

النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر

ملخص

إن الانفتاح الاقتصادي، يتطلب النظام، الفعالية، الدقة والشفافية، وهو الذي لا يتجسد في تنظيم المناطق الصناعية ومناطق النشاط التي لا زالت تمثل عائقا رئيسا أمام العديد من المشاريع الاستثمارية، وتعود أسباب ذلك لعدة عوامل، يمكن تلخيصها في النقاط الآتية:

- عدم استقرار النظام القانوني المنظم لهذه المناطق.
- تضخم الإطار المؤسسي المكلف بتسييرها، وكذا تعدد مراكز اتخاذ القرار وتنازع الصلاحيات فيما بينها.
- عدم تطهير ساحة هذه المناطق في مجال سندات الملكية.
- وافتقار غالبيتها للمنشآت القاعدية اللازمة.

أ. حنان خوادجية سميحة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة قسنطينة 1
الجزائر

مقدمة

شـرـعـت الإدارة الاستعمارية قبيل الاستقلال، في تنظيم مساحات مخصصة للاستثمار الصناعي، فبادرت بإصدار مشروع قسنطينة (plan de Constantine 1959 م 1963 م) والذي من بين أهدافه سياسة صناعية تنفذ على مدى 5 سنوات، ومن بين المواقع الصناعية التي كانت مبرمجة في هذا المشروع إخراج الصناعات المتمركزة في الجزائر العاصمة إلى الضواحي وهو ما حصل لما تم إعادة توطينها في المنطقة الصناعية بالروبية المتربعة على 1000 هكتار، كذلك وهران وعنابة، أين خصت بمناطق صناعية كبرى ذات بعد إقليمي .

Résumé

Les zones industrielles, ainsi que les zones d'activités sont devenues un obstacle majeur aux multiples projets d'investissement en raison d'une part ; de l'absence de vision d'anticipation obstruée par les vieux réflexes bureaucratiques nourris par un système versatiles, d'autre part d'un régime juridique non élaboré, qui se cherche toujours, instable, incohérent et qui ne traduit pas ce qui est attendu de lui, l'efficacité et la rigueur.

وعقب الاستقلال، احتفظ بنفس المجال الصناعي الموروث الذي لم يكن موزعا توزيعا إقليميا متوازنا، لأنه كان متمركزا

بصورة أساسية في المدن الساحلية، إلى غاية مرحلة البناء والانجاز التي تميزت بثلاثة مخططات إنمائية، مخطط الثلاثي (1967-1969)، ومخطط الرباعي الأول (1970-1973) والمخطط الرباعي الثاني (1974-1977)، أين حظيت فيها التنمية الصناعية بالأولوية.

وتدعما للسياسة التنموية الصناعية، وجهت السلطات العمومية جهودها بداية لتنظيم وإنشاء المناطق الصناعية (ZI)، خاصة في المناطق الداخلية مثل تلمسان، سيدي بلعباس، قسنطينة، سعيدة، ثم دعمت سياستها أكثر فأنشأت مناطق نشاط (ZA) بداية الثمانينات مخصصة لاستقبال مشاريع وصناعات ذات أهمية محلية.

والحقيقة، أن تنظيم وإنشاء هذه المناطق كان متماشيا مع السياسة الإيديولوجية المتبعة آنذاك، المتجسدة في هيمنة القطاع العام واحتكاره لمساحات شاسعة، وبالمقابل تهميش القطاع الخاص في حدود الملكية غير الاستغلالية بحيث لا تتجاوز أرضيته مساحات محددة، تقدر بعدد مناصب العمل (1)، كما أن نشاطه هو الآخر كان محصورا في القطاعات التكميلية باعتباره مجرد عون تنفيذي.

ولم تحقق السياسة الاحتكارية للتنمية الاقتصادية أهدافها، بل عُدت من الأسباب التي أدت لتزايد حجم الديون بوتيرة متسارعة، خاصة بعد انهيار أسعار النفط في منتصف الثمانينات.

