القبول:
20 جانفي 2022

تاريخ الارسال:
15 نوفمبر 2021

المخلص:

إن العقار الصناعي هو تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لأن تكون موطن النشاط أو المصنع أو المشروع الاستثماري، كما أنه فضاء مخصص للأنشطة الاقتصادية تميزها له عن العقار الفلاحي والسياحي والسكني. ومن أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار، كان لزاما إخضاع تسيير هذا الأخير إلى مؤسسات تكفل تسييره على أحسن وجه ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية عليه، وتتراوح هذه المؤسسات بين مؤسسات ذات اختصاص وطني وأخرى تنشط محليا تعنى باقتناء العقار الصناعي وتجهيزه وكذا مراقبة عمليات استغلاله. وإن كانت هذه المؤسسات تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحد منها، فإنها تشترك في هدف واحد وهو تفعيل أحسن الوسائل والطرق لاستغلال العقار الصناعي في دعم المشاريع الاستثمارية مع ضرورة تثمين هذا الملك العقاري الوطني الهام. وهذا ما ركز عليه المشرع الجزائري من خلال إسناد تسيير العقار الصناعي بداية إلى أعلى هرم السلطة التنفيذية أي ما يعرف بالهيئات الوطنية، ثم الهيئات المحلية.

الكلمات المفتاحية: هيئات وطنية - هيئات محلية - المجلس الوطني للاستثمار - لجنة الوساطة

والضبط العقاري - الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

Abstract:

The industrial real estate is that piece of land belonging to the public or private state property and prepared to be the home of the establishment, the factory or the investment project. In order to achieve the desired goals and results of the investment-oriented industrial real estate, it was necessary to subject the management of the latter to institutions that ensure its optimal management in order to be ready to receive investment projects on it. exploiting operations. Although these institutions vary in terms of the powers entrusted to each of them, they share one goal, which is to activate the best means and methods for exploiting industrial real estate in support of investment projects, with the need to value this important national real estate property. This is what the Algerian legislator focused on by assigning the management of industrial real estate initially to the highest pyramid of the executive authority, i.e. what is known as national authorities, then local authorities.

Key words: National bodies- local bodies- National Investment Council- Real Estate Mediation and Control Committee- National Investment Development Agency.

مقدمة :

يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه وترقيته، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

ومع انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق ونهاية سياسة احتكار الدولة للمجال الاقتصادي، يطرح بالاحاح متزايد مسألة العقار الصناعي بوصفه الخيار الأمثل والأكثر جدوى في نظر البعض، للنهوض بالاقتصاد الوطني وهنا تتجلى أهمية العقار الصناعي باعتباره موجهة للاستثمار وجد لمواجهة التحديات الكبيرة الناجمة سواء عن الأزمات الاقتصادية المالية، أم دخول حقبة ما بعد الطفرة النفطية وما طرحه من موجبات إعادة هيكلة الاقتصاد ودور القطاع الخاص في هذه العملية.

ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال تبني سياسة استثمارية بترسانة من الضمانات القانونية يعهد بتطبيقها إلى هيئات وطنية مركزية وأخرى محلية مسيرة للعقار الصناعي.

وتتجلى أهمية الموضوع في تبيان مختلف الأجهزة والهيئات التي يعهد إليها حكم وتسيير العقار الصناعي، والكشف عن نظره المشرع للعقار الصناعي كالية أساسية في الاستثمار والتنمية. وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية: ماهي الجهات المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي في إطار دعم الاستثمار؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة سيتم تبني المنهج الوصفي القائم على استعراض أهم النصوص القانونية في كل حقبة زمنية عاصرت تطور الهيئات المسيرة للعقار الصناعي سواء الوطنية أو المحلية.

وقصد إفضاء موضوع الدراسة إلى المقصود سيتم تسليط الضوء من خلال منهجية مزدوجة قوامها مبحثين على الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار بموجب المبحث الأول من خلال تناول مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار، ثم الهيئات المحلية على مستوى الولاية المعنية بتسيير العقار الصناعي بمقتضى المبحث الثاني، وفي نهاية المبحثين ستكون خاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي

من أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار، كان لزاما إخضاع تسيير هذا الأخير إلى مؤسسات تكفل تسييره على أحسن وجه، لذا أنشأ المشرع الجزائري نظام مؤسساتي يضم مجموعة من المؤسسات تعنى باقتناء العقار الصناعي وتهينته وكذا مراقبة عمليات استغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية عليه.

ويمكن تقسيم هاته المؤسسات إلى مؤسسات لها اختصاص وطني وأخرى تنشط محليا على مستوى الولاية، وإن كانت تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحد منها، فإنها تشترك في هدف واحد وهو تفعيل أحسن الوسائل والطرق لاستغلال العقار الصناعي في دعم المشاريع الاستثمارية مع ضرورة تامين هذا الملك العقاري الوطني الهام، وهذا ما ركز عليه المشرع الجزائري من خلال إسناد تسيير العقار الصناعي بداية إلى أعلى هرم السلطة التنفيذية الذي خولها تحديد النظام العام الذي يحكم العقار الموجه للاستثمار.

