

التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر

من إعداد

الدكتور محمد ضويفي

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2

التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر

من إعداد الدكتور: محمد ضويفي

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2

الملخص:

لا يملك أو يحوز المستثمر دائما على عقار لانجاز استثماره، لهذا يلجأ إلى البحث عن وعاء عقاري يسمح له بتحقيق مشروعه، وبالنسبة للجزائر نجد أن الدولة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا تعد العارض الوحيد للعقار الاقتصادي، فقد أنشأت مناطق صناعية ومناطق النشاط في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، حيث بدأت بإنشاء المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، كما أنشأت مناطق النشاط على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية ولخلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة.

الكلمات المفتاحية: مناطق النشاطات، عقار، استثمار.

Abstract:

investor does not have always a real estate to establish his investment. For that reason, he recurs to a property that allows him to achieve his project. For Algeria, since its independence to this day, is considered to be the only exhibitor for the economic estate as it has established industrial zones and areas of activity in the same period in which the state's policy tended toward industrialization. Here, it started to establish industrial zones at the national level to contain the major industrial projects as it established areas of activity at the local level to move the pace of development and job creation. As well, to encourage small and medium investments.

Key words: areas of activity, drug, investment.

مقدمة:

نجاح أي استثمار مرتبط أساسا بوجود عقار لتشجيع وتنفيذ المشاريع ذات الطابع الصناعي أو التجاري، ومن أهم العقبات التي تواجه المستثمر لانجاز استثماره هو مشكل الحصول على العقار. ولما كان العقار يشكل عاملا أساسيا في تحقيق وتشجيع الاستثمار، كان لزاما على السلطات العمومية إيجاد إطار قانوني وهيكل تنظيم وتسيير العقار الصناعي، فبالنسبة للجزائر قامت الدولة منذ الاستقلال بإصدار كم هائل من النصوص القانونية لإنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط لاحتواء مختلف المشاريع الاستثمارية.

من أهم أهداف إنشاء مناطق النشاطات هو المساهمة في خلق حركية اقتصادية على المستوى المحلي وتوفير مناصب الشغل وتحقيق تنمية محلية، بحيث أن هذه المناطق تنشأ من قبل السلطات المحلية، بهدف خلق فضاء للنشاط الاقتصادي في شكل منظم، يؤخذ فيه بعين الاعتبار كل الجوانب المتعلقة بتهيئة الإقليم.

تبرز أهمية هذا الموضوع في الأهمية المتزايدة للعقار الصناعي الموجود على مستوى مناطق النشاطات، وذلك بالنظر إلى وجود مساحة معتبرة من العقار على مستوى هذه المناطق، إضافة إلى متطلبات الاستثمار الحالية، حيث أصبح العقار الشغل الشاغل لكل مستثمر لإنجاز استثماره، كما أصبح العقار الصناعي اليوم من أهم العقبات العويصة التي تقف حائلا لإنجاز العديد من الاستثمارات، إما بسبب عدم توفرها بشكل غير كاف، أو بسبب الأسعار المطروحة حاليا.

الإشكالية المطروحة في هذه الدراسة تتمحور حول مدى مساهمة مناطق النشاطات في التنمية المحلية، وللإجابة عن هذه الإشكالية، سنطرق أولا إلى كيفية إنشاء وتسيير مناطق النشاطات، ثم سنطرق إلى المشاكل المرتبطة بالعقار في هذه المناطق.

1. إنشاء وتنظيم مناطق النشاطات.

تمثل مناطق النشاطات وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، فهي تعتبر بمثابة مساحات مهيأة مسبقا لاستقبال مختلف الأنشطة اقتصادية، بما فيها المشاريع ذات الطابع الصناعي، وبذلك فهي تشبه المناطق الصناعية في هذا الإطار، وعليه سنطرق إلى كيفية إنشاء مناطق النشاطات، ثم إلى طريقة تنظيم هذه المناطق.

1.1. كيفية إنشاء مناطق النشاطات.

تم إنشاء مناطق النشاطات بموجب نص تشريعي صدر عام 1974، حيث تضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 10 من هذا الأمر رقم 26-74 على أنه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع" (أمر رقم 26-74 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974)(1).