وأمام هذه النتائج، تبنت الدولة الجزائرية منهجا مغايرا قائما على الانفتاح الاقتصادي، أساسه تراجع الدولة عن التدخل المباشر في الحقل الاقتصادي واعتمادها لدور جديد يتمثل في سلطة الضبط، فبادرت السلطة بتحرير السوق العقارية من خلال توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص بضمان الملكية الخاصة دستوريا، وفتح المجال أمامه بتكريس استقلاليته بموجب قانون (25/88) المؤرخ في 1988/07/12 المتعلق بالاستثمار الخاص، ثم منحه الريادة والمساواة في المعاملة بموجب المرسوم (12/93) المؤرخ في 1993/01/05، وإلى غاية تكريس حريته التامة بتقليص وتبسيط شكليات الاستثمار بتدعيم الشباك الوحيد (2) بموجب الأمر (03/01) المؤرخ في 2001/08/20.

ورغم التحفيزات والتسهيلات وتهيئة الإطار القانوني المناسب وتحرير السوق العقارية بموجب قانون التوجيه العقاري (90-25)، ووجود مساحات شاغرة في عدة مناطق صناعية ومناطق النشاط، لا يوجد تسارع من المستثمرين الأجانب أو الوطنيين لتوظيف رؤوس الأموال في الساحة العقارية الصناعية.

ومن هذا المنطلق تتبلور إشكالية الموضوع: هل النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط يسهم في استقطاب المستثمرين؟، وما هي الصعوبات التي يواجهها المستثمرون في هذه المناطق؟.

إن الإجابة عن هذه الإشكالية يقتضي منا بداية تتبع التقسيم المنهجي الآتي:

أولا - الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية ومناطق النشاط .

- 1- تعريف المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- 2- الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط .
- 3- الإطار المؤسسي المكلف بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- 4- الإطار القانوني والتنظيمي لاستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط .

ثانيا- تحديد بعض صعوبات التي يواجهها المستثمرون في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

- 1- عدم تطهير الساحة العقارية الصناعية.
- 2- تنازع الصلاحيات بين أجهزة التسيير والتهيئة.
- 3- غياب إطار مرجعي لإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاط.

أولا - الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية ومناطق النشاط :

- تجدر الإشارة بالذكر إلى أنّ الجزائر، تتوافر على حظيرة مهمّة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، أنشئ معظمها خلال الفترة المتراوحة ما بين السبعينات والثمانينات، فمن خلال إحصاء وزاري (3)، يبلغ عدد المناطق الصناعية (72 منطقة) تغطي مساحة إجمالية تقدر بـ 14818 هكتار، ويبلغ عدد مناطق النشاط (449 منطقة) بمساحة 7593 هكتار، 30 % منها تبلغ مساحتها الفردية أقل من 5 هكتارات و14% منها تفوق مساحة 25 هكتار .

1- تعريف المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

لا يوجد في التشريع الجزائري تعريف لهذه المناطق، رغم أن هذه المساحات تمثل القاطرة الرئيسة المساهمة في النمو الاقتصادي، لذلك اعتمدنا في تعريفها على تقارير خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، والهيئات المركزية التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق.

1-1- تعريف المناطق الصناعية:

إن المنطقة الصناعية من وجهة نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (4)، هي عبارة عن: << مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة في مخطط التنمية العمرانية>>، أما من وجهة نظر وزارة تهيئة الإقليم والبيئة المنطقة الصناعية هي: << المساحة التي تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل، بحيث تشكل عاملا من أهم عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة >>. (5)

وفي تقرير آخر، حول حركية السوق العقارية المخصصة للاستثمار (6) وضعت وزارة مساهمات وترقية الاستثمار تعريفا للمناطق الصناعية باعتبارها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال مشاريع اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة.

1-2- تعريف مناطق النشاط:

-حسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 فإنّ مناطق النشاط هي >> مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وفي تقرير آخر للوزارة نفسها رقم 07 مؤرخ في 12/01/2008، مناطق النشاط هي >> مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية <<.

1-3- معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

توجد عدة معايير وضعتها وزارة المساهمات وترقية الاستثمار (7) من شأنها أن تميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط هي:

- من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة على تسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط فهي ناتجة عن مبادرات محلية وقد أنشأت بقرار من الولاية، البلدية أو وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري .

- من جهة حجم المناطق: حجم مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، باستثناء بعض المناطق الصناعية التي تتوافر على مساحات أقل من بعض مناطق النشاط .