وعليه سيتم التطرق للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار، ثم الهيئات المحلية على مستوى الولاية المعنية بتسيير العقار الصناعي.

المطلب الأول: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار

يعنى تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة وهو مجلس الوزراء وكذا المجلس الوطني للاستثمار ذو التشكيل الوزاري أيضا والذي سيتم تناولهما على التوالي:

الفرع الأول: مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي.

ويترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور وبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبيا وهذا على حسب المادة 06 من الأمر رقم 04-08¹ والمشاريع التي تكون محلا لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن والمحدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة.

ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار من أجهزة الاستثمار التي تم إنشاؤها بموجب الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار في الفصل الأول الذي جاء بعنوان المجلس الوطني للاستثمار من الباب الرابع الذي جاء بعنوان "أجهزة الاستثمار" ضمن المواد من 18 إلى 20 منه، حيث جاء في المادة "ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس، يرأسه رئيس الحكومة."

ولكن سرعان ما تم تعديل الأمر رقم 03-01 بموجب الأمر 08-06 المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي ألغى المادتين 19 و20 من الأمر رقم 03-01 وعدل المادة 18 والتي أصبحت تنص بعد التعديل على أنه: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار... ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة."

وتم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 355-06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الذي جاء تماشياً مع محتوى الأمر رقم 08-06 المتعلق بتطوير الاستثمار.

إذ يتكون المجلس من الأعضاء الذين حددتهم المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ويجتمع المجلس مرّة كل 03 أشهر على الأقل ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب أحد أعضائه، وتتوج أعمال المجلس بقرارات وتوصيات وآراء طبقاً لنص المادة 05 و06 من نفس المرسوم التنفيذي².

وتتمثل مجمل مهام المجلس الوطني للاستثمار بكونه:

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياته.
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- يقترح ملاءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.

- يقترح على الحكومة كل التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه.
- يحث على إنشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار ويشجع على ذلك ويعالج كل مسألة أخرى متعلقة بالاستثمار.

المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

سيتم التطرق إلى كل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ولكن قبل ذلك سيتم تناول الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

فالوزير منصب سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية، يعتبر مسؤولاً عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، وهو يرأس إدارة الوزارة، وبهذه الصفة يمارس نشاطاً إدارياً واسعاً، وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعى عليه، وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية، أي أنه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 11-16 صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار³.

حيث نصت المادة الأولى منه أنه: "في إطار السياسة العامة للحكومة، يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي وترقية الاستثمار، كما يتابع ويراقب تطبيق هذه السياسة طبقاً للقوانين المعمول بها."

وبعنوان العقار الصناعي وترقية الاستثمار، تنص المادة 09 من نفس المرسوم على أنه: "يسهر على تناسق مجموع التدابير والأجهزة المحفزة على تطوير الاستثمار، كما يقترح التحسينات الضرورية."

- يقترح أي نشاط وإجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي ووضع وسائل للتمويل تكون مكيّفة مع الاستثمار.

- يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى.

- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي.

- يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة وتنظيم السوق العقاري الاقتصادي والسير الحسن لها.

- يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة ومناطق نشاط لها علاقة بتطوير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

- ينفذ برنامج التطهير وإعادة التهيئة وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط ويضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للاستثمار⁴.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار *ANDI*

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وذلك لارتباطها بشخص معنوي هام هو الدولة، وفي هذا نصت المادة 21 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار على: "تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص "الوكالة".

كما نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356⁵ على: "تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص الوكالة " وحسب ما جاء في المادة 21 من الأمر رقم 03-01 فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. أما المرسوم التنفيذي رقم 06-356 سالف الذكر، فقد أضاف من خلال المادة 01 منه أنها ذات طابع إداري، وحسب المادة 02 من ذات المرسوم فمقر الوكالة يقع في مدينة الجزائر، كما لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.

ومن أجل أن تؤدي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مهامها على أحسن وجه وبكل دقة، حدد لها المشرع جملة من المهام منها ما هو منصوص عليه في الأمر 03-01 وأخرى منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 وفقا لما سيتم عرضه: فمن المهام المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار: ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها. استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم. منح المزايا المرتبطة بالاستثمار. والتأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.⁶

أما المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 06-356:

وهنا سيتم الحديث عن مهام الوكالة التي جاءت بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي: إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية. ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار. تجميع كل معلومات مفيدة لفائدة بنك المعطيات المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار. تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.⁷

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري *ANIREF*

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤشر محوري في تسيير وإدارة العقار الصناعي على اعتبارها الهيئة التي منحها القانون مهمة تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.⁸

اعتمادا على قانونها الأساسي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-120.

