

## بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر

د/بن عشي حفصية، أستاذة محاضرة أ، جامعة باتنة 1

hafsabenachi@yahoo.fr

د. بن عشي حسين، أستاذ محاضر ب، جامعة باتنة 1

maitrehessine@yahoo.fr

### الملخص:

يعد العقار ثروة غير قابلة للتجديد، ونظرا للدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وماله من دور استراتيجي في تسهيل الاستثمار وضمانه، كان من الواجب خلق البيئة الاستثمارية الملائمة بمختلف أطرها التشريعية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية، بما يساهم في جذب الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية.

إن الاستثمار العقاري يعد المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني وأبرز الدوافع المحققة للتنمية الشاملة بمختلف تجلياتها، لذا يتطلب الأمر توفير مناخ استثماري ملائم وتوفير أوعية عقارية لتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وهذا لن يتأتى إلا في ظل وجود بيئة استثمارية مهيأة تقوم على مجموعة من العوامل واتخاذ الإجراءات التحفيزية.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار العقاري، التشريع، التنمية، الاقتصاد الوطني، الإعفاءات والحوافز.

### Abstract:

The real estate is a fortune non-renewable that given the role it plays in economic and social development, and its strategic role in facilitating and guaranteeing investment, it is necessary to create an appropriate investment environment in various legislative, economic, political, social and its economic frameworks, Which contributes to attracting investment and foreign capital.

Real estate investment is the main engine of the national economy, and it is a most prominent motive for the development, so it is necessary to provide an appropriate investment climate and the provision of real estate receptacle to encourage national and foreign investments, and this can only be achieved in the presence of a conducive investment environment based on a combination of factors and take incentive measures.

Key words: Real estate investment, Legislation, Development, National economy, exemptions and incentives.

مقدمة :

إن العقار في الجزائر يواجه صعوبات لجلب الاستثمارات من أجل تنمية الاقتصاد الوطني فالاستثمار يعد من المواضيع الهامة التي تحتل مكانة أساسية في الدراسات الاقتصادية المالية والقانونية. لذلك فإن أساليب تحقيق هدف الاستثمار تختلف من دولة إلى أخرى ونجد منافسة قوية بين مختلف الدول لتوفير البيئة الملائمة لاستقطاب المستثمرين، وأهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري وهي مشكلة الحصول على الموقع العقاري الاستثماري.

والاستثمار مفهوم اقتصادي يقوم على أساس القيام بنشاطات اقتصادية من أجل تحقيق الأرباح ويشمل جميع النشاطات ، سواء في ميدان الصناعة ، الزراعة ، التجارة أو تقديم الخدمات ، في ميدان السياحة أو الترقية العقارية . إن الجزائر تسعى لتوفير المناخ الأنسب للاستثمار على أساس توفير الأوعية العقارية اللازمة حيث اعتمدت جملة من التغييرات والآليات الهدف منها التشجيع على الاستثمار وهو ما جاءت به في قوانين الاستثمار التي دعمت المشاريع الاستثمارية بحوافز هامة ، إلا أنه رغم ذلك ما زالت في حاجة ماسة لإيجاد المناخ الملائم بمعالجة الصعوبات والعوائق التي تعرقل الاستثمار .

لذلك فالإشكالية المطروحة هي في مفهوم الاستثمار العقاري دعائمه وعوائقه؟ للإجابة على هذه الإشكالية سنتطرق إلى مبحثين نخصص الأول للإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري والثاني لمقومات الاستثمار العقاري حوافزه وعوائقه .

**المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري :**

لقد تطور مفهوم بيئة الاستثمار العقاري تدريجيا إلى أن أصبح يشمل العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تسعى من خلالها الجهات الوصية إلى الترويج للفرص الاستثمارية<sup>(1)</sup> ، وعلّة هذا الأساس نتناول في هذا المحور مفهوم الاستثمار العقاري ومفهوم البيئة الاستثمارية العقارية من خلال ما نتطرق إليه ضمن النقطتين التاليتين:

**المطلب الأول : مفهوم الاستثمار العقاري:**

يقترض مفهوم الاستثمار تعريفه والتطرق لأهميته وأنواعه أشكاله وذلك من خلال ما يأتي:

**الفرع الأول: تعريف الاستثمار العقاري**

للاستثمار تعاريف متعددة منها ما هو قانوني ومنها ما هو فقهي فأما التعريف القانوني فقد عرف التشريع الجزائري الاستثمار في المادة الثانية من قانون رقم 16-09<sup>2</sup> بأنه : "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ، ما يأتي :

- 1 . اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة ، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل ،
- 2 . المساهمات في رأسمال شركة."

<sup>1</sup> - وصاف سعدي ، قويدري محمد : واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق ،مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، عدد 08 سنة 2008 ، ص.39

<sup>2</sup> - قانون 16-09 مؤرخ في 3 غشت 2016 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، ج.ر عدد46 مؤرخة في 03 غشت 2016

أما الفقه فقد اختلفت الآراء حول تحديد مفهوم معين للاستثمار، فالبعض يرى أنه عبارة حقوق ملكية والبعض يرى أنه عبارة عن تصرف اقتصادي<sup>(1)</sup>، وللوقوف على تعريف الفقهي للاستثمار العقاري لابد من تحديد معنى الاستثمار ثم معنى العقار وذلك وفقا لما يلي:

أ- **تعريف الاستثمار:** عرف الاستثمار بأنه التعامل بالأموال للحصول على الأرباح وأنه مجموعة من التوظيفات التي من شأنها زيادة الدخل وتحقيق الاضافة الفعلية إلى رأس المال الأصلي من خلال امتلاك الأصول التي تولد الفوائد نتيجة التضحية بمنفعة مالية للحصول على تدفقات مالية.<sup>(2)</sup>

كما عرف الاستثمار بأنه الأنشطة التي تشمل عمليات :

- اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة .

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية<sup>(3)</sup>.

وعليه يمكن القول أن الاستثمار هو استحداث نشاطات جديدة وقدرات إنتاجية عن طريق الأصول أو المساهمة النقدية

أو العينية في رأسمال المؤسسة وكذلك استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية لإنجاز المشاريع أو النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات<sup>(4)</sup>.

فالاستثمار هو النشاط الايجابي المؤدي الى خلق مؤسسات إنتاجية جديدة في إطار ما يسمى بإيجاد المشاريع

الاستثمارية أو تطويرها وتوسيعها .

وفي هذا المجال يمكننا القول أن المشروع الاستثماري هو كل كيان تنظيمي يديره منظم أو أكثر بدمج ومزج عناصر

الإنتاج المتاحة بنسب معينة وبأسلوب معين وذلك بهدف إنتاج سلعة أو خدمة تطرح في السوق وذلك لإشباع حاجات

خاصة أو عامة، وهو كذلك مجموعة الجهود واضحة المعالم التي تطالب بإنتاج بعض النتائج المحددة في موقع أو في

تاريخ معين وبتكلفة معينة.<sup>(5)</sup>

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، لعماري وليد : عوائق تمويل الاستثمار في الجزائر، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.06

<sup>3</sup> - غزلاني وداد :البيئة الاستثمارية ومتطلبات حوكمتها، المفهوم والأبعاد، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.02

<sup>3</sup> - المادة 02 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47 المعدل والمتمم بالأمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 جر عدد 47 لسنة 2006

<sup>4</sup> - عربي باي يزيد، لعماري وليد :، المرجع السابق ، ص.7

<sup>5</sup> - مقالاتي منى : البيئة الاستثمارية في الجزائر، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.02

ب - تعريف العقار: إن العقار يشمل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية التي تستغل أساسا بين وظيفة السكن أو الفلاحة أو الصناعة أو مواقع سياحية.<sup>(1)</sup>

والعقار المخصص للاستثمار هو العقار الأرض المخصصة لاستقبال النشاطات الاستثمارية سواء كانت تلك النشاطات ذات طابع صناعي أو زراعي أو تجاري أو خدماتي أو سياحي.

ج - الاستثمار العقاري فيعني تلك النشاطات الصناعية أو الزراعية أو الانتاجية... الخ الهادفة الى تحقيق عائدات مالية المقامة على العقارات الخاصة أو العمومية.

#### الفرع الثاني : أهمية الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار جوهر العملية الاقتصادية وعاملا حاسما في الانشطة الاقتصادية وأداة فعالة للنهوض بالاقتصاد باعتباره -أي الاستثمار - أحد العناصر الهامة في تحريك عجلة النمو إذا ما توفرت له البيئة أو المناخ الملائم بإطاره التشريعي وخصائصه الاقتصادية والاجتماعية والسياسية<sup>(2)</sup>، وتكمن أهمية الاستثمار العقاري فيما يلي:

- المساهمة في خلق فرص العمل وفي رفع إنتاجية هذا العنصر وبالتالي الحد من مشكلة البطالة.

- رفع معدل الاستثمار وزيادة حجم المدخرات.

- زيادة إنتاجية وكفاءة أداء الشركات بالدولة وتطوير مؤسسات البيع المحلية وفهم التكنولوجيا المعقدة في صناعات عديدة.

- زيادة صادرات الدولة وتقليل عجز ميزان المدفوعات من خلال تسويق المنتجات.<sup>(3)</sup>

وانطلاقا من هذه الأهمية التي يحظى بها الاستثمار دخلت الجزائر في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية فيه ووضع الاطار التشريعي<sup>(4)</sup>.

بادر المشرع الجزائري مباشرة بعد اعتماد النظام الرأسمالي الى إصلاح النظام النقدي ووضع القانون رقم 90-10

المتعلق بالنقد والقرض كبداية لتدعيم الاستثمارات الاجنبية في الجزائر من خلال الترخيص للمقيمين وغير المقيمين بالحرية

التامة للقيام بالاستثمار المباشر وتحويل الأموال بين الجزائر والخارج لتمويل مشاريع اقتصادية ، ليصدر بعد ذلك المرسوم

التشريعي رقم 93-12 المتعلق بقانون الاستثمارات ثم أقرت الجزائر بمبدأ التحكيم الدولي في عقود الاستثمار بموجب

المرسوم التشريعي رقم 93-12 ليحرر بعدها الاقتصاد ويشجع الاستثمارات الاجنبية التي تهدف الى إنتاج سلع وخدمات

في القطاعات الانتاجية و الخدماتية بموجب الامر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار... الخ.<sup>(5)</sup>

<sup>1</sup> - ساسي سليم : النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، دفعة 2006-2009 ، ص.1

<sup>2</sup> - مقلاتي منى ، المرجع السابق ، ص.02

<sup>3</sup> - بولرباح غريب: العوامل المحفزة لجلب الاستثمارات المباشرة وطرق تقييمها ، دراسة حال الجزائر ، مجلة الباحث الجزائري عدد 10 سنة 1012 ، ص.100-101

<sup>4</sup> - بن حودة محبوب ، بن قانة اسماعيل: أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث عدد5 سنة 2007 ، ص.103

<sup>5</sup> - المرجع نفسه.