- من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت مناطق صناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، فإن مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة لوحدات تابعة لقطاع الخدمات.

- من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة، عكس المناطق الصناعية، وقد تكون مدمجة في بعض الأحيان في النسيج العمراني، كما أنها لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة إما للجماعات المحلية، أو الوكالة الولائية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.

2- الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

يخضع إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى جملة من الإجراءات نصت عليها التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 30 أفريل 1975 وهي :

- الدراسة التمهيدية التي تقوم بها الأجهزة المكلفة بالتهيئة.
- قرار الإنشاء.
- التصريح بالمنفعة العمومية .
- تقديم طلب رخصة التجزئة والبناء عند إتمام الدراسات والإجراءات اللازمة.

1-2- الدراسة التمهيدية لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

تنصب الدراسة التمهيدية على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتضافر من أجل

تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط وهذه العوامل هي: الموقع، المساحة، نوع المشاريع الصناعية المراد توطيئها.

2-2- قرار إنشاء واختيار موقع المنطقة الصناعية ومناطق النشاط:

- لم يوجد سابقا، أحكام قانونية واضحة تحدد الصلاحيات في مجال إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وقد جاء المنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية والبناء المؤرخ في 1975/04/30 ليوضح ذلك.

- يتخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية حسب المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أبريل 1975 من قبل وزير الأشغال العمومية والبناء بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بمقتضى المرسوم (73-45) (8) المؤرخ في 1975/02/28 والتي مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية، أما مناطق النشاط قرار إنشائها يتخذ من قبل الوالي المختص إقليميا بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي.

ويتضمن الملف التقني لإنشاء هذه المناطق الوثائق التالية:

- مخطط موقع المنطقة.
- المخطط المتضمن لحدود المنطقة وطبيعة الشغل الحالي للأرض.
- الأسباب الداعية إلى إنشاء المنطقة استنادا للاحتياجات الحقيقية المراد تحقيقها.
- الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأرض والمواقع السياحية والمعالم الأثرية.
- التهيئات التكميلية الخارجة عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية.
- برنامج المنطقة المتضمن لمشمولاتها.

ونظرا للطابع المعقد لهذه المناطق، تم تجميد إنشاء مناطق جديدة (9) إلى غاية سنة 2010، أين تقرر إنشاء مناطق صناعية حديثة، حيث يختلف النظام القانوني لإنشائها عن النظام السابق، فقد أوكلت هذه المهمة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (التي تمثل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري) باعتبارها متعهدا بالترقية العقارية (10) مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع.

إن ملف إنشاء المناطق الصناعية يعده المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ثم يصادق عليه بمداولة من قبل مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بعدها يتم تمويل تهيئة هذه المناطق من قبل مجلس مساهمات الدولة (CPE).

إن هذه المناطق الحديثة تحتوي حسب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (11) على:

- منشآت صناعية مرنة ومتغيرة.
- منشآت خدمتية مشتركة (مطاعم مؤسسات مصرفية.....).

- مساحات مشتركة منظمة .
- منشآت لتحويل وعلاج النفايات الصناعية.

2-3- قرار التصريح بالمنفعة العمومية :

يعدّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي أقرها القانون، والتي تنصب على كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية سواء كانت الأرض التي ستخصص للاستثمار الصناعي مستقبلا تابعة للدولة أم للجماعات المحلية أم الخواص.

ويسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية منظم وفقا لأحكام المادة 04 من المرسوم (93-186) المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ثم مرحلة التحقيق الجزئي الذي يهدف أساسا إلى تحديد الممتلكات والحقوق العقارية وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العقارية.

وقد نظمت المادة 10 من مرسوم (186/93)، الجهة المختصة باتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حيث يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات والحقوق العقارية محل إنشاء فوقها المنطقة الصناعية أو مناطق النشاط واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية محل مشروع المنطقة الصناعية أو منطقة نشاط تقع في تراب ولاية واحدة.

ولقد حدد القانون في المادة 10 من قانون (91-11) ما يجب أن يتضمنه قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان وهي:

- الهدف من نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- مساحات العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي الملكية.