وطبقا لما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار¹⁰.

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونه الأساسي، وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ومقرها بمدينة الجزائر، ويمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹¹ وهي كما يلي:

إذ أسند المرسوم التنفيذي رقم 07-119 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدّة مهام وهي كالآتي: حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأمالك الخاصة للدولة، الموجود في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي. وحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي وتقدم لهذا الغرض المعلومات حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقاري وآفاقه. - كما للوكالة حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل للمرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، صفة المرقى العقاري. وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يلي: تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي. إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري. وهي أيضا مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

أما عن الطبيعة القانونية للوكالة فهي ذات طابع صناعي وتجاري¹²، لكن هذا الخيار نسبي حيث نصت الفقرة 02 من المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على أن تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الغير، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير¹³.

المبحث الثاني: الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي

على المستوى المحلي إن مهمة إدارة وتسيير العقار الصناعي أوكلت أيضا إلى هيئات ومؤسسات فعليا هي المتصل المباشر بالعقار الصناعي على رأسها والي الولاية¹⁴، ثم لجنة

المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ثم مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.

إذ يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقره 09 من الدستور، ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز، إذ يعمل باسم السلطة المركزية، ويتخذ القرارات باسم الوزراء، وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل من دوره ذا أهمية بالغة لامتزاجه بين السلطتين معا، فهو يد السلطة المركزية على السلطة المحلية.

أما فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي فإنه وفيما يخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفاضلة المسترجعة من المؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الوالي في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية، فإنه يترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار¹⁵ وهو المخول قانونا بالترخيص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار ماضي من طرفه، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 11-06 وكذلك الأمر رقم 08-04 الذي ألغى الأمر 11-06.

وقد حدد القانون صلاحيات المديرية الولائية المكلفة بقطاع الاستثمار، التي تضم عدداً من مصالح من بينها مصلحة الاستثمار¹⁶، وهذا ما نصت عليه المادة 02 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-15¹⁷ على أنه: "تقوم مديرية الولاية للصناعة والمناجم... على الخصوص بالمهام الآتية: - اقتراح كل عمل يهدف إلى المحافظة على النسيج الصناعي وتطويره وترقية الاستثمار."

المطلب الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF

أنشأت اللجنة بموجب تعليمة وزارية مؤرخة في 15/05/1994. ويكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF¹⁸ التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار¹⁹، وتدرس اللجنة اقتراح منح الامتياز بالتراضي، وبالدinar الرمزي للمتر مربع.

ومن خلال بنك المعلومات الذي تمتلكه اللجنة، عن طريق وضع آليات تساهم في تحديث مستمر لهذا البنك والذي يسمح بالتصفح العام للعروض العقارية على المستوى الوطني²⁰، يمكنها القيام بالمهام التالية:

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.

- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
 - المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
 - اقتراح كل طلب امتياز محتمل بمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
 - مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
 - مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
 - وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.
 - تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
 - اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.
 - متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
 - معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية.
- غير أن الواقع أثبت فشل هذه اللجنة بالرغم من الجهود المبذولة، وعلى إثر ذلك أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة، حيث أضيف لها ممثلين من هيئة الضبط العقاري²¹، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120-07²²
- غير أن المشرع طبقا للمادة 48 من الأمر رقم 01-15²³ والتي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08 سالف الذكر، تم التخلي عن هذه اللجنة، وصدرت في هذا الشأن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001²⁴.

المطلب الثاني: مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري

يوجد على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، تشكل المصالح الخارجية للمديرية الهامة للأملاك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية لوزير المالية، وتجدر الإشارة في هذا المطاف، أن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على التوالي بصفته ممثلا للدولة بناء على القانون المتعلق بالولاية وبصفته ممثل الحكومة على مستوى الولاية.

وقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأمالك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أمالك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للاستثمار، بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427-12²⁵ على مايلي: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون 30-90²⁶ أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأمالك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأمالك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

وقد منح وزير المالية وزير الاقتصاد في تلك المرحلة بموجب القرار المؤرخ في 1992/01/20 تفويض لمديري أمالك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها. وتقوم مديرية أمالك الدولة على مستوى الولاية بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 إلى جانب ذلك يكلف مدير أمالك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته.

وهو ما أكدته المادة 12 من الأمر 04-08 المذكور أعلاه التي جاء فيها: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرته من مدير أمالك الدولة المختص إقليميا".

خاتمة:

في ختام الدراسة يمكن القول أنه لا يخفى أن أي خطأ في تسيير الحافطة العقارية للعقار الموجه للاستثمار يعود على الدولة بأضرار كبيرة تمس باقتصادها، خاصة مع تراكمها وتسلسلها، ولتفادي ذلك قام المشرع برصد مؤسسات وهيئات عدة تقوم بتسيير وهيئة مناطق العقار الصناعي.

إذ تتدخل الكثير من المؤسسات في تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي ويظهر ذلك من خلال القوانين المختلفة التي جاء بها المشرع، وتتمثل هذه المؤسسات في مجلس الوزراء، المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهي هيئات مركزية، إلى جانب هيئات محلية يرأسها الوالي مثل لجنة

المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار (الشباك الوحيد اللامركزي)، مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري، تقوم بالسير الحسن للعقار الصناعي.

وعليه يمكن التوصل إلى النتائج التالية:

- وجدت الهيئات المركزية واللامركزية المسيرة للعقار الصناعي من أجل التقليل من حدة الإجراءات الإدارية الصعبة.

- تحدد الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي استراتيجية الاستثمار، ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة للاستثمار.

- تشجع الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي المبادرات المتعلقة بالاستثمار وجعلها في متناول المستثمرين.

- تساهم المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي في الضبط والتسيير الرشيد للعقار الصناعي الموجه للاستثمار، مع إمكانية مراقبة شروط سير السوق العقارية المحلية ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

وبناء عليه يمكن اقتراح التوصيات التالية:

- غياب الإمكانيات المادية قلص من صلاحيات الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وذلك لحاجتها الماسة للاستقلالية المادية حتى لا تتعرض لإملاءات خارجية، وتجسد إرادتها الحرة في التسيير العقلاني والرشيد.

- تزويد أعضاء وتشكيلة كل هيئة بأشخاص متخصصين من حملة شهادات التخصص القانوني لاسيما الجانب الاقتصادي، حتى يدمجوا بين الإدارة المحكمة والتسيير الفعال.

- تعديل المنظومة القانونية وفتح المجال لتبادل الخبرات لاسيما في جانب الاستثمار للتأثير على الاقتصاد ودفع عجلته إلى مصاف الدول المتقدمة ليتمكن من مجابهة اقتصاديات الدول الأخرى المنافسة.

الهوامش:

¹ - الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي حدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

² - المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 05 أفريل 2006 يتضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد رقم 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 يتضمن صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 05 المؤرخة في 26 يناير 2011.

⁴ - المرسوم نفسه.

- ⁵ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09/10/2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية العدد رقم 64 المؤرخة في 11/10/2006.
- ⁶ - المادة 21 من الأمر 01-03 يتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، المؤرخ في 20 أوت 2001 الجريدة الرسمية العدد رقم 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.
- ⁷ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-356.
- ⁸ - عائشة مزنياني، "آليات تنظيم واستغلال العقار الصناعي ودوره في التنمية وترقية الاستثمار- دراسة حالة مجمعة فرنند -"، مداخلة مقدمة في فعاليات الملتقى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الصناعي: الواقع والمأمول"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، بتاريخ 30/04/2017، ص 05.
- ⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد رقم 27 المؤرخة في 25/04/2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19/03/2012 الجريدة الرسمية العدد رقم 25 المؤرخة في 25/03/2012.
- ¹⁰ - معيفي لعزيز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، مقالة منشورة بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عبد الرحمان ميرد بجاية، السنة الثامنة، المجلد 14 العدد 02 لسنة 2016 ص 06.
- ¹¹ - زعموش فوزية، "دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي" مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول: "الإطار القانوني حول الاستثمار الأجنبي في الجزائر" تحت شعار "كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية" يومي 18 و 19 نوفمبر 2015 بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص 12.
- ¹² - بلجيلالي خالد، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الصناعي: الواقع والمأمول"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، بتاريخ 30/04/2017، ص 08.
- ¹³ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.
- ¹⁴ - كمال محمد الأمين/ أوشن حنان، "مساهمة العقار الصناعي في جذب الاستثمارات" مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الصناعي: الواقع والمأمول"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، بتاريخ 30/04/2017، ص 06.
- ¹⁵ - المادة 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23/04/2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25/04/2007، ألغى بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02/05/2009.
- ¹⁶ - مراد بلعبيبات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، مطبعة بن سالم الأغواط، الطبعة الأولى 2017/1438 م، ص 47.
- ¹⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 15-15 المؤرخ في 22/01/2015 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 29/01/2015 ص 30.

- 18 - المادّة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17، ص 07.
- 19 - محمد حجاري، "التدابير القانونية لاستغلال العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر" مداخلة مقدمة في المنتدى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الصناعي: الواقع والمأمول"، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، ص 15.
- 20 - شتوان حنان وبين ددوش قماري نصره، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، مرجع سابق، ص 05.
- 21 - عائشة مزباني، مرجع سابق، ص 07.
- 22 - المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17.
- 23 - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق لـ 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 2014/12/31.
- 24 - التعليم الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 29 أوت سنة 2015، ص 05.
- 25 - المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.
- 26 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990 الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

