

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في تطوير الاستثمار

الدكتورة حميدي فاطيمة.

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

المقدمة:

اتبعت الجزائر إستراتيجية محكمة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، لدفع عجلة الاستثمار في كل القطاعات وهذا لا يتحقق إلا بتوفير العقار الاقتصادي باعتباره الوعاء الرئيسي الذي تركز عليه الحكومة في تحقيق التنمية الشاملة قصد القضاء على بؤر الفقر، البطالة، والأمية التي أضحت اليوم من المؤشرات الاقتصادية لتحقيق التنمية المستدامة.

ومن ثم، فإن العقار الاقتصادي يلعب دورا مهما في إقامة عدة مشاريع لإنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة تدعم الصناعة الوطنية، وتوفر مناصب الشغل فتقضي إذن على شبح الاستيراد من جهة، وتشجع الصادرات نحو الخارج من جهة أخرى. لكن تحقيق هذه الأهداف تطلب إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي مختصة في توفير العقار اللازم لمختلف الطلبات المقدمة من المستثمرين الوطنيين أو الأجانب والمتمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2007 للمساهمة في تنويع الاقتصاد الوطني الذي يعتمد جوهريا على المحروقات.

على هذا الأساس فان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أخذت على عاتقها مهمة توفير العقار الاقتصادي الذي بموجبه تساعد قطاعات وزارية أخرى على النهوض بتنمية البلاد من الناحية اقتصادية والاجتماعية وعليه فان أهمية هذه الهيئة في جلب الاستثمار يستدعي طرح عدة إشكاليات أهمها ما هو النظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؟ وماهو الدور الذي تلعبه في جلب الاستثمار؟ على هذا الأساس سيتم التطرق إلى النقاط التالية :

أولا: النظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

ثانيا: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في جلب الاستثمار

أولا: النظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

حدد المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بسير ومهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007¹ والذي حدد بمقتضاه وظيفتها وتسييرها وكذا تشكيلتها.

تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، تتولى هذه الهيئة³ تسيير العقار الاقتصادي العمومي للقيام بالأنشطة الموجهة للاستثمار وكذا نشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوافرة قصد تسهيل إبرام العقود والاتفاقيات، وفي هذا الصدد تتكفل بتحديد أسعار الأملاك حسب العرض والطلب عند عمليات التنازل والامتياز. تعزز هذه الأعمال⁴ التي تقوم بها هذه الهيئة المغزى المطلوب من أي خدمة عمومية تقدمها الإدارة للمواطن ولهذا السبب حددت الدولة⁵ دفتر أعباء تبعات هذه الخدمة.

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام، يتكون مجلس الإدارة من 12 عضو يمثلون كل القطاعات المعنية ويتأهله الوزير أو ممثل عنه. تتداول الوكالة⁶ حول عدة مواضيع من بينها مشاريع ومخططات التنمية الخاصة بها على المدى الطويل والقصير و المتوسط، اقتناء الأصول والبنائات بحضور يوافق عليها الوزير المكلف بترقية الاستثمارات خلال الشهر الذي يلي الاجتماع.

غير أن المشرع الجزائري عدل المرسوم التنفيذي 07-119 المذكور أعلاه والمنظم للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد تعديله للقانون المتعلق بالأملاك الوطنية سنة 2008، وهذا حتى يسمح لهذه الهيئة أن تقوم

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 أبريل 2007، العدد 27، الصفحة 3.

² المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر.

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر.

⁴ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر.

⁵ المادة 2 من الملحق المعنون ب دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية: "تتضمن تبعات الخدمة العمومية الموكله للوكالة مجموع المهام المسندة بعنوان نشاط الدولة أو الجماعات الإقليمية في مجال تسيير العقار الاقتصادي، الناتجة:

-عن تسيير وفقا لاتفاقية الأصول المتبقية و الأصول الفائضة التابعة لأملاك الدولة،

-عن إشهار لكل عقار تسيره لحساب المالك عن طريق بنك المعطيات،

-عن إنشاء مرصد بعنوان الضبط، بغرض إعداد دراسات و مذكرات دورية توجهها لمختلف المتدخلين في العقار الاقتصادي".

⁶ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر.