إن هذه الخطوات التشريعية التي اتخذتها الجزائر وإن كانت تتبع من أهمية الاستثمار العقاري فإنها في الوقت ذاته خطوات تعبر عن مدى أهمية الاستثمار ومنها الاستثمار العقاري في الاقتصاد الوطني باعتباره المخرج المستقبلي من التبعية لعائدات المحروقات.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث : أنواع الاستثمار العقاري

إن الاستثمار العقاري يمكن تقسيمه الى عدة أنواع أو تصنيفات نوجز أهمها فيما يلي:

الاستثمار الاجنبي والاستثمار الوطني ويميز هذا التصنيف بين الاستثمارات بحسب رأس المال محل الاستثمار .  
**الاستثمار الاجنبي :** هو الطريقة العملية لتحقيق سياسة استراتيجية للمؤسسات الكبرى المكرسة لضمان التكامل العمومي وتوسيع نطاق الاستغلال على مستوى الاقتصاد العالمي بهدف رفع درجة الاحتكار حفاظا على معدل الربح وزيادة كميته<sup>(2)</sup>، وهو رأس المال الوافد الى دولة ما من الخارج لتوظيفه اقتصاديا إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.<sup>(3)</sup>  
**الاستثمار الوطني المحلي:** ويسمى هذا كذلك بالاستثمار الداخلي ويكون الاستثمار وطنيا عندما يكون رأس المال المستعمل في النشاطات الاستثمارية داخل الدولة أي داخل الحدود الوطنية للمستثمرين.<sup>(4)</sup>  
**الاستثمار الحقيقي والاستثمار المالي:** هذا التصنيف يميز بين نوعين من الاستثمار بحسب طبيعة التوجه الاقتصادي للمستثمرين.

**الاستثمار الحقيقي :** وهو الاستثمار الانتاجي أو الاقتصادي ويعني استثمار الموارد المالية لبناء الهياكل الأساسية في الاقتصاد ، وهذا النوع من الاستثمار يتبعه زيادة حقيقية في الناتج الاجمالي للاقتصاد.<sup>(5)</sup>  
ويعتبر الاستثمار حقيقيا إذا تم توظيف الأموال في حيازة أصول حقيقية، حيث أن الأصل الحقيقي هو كل أصل له قيمة اقتصادية ويترتب على استخدامه منفعة اقتصادية تظهر على شكل خدمة تزيد من ثروة المستثمر ومن ثروة المجتمع وذلك بما تخلفه من قيمة مضافة.<sup>(6)</sup>

**الاستثمار المالي :** هو الاستثمار الذي يتم بتداول الأوراق والأدوات المالية المختلفة في الناتج الاجمالي للاقتصاد، ويشمل هذا النوع الاستثمار في سوق الأوراق المالية من خلال حيازة المستثمر لأصل مالي يتخذ شكل حصة في رأسمال شركة - سهم أو سند - ويشمل هذا الأصل المالي حقا ماليا يكون لصاحبه الحق في المطالبة بالأرباح أو الفوائد بشكل قانوني.<sup>(7)</sup>

1 - فلكاوي مريم : المزايا القانونية في مجال الاستثمار ، الملحق الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.01  
2 - بن حمودة محبوب ، بن قانة اسماعيل ، مرجع سابق، ص.63  
3 - عربي باي يزيد، لعماري وليد ، المرجع السابق ، ص.7  
4 - المرجع نفسه  
5 - غزلاني وداد ، مرجع سابق ، ص.02  
6 - مقلاتي منى ، مرجع سابق ، ص.05  
7 - المرجع نفسه

الاستثمار قصير الأجل والاستثمار طويل الأجل والاستثمار متوسط الأجل: يقوم هذا التصنيف على التمييز بين أنواع الاستثمار بناء على مدة هذا الأخير.

الاستثمار قصير الأجل : ويشمل هذا النوع الاستثمارات التي يتم إنجازها وجني ثمارها في مدة تمتاز بالقصر نسبيا أي في غضون سنة أو سنتين وأكثرها انتشارا الاستثمارات المالية مثل الودائع المالية لأقل من عامين .

الاستثمار متوسط الأجل : وهو الاستثمار الذي يتم إنجازه في فترة لا تقل عن عامين ولا تزيد عن سبع سنوات ومنها الاستثمار في مؤسسات النقل وفي السلع والخدمات .

الاستثمار طويل الأجل :وهو الاستثمار الذي يتم في مدة تفوق عموما سبع سنوات وتشمل الأصول والمشروعات الاقتصادية التي تنشأ لأجل تشغيلها والاستفادة منها لمدة طويلة نسبيا كالمشاريع العقارية التي تؤسس بغرض البيع كالفنادق مثلا.

وفي هذا المجال نشير إلى نوع جديد من أنواع الاستثمار يندرج ضمن التطبيق الثاني هذا النوع يشكل مزيج بين الاستثمار المالي والاستثمار الحقيقي ويتمثل في إضافة الآلات والأجهزة والمباني الجديدة الى رأس المال القومي بهدف زيادة الطاقة الانتاجية للاقتصاد وهذا الاستثمار إما تقوم به الدولة من إنشاء المدارس والطرق والتجهيزات الاجتماعية... الخ وأما يقوم به الافراد ويسمى الاستثمار في هذه الحالة بالاستثمار العقاري، وهو النوع الذي سنخصه بالدراسة.