على سبيل المقارنة نجد أن المناطق الصناعية تم إنشاؤها خلال الفترة الاستعمارية، وبعد الاستقلال وبالضبط في عام 1973 تم تنظيمها بموجب نص تنظيمي (مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 18 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص 331)(2)، والملاحظ هنا أن إنشاء مناطق النشاطات كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، حيث بدأت بإنشاء المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، ثم أنشأت مناطق نشاطات على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية، بهدف خلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة، لهذا نجد أن مضمون الخدمات أو النشاطات على مستوى هذه المناطق، تتعلق بترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما فيها الصناعة، إلى جانب النشاطات التابعة لقطاع الخدمات، على عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية (بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليلة، 2009، ص 16)(3).

تتموقع مناطق النشاطات في غالب الأحيان ضمن النسيج العمراني، في حين أن المناطق الصناعية تكون غالبا خارج النسيج العمراني، لكن رغم ذلك نجد بعض المناطق الصناعية داخل النسيج العمراني، كالمناطق الصناعية بن بوالعيد بالبليلة، أما فيما يخص مساحة مناطق النشاطات تكون أقل نسبيا من مساحة المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، لكن هذا لا يمنع أن العديد من المناطق الصناعية كثيرا ما تتوفر على مساحات أقل بكثير من مساحة منطقة النشاطات (عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 15)(4).

خلال عام 2012 استمرت سيطرت المناطق الصناعية ومناطق النشاطات على اختيار المستثمرين، بحيث وجه إليها 44% لمناطق النشاطات، و 20% للمناطق الصناعية (ANIREF/Analyse des dossiers traités par les CALPIREF, dossier actualisé au 12 juin 2012, p 7.(5).

2.1. غياب تنظيم خاص بمناطق النشاطات.

لم يصدر لحد الآن نص قانوني خاص بتنظيم مناطق النشاطات مقارنة بالمناطق الصناعية، فيما عدا خضوعها لقانون التوجيه العقاري (قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، ص 1560)(6)، الذي ألغى الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. وتجدر الإشارة إلى أن المناطق الصناعية خضعت في تنظيمها إلى مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم 45-73 مرورا بنص المرسوم رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم رقم 56-84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-03-1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

قبل عام 1990 كانت مناطق النشاطات تنشأ بقرارات من قبل البلدية، حسب نص المادة 10 من الأمر رقم 26-74، أما بعد عام 1990، أي بعد صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فأولكت مهمة إنشاء مناطق النشاطات إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين (مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، في الجريدة الرسمية، العدد 56 الصادر في 26 ديسمبر سنة 1990، ص 1803)(7)، إذ تم إلزام المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية، تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

نصت الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 على: "ويمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفروزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بترقية ذلك كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها". إذن أصبح من مهام الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، بتهيئة مناطق النشاطات لاستقبال مختلف النشاطات الاقتصادية، مما يسهم ذلك في التنمية المحلية.

في عام 2003 تم إعادة تنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين (مرسوم تنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 68 بتاريخ 9 نوفمبر سنة 2003، ص 13)(8)، فتم حل هذه الوكالات وعوضت بوكالات ولوائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وأصبح يتعين على المجالس الشعبية الولائية دون غيرها إنشاء مؤسسات عمومية، تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، كما يمكن إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلديات، أو الدوائر بداخل الولاية نفسها (بليل سمير، مرجع سابق، ص 18)(9).

الملاحظ على تشكيلة مجلس الإدارة لهذه الوكالات، أنها عدلت بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، هذا التعديل أحدث تغييرا على مستوى رئاسة الهيئة، فبعد أن كان رئيسها يختار من طرف الأعضاء المنتخبين في الجماعات المحلية، فقد أصبح الوالي أو ممثلا عنه هو من يترأس مجلس الإدارة. كما أن مديرها كان يعين من قبل رئيس مجلس الإدارة، لكن بعد التعديل أصبح يعين من طرف وزير الداخلية والجماعات الإقليمية بناء على اقتراح من الوالي، وبالتالي زادت تبعية هذه الهيئة إلى السلطات المركزية وذلك بإنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية والجماعات الإقليمية (المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408)(10)، هذه اللجنة تدلي برأيها المسبق في عمليات التنازل عن نوع معين من الأراضي، حددته نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، كما تم إنشاء لجنة وزارية مشتركة لدى مصالح رئيس الحكومة، تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين

الحضريين، المخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة التي لها بعد وطني (المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 408-03/11).