بنشاطاتها حسب ما يتماشى والتغيرات الطارئة على العقار التابع للدولة إن كانت أراضي تابعة للأمولاك الوطنية العمومية أو أراضي تابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

حيث اصدر المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 وبموجبه ألغيت المواد 6 و7 و8 من المرسوم 07-119 و عدلت سبع مواد منه وأضيفت مادة واحدة فقط وهي المادة 10 مكرر⁷. ولما كان انجاز أي مشروع استثماري يتطلب المساعدة في تحديد العقار الموجه له سبق الإشارة إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار الموجودة على المستوى المحلي، وجدت هذه الهيئة منذ سنة 2007 غير أنه ونظرا لتعديل القانون المتعلق بالأمولاك الوطنية غير المشرع أحكامها تطبيقا للمادة الخامسة منه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 قصد اقتراح للولاية طرق منح الامتياز للعقار الموجود بكل ولاية مع الترشيد في استغلاله حسب إستراتيجية الاستثمار.

أصبحت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي وكذا لها صفة المرقى العقاري. كما أن كل نشاط تابع للدولة له تبعات عن الخدمة العمومية الموكلة لهذه الهيئة ونفقات حددها الملحق بالمرسوم التنفيذي المتعلق بدفتر أعباء الخدمات العمومية.

إن توسيع تسيير الوكالة للعقار الاقتصادي لمختلف الأراضي التابعة للدولة، يسمح بتحفيز المستثمر للحصول على قطعة الأرض التي يراها مناسبة لانجاز مشروعه بكل سهولة ، من خلال منحه الامتياز⁸ بالمزاد العلني المحدود أو المفتوح أو بالتراضي. حينئذ تصبح الدولة شريك مع المستثمر في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة تابعة لوزارة الصناعة والمناجم لكن هذا القطاع يرتبط ارتباطا وثيقا بوزارة التنمية الصناعية وترقية الاستثمار التي استحدثت سنة 2013 اثر التعديل الحكومي فالهدف المشترك بينهما هو تطوير الصناعة الوطنية وهذا لا يتحقق إلا بتوفير العقار المخصص لإقامة النشاطات الاقتصادية من جهة وبالشراكة مع الأجانب أو بتشجيع الشراكة بين القطاع العمومي مع الخاص من جهة أخرى. وبالتالي

⁷ المادة 10 مكرر من المرسوم 12-126 السابق الذكر التي تنص: "يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاط والفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي.

تحدد الحقوق والواجبات المترتبة على هذه المهمة، فيما يخص كل مشروع، في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب".

⁸ بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة السياسة والقانون، العدد 7، جوان 2012 ، الصفحة 232 .

تظافر الجهود بين الوزارتين يدفع إلى وجود توافق بين عدة هيئات من بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار.

لم ينظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالمجلس الوطني للاستثمار في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في الخامس من شهر أكتوبر 1993 ولكنه تطرق إليها بموجب الأمر 01-03 المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار. يتضح جليا أن سياسة الحكومة قد تغيرت من سنة 1993 إلى سنة 2001 من ترقية الاستثمار الموجود إلى تطويره وهذا بالطبع ما دفعها خلال هذه المرحلة المعنونة بالإنعاش الاقتصادي إلى إبراز هذه الهيئة تسمى بالمجلس⁹ يوضع تحت سلطة رئيس الحكومة، يتولى معالجة المسائل المتعلقة باستراتيجية¹⁰ الاستشارات وسياسة الدعم لها بالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 من الأمر 01-03 السابق الذكر. بينما لم يحدد المشرع في هذا النص القانوني تشكيلة المجلس و سيره بل تركها للتنظيم. غير أنه وفي ظل الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتعلق بترقية الاستثمار عدل المشرع المادة 19 من الأمر 01-03 وألغى المادتين 20 و 21 منه ، وهذا لأن الحكومة أصدرت مراسيم تنفيذية تحدد بموجبها الأجهزة المكلفة بالاستثمار والتي من بينها المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته وسيره وتنظيمه.

حيث يتولى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وتطويره سير المجلس الوطني للاستثمار¹¹ تحت سلطة رئيس الحكومة¹²، يتشكل من عدة أعضاء تابعين لقطاعات وزارية¹³ مختلفة. كما يحضر الاجتماعات رئيس مجلس

9 المادة 18 من الأمر 01-03 السابق الذكر التي تنص: "ينشأ مجلس وطني يدعى في صلب النص "المجلس" يرأسه رئيس الحكومة".