#### المطلب الثاني : مفهوم بيئة الاستثمار العقاري

تشكل البيئة الاستثمارية المجال الحيوي الذي تتحرك في خضمه مجمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية (1)، وعليه سنتطرق الى تعريف البيئة الاستثمارية وأهميتها كالتالي:

#### الفرع الأول : تعريف بيئة الاستثمار العقاري

إن بيئة الاستثمار العقاري هي المناخ الاستثماري الذي يشمل حصيلة الظروف التي تؤثر في القرار الاستثماري المحلي والأجنبي على حد سواء بأبعاده الاجتماعية والاقتصادية والأحداث المحلية والتدفقات الخارجية القانونية التي تعمل على توجيه المذكرات المحلية والتدفقات الخارجية في أوجه الاستثمار المثلي .

ويعرف بيئة الاستثمار بصفة عامة ومنها الاستثمار العقاري بأنها مجمل الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية المؤثرة على توجهات حركة رؤوس الأموال.

كما عرفت بأنها مجمل الأوضاع والظروف المؤثرة في اتجاه تدفق رأس المال وتوظيفه وتشمل هذه الظروف الأبعاد السياسية والاقتصادية وكفاءة وفعالية التنظيمات الادارية التي يجب أن يكون ملائمة ومناسبة لجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية.

#### الفرع الثاني: أهمية بيئة الاستثمار

<sup>1</sup> - غزلاني و داد ، مرجع سابق ، ص.02

يعد الاستثمار أحد العناصر المحركة لمسار التنمية وذلك في ظل توفر مناخ ملائم بإطاره التشريعي وخصائصه الاقتصادية والاجتماعية والسياسية مما يعني تقليص حجم العوامل التي تقف عائقا أمام النشاط الاستثماري. ومن هذا المنطلق تبرز لنا أهمية بيئة الاستثمار باعتبارها المناخ الذي دون اعتداله يكون هناك سببا مباشرا لإفشال جميع سياسات تحفيز الاستثمار.(1)

#### المبحث الثاني : مقومات الاستثمار العقاري حوافزه وعوائقه

إن بيئة الاستثمار العقاري بمفهومها السابق تقوم على أساس توافر مجموعة من المقومات والحوافز من جهة ومن جهة أخرى ما قد يعترضه من عوائق ومنازعات وهو ما سنتعرض له في مطلبين يخصص الأول لمقوماته والثاني لعوائقه ومنازعاته

#### المطلب الأول : مقومات الاستثمار العقاري وحوافزه

تتخذ مقومات الاستثمار العقاري بصفة عامة ومنها الاستثمار العقاري في الجزائر عدة أشكال أهمها :

#### الفرع الأول: مقومات الاستثمار العقاري

إن الاستثمار العقاري مرتبط بعدة مقومات سياسية وأمنية ، اقتصادية ومالية وقانونية

أ-المقومات السياسية والأمنية: إن عدم توفر الاستقرار السياسي والأمني يعد أحد أهم أسباب فشل الاستثمار في أي بلد وعلى هذا الأساس نجد أن نجاح الاستثمار وخاصة العقاري منه يستدعي توافر المقومات السياسية والأمنية التالية:

- النمط السياسي المتبع والذي يفترض فيه أن يكون ديمقراطيا.
- موقف الأحزاب السياسية من الاستثمارات الأجنبية والذي يفترض فيه أن يكون مشجعا لهذه الاستثمارات .
- درجة الوعي السياسي من حيث الرغبة في السماح للاستثمارات الأجنبية بالمشاركة في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية ويفترض فيها أن تكون درجة الوعي عالية.
- ب : المقومات الاقتصادية والمالية : تلعب المقومات الاقتصادية والمالية دورا حاسما في مجال توفير البيئة الملائمة للاستثمار العقاري ويبرز دور هذه المقومات وفقا لما يلي:

- المقومات الاقتصادية: إن أهم المقومات الاقتصادية الضرورية لبيئة استثمار عقاري ناجح هي

- توافر المواد الطبيعية المتاحة داخل البلاد

- توافر البنية التحتية(العقارية) للاستثمار وصلاحيتها

- توافر القدرة على مواجهة المنافسة الخارجية

- توافر امكانيات للمنافسة الداخلية.(2)

- المقومات المالية:

1 - غزلاني وداد ، المرجع نفسه

2- عبد الكريم أحمد عاطف :مناخ الاستثمار وأهميته في جلب الاستثمارات، مركز الدراسات والبحوث اليمني ،اليمن ،ص.8.

يمكن ابراز أهم المقومات المالية لبيئة استثمار عقاري ناجحة فيما يلي :

توفير أدوات الاستثمار الضرورية في جميع المجالات الاستثمارية وأهمها، العقار، السلع، المشروعات الاقتصادية، العملات الأجنبية، المعادن الثمينة، صناديق الاستثمار

- مرونة السياسات المالية وما تحتويه من تحفيزات.
- عدم التشديد في القيود المفروضة على رأس المال المستقر
- كفاءة البنوك وسوق المال داخل الدولة
- استقرار أسعار الصرف بالنسبة للعملة المحلية بالنسبة للعملات الأخرى. (1)
- درجة الحماية داخل الدولة من خلال ضمان حقوق المستثمرين في تحويل رأس المال والأرباح.
- توفير مصادر تمويل الاستثمارات الداخلية منها والخارجية وتنوع هذه المصادر بحسب طبيعة هذه الاستثمارات محلية أو دولية.