من خلال هذا التعديل الذي تم إدخاله على تنظيم وتسيير الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، نستنتج أن السلطات المركزية أصبحت تسيطر على السوق العقارية بصورة مباشرة. أما في عام 2010 تم إنشاء هيئة أخرى تقوم باقتراح إنشاء مناطق النشاطات، هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 4 بتاريخ 17 يناير سنة 2010، ص 7/12).

2. تسيير مناطق النشاطات.

الحديث عن تسيير مناطق النشاط ينصرف بشكل مباشر إلى إجراءات تسيير العقار الموجود على مستوى هذه المناطق، لأن البحث عن العقار يعد المشكل والعائق الرئيس الذي يعترض أي مستثمر لإنجاز استثماره، وعند الحديث عن هذه الإجراءات، يمكن الكشف عن المشاكل التي تعترض المستثمر في الحصول على العقار، سواء عند عملية المنح أو عند عملية إنجاز الاستثمار، أو حتى عند عملية الاستغلال.

1.2. أنماط تسيير مناطق النشاطات.

يتم تسيير مناطق النشاطات من قبل الولاية، أو البلدية، أو الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المحليين، ونشير هنا أن المشرع سمح للبلديات بتهيئة القطع الأرضية المخصصة للبناء، ثم القيام ببيعها بالمزاد العلني على أساس السعر الذي تحدده مصلحة أملاك الدولة، تطبيقاً لنص المادة 11 من قانون الاحتياطات العقارية الصادر بموجب الأمر رقم 74-26، أما بالنسبة للاستثمارات التي لا تقوم بها البلدية، فإنها تتنازل عن الأرض لقاء عوض تحدده أيضاً مصلحة أملاك الدولة، تطبيقاً لنص الفقرة 2 من المادة 10 من الأمر نفسه.

إن بيع العقارات في إطار إنجاز الاستثمارات غير منطقي وغير مقبول، ذلك أنه في عام 1990 صدر قانون خاص بالتوجيه العقاري والذي ألغى الأمر رقم 74-26، بحيث أن المشرع نص على وجوب تصحيح عمليات شراء القطع الأرضية التي تم بيعها في إطار هذا الأمر (المادة 86 من القانون رقم 90-25، ص 1568/13)، أي أنه كانت هناك عدة انحرافات صاحبت عملية التنازل عن العقار الموجود في مناطق النشاطات منذ 1974 حتى 1990، هذا ما أدى بالمشرع إلى التدخل لتصحيح هذه الأوضاع، فتم تحويل عملية تسيير العقار في مناطق النشاطات من البلدية إلى هيئات عمومية لمتابعة هذه العملية، وذلك بإحداث وكالات بلدية، ثم وكالات ولائية محلية لتسيير العقار في هذه المناطق، معنى ذلك أن البلديات فشلت في عملية تسيير مناطق النشاطات، وهذا ما انعكس بشكل مباشر على استغلال العقار الموجود بهذه المناطق، وبالنتيجة ضاعت أو أهدرت الكثير من الموارد المالية التي تعود بالفائدة على خزينة الدولة، من جهة، وتضييع فرصة تثمين هذه الثروة الاقتصادية، من جهة أخرى.

عند إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عام 2007، لم تكن مكلفة آنذاك بتسيير مناطق النشاطات، لكن في عام 2012 تم تعديل المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 (مرسوم تنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 بتاريخ 25 مارس سنة 2012/14)، إذ أصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق نشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي، كما أصبحت مؤهلة للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير

هذه المناطق، وقد نصت هذه المادة صراحة على أنه: "... وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه".