10 المادة 19 من الأمر 01-03 السابق الذكر.

11 المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 السالف الذكر.

12 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 السالف الذكر.

13 الفقرة الأولى من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 السالف الذكر التي تنص: "يتشكل المجلس من الأعضاء الآتي أسمائهم:

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية،

-الوزير المكلف بالمالية،

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات،

- الوزير المكلف بالتجارة،

- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم،

- الوزير المكلف بالصناعة

-الوزير المكلف بالسياحة،

- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

الإدارة ومدير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كملاحظين فقط. و يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر، غير أنه يمكن استدعائه كلما دعت الضرورة. لذا يتولى الوزير المكلف بترقية الاستثمار أمانة المجلس و يحدد جدول أعماله لتنتهي اجتماعاته بقرارات وتوصيات وآراء. ومن المهام الرئيسية¹⁴ المسندة إلى المجلس الوطني للاستثمار ترقية الاستثمار.

يلاحظ من خلال استقراء المرسوم التشريعي رقم 93-12 المذكور أعلاه أن المشرع الجزائري نظم أحكام متعلقة بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في ثلاثة مواد فقط بين تعريفها في المادة السابعة ، ثم حدد مهامها في المادتين الثامنة والتاسعة.

لكنه أضاف ستة مواد في الأمر رقم 01-03 السابق الذكر من خلال الفصل الثاني من الباب الرابع المعنون بأجهزة الاستثمار، حيث عرف الوكالة بأنها تنشأ لدى رئيس الحكومة وهي عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يوجد مقرها بالجزائر العاصمة ولها هياكل محلية ممثلة في شبك وحيد مكون من عدة إدارات معنية بالاستثمار، كما يمكنها إنشاء مكاتب تمثيل لها بالخارج.

تتولى الوكالة¹⁵ ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها، استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم، تسهيل القيام بالشكليات وتجسيد المشاريع بواسطة الشباك الوحيد، تسيير صندوق دعم الاستثمار، التأكد من احترام المستثمرين للالتزامات وتسيير حافظة العقارية وغير المنقولة للأصول التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة. كما أنه يجدر القول من خلال المقارنة بين النصين القانونيين أن الدولة أرادت منح المستثمر امتيازات في مدة زمنية قصيرة بموجب الأمر رقم 01-03 وهذا ما تؤكد المادة السابعة منه أين حدد أجل تبليغ المستثمر بثلاثين يوم بقرار منح الامتيازات بدلا من ستين يوم في المرسوم التشريعي 93-12 وفي حالة الرفض له الحق في الاحتجاج برفع الطعن أمام لجنة تابعة للسلطة الوصية، كما يستطيع المعني بالأمر اللجوء للقضاء لرفع طعن ضد قرار الوكالة بعدما كان هذا الأمر مرفوضا في ظل المرسوم التشريعي 93-12.

غير أنه وبالرغم من النصوص القانونية المذكورة أنفا إلا أنها لم تكن كافية لجلب المستثمر الوطني والأجنبي ، فكان من الضروري على الحكومة أن تخفف العناء على المتعامل الاقتصادي بتسهيل الأمور على الهيئة المستقبلية للاستثمارات والمتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك بإعطائها ضمانات اكبر. لهذا السبب عدل وتمم الأمر رقم 01-03 السابق الذكر بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 5 جويلية 2006 واصدر المشرع الجزائري

- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة".

14 المادة 3 المرسوم التنفيذي رقم 06-355 السالف الذكر.

15 المادة 21 من الأمر 01-03 السابق الذكر.

النصوص التنظيمية المتعلقة به من بينها المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها .

يلاحظ من خلال استقراء الأمر رقم 06-08 المذكور أعلاه أن الدولة منحت للوزارة المكلفة بترقية الاستثمار التسهيلات اللازمة لتنفيذ البرامج المسطرة وهذا واضح من خلال فرضه على الوكالة الوطنية للاستثمار¹⁶ تقليص مدة الحصول على مقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالانجاز إلى 72 ساعة وكذا مقرر الخاص بالمزايا المتعلقة بالاستغلال في غضون 10 أيام ابتداء من تاريخ إيداع المستثمر لطلبه . كما يستطيع المودع للطلب الاحتجاج إذا لحقه غبن أمام اللجنة خاصة تابعة للهيئة الوصية خلال 15 يوم من الرد أو سكوت الإدارة بالإضافة إلى ممارسته الطعن أمام القضاء¹⁷.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السابق الذكر عرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مادتين¹⁸ وأكد بأنها هيئة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وليس رئيس الحكومة. وتطرق إلى مهامها السبعة من إعلام، تسهيل، ترقية استثمار ، المساعدة ، تسيير امتيازات ومتابعة و لأول مرة مساهمتها في تسيير العقار الاقتصادي¹⁹. يدير هذه الهيئة مجلس إدارة مكون من 18 عضو من مختلف الوزارات يرأسهم ممثل عن الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات كما يسيروها مدير عام. كما تمثل الوكالة محليا بشباك وحيد²⁰ على مستوى كل ولاية لتسهيل تنفيذ المشاريع حيث يجمع عدة ممثلين لقطاعات مختلفة من بينهم ممثل أملاك الدولة الذي يبين للمستثمر العرض العمومي العقاري المتوافر.

16 المادة السابعة من الأمر رقم 06-08 السابق الذكر.

17 المادة السابعة مكرر من الأمر رقم 06-08 السابق الذكر.

18 المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 06-356 السابق الذكر تنص: "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 6 من الأمر 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت 2001 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص "الوكالة".

19 الفقرة 5 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-356 السابق الذكر: "5- بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي:

- إعلام المستثمرين عن توافر الأوعية العقارية.

- ضمان تسيير الحافظة العقارية وغير المنقولة الموجهة إلى الاستثمار طبقا للمادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ،

- تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية لمؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات،

- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي".

20 المادة 21 من المرسوم التنفيذي 06-356 السابق الذكر .

كما تجدر الإشارة أن القانون منح للمستثمر حق رفع الطعن أمام اللجنة المختصة في مجال الاستثمار منذ سنة 2001 إذا لحقه ضرر ولم ترى النور إلا بموجب المرسوم التنفيذي ²¹ 357-06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، كما أنه أيضا أنشأ هيئة أخرى تعمل على توفير العقار الذي كان يشكل عائقا لتطوير وترقية الاستثمار في البلاد بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد للقانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تتكون لجنة الطعن المختصة في الاستثمار من ستة أعضاء يرأسها الوزير شخصيا أو ممثله والبقية ممثلين عن قطاعات أخرى²²، تجتمع بمقر الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار²³ كلما دعت الحاجة إلى ذلك. إذ يرفع المستثمر²⁴ طلبه أمام اللجنة بعريضة يبين فيها هويته وعنوانه ويحدد الوقائع كما يرفق المذكرة بالمستندات اللازمة، وعلى هذه الأخيرة تقديم الطعن للإدارة المعنية لإبداء رأيها خلال 15 يوم من تسلم الطلب و الفصل في القضية خلال 30 يوم من تاريخ تسلمها الطعن²⁵.

ثانيا: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في جلب الاستثمار

ساهمت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منذ إنشائها على توفير العقار الاقتصادي الذي يساعد على جلب المستثمرين بانجازها لعشر مديريات جهوية عبر الوطن تتعلق بولايات الجزائر، عنابة، البليدة، وهران، تيارت، ادرار، قسنطينة، سطيف، تلمسان. وكذا يبعث التعاون الفعال²⁶ بين مختلف المؤسسات المعنية بهذا القطاع، فظهرت أول اتفاقية بتاريخ 11 جوان 2008 بين المديرية العامة لأملاك الوطنية والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتسهيل تسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة المحددة قانونيا والمخصصة لإقامة مشاريع استثمارية

21 الجريدة الرسمية المؤرخة في 11 أكتوبر 2006 ، العدد 64 ، الصفحة 20.

22 المادة 2 من المرسوم التنفيذي 357-06 السابق الذكر التي تنص: "تشكل اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:"

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله،

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية عضوا،

- ممثل عن وزير مكلف بالعدل، عضوا،

- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، عضوان،

- ممثل عن وزير المكلف بالاستثمار ، عضوا،

يمكن الرئيس الاستعانة بخبراء أو بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءته الخاصة أن يساعد أعضاء اللجنة".