### ج : المقومات الثقافية والاجتماعية:

وتتمثل هذه المقومات في مجموع العوامل المؤثرة في نشاط المشروع الاستثماري وإمكانية التكامل ومقدار التعاون المطلوب ومنهما على الخصوص ما يلي:

نجاحة السياسة التعليمية والتدريبية والتكوينية المعتمدة في مجال الاستثمار. (2)

-توفر درجة الوعي لعناصر ومقومات التقدم الاقتصادي ودرجة تفهم وتعاون الأفراد داخل المجتمع لنشاط المؤسسات خاصة الأجنبية منها.

- توفر درجة الوعي الصحي ووجود أشكال التأمينات الاجتماعية لمواجهة مشاكل الاستثمار.

د : المقومات القانونية: تلعب المقومات القانونية في مجال توفير بيئة استثمار عقاري ناجحة تلعب دورا هاما يكاد يضيف على جميع المقومات الأخرى، بحيث ان توافر الاطار التشريعي الضروري والمناسب لإقامة استثمارات عقارية في اي بيئة استثمارية يعد الخطوة الأولى في مجال معالجة مسألة الاستثمار. (3)

بحيث أن هذه المقومات القانونية ذات علاقة بجميع المقومات الأخرى إذ أنها تضبط باقي المقومات وتجعلها في مصلحة الاستثمار وهو ما يفسر بوجود بيئة أو مناخ الاستثمار، وعليه إن أهم المقومات الضرورية لنجاح الاستثمار العقارية تتمثل في:

- وجود إطار تشريعي واضح منظم لعملية الاستثمار.

---

1 - حربي محمد موسى عريقات : مناخ الاستثمار في الوطن العربي، دراسة مقدمة إلى المؤتمر العلمي الخامس لكلية العلوم الإدارية والمالية، عمان الأردن، 2007، ص.12

2 - عبد الكريم أحمد عاطف ، المرجع السابق ، ص. 6-7

3 - حربي محمد موسى عريقات ص. 11-12

- التخفيف من حدة التقييد التشريعي للاستثمارات الأجنبية مع ضرورة عدم فسخ المجال على إطلاقه لهذه الاستثمارات حفاظا على المصالح الوطنية.

- توفير الأطر القانونية التي تشجع الاستثمار الوطني من خلال النص على مجموعة الحوافز المالية والمؤسسية .  
- النص على إنشاء الآليات الضرورية وفي مقدمتها الهياكل الادارية للمساعدة على إيجاد مناخ استثماري ملائم وتطوير المشاريع الاستثمارية القائمة.

#### الفرع الثاني : حوافز بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر

لا يمكن استقطاب الاستثمار سواء كان وطني أو أجنبي من دون وضع الآليات المحفزة لإغراء المستثمرين نظرا للمنافسة الكبيرة بين الدول في المجال الاستثماري<sup>(1)</sup>، و بذلك خلق بيئة استثمار أو مناخ استثمار ناجح في بلد من البلدان.

وقد جاء في المادة السادسة من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار الجزائري بأنه: "تعد استثمارات في مفهوم المادة 2 أعلاه ، وتكون قابلة للاستفادة من المزايا ، السلع بما فيها تلك المجددة التي تشكل حصصا عينية خارجية تدخل في إطار عمليات نقل النشاطات من الخارج . تعفى السلع المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه ، عند الجمركة من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي . كما تعد استثمارات قابلة للاستفادة من المزايا السلع التي تكون موضوع رفع خيار شراء المستأجر في إطار الاعتماد الإجاري الدولي ، بشرط إدخال هذه السلع إلى التراب الوطني في حالة جيدة"<sup>2</sup> ويمكن القول أن أهم المزايا والحوافز الممنوحة للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب تتركز على خمس مبادئ أساسية<sup>(3)</sup>، وهي مبدأ حرية الاستثمار، مبدأ إزالة القيود الادارية على الاستثمار، مبدأ منح الحوافز والمزايا المشجعة على الاستثمار، مبدأ تثبيت النظام القانون الخاص بالاستثمارات<sup>(4)</sup>، ومبدأ عدم اللجوء إلى التأميم .

أ- مبدأ حرية الاستثمار : لقد نص الأمر 06-08 في مادته 03 على أن : الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة كما تستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القانون والتنظيمات المعمول بها<sup>5</sup>.

إن صياغة هذا الأمر يكرس بمبدأ حرية الاستثمار مع التأكيد على حماية البيئة

1 - زرقين عبود ، عيساوي نصر الدين: سياسات جذب الاستثمار الأجنبي المباشر الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.05

2 - أنظر المادة 06 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار

3 - العايب سامية ونقيمي ريمة: واقع الاستثمار الداخلي في الجزائر، المباشر الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.05

4 - وصاف سعدي، قويدري محمد، مرجع سابق ، ص.41

5 - أنظر المادة 03 من من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار

ب- مبدأ إزالة القيود الادارية على الاستثمار:

يستلزم هذا المبدأ تقليص الفترة اللازمة لبعث المشروع الاستثماري بما يتطلبه هذا التقليص من مراجعة جذرية لمختلف الاجراءات الادارية ومراجعة السياسات النقدية والمالية لاستقطاب المستثمرين وبحق للمستثمر الذي يرى أنه غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ قانون ترقية الاستثمار الطعن أما لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.<sup>1</sup>

ج- مبدأ منح الحوافز والمزايا المشجعة على الاستثمار :

لقد سارت الجزائر في طريق الانعاش الاقتصادي والإصلاح الهيكلي للمؤسسات والنظم القانونية الضابطة للنشاط الاستثماري وذلك عبر جملة من المزايا والحوافز التي سطرته في المجال الاستثماري من خلال توسيع آفاق المنافسة وقد جاء قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار الجزائري بمجموعة مزايا للمستثمرين سواء في مرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال تتضمن مجموعة إعفاءات منها مزايا مشتركة تستفيد منها كل الاستثمارات ومنها مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب العمل كما أن هناك مزايا استثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني<sup>2</sup>

وانسحاب الدولة من المجال الاقتصادي بشكل كبير وتشجيع المبادرات الفردية بتقديم جملة من الامتيازات أهمها الحوافز الضريبية كتخفيض معدل الضريبة.

د- مبدأ تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمارات:

ومن ذلك نص المشرع الجزائري في المادة 22 من قانون 09-16 على عدم تطبيق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا الأمر إلا إذا طالب المستثمر بذلك صراحة<sup>3</sup>.  
هـ- مبدأ عدم اللجوء إلى التأميم : تسعى الجزائر وفقا لهذا المبدأ إلى طمأنة المتعاملين الوطنيين والجانب بشأن الأمان المطلق لأموالهم واستثماراتهم وعد اللجوء إلى خيار التأميم<sup>4</sup> الذي كان شائعا في الستينات، إلا أن لبعض المستثمرين الأجانب أخلوا بالتزاماتهم وتهربا من المسؤولية قاموا ببيع مستثمراتهم إضرارا بالاقتصاد الوطني مما جعل المشرع الجزائري يقرر حق الشفعة في قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ضمن المادة 62 منه المتممة للأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 بالمادة 4 مكرر 3 التي تنص على أنه : " تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب ... " (5)

1 - أنظر المادة 11 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار

2 أنظر المواد 7 و12 و13 و 15 و 16 و17 و18 و19 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار

3 - أنظر المادة 22 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار

4 -أنظر : محمد سارة ، الاستثمار الأجنبي في الجزائر ، دراسة حالة أوراسكوم ، رسالة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2010 ، ص.95

5 أمر رقم 01-09 مؤرخ في 2009/7/22 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج.ر، عدد 44 ، مؤرخة في 26 يوليو 2009 ، ص.14-15

وقد أكد قانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار على أنه لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، وأنه في مثل هذه الحالات يترتب عنها تعويض عادل ومنصف<sup>1</sup>.

#### المطلب الثاني: عوائق للاستثمار العقاري ومنازعاته

إن دخول الجزائر في المنافسة الدولية لجذب الاستثمار ظهر بشكل ملحوظ بداية من تسعينات القرن الماضي وذلك بتقديمها العديد من التسهيلات والحوافز التي ظهرت من خلال سياسة الإصلاحات في جميع المجالات ورغم أن ذلك يثبت أن الجزائر سعت ولا تزال تسعى إلى تحسين العوامل المحفزة للاستثمار إلا أن الاستثمار في الجزائر لا زال يواجه الكثير من العوائق ولا زال يثير العديد من المنازعات وعليه نتناول عوائق الاستثمار العقاري والمنازعات المتعلقة به بإيجاز ضمن الفرعين المواليين:

#### الفرع الأول : عوائق الاستثمار العقاري

إن التوجه الحديث في تقييم مناخ الاستثمار في الجزائر يتلخص في القيام بدراسات ميدانية مع المستثمرين أنفسهم للوصول الى أهم الصعوبات والعوائق التي تواجههم

ويمكن القول أن أهم العوائق التي تواجه الاستثمار العقاري في الجزائر هي التالية:

- أ- **العوائق المرتبطة بالعقار** : ونخص بالذكر في هذه النقطة العقار الصناعي الذي أصبح يمثل هاجسا كبيرا أمام المستثمرين الوطنيين والأجانب ، فطالما تعثرت مشروعات ونفر مستثمرون لهذا السبب ، وتتجلى الصعوبات المرتبطة بالعقار لما يأتي :
- صعوبة الحصول على قطعة أرض مهيأة لمزاولة نشاط استثماري.
  - تعدد وتعقد الاجراءات الادارية والقضائية .
  - جمود سوق العقار .
  - الارتفاع الفاحش في أسعار الأراضي بسبب جشع الوسطاء والمضاربين.(2)
  - عدم ملائمة بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط للمعايير الأساسية نظرا لكونها أقيمت لأهداف سياسية واجتماعية وليست اقتصادية.
  - عدم امتلاك العديد من المؤسسات العمومية لشهادات الملكية الأمر الذي يعيق خصوصتها، أو نقل ملكيتها .
- ب - **العوائق المرتبطة بالتمويل** : لقد اعتمدت الجزائر في سبيل تحفيز الاستثمار العديد من السياسات الرامية الى تمويل الاستثمار ، غير أن معظم هذه السياسات لم تحظ بالنجاح المنتظر ومنها :

<sup>1</sup> - أنظر المادة 23 من قانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار

2 - بن حمودة محبوب ، بن قانة اسماعيل ، المرجع السابق ، ص.62-63

- صعوبة التمويل عن طريق الاعتماد الإجاري : تم النص عن طريق هذا الاسلوب في التمويل ضمن الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10/01/1996<sup>1</sup> المتعلق بالاعتماد الإجاري ، فالاعتماد الاجباري هو اتفاق تقوم بمقتضاه المؤسسات المالية بشراء عقارات أو منقولات - أموال - يغلب عليها طابع الادوات والتجهيزات ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد نظير أجره دورية وعند انتهاء مدة الايجار للمستفيد اختيار تملكها نظير مبلغ معين أو اعادة استئجارها أو ردها ، وقد يكون محلها منقولات من عتاد وتجهيزات وأدوات ذات استعمال مهني أو عقارات مؤجرة للاستعمال المهني كما حددتها المواد 7 و8 و9 من الأمر 96-09 المذكور أعلاه<sup>2</sup>

وقد واجه هذا الاسلوب عدة صعوبات أهمها :

-اقتناء العقارات والمنقولات مرهقا للمشروع الاستثماري نتيجة تعقد علاقاته القانونية التي ترتبط بالحفاظ على المعدات والتجهيزات، إضافة الى تعقد الاجراءات الادارية وارتباطها بالمنظومة المصرفية في الجزائر التي تعاني من المشاكل الادارية وقلة الخبرة. (3)

**صعوبة التمويل المصرفي عن طريق الائتمان المستندي :** تم النص على هذا الاسلوب ضمن المادة 69 من القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بنصها : " يتم دفع مقابل الواردات إجباريا بواسطة الائتمان المستندي " ويقوم هذا الأسلوب على أساس إبرام البائع والمشتري لعقد بيع دولي في إطار تنفيذ التزام المشتري بدفع الثمن ثم إبرام المشتري لعقد فتح الاعتماد المستندي في بنك محلي ببلده ليلتزم البنك على أساسه بإصدار خطاب اعتماد مستندي يلزمه مباشرة بدفع قيمة الاعتماد للبائع المستفيد الذي غالبا ما يكون أجنبيا. وقد واجه تطبيق هذا الاسلوب العديد من الصعوبات بوجود معارضة شديدة من قبل المتعاملين الاقتصاديين الخواص والعموميين الأجانب والوطنيين بسبب التأخر المسجل في عمليات الاستيراد بما يؤثر على عمل المؤسسات المستثمرة ، ولهذا تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 44 من الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، واستثنى التشريع بعض الواردات الخاصة بمواد الصنع وقطع الغيار والواردات الخاصة بالخدمات، ثم عدلت المادة 69 بالمادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر بالأمر رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 التي نصت على مصادر أخرى لتمويل الواردات وهي التسليم المستندي والتحويل الحر كمصادر بديلة عن الاعتماد المستندي. (4)

**ج - الصعوبات المرتبطة بالفساد :** تشهد الجزائر من الفساد كغيرها من دول العالم الثالث وهي الصعوبات التي تتعكس على الاستثمار بشكل عام ومنها:

- انتشار التزوير كوسيلة للحصول على المشاريع والتسهيلات والمزايا الضريبية.

1 - الأمر 96-09 مؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالاعتماد الإجاري ، ج.ر عدد 3 مؤرخة في 14/01/1996

2 - أنظر في ذلك : بعناش ليلي ، عقد الاعتماد الإجاري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة قسنطينة 1 ، عدد 33 ، ص.ص.215-234

3 - وصاف سعدي، قويدري محمد، مرجع سابق ، ص.ص.44-45

4 - عربي باي يزيد ، لعماري وليد ، المرجع السابق ص.14

- زيادة معدلات الابتزاز والرشوة والاختلاس خاصة في قطاعات حيوية على غرار المحروقات والسكن
- الاستيلاء على الممتلكات العامة وتوجيهها للانتفاع الشخصي واستعمال النفوذ وسلطة المنصب.
- شيوع ظاهرة الغش والتهرب الضريبي. (1)

#### الفرع الثاني : منازعات الاستثمار العقاري

إن الطعون المقدمة في إطار المنازعات الاستثمارية يمكن توجيهها للإدارة أو القضاء حسب ما يلي :

**أ- الطعون الإدارية:** لقد منحت المادة 07 مكرر المضافة بموجب الأمر 06-08 المؤرخ في 15/06/2006 إلى الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بالاستثمار حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزاي من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ الأمر 01-03 وكذا للأشخاص الذين كانوا موضوع إجراء سحب تمت مباشرته نتيجة إخلال المستثمرين بالتزاماتهم ، ومنحت نفس المادة اختصاص الفصل في هذا الطعن إلى لجنة يحدد تشكيلها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.

**ب- الطعون القضائية :** لقد منحت المادة 07 مكرر المشار إليها أعلاه حق الطعن الإداري للمستثمرين وحفظت حقهم في اللجوء إلى الطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر .

وفي هذا المجال يحق للمستثمر كما يحق للإدارة مباشرة حق الطعن القضائي ويختص بالفصل في النزاع كل من القضاء الإداري والعادي.

#### اختصاص القضاء العادي :

ويختص القضاء العادي بالفصل في منازعات الاستثمار العقاري عندما يتعلق الأمر بالعقار الصناعي وأراضي مناطق النشاطات على أساس أن الجهات التي قامت بالتنازل عن العقارات المخصصة للاستثمار بهذه المناطق لا تطبق عليها وصف المؤسسات العمومية الإدارية. (2)

**اختصاص القضاء الإداري:** يكون الاختصاص للقضاء الإداري وفق للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري تطبيقاً للمادة 800 من ق.ا.م.ا<sup>3</sup> تكون جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفاً فيها فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية.