في عام 2008، وقصد وضع حد للمضاربة في العقار الموجود على مستوى مناطق النشاطات، تم التخلي عن إجراء التنازل عن العقارات الموجودة في هذه المناطق وتعويضه بإجراء الامتياز، وهنا عرفت عملية الترخيص بالامتياز عدة مراحل منذ صدور الأمر رقم 04-08، فتم تغيير الهيئة الإدارية صاحبة الاختصاص في إصدار قرار الترخيص، فبالرجوع لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09، يتم منح الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني، المفتوح أو المحدود من قبل الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بعد اقتراح من قبل الهيئة العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية، التي أسند لها تسيير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة. إذن فالأراضي الموجودة على مستوى مناطق النشاطات، وفي حالة إسنادها للوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية، فتمنح الترخيص يختص به الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

أما فيما يتعلق بمنح الامتياز عن طريق التراضي، فالترخيص في هذه الحالة يتخذ على مستوى مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 27 بتاريخ 6 مايو سنة 2009، ص 6)(15). وقد تم تعديل المادة 9 من الأمر رقم 04-08 بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 20 يوليو سنة 2011، ص 7)(16)، إذ أصبحت السلطة المختصة باتخاذ قرار الترخيص بالامتياز عن طريق التراضي هو الوالي، وهذا بعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وليس بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كما كان عليه الوضع سابقا، وهذا ما يعتبر تراجعاً لدور هذه الوكالة الخاص بتسيير العقار.

يصدر الوالي قرارا بالامتياز بعد موافقة وزير القطاع المختص، وهذا يعنى مركزية القرار الخاص بتسيير العقار الصناعي. لكن بعد التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2013، تراجع المشرع في اشتراط موافقة الوزير المختص (المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012، ص 12)(17)، ويدخل هذا التراجع حتما في إطار سياسة الدولة الخاصة بتحفيز الاستثمار، وذلك بتخفيف شروط الحصول على العقار الصناعي، في حين أنه بالنسبة لقرار الترخيص الذي يتخذه الوالي، فنعتبره إجراء يدخل ضمن الإجراءات التي تحفز المستثمر، وتسهل عملية انجاز الاستثمار، كما يدخل هذا الإجراء في إطار عدم تركيز القرار الخاص بتسيير العقار الصناعي.

لقد جاء تعديل آخر بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (أمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 23 يوليو سنة 2015)(18)، ليصبح إجراء الامتياز بالتراضي يتم بالشكل التالي: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات". من خلال نص هذه المادة تتأكد إرادة السلطات العمومية في تسيير العقار الصناعي، بحيث أصبح الاقتراح يقدم من قبل المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وهذا فيه رقابة صارمة من قبل السلطة المركزية على تسيير العقار الاقتصادي.

في إطار تطبيق هذا النص صدرت تعليمية مشتركة بين وزير الداخلية، المالية والصناعية مضمونها تحديد إجراءات الحصول على الامتياز عن طريق التراضي، وقد ركز على آجال الحصول على الامتياز. فيتقدم المستثمر بالطلب لمديرية الصناعة والمناجم المختصة إقليميا، ولهذه الأخيرة أجل ثمانية أيام لإبداء رأيها، وإذا مر الأجل اعتبر سكوتها رأي موافق، يحول الملف للوالي بعد الحصول على آراء مختلف المديريات المعنية، الذي يجب أن يكون كذلك في أجل ثمانية أيام.

يفصل الوالي في الطلب ويتخذ قرار الصلاحية للامتياز بالتراضي. يبلغ القرار للمستثمر، ومن ثمة يحول الملف لإدارة أملاك الدولة التي يجب أن تنهي إجراءات التوقيع العقد مع المستثمر في أجل ثمانية أيام. في كل الأحوال أجل توقيع عقد الامتياز لا يمكن أن يتعدى أجل شهر واحد من تاريخ استلام الملف من قبل الوالي. وفي حالة الرفض يبلغ المستثمر بقرار مسبب من قبل المدير المكلف بالاستثمار (Aniref, Le) (gouvernement simplifie l'accès au foncier industriel, Septembre 2015, n°= 26, p 4).

2.2. المشاكل المرتبطة بالعقار في مناطق النشاطات.

عموما تعرف مناطق النشاطات جملة من المشاكل في التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة، مما حال دون السماح من تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها، وهي مرتبطة أساسا بخلق حركة تنموية على المستوى المحلي، وعلى غرار ما لوحظ على التجزئات، فإن الوضعية القانونية لأغلب القطع الأرضية التي تدخل ضمن هذه المناطق لم يتم تسويتها، حيث جاء في تقرير صادر عن وزارة المالية بتاريخ 2003/04/30، أنه من أصل 482 منطقة نشاط تبقى 58 منطقة غير مسوية الوضعية، ولا يملك فيها المتعاملون أي وثيقة تثبت وضعيتهم القانونية، كما أنه من أصل 31611 تجزئة منشأة داخل هذه المناطق، فإن 13006 تجزئة لم تسو وضعيتها، كما أن 7984 تجزئة تبقى شاغرة (فسح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 23) (20).

إن إنشاء مناطق النشاطات من قبل الهيئات المحلية بطريقة عشوائية، زاد من سوء حالة الحظيرة الصناعية، حيث وصل عدد مناطق النشاطات على المستوى الوطني إلى 500 منطقة نشاط. وعليه في شهر أفريل من سنة 1998، تم اتخاذ قرار من الحكومة بتوقيف عملية إنشاء المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاطات على المستوى الوطني، بسبب الحالة المزرية لها، وهنا رأت الحكومة بضرورة البحث عن حل جذري للمشاكل التي تعيشها هذه المناطق. وقد دامت هذه الوضعية حتى عام 2011، حيث تقرّر إنشاء 36 منطقة صناعية جديدة، بناء على قرار مجلس الوزراء لشهر فيفري من سنة 2011، وقرار المجلس الوطني للاستثمار الصادر في أفريل 2011 (séminaire régional de Bejaia, de la problématique de l'offre) (foncière et du développement économique locale, ANIREF, n°12/décembre 2011, p 5).

لقد تم إنشاء مناطق النشاطات بمبادرة من الهيئات المحلية لتلبية الحاجيات المتزايدة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وكذلك لتقليص الضغط على المناطق الصناعية، لكن هذا الإنشاء صاحبه عملية تهيئة غير مكتملة لمناطق النشاطات، هذا ما ساهم في تدهور وعدم ثبات الحظيرة الصناعية (M.KIRAT, Réhabilitation et aménagement des zones industrielles et zones d'activités: un levier efficace pour la mise a niveau de l'environnement immédiat de l'entreprise, ANIREF n°=1, Mars 2009, p 10).

عند إجراء مقارنة مع المناطق الصناعية التي عرفت في أغلبها إعادة تأهيل، فإن مناطق النشاطات وعلى العكس من ذلك، لم تؤهل باستثناء المناطق التي تقع في المدن الكبرى (Hafida MOUISSAT, ZIDI) (comme instrument de développement industriel, ANIREF n°= 5, Avril – Juin 2010, p 5)، ولقد باشرت وزارة الصناعة خلال شهر أوت 2005، تنفيذ برنامج مهم لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات عبر مختلف أرجاء الوطن، وذلك في إطار الشروع الفعلي في تنفيذ البرنامج الخماسي لدعم

النمو، فقد تم تخصيص لعملية إعادة التأهيل غلاف مالي موزع بصفة عادلة، قدر بمبلغ 2,7 مليار دينار لمجموعة من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في عدة ولايات وهي: الجزائر، البليدة، البويرة، تيزي وزو، تيسيمسيلات، عنابة، سكيكدة، سطيف، أم البواقي، قسنطينة، خنشلة، برج بوعريريج، غيليزان، وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر. ثم في اجتماع الوزراء المنعقد بتاريخ 22 فبراير سنة 2011، قرر إعطاء إعانات مالية قدرها 15 مليار دينار سنوية لسنتي 2011، 2012 لصالح الجماعات الإقليمية لإعادة تأهيل مناطق النشاطات (Conseil des ministres du 22-02-2011 principales mesures relatives à la dynamisation de l'investissement, ANIREF n°= 9, année 2011, p 7). (24).

أما دور الولاية بالنسبة لمناطق النشاطات، نجد أن قانون الولاية الجديد قد كلف المجلس الشعبي الولائي بالمساهمة في إعادة تأهيل مناطق النشاطات، في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل، وذلك بإبداء الرأي فيها، إذ تنص المادة 82 من القانون رقم 07-12 على أنه: "في إطار المخطط المذكور في المادة 80 أعلاه يقوم المجلس الشعبي الولائي بما يأتي:

- يحدد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل ويبيدي رأيه في ذلك.

- يسهل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي..."

حسب إحصائية خاصة بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فقد بلغ عدد مناطق النشاطات 520 منطقة على مساحة تقدر ب 8500 هكتار، مقسمة على 30500 قطعة حسب ما تم نشره في الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاريين، حيث أنشأت بمبادرة من البلديات في إطار الأمر رقم 26-74، المتعلق بإنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات.

إن إنشاء مناطق النشاطات لم يكن في مستوى التطلعات والأهداف المرجوة من هذه العملية، ويرجع سبب ذلك لعدم قدرة البلديات على المبادرة وتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في الأمر رقم 26-74، وحتى بالنسبة للمناطق التي تم إنشاؤها، عرفت مشاكل متعلقة بالتطهير المسبق للحالات القانونية المعقدة الملازمة للملكية والمدمجة في الاحتياطات العقارية البلدية، وفي هذا الاتجاه فإن الثلث فقط من القطع الأرضية المتمثلة في 30500 قطعة، تم التنازل عنها بصفة قانونية للمستثمرين.

ما يمكن قوله أن غموض كبير يحيط بمناطق النشاطات المسيرة بطريقة لامركزية، ووجود تداخل في صلاحيات التسيير بين السلطات المركزية والهيكل غير الممركزة في هذه المناطق، إذ لا نجد تحديد واضح لاختصاص السلطات المركزية بالنسبة لمناطق النشاطات.

إذا كانت مناطق النشاطات المنشأة على عقارات تابعة للدولة، فإن هذا سهّل من عملية الحصول على سندات الملكية، لكن المشكل المطروح بالنسبة لتلك المناطق التي أنشأت على القطع الأرضية التابعة للخواص التي تمثل 15% من المساحة الإجمالية، فهي تعرف مشاكل جدية (Chabane BENAKZOUH, la problématique du foncier industriel, approche juridique, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, n°= 1, année 2008, pp 127-150), (25)، ذلك أن البلديات في إطار سياسة الاحتياطات العقارية، حازت على بعض من هذه الأراضي دون تسوية قانونية مع أصحابها، بمعنى أنها تقتقد إلى السند القانوني الذي يجسد نقل الملكية إلى البلدية (Conseil National Economique et Sociale, La configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique, 2004, p 23) (26)، مما يستحيل معه إعادة التنازل للمستثمرين، لذا فأغلبيتهم يحوزون على قرارات إدارية فقط، وهو ما يؤثر على نشاطهم ويصعب من عملية الحصول على قروض لتمويل مشاريعهم.

أما من حيث تهيئة مناطق النشاطات، فلم يكن في المستوى المطلوب، لأن العديد من هذه المناطق لم تحترم فيها قواعد التهيئة، كما أن هناك عدد كبير من الوحدات العقارية التي تم منحها تم تغيير وجهتها مما أدى إلى شغلها من طرف السكان. أما من حيث تسييرها فتعرف هذه المناطق عدة إشكالات، لأن الوكالة العقارية المحلية هي المكلفة بذلك، والتي غالبا لا تتوفر على القدرة والكفاءة والإمكانيات الضرورية، التي تسمح بتسيير ناجع للعقارات الموجودة بهذه المناطق، وهذا حسب تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي لسنة 2004 السالف الذكر.

إن هذه الوضعية أدت بالسلطات العمومية إلى اتخاذ عدة تدابير، من بينها وضع برنامج لإعادة تأهيل وتطوير مناطق النشاطات، وإسناد تسييرها إلى شركات التسيير العقارية التي تسيير المناطق الصناعية في نفس الوقت، بموجب اللائحة رقم 05 المؤرخة في 2003/07/21 الصادرة عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 16، والمتضمنة إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة تتولى تسيير المناطق الصناعية، وهذا بغرض توحيد نمط التسيير، لكن في الواقع لم يطبق على مناطق النشاطات.

مؤخرا تم إخضاع الأراضي المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات، إلى نفس نمط استغلال العقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة وهو منح الامتياز (الفقرة 3 من المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152)(27)، لكن هذا الحل يطرح إشكال بالنسبة للأراضي المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات، ذلك أن منح الامتياز يخص الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكما هو معلوم أن الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات تابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، التي تعد مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإخضاعها لمنح الامتياز يستوجب مسبقا إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، الأمر الذي لم يتم على عكس ما هو مطبق بالنسبة للمناطق الصناعية، التي تم إدماجها مسبقا ضمن الأملاك الخاصة للدولة (بليل سمير، ص 21)(28).

الخاتمة:

لقد أصبحت مناطق النشاطات وسيلة لتهيئة الإقليم حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الصادر عام 2010، بحيث أنها تسمح بالتنمية الاقتصادية لمختلف المناطق، على اعتبار أن مناطق النشاطات هي مساحات مهيأة مسبقا لاستقبال أنشطة اقتصادية، على غرار المناطق الصناعية.

إن المشاكل التي عرفها العقار على مستوى مناطق النشاطات، والذي غالبا ما يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أدى بالسلطات في سنة 2015 إلى فتح المجال للمستثمرين الخواص لإنشاء مناطق نشاط على أراضي تابعة لهم (قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015، ص 22)(29)، حيث نصت هذه المادة على أنه: "يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاطات ومناطق صناعية على أراضي غير فلاحية تشكل ملكيتهم،... دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار. طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم". وبذلك يكون المشرع قد نص على نوع جديد من مناطق النشاطات التابعة للخواص، وعليه ننتظر صدور النصوص التطبيقية لنص هذه المادة، لتجسيد هذه المناطق على أرض الواقع للحكم عليها. ولحين وضع دفتر الشروط من قبل الوزارة المكلفة بالاستثمار، فإن تجسيد هذه المناطق في أرض الواقع لم يتحقق بعد.

لكن في قانون المالية لسنة 2017 تم السماح بإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاطات على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أساس الامتياز عن طريق التراخيص لمدة 33 سنة مع منح تخفيضات على مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع، لكن تم إقصاء الأشخاص الطبيعيين من هذه العملية (المادة 80

من القانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016، ص ص 38-39 (30). أما قرار منح الامتياز بالتراضي يصدره الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بالنسبة لإنشاء منطقة نشاطات أو تسيير أو تهيئة مناطق النشاطات المنشأة مسبقا (المادة 118 من القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 81 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2019، ص 41 (31). لكن منح الامتياز بالتراضي قد يفتح المجال للمحاباة ووضع العراقيل أمام الأشخاص الذين يملكون مشاريع صناعية أو تجارية واعدة وليست وهمية، خاصة أن بعض العقارات الموجودة في مناطق النشاطات لم يتم استغلالها أو حولت لغرض آخر، لهذا نجد أن المشرع في قانون المالية لسنة 2018 قد فرض رسم على عاتق كل مستفيد من قطعة أرضية متواجدة في منطقة نشاطات والتي بقيت غير مستغلة لمدة تفوق ثلاث سنوات، وقد حدّد مبلغ هذا الرسم ب 5% من القيمة التجارية للقطعة الأرضية (المادة 104 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017، ص 45 (32).

في الأخير نود طرح بعض الاقتراحات تصب كلها حول العقار الصناعي الموجود في مناطق النشاطات علّها تسهم في التقليل من مشكل الحصول على العقار، وبالتالي تشجيع الاستثمار على المستوى المحلي بصفة خاصة وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، وتتلخص هذه الاقتراحات فيما يلي:

- 1- تنفيذ واستكمال إجراءات تطهير الوضعية القانونية للعقار على مستوى مناطق النشاطات.
- 2- إعادة تأهيل مناطق النشاطات، واسترجاع الأوعية العقارية غير المستغلة وإعادة تثمينها.
- 3- تحديد الهيئة المكلفة بتسيير مناطق النشاطات، وإشراك المستثمرين المتواجدين فيها في عملية تسييرها، وذلك بهدف ضمان الفعالية في التسيير.
- 4- الاستفادة من إنشاء أو تسيير أو تهيئة مناطق النشاطات بموجب إجراءات عقود الامتياز بالمزايدة بدل إجراء التراضي.

الهوامش:

- 1- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974، نلاحظ أن صياغة هذه الفقرة تمت بشكل ركيك، بحيث يفترض أن تكون الصياغة على الشكل التالي: "تخصص الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية لإقامة استثمارات خاصة بالدولة أو الجماعات المحلية أو الجماعات العمومية".
- 2- مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973، الجريدة الرسمية، العدد 20 الصادر في 9 مارس سنة 1973، ص 331.
- 3- أنظر بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة، سنة 2009، ص 16.
- 4- أنظر عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 15.

5- ANIREF/Analyse des dossiers traités par les CALPIREF, dossier actualisé au 12 juin 2012, p 7.

- 6- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، ص 1560.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 56 بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990، ص 1803.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 68 بتاريخ 9 نوفمبر سنة 2003، ص 13.
- 9- أنظر بليل سمير، مرجع سابق، ص 18.
- 10- راجع نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408.
- 11- راجع نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408.
- 12- راجع نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 4 بتاريخ 17 يناير سنة 2010، ص 7.
- 13- راجع نص المادة 86 من القانون رقم 90-25، مرجع سابق، ص 1568.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 بتاريخ 25 مارس سنة 2012.
- 15- راجع نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 27 بتاريخ 6 مايو سنة 2009، ص 6.
- 16- راجع نص المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 20 يوليو سنة 2011، ص 7.
- 17- راجع نص المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012، ص 12.
- 18- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 23 يوليو سنة 2015.
- 19- Aniref, Le gouvernement simplifie l'accès au foncier industriel, Septembre 2015, n°= 26, p 4.
- 20- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 23.
- 21- séminaire régional de Bejaia, de la problématique de l'offre foncière et du développement économique locale, ANIREF, n°12/décembre 2011, p 5.
- 22- M.KIRAT, Réhabilitation et aménagement des zones industrielles et zones d'activités: un levier efficace pour la mise a niveau de l'environnement immédiat de l'entreprise, ANIREF n°=1, Mars 2009, p 10.
- 23- Hafida MOUISSAT, ZIDI comme instrument de développement industriel, ANIREF n°= 5, Avril – Juin 2010, p 5.

24- Conseil des ministres du 22-02-2011 principales mesures relatives à la dynamisation de l'investissement, ANIREF n°= 9, année 2011, p 7.

25- Chabane BENAKZOUH, la problématique du foncier industriel, approche juridique, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, n°= 1, année 2008, pp 127-150.

26- Conseil National Economique et Sociale, La configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique, 2004, p 23.

27- راجع نص الفقرة 3 من المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09، مرجع سابق.

28- أنظر بليل سمير، مرجع سابق، ص 21.

29- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015، ص 22.

30- أنظر نص المادة 80 من القانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016، ص ص 38-39.

31- أنظر نص المادة 118 من القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 81 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2019، ص 41.

32- أنظر نص المادة 104 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017، ص 45.

قائمة المراجع:

أولا- النصوص القانونية:

- 1- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974.
- 2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990.
- 3- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 20 يوليو سنة 2011.
- 4- قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012.
- 5- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 23 يوليو سنة 2015.
- 6- قانون رقم 15-18 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015.
- 7- قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016.
- 8- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017.
- 9- قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 81 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2019.

- 10- مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 18 فبراير سنة 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973.
 - 11- مرسوم تنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 56 بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990.
 - 12- مرسوم تنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 68 بتاريخ 9 نوفمبر سنة 2003.
 - 13- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 بتاريخ 25 مارس سنة 2012.
 - 14- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 27 بتاريخ 6 مايو سنة 2009.
 - 15- مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12-01-2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 4 بتاريخ 17 يناير سنة 2010.
- ثانيا- المذكرات الجامعية:**
- 1- حمزة فسيح ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
 - 2- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
 - 3- سمير بليل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2009.
- ثالثا- المراجع باللغة الفرنسية:**

- 1- ANIREF/Analyse des dossiers traités par les CALPIREF, dossier actualisé au 12 juin 2012.
- 2- Aniref, Le gouvernement simplifie l'accès au foncier industriel, Septembre 2015, n°= 2.
- 3- séminaire régional de Bejaia, de la problématique de l'offre foncière et du développement économique locale, ANIREF, n°12/décembre 2011.
- 4- M.KIRAT, Réhabilitation et aménagement des zones industrielles et zones d'activités: un levier efficace pour la mise a niveau de l'environnement immédiat de l'entreprise, ANIREF n°=1, Mars 2009.
- 5- Hafida MOUISSAT, ZIDI comme instrument de développement industriel, ANIREF n°= 5, Avril – Juin 2010.
- 6- Conseil des ministres du 22-02-2011 principales mesures relatives à la dynamisation de l'investissement, ANIREF n°= 9, année 2011.

- 7- Chabane BENAKZOUH, la problématique du foncier industriel, approche juridique, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, n°= 1, année 2008.
- 8- Conseil National Economique et Sociale, La configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique, 2004.