

العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار و استراتيجية للتنوع الاقتصادي

**Economic property as an investment promotion mechanism and a
strategy for economic diversification**

مزاري مسعودة أستاذة مؤقتة

الملحقة الجامعية قصر الشلالة تيارت،

Mazari213@hotmail.com الجزائر

أ. بن عزوق منير، استاذ محاضر ب

الملحقة الجامعية قصر الشلالة تيارت،

Benazzoug1992@gmail.com الجزائر

تاريخ القبول : 2023/03/09

تاريخ الارسال : 2023/01/14

ملخص :

يعتبر العقار أحد موارد الدولة و حلقة مهمة في أي تنمية اقتصادية خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول والبحث عن موارد جديدة و بدائل لتنوع الاقتصاد، و نظرا للقيمة الاقتصادية للعقار و خاصة الاقتصادي منه قامت الدولة بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية كأوعية عقارية موجهة للاستثمار ذلك أن توفير العقار الاقتصادي يعتبر عاملا أساسيا في جذب الاستثمار لكونه يعطي للمستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب الضمانات الكافية للقيام بمشاريعهم الاستثمارية.

الكلمات المفتاحية : العقار الاقتصادي، الاستثمار، التنوع الاقتصادي

Abstract.

Real estate is one of the state's resources and an important link in any economic development, especially in the light of the decline in petroleum prices and the search for new resources and alternatives to diversify the economy. In view of the economic value of the property and its particular economic value, the State has directed a significant portion of its national property as a real estate portfolio geared towards investment. The provision of economic property is an

essential factor in attracting investment as it gives national or foreign investors sufficient guarantees to carry out their investment projects

Keywords: Economic Property, Investment, Economic Diversification

مقدمة:

يعتبر العقار أحد متطلبات تطوير الاستثمار سواء الوطني أو الأجنبي، و وسيلة جد فعالة في يد السلطات العمومية لتحقيق التنمية الاقتصادية، و العلاقة بينه وبين الاستثمار هي علاقة ذات أبعاد قانونية واقتصادية واسعة فالعقار هو أحد موارد الدولة و حلقة مهمة في أي تنمية اقتصادية، خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول و بالتالي ضرورة البحث عن موارد جديدة و تنويع الاقتصاد ولهذا فان هذا المورد و المتمثل في العقار بحاجة إلى تنظيم و ضبط طريقة استغلاله استغلالا عقلانيا ويستند إلى إطار قانوني، من هذا المنطلق نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز كآلية جديدة في مجال استغلال العقار بصفة عامة و العقار الاقتصادي بصفة خاصة .

و يشمل العقار الاقتصادي الكثير من الأوعية العقارية تتدخل في إجراءات الاستفادة منها الكثير من الهيئات و هي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط، و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية، و الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة و الأراضي التابعة لمنطقة الوسع السياحي .

نظرا لأهمية الرصيد العقاري الموجه لإنشاء المشاريع الاستثمارية أصدر المشرع عدة نصوص قانونية و تنظيمية الهدف منها هو وضع ضمانات كافية للمستثمرين و تحفيزهم للمضي قدما في انجاز مشاريعهم الاستثمارية، بالإضافة إلى حماية الأملاك العقارية الوطنية من المضاربة و التلاعب بها، خاصة و أن العقار الاقتصادي يشكل عائقا حقيقيا أمام إقامة المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات كالزراعة و السياحة، الصناعة ... الخ، و أن تسهيل عملية الحصول عليه من شأنها جذب المستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبيا، وهذا ما من شأنه بناء اقتصاد وطني ناشئ و متنوع و تحقيق تنمية اقتصادية خارج قطاع المحروقات الذي أصبح يشكل نسبة كبيرة من صادرات الجزائر.

من هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية : ما مدى مساهمة العقار الاقتصادي في تحفيز الاستثمار ودعم الاقتصاد الوطني ؟ للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم العمل إلى محورين مهمين نتناول في الأول التعريف بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بينما نتطرق في المحور الثاني إلى أهمية أو دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار.

المبحث الأول : العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

لجلب المستثمر و تحفيزه على دفع أمواله لإقامة مشاريع اقتصادية وجب على الدولة تقديم تحفيزات و ضمانات كثيرة، كتخفيض نسبة الضرائب أو الإعفاء منها كليا، ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب ما يتماشى مع حاجات المستثمر وما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وأيضا توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة .

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية لاستقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي و العقار السياحي و العقار الصناعي هذا الأخير الذي يعد البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، يمكن إطلاق مصطلح واحد على كل هذه العقارات ألا و هو العقار الاقتصادي وذلك لأنها كلها موجهة لانجاز مشاريع اقتصادية، و ما يمكن قوله أن هذا المصطلح حديث النشأة اقترن بالمشاريع الاستثمارية التي تمنحها الدولة على أملاكها الخاصة، كما اقترن بظهور سوق العقار الاقتصادي .

و يعرف على أنه " مجموعة الأراضي و كل ما يتصل بها اتصال قرار و ثبات و ما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها و تحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة " ¹، غير أن هذا التعريف لا يحدد طبيعة الأراضي أو الملكية باستثناء الأصول الفائضة و المتبقية .

كما جاء في منشور على موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (aniref) بأن العقار الاقتصادي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير و كذا العقارات الموجهة للاستثمار و من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات ²،

الملاحظ على هذا التعريف أنه يستعمل العقار الاقتصادي و الصناعي للدلالة على نفس المعنى وهذا لا يستقيم ذلك أن العقار الاقتصادي أوسع و أشمل من العقار الصناعي، فهو يشمل العقار الصناعي و أوعية عقارية أخرى سنأتي على ذكرها .
انطلاقا مما سبق يمكننا تعريف العقار الاقتصادي هو مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء مشاريع الاستثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي، يمكن أن يصنف العقار الاقتصادي إلى كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي إضافة إلى العقار السياحي، وسنتطرق في النقاط التالية الى كل نوع على حدا على أن يكون الأمر مختصر ولا يشمل كل ما يتعلق بهذه العقارات وذلك أن الخوض فيها بالتفصيل يتطلب منا الكثير من الكلام وهذا مالا يسعنا في هذا المقام .

بالرغم من أهميته إلا أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا له و إنما اكتفى بوضع القواعد و الأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض حماية للمصلحة العامة و البيئة، و يمكن تعريفه بأنه " تلك القطعة من الأرض التابعة للدولة العامة أو الخاصة و المهيئة لأن تكون موطن لمنشأة أو مصنع أو مشروع استثماري " ³ .
ويعرف كذلك بأنه : " ذلك الفضاء المخصص للأنشطة و الذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي و العقار السكني " ⁴ , العقار الصناعي هو أيضا " تلك الأراضي التي تم تخصيصها لانجاز مشروع استثماري، صناعي، إنتاجي. خدماتي ... " ⁵ .

العقار الصناعي حديث النشأة إذ لم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال و في بداية تكونه جاء وفقا للنظام الاقتصادي و السياسي لتلك الفترة، أين كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، و كانت أولى محاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية ⁶ , ثم تلتها مجموعة من النصوص القانونية و الأوامر المنظمة له و من بينها القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ⁷ , وكذا الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ⁸ , تعد هذه النصوص

التي نظمت العقار الصناعي حيث لا يسعنا في هذه العجالة التطرق بالتفصيل إلى كل النصوص القانونية التي تتعلق به .

تشرف على العقار الصناعي الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على المستوى المركزي, و مديرية الصناعة و المناجم و مديرية أملاك الدولة على المستوى المحلي, منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلاله عن طريق عقد الامتياز دون غيره لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين, بعد أن ألغى عقد التنازل و أيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل, كما أنه وضع عدة شروط و إجراءات إدارية يجب إتباعها قبل الاستفادة من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

ويتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة و مقسمة إلى مناطق صناعية, مناطق النشاطات, مناطق خاصة و مناطق حرة, و ما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية و ما هو زائد من حاجاتها من أصول⁹.

المطلب الثاني: تعريف العقار الفلاحي والسياحي

العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية و التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أم لا, و تعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر إلى تنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه سواء كانت في سهول أو في جبال أو في الصحراء , وقد عرفت المادة 04 من القانون رقم 90-25¹⁰ المتعلق بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها : " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا, أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان, أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً, أو بعد تحويله أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي إنتاجي, أو خدمي .

العقار الفلاحي نظمه القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي و حيازة الملكية العقارية¹¹, و بعد صدر المرسوم 83-724 الذي يحدد كيفيات تطبيقه, والقانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية¹², و كذلك القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 و الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹³.

يستغل العقار الفلاحي وفق المادتين 04 و 10 من القانون 10-03 السابق الذكر عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، ويمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية مع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل .

على الرغم من أن الاستثمار الأجنبي يعتبر جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية ما يبرر وجود مجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار والتي جاء بها القانون 16-09 والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني سواء كان طبيعيا أو معنوياً، إلا أنه فيما يخص العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من قوانين و مراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات أصول و فروع و تحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها¹⁴ .

نظم المشرع الجزائري العقار السياحي في مجموعة من النصوص القانونية كالقانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة¹⁵ ، وكذا الأمر رقم 03-02 الصادر في 17 فيفري 2003 والذي يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ¹⁶ .

لكن كل هذه التشريعات ألغيت بموجب أحكام الأمر 08-04 الذي يعتبر أمراً مشتركاً بينه وبين العقار الصناعي، و يمنح العقار السياحي بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط، هذا وتشرف عليه عموماً الوكالة الوطنية لتطوير السياحة .

و يعتبر أكثر نوع عقاري تقارباً مع العقار الصناعي خاصة بعد صدور القانون رقم 08-04 و إلغائه لأحكام القانون 03-03، حيث أصبح يمنح بامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر، كما يشمل العقار الاقتصادي الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة، و تشرف عليها الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة .

من خلال مرورنا بمختلف أنواع هذه الأوعية العقارية الاقتصادية يتضح لنا أن العقار الاقتصادي موجود و لكن كيفية استغلاله و تنظيمه و الجهة المسيرة له هي التي

تلعب دورا مهما في تذليل الصعوبات التي قد تواجه المستثمرين في انجاز مشاريعهم الاستثمارية خدمة للاقتصاد الوطني، لذا نجد السلطات العمومية كانت دائما تبادر لوضع حد لازمة العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية وذلك عن طريق مختلف التعديلات التي أدرجتها في ترسانتها القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي والتي سبق وان رأيناها ونحن بصدد الحديث عن أنواع العقارات الموجهة للاستثمار.

بالإضافة إلى أنها قامت بإنشاء جملة من الهيئات والمؤسسات التي تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار والعقار الموجه للاستثمار والتي من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية، ومن جملة هذه المؤسسات نجد : المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، لجان المساعدة المحلية لترقية الاستثمار والتنظيم العقاري، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

المبحث الثاني : أهمية العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار

لاشك في أن توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ووجوده يعتبر عاملا أساسيا في الاستثمار وذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، الضمانات الكافية للقيام بانجاز مشاريعهم الاقتصادية والمخاطرة برؤوس أموالهم، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مضافة لنمو الاقتصاد الوطني والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم غالى بلدانهم الأصلية¹⁷ .

المطلب الاول: تنظيم العقار

مسألة توفير العقار الاقتصادي في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج قطاع التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات أو ما يسمى " بالاقتصاد الريعي" والذي يشكل أكثر من 90% من قيمة صادرات بلادنا، وهذا ما يؤدي إلى تطوير وتنمية قطاعات ذات بعد استراتيجي مثل قطاع السياحة، الفلاحة، الصناعة، الخدمات... الخ. بالإضافة إلى وجود منافسة بين المستثمرين في هذه القطاعات الحساسة والتي يعول عليها الاقتصاد الوطني كثيرا لتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة . ولعل أهم الأهداف المبتغاة من وراء تخصيص بعض الأوعية العقارية لإقامة مشاريع اقتصادية تتمثل في :

- تطوير وتنمية مختلف القطاعات كالصناعة والفلاحة والسياحة... الخ, وذلك من خلال تشجيع إقامة مشاريع ذات أحجام مختلفة والاستفادة من مزايا وتسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها .
- تطوير البنى التحتية وتركز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي ..
 - توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث على أنسب المواقع الصناعية لمشروعاتهم .
 - رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية والفنية ومختلف أنواع التكنولوجيا المتطورة .
 - الوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية .
 - تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي .
 - جذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور .
 - تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة .
 - توسيع القاعدة الإنتاجية .

المطلب الثاني: تشجيع المستثمرين على الاستثمار

ان إقامة مناطق صناعية وتوفير أوعية عقارية للاستثمار من شأنه أن يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة¹⁸, وبالتالي فإنها تدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بالإضافة على أنها توفر فرص العمل وتوسع من دائرة المناطق المخصصة لإقامة المشاريع الصناعية بحيث لا تكون مقتصرة فقط على الشمال والمدن الكبرى بل تصل إلى المناطق الريفية والصحراوية وذلك بجذب الصناعة إليهما, هذا ويمكن أن نورد فيما يلي أهم ما تحققه مسألة توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار من تنمية ودعم للاقتصاد :

- تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقارات و انجاز مشاريعهم .
- إجراء تغيرات جذرية في هيكل وإنتاج العمل وتنوعهما .
- جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي .
- جذب الاستثمار الأجنبي لتوفر امتيازات خاصة بهذه المناطق .
- تحقيق اللامركزية و الحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق و خاصة حول العاصمة و بالتالي تخفيف الضغط عليها .
- تنظيم التوسع الصناعي وترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة .
- توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن .

الخاتمة:

و في ختام هذه المداخلة نؤكد على أن العقار الاقتصادي من الأولويات الهامة للسياسة الاستثمارية في الجزائر و لأنه مما لا شك فيه أن هذا العقار يشكل حجر الزاوية أمام تطوير الاستثمار في بلادنا, فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة كثيرا من أجل تحقيق نمو اقتصادي خصوصا بعد أزمة انهيار أسعار النفط التي يشهدها العالم في الآونة الأخيرة مما يحتم علينا التوجه لاستثمار في قطاعات أخرى ذات بعد استراتيجي كقطاع الفلاحة, الصناعة, السياحة و قطاع الخدمات و هذا من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات .

وفي هذا الإطار نقدم مجموعة من النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة :

- انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع العقارية الاقتصادية بحيث نأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم .ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي .

- انعدام سوف عقاري حر و قلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية، فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا توفر المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية. تمر معالجة ملف استغلال العقار الاقتصادي عبر قوانين مختلفة و متفرقة، و ما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين المالية .

من خلال النتائج المتوصل إليها ارتأينا تقديم بعض الاقتراحات التي رأينا أنها تصب في خدمة الاقتصاد الوطني :

إزالة كل العقبات لتسهيل كيفية الحصول على العقار لانجاز المشاريع الاستثمارية، و ذلك بالتخفيف من الإجراءات البيروقراطية للحصول على العقار.

القضاء على السوق الموازية للعقار و مكافحة شبكات المضاربة على العقار، لان هذه الأخير استغلت الثغرات القانونية مما جعلها مصدرا للثراء السريع .

ضرورة استغلال الأراضي الخاصة و الأراضي الوقفية كعقار صناعي لرفع عدد الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الاستثمارية. تبني نظام قانوني جديد و طويل المدى و واضح لان الدفع بعجلة التنمية يتطلب الدقة و الاستقرار القانوني .

- توفير الأمن و الاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في انجاز مشروعه. انشاء بنك للمعلومات و رصد خاص بالعقار الاقتصادي و ايجاد جهات متخصصة في تقديم الاستعلامات الضرورية و الاجابة على تساؤلات المستثمرين و توجيههم الى أفضل الطرق لتخطي ما يواجههم من عقبات .

قائمة المراجع :

أولا : الأطروحات و الرسائل الجامعية

1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014/2015 .

2- لكحل مخلوف، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1 – الحاج لخضر، 2017/2018 .

- 3- جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015/2014 .
- 4- بلعور رقية، زعباط سهام، عقد الامتياز للعقار الفلاحي و العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2014 .
- 5- بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017/2016 .
- 6- موهوبي محفوظ، مركز القانون من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، سنة 2009 .
- 7- رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي، رسالة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2013 .

ثانيا : النصوص القانونية

1. المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 20، بتاريخ 09 مارس 1973 .
2. القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 .
3. الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .
4. القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل بالأمر 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55 .
5. القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي و حيازة الملكية العقارية، ج ر عدد 34، صادرة في 16 أوت 1983 معدل و متمم .

6. القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية، ج ر عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008 .
7. القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 20010 و الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010 .
8. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003 .
9. الأمر رقم 03-02 الصادر في 17 فيفري 2003 والذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003

التهميش

- ¹ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014/2015، ص ص 24، 25 .
- ² لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 – الحاج لخضر، 2017/2018، ص 81 .
- ³ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 14 .
- ⁴ جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015، ص 3 .
- ⁵ بلعور رقية، زعباط سهام، عقد الامتياز للعقار الفلاحي و العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون التعمير و التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014/2015، ص 34 .
- ⁶ المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 20، بتاريخ 09 مارس 1973
- ⁷ القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 .
- ⁸ الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .
- ⁹ بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016/2017، ص 7 .
- ¹⁰ القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل بالأمر 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55 .

- ¹¹ القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي و حيازة الملكية العقارية، ج ر عدد 34، صادرة في 16 أوت 1983 معدل و متمم .
- ¹² القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية، ج ر عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008
- ¹³ القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 و الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010 .
- ¹⁴ بودانة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 14 .
- ¹⁵ القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003 .
- ¹⁶ الأمر رقم 03-02 الصادر في 17 فيفري 2003 والذي يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003 .
- ¹⁷ موهوبي محفوظ، مركز القانون من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، سنة 2009، ص 110 .
- ¹⁸ رخاس سامية، النظام العام للعقار الصناعي، رسالة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013/2014، ص 9 .