ينعقد اختصاص القاضي الإداري بخصوص العقارات التابعة لأمالك الدولة، إذ أن مدير أمالك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال الأراضي

ويستوي في هذه الحالة أن ترفع الدعاوى ضد أمالك الدولة أو أن ترفعها أمالك الدولة ذاتها خاصة وأن القانون منح لمدير أمالك الدولة المختص إقليمياً ممثلاً لوزير المالية حق اتخاذ الإجراءات من أجل استعادة حق الامتياز لدى

1 - وصاف سعدي، قويدري محمد، مرجع سابق ، ص.47

2 - ساسي سليم ، مرجع سابق ، ص.57

1 - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر ، عدد 21 ، بتاريخ 21 أبريل 2008

الجهات القضائية المختصة وذلك في حالة كل اخلال من المستفيد بالامتياز للتشريع الساري المفعول والالتزامات التي تضمنها دفتر الأعباء.

#### خاتمة:

نستنتج من خلال دراستنا لموضوع الاستثمار العقاري في الجزائر أن مقتضيات الإصلاح الاقتصادي الذي تبنته الجزائر بوضع إطار تنظيمي لجلب الاستثمارات ودفع عجلة التنمية مع تعديله لتحفيز المستثمرين واستقطابهم إلا أنه رغم ذلك تبقى هذه الاستثمارات خارج المحروقات ضعيفة.

والعقار الموجه للاستثمار في الجزائر رغم المساحة الشاسعة والأجهزة المسببة إلا أنه في حاجة لتقنين جديد للعقار يحدد التزامات وحقوق المستثمر للحد مما يشكله العقار من عوائق أمام المستثمر الأجنبي والوطني.

إلا أن ذلك قد لا يكون كافيا إذا لم يرافقه تحسين بيئة الاستثمار من خلال العوامل المدعمة له سياسيا، اقتصاديا، اجتماعيا وأمنيا إضافة إلى توسيع البنى التحتية من طرق ووسائل نقل برا وبحرا وجوا واتصالات ومعاملات بنكية إلكترونية والتي قد تشكل عوامل طرد للاستثمار الأجنبي والوطني.

#### قائمة المصادر والمراجع:

##### 1- النصوص القانونية :

- الأمر 96-09 مؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالاعتماد الإيجابي ، ج.ر عدد 3 مؤرخة في 14/01/1996
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47 المعدل والمتمم
- الأمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يعطل ويتمم الأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47 لسنة 2006
- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر ، عدد 21 ، بتاريخ 21 أبريل 2008
- أمر رقم 09-01 مؤرخ في 22/07/2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج.ر، عدد 44 ، مؤرخة في 26 يوليو 2009، ص.14-15
- قانون 16-09 مؤرخ في 3 غشت 2016 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، ج.ر عدد 46 مؤرخة في 03 غشت 2016

##### 2- الرسائل والمذكرات

- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، رسالة ماجستير ، جامعة امحمد بوقرة ، بومرداس ، الجزائر ، 2009
- محمد سارة ، الاستثمار الأجنبي في الجزائر ، دراسة حالة أوراسكوم ، ، رسالة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2010 .
- ساسي سليم : النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، دفعة 2006-2009 .

##### 3- الدوريات

- بولرياح غريب، العوامل المحفزة لجلب الاستثمارات المباشرة وطرق تقييمها ، دراسة حال الجزائر ، مجلة الباحث الجزائري عدد 10 سنة 1012 ، ص.100-101
- بن حمودة محبوب ، بن قانة اسماعيل: أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث عدد5 سنة 2007 ، ص.ص.103-110
- بعناش ليلي ، عقد الاعتماد الإجاري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة قسنطينة 1 ، عدد 33 ، ص.ص.215-234
- وصاف سعدي ، قويدري محمد : واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق ،مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، عدد 08 سنة 2008 ، ص.ص.39-56
- منصور الزين ، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر ، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، عدد 2 ، ص.ص.125-152.
- 4 الملتقيات الدولية والوطنية
- عربي باي يزيد، لعماري وليد ، عوائق تمويل الاستثمار في الجزائر، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.06
- غزلاني و داد ، البيئة الاستثمارية ومتطلبات حوكمتها ،المفهوم والأبعاد، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.02
- مقالاتي منى ، البيئة الاستثمارية في الجزائر، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.02
- فلكاوي مريم ، المزايا القانونية في مجال الاستثمار ، الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.01
- حربي محمد موسى عريقات ، مناخ الاستثمار في الوطن العربي، دراسة مقدمة إلى المؤتمر العلمي الخامس لكلية العلوم الإدارية والمالية ،عمان الأردن ،2007، ص.12
- زرقين عبود ، عيساوي نصر الدين، سياسات جذب الاستثمار الأجنبي المباشر الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.05
- العايب سامية ونقيمي ريمة ، واقع الاستثمار الداخلي في الجزائر، المباشر الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 ، الجزائر 23،24 أكتوبر 2013 ص.05
- 5 المواقع الإلكترونية:
- عبد الكريم أحمد عاطف ، مناخ الاستثمار وأهميته في جلب الاستثمارات، مركز الدراسات والبحوث اليمني ،اليمن ، متاح على الموقع : [www.droit arab.com](http://www.droit arab.com) ، تاريخ الاطلاع : 2017/09/07
- [www.andi.dz](http://www.andi.dz)