2-4- رخصة البناء والتجزئة:

إذا تعلق الأمر بالمناطق الصناعية باعتبارها مشاريع ذات مصلحة وطنية، فإن رخصة البناء والتجزئة تسلم حسب المادة 67 من قانون (90-29) (12) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

في حين تسلم رخصة البناء والتجزئة بالنسبة لمناطق النشاط - باعتبار أن قرار إنشائها يصدر من الوالي المختص إقليميا - من هذا الأخير حسب المادة 66 من قانون (90-29) المؤرخ في 01/12/1990.

- ويتضمن ملف طلب رخصة التجزئة الذي تقدمه المصلحة المخصص لها قطعة الأرض محل إنشاء المنطقة الصناعية أو منطقة النشاط، حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي (91-176) المؤرخ في 28 مايو 1991، الوثائق التالية :
- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسليمها التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطعة الأرضية من حيث رسم شبكة الطرق، وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع ومساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
 - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها، بما فيها البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط، تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
 - الاحتياجات في مجال الماء والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها.
 - دراسة مدى تأثير الأرض المخصصة للاستعمال الصناعي على المحيط .

3- الإطار المؤسسي المكلف بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

تعاقبت الهيئات المكلفة بإنشاء، تسيير وتهيئة المساحات العقارية الصناعية، مع اختلاط هذه الصلاحيات في بداية الأمر، حيث كانت مضمونة قبل وبعد الاستقلال مباشرة من طرف مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تسمى (C.A.D.A.T) (13)، ثم عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية للمركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U)، الذي أعيد هيكلته عضويا في سنة 1983 ليصبح مركز دراسات الإنجازات العمرانية (U.R.BA) الذي تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة (13)، والمهمة الأساسية للمركز تلقي العقار وتهيئته، ثم التنازل عليه بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين، وتحويل تسيير المساحات المشتركة وصيانتها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I)، المنشأة بموجب المرسوم (84-56) المؤرخ في 1984/03/03، التي تستمد مواردها من المساهمات المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة.

لقد أدى تعدد وتعاقب أجهزة تسيير وإنشاء المناطق الصناعية، وعجز البلديات من

تجهيز، تسيير وتطهير الوضعية القانونية (14) للمناطق النشطة، إلى إشكالات ميدانية تتمثل في الاستعمال اللاعقلاني للمساحات حيث كانت المساحات الممنوحة لا تتلاءم دائما مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع أو كانت تقام في أخصب الأراضي الزراعية، أو لا يتم الانتهاء من عمليات تهيئتها، أو تغيير في تخصيص الأراضي.

أمام هذه الوضعية، وفي ظل الانفتاح الاقتصادي، تم التحويل القانوني لبعض المناطق الصناعية إلى هيئات عمومية موجودة كمركز دراسات الانجازات العمرانية (U.R.BA) بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية، و استحدثت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين (15) (AGRFU) بموجب قانون التوجيه العقاري (90-25) حلت محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضي الداخلة في مساحات التعمير مع الاحتفاظ بتخصيصها الأصلي المتمثل سواء في بناء سكنات، أو إقامة تجهيزات عمومية، أو مناطق صناعية أو مناطق نشاط، وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية كانت لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود إمكانياتها المادية والمالية.

وتدعيما لكل هذه الجهود، أنشأت السلطات العمومية بموجب التعليم الوزاري رقم 28 المؤرخة في 15/05/1994 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (CALPI) (16) يترأسها الوالي أو ممثله، مهمتها الأساسية إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنمية ومساعدتهم للحصول عليها، كما رافق هذه اللجنة إنشاء وكالة ترقية الاستثمار (APSI) مهمتها تدعيم ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمارات وضمن ترقيتها ووضع معلومات ذات طابع اقتصادي، تقني وتشريعي .