23 المادة 9 من المرسوم التنفيذي 357-06 السابق الذكر.

24 المادة 6 من المرسوم التنفيذي 357-06 السابق الذكر.

25 المادة 8 من المرسوم التنفيذي 357-06 السابق الذكر.

²⁶ T.HAMID, *l'ANIREF au cœur de la stratégie de l'industrie*, ANIREF Voice, Bulletin d'information trimestriel, n° 00, décembre 2008, p. 18.

وكذا الأملاك العمومية والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة وكذا الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. ثم تليها اتفاقية بين المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتاريخ 15 جانفي 2012 لتحديد كفاءات تمويل استحداث مناطق صناعية جديدة وفي الأخير اتفاقية بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتاريخ 1 جويلية 2012 لتهيئة 42 منطقة صناعية جديدة. كما أن الأمر لم يقف عند هذا الحد بل بذلت مجهودات لتلخص بتقريب الإدارة من المتعامل معها ومنح تحفيزات للمستثمر.

- تقريب الإدارة من المواطن

كانت طلبات الحصول على عقار اقتصادي من أجل الاستثمار²⁷ في الجزائر تقدم لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي كانت ممثلة في شباك وحيد فقط وهذه الأخيرة مدة ستين يوم للرد حسب المرسوم التشريعي 93-12 السابق الذكر، غير أن هذا الأجل كان يضر بمصلحة المستثمرين²⁸ بالنظر لطول الانتظار وكثرة الوثائق الإدارية المطلوبة لصحة الطلب. الأمر الذي ترتب عنه هروب رجال أعمال إلى دول مجاورة. إن خطورة هذه المسألة دفعت الوزارة المعنية إلى إعادة النظر في هذا الميعاد بتقليصه إلى ثلاثين يوم سنة 2001 وفق الأمر رقم 01-03 السالف الذكر وإضافة فروع محلية تابعة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تساعد المستثمر على الحصول على وعاء عقاري.

لكن بالرغم من هذه الإجراءات المتخذة طالب الخبراء الاقتصاديون²⁹ من الحكومة تسهيلات بالنظر إلى الأحكام المتبعة لدى دول عربية³⁰. على هذا الأساس تدخل المشرع سنة 2006 بموجب الأمر رقم 06-08 المذكور أعلاه لتخفيض المدة إلى 13 يوم مقسمة بين ثلاثة أيام للحصول على مقرر الامتياز المتعلق بالانجاز وعشرة أيام للحصول على مقرر الامتياز الخاص بالاستغلال. إن هذه الخطوات التي سارت عليها الدولة لدليل قاطع على وجود إرادة سياسية في ترقية وتطوير الاستثمار وهذا المجهود تبلور واقعا بوجود 2632 مشروع

²⁷ الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.Aniref.dz

²⁸ بلكعيات مراد، المقالة السالفة الذكر، الصفحة 236.

²⁹ موهوي محفوظ، مذكرة ماجستير السالفة الذكر، الصفحة 103.

³⁰ سلطان بن سعد المنصوري، تقرير وزارة الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة، التطورات الاقتصادية والاجتماعية من 2005-2010، إصدار 2012، الصفحة 69.

استثماري³¹ في بداية سنة 2014 ما يساوي 682 مليار دج منها 129 مليار دج خاصة بالاستثمارات الأجنبية. ومازال الطريق نحو المستقبل حافل بإجراءات جديدة أكدها قانون المالية التكميلي لسنة 2015³² أين منح المشرع الجزائري للوالي السلطة في اتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح يقدمه المدير الولائي المكلف بالاستثمار أو الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بتطوير السياحة حسب الحالة. إن دخول الجزائر إلى المنظمة العالمية للتجارة يفرض عليها تطوير الاستثمار، الأمر الذي ترتب عنه خلق مناطق جديدة عصرية تتماشى ومتطلبات التنمية المستدامة³³. لذا كان لزاما على الوزارة الأولى إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يمتد إلى 2030 والغرض منه إعادة التوازن بين كل المناطق في البلاد من خلال الإنصاف الاجتماعي والإقليمي حسب مردودية كل ولاية. فمستقبل البلاد مرتبط بإنشاء فضاءات مغايرة لتلك الموجودة حاليا تسمى بالجيل الجديد، تعتمد هذه الأخيرة على الكفاءة البيئية أي احترام الجودة لجلب المستثمرين باستخدام الطاقات المتجددة وعقارات قابلة للتطور الصناعي جامعة لكل مراكز الخدمات ومهيئة لتحقيق أي نشاط اقتصادي حسب المواصفات الدولية. إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئت 11623 هكتار لإنشاء³⁴ 42 منطقة صناعية عبر عدة ولايات قصد تنظيم سوق العقار الاقتصادي وإحداث التوازن بين العرض والطلب للتحكم في أسعاره المرتفعة في الشمال على عكس تلك الموجودة بالجنوب.

- الامتيازات الممنوحة للمستثمر

حدد المشرع الجزائري امتيازات تتنوع بين مرحلة الانجاز والاستغلال للمستثمر بالنظر إلى طبيعة النظام الذي يخضع له مشروعه إن كان عاما³⁵ أو استثنائيا³⁶. بيد أن مجلس الوزراء المنعقد في 22 جانفي 2011 قرر تدابير جديدة، إذ تمنح الدولة العقار عن طريق التراضي فقط إذا قدم المستثمر طلبه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات التي تديرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وفي حالة الموافقة يصدر الوالي قرار بمنح الامتياز للمعني بالأمر. حينئذ تتولى مديرية أملاك الدولة تحرير عقد الامتياز لمدة 33 سنة يستند على دفتر شروط محددة وهذا مقابل دفع إتاوة سنوية تساوي 20/1 من القيمة التجارية للعقار قابلة للمراجعة كل 11

³¹ الموقع الإلكتروني لجريدة الشروق dz. www.Echoroukonline

³² الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 والمتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية مؤرخة في 23 جويلية 2015، عدد 4، صفحة 6.

³³ مهدي سير غيليان، فايق جزاع ياسين و شيماء راشد محسن، دراسة تحليلية لأهم مؤشرات التنمية المستدامة بالدول العربية والمتقدمة، تقرير هيئة الأمم المتحدة، 2007-2008، الصفحة 5.

³⁴ A.-K.MUSTAFA, A.MOHAMED et R.RACHID, *Concrétisation du nouveau programme de parcs industrielles*, op.cit., p.23.

³⁵ المادة 9 من الأمر 06-08 السالف الذكر.

³⁶ المادة 10 من الأمر 06-08 السالف الذكر.

سنة. وكذا تخفيضات للمستثمرين حسب موقع المشروع، فإذا كانت المشاريع موجودة بالشمال يتم تخفيض 90 بالمائة طيلة مدة الانجاز والتي تمتد إلى 3 سنوات و 50 بالمائة خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى ثلاث سنوات. أما إذا كانت المشاريع محددة بمناطق الهضاب العليا والجنوب تقرر حساب دينار رمزي للمتر مربع خلال فترة 10 سنوات وبعد انتهاء هذه المدة تخفض قيمة الإتاوة التجارية إلى 50 بالمائة. بينا المشاريع الموافق عليها بمناطق الجنوب الكبير الذي يضم ولايات أدر، اليزي، تمنراست وتندوف فيحتسب الدينار الرمزي خلال 15 سنة وبعد انتهاء المدة تخفض قيمة الإتاوة التجارية إلى 50 بالمائة. كما استفادت ولايات الهضاب العليا والجنوب من الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية الذي يساعد على قيام المشاريع المخصصة لها.

إن تشجيع الدولة للاستثمار الوطني والأجنبي متواصل لتحقيق اقتصاد تنافسي و ذو جود عالمية تماشيا مع متطلبات التنمية المستدامة والتي حققتها بعض الدول الرائدة كالإمارات العربية المتحدة وتركيا باهتمامها بقطاع العقار. وهذا ما يتضح جليا في قانون المالية لسنة 2014 السابق الذكر، حيث يستفيد كل استثمار أجنبي حول المهارات نحو الجزائر في مجال إنتاج السلع بمعدل اندماج يفوق 40 بالمئة من امتيازات جبائية وشبه جبائية يحددها الصندوق الوطني للاستثمارات. وتستفيد الاستثمارات التي تحدث 100 منصب عمل إعفاءات من الضريبة على أرباح الشركات وعلى الرسم المهني للنشاط لمدة ثلاث سنوات في مرحلة الاستغلال بعد معاينة الشروع في الانجاز من الهيئة المعنية وتمدد إلى 5 سنوات إذا كانت تخلق أكثر من 100 منصب عمل. بينما الاستثمار في القطاعات الإستراتيجية التي تخدم الاقتصاد الوطني تستفيد من هذه الإعفاءات بدون إحداث مناصب شغل لمدة 5 سنوات . ثم أضاف قانون المالية لسنة 2015 تسهيلات أخرى تتمثل في منح السلطة للوكالة الوطنية للاستثمار بدراسة ملفات بدلا من المجلس الوطني للاستثمار، إدراج إعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري على حق امتياز لأمالك عقارية مبنية وغير مبنية موجهة للاستثمار، إعفاء مؤقت عن الضرائب على الأرباح والدخل الإجمالي لمدة 5 سنوات لفائدة المشاريع الاستثمارية المنجزة والخاصة بأنشطة صناعية محددة، تخفيض معدل الضرائب المفروض على أرباح الشركات ب 23 بالمائة وأخيرا تحديد نظام الضريبة الجزافية لفائدة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الممارسين لأنشطة صناعية وتجارية وحرفية والذين لا يتجاوز رقم أعمالهم ثلاثة ملايين دج.

لكن تنفيذ إستراتيجية الدولة المتعلقة بتوفير العقار لترقية الاستثمار بدأت تتضح جليا من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أين أكد المشرع الجزائري ضرورة حصول المستثمر على العقار بدون اللجوء إلى لجنة المساعدة وترقية الاستثمار وضبط العقار كالبيراف وإنما الذهاب مباشرة إلى الشباك الوحيد محليا، مع منح عقد تنازل بالتراضي عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة بقرار من الوالي خلال 8 أيام من قبول الهيئات المختصة للملف المعني بالأمر.

إن مجهودات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تحقيق التنمية الاقتصادية لمسها المواطن الجزائري في انجاز عدة مشاريع بشراكة أجنبية كمصنع رونو سامبول للسيارات النفعية الذي بدا العمل به في 10 نوفمبر 2014 بالمنطقة الصناعية واد تليلات بولاية وهران الذي يشغل 350 عامل وينتج 25000 سيارة، مصنع

سورفريت الجزائر للأسمدة امونياك واليوريا بأرزيو، وكذا تدشين يوم 25 أكتوبر 2014 مصنع عين بوشقيف بولاية تيارت لصناعة سيارات مرسيدس بنز.... وغيرها . كما أن هذه المؤسسة وقعت باسم الجزائر مع الهيئة العامة المصرية للتنمية الصناعية 17 اتفاقية ومذكرة تفاهم بتاريخ 15 نوفمبر 2014 لتسيير حظائر صناعية وانجازها. بينما سنة 2015 عرفت انجاز عدة مشاريع هامة كمصنع سيتال لتجميع عربات تراموي بعنابة بتاريخ 12 ماي 2015، إنشاء معمل لإنتاج أنابيب النقل وكذا وحدة إنتاج تجهيزات الإعلام الآلي الفاترون ببطيوة بوهران 29 سبتمبر 2015 . واسترجاع أسهم مركب الحجار من الشريك الهندي 6 أكتوبر 2015 قصد إعادة هيكلة هذه المؤسسة العمومية لإعادة بعث إنتاج الجزائر في مجال المنجمي من جديد.

خاتمة:

تحتاج الجزائر اليوم لموارد بشرية مؤهلة لاستقبال رجال الأعمال حسب منهج متبع يعزز ثقافة الاتصال مع الغير. كما يجب الاستفادة من خبرات أجنبية تنقل تجاربها النموذجية إلى بلادنا باستخدام التكنولوجيا المتطورة. فالعقار الاقتصادي متوافر ومنظم في سوق تضبطه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمعايير دولية. إذن لابد تفعيل التعامل الإلكتروني بين الإدارة والمستثمر لتسهيل تقديم الخدمات في مدة زمنية وجيزة قصد حصوله على الوعاء العقاري بسرعة تمكنه من انجاز مشروعه بدون أي عراقيل.