ورغم هذه الجهود المبذولة إلا أن الواقع أثبت انحراف اللجان (CALPI) عن مهمتها أين أصبحت تمنح الأراضي بدل الملاك الحقيقيين المتمثلين في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، مركز دراسات الانجازات العمرانية، ومديرية أملاك الدولة، حيث قيم تقرير CENEAP في سنة 2000 عمل هذه اللجنة ذات الطابع الانتقالي وغير الدائم وأشار إلى أن جل الأراضي الممنوحة 3.5% (17) من الأراضي فقط تم إنجاز عليها مشاريع استثمارية، كما ثبت في تلك الفترة تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة لبناء المساكن (18)، أو تم احتلالها من قبل أطراف غير صناعية، لاسيما نشاطات لا علاقة لها بالصناعة (19).

وأمام هذه النتائج، وبموجب قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05 المؤرخ في 21/07/2003 تقرر إنشاء 4 شركات تسيير مساهمة (SGP) أهم صلاحياتها إدارة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات التسيير العقاري (SGI) وتسيير حافظة أسهمها، كما تتولى إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي مع شركات التسيير العقاري (SGI) وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (20) (ANDI) التي حلت محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (APSI)

لإحداث تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار، ووضع حد للفوضى والغموض وتسهيل إجراءات الحصول على أرضية للاستثمار.

غير أنه لم تصدر نصوص تطبيقية تجسد قرار تحويل وتسيير الأرضية العقارية المخصصة للاستثمار لصالح شركات تسيير المساهمة، وتداركا للوضع قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم (07-119) (21) المؤرخ في 2007/04/23 إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) مهمتها تسيير، ترقية، وساطة، وضبط الحافظة العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية، كما تحوز الوكالة حافظة عقارية تكون محل منح امتياز بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار(22).

4- الإطار القانوني والتنظيمي لاستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

نميز في عقود استغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط بين مرحلتين مختلفتين، مرحلة النظام الاشتراكي ومرحلة الانفتاح الاقتصادي.

4-1- الإطار القانوني والتنظيمي لاستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط في مرحلة النظام الاشتراكي:

لم يكن يسيرا على السلطة الوطنية غداة الاستقلال إعلان القطيعة الجذرية مع النظام القانوني الاستعماري، فلأسباب موضوعية اكتفت بتمديد سريات التشريع الفرنسي إلى ما بعد الاستقلال ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى قانون (62-166) المؤرخ في 1962-07-31، وبموجب هذا التمديد استمر الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية (CADAT) المنشأ في العهد الاستعماري بلعب دورا مهما في مجال استغلال المناطق الصناعية، فمن اختصاصات هذا الصندوق حسب المقرر 011/56 (23) المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 1956/04/12 اكتساب العقارات والأراضي بالتراضي أو بنزع الملكية وتهيئتها كمناطق صناعية، ثم التنازل عنها بالبيع لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص أو العام .

وقد استمر الوضع نفسه عند حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله لهيئات حلت محله كالمركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني الذي أعيد هيكلته وانبثق عنه المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني، حيث كلفت هذه الهيئات حسب المادة 06 من المرسوم (86-55) المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بشراء الأراضي اللازمة لتهيئة المناطق الصناعية وإعادة بيعها للمستثمرين.

في حين مناطق النشاط التي أنشئ أغلبها على وعاء الاحتياطات العقارية للبلدية، يتم بيع الأراضي المتوفرة فيها للمستثمرين بموجب المرسوم (76-26) المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض

التابعة للاحتياجات العقارية، وذلك بمداولة من المجلس الشعبي البلدي يصادق عليها الوالي المختص قصد اختيار المترشحين المقبولين نهائيا (24)، ثم يتم تحرير عقود نقل الملكية مع المستثمرين على أن يتم الدفع فورا إلى قابضة البلدية (25).

2-4- الإطار القانوني والتنظيمي لاستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط في مرحلة الانفتاح الاقتصادي:

رافق التوجهات الاقتصادية الجديدة، تحرير السوق العقارية بموجب المادة 74 من القانون (25-90) المتضمن التوجيه العقاري، ورفع يد الجماعات المحلية (الولاية والبلدية) عن تسيير حافظتها العقارية والذي أصبح مخولا للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين (25) بما فيها مناطق النشاط.

إلا أن هذا الانفتاح غير المضبوط، جعل السوق العقارية المخصصة للاستثمار خاصة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط تشهد تجاوزات خطيرة مما تسبب في نهب العقار وتحويله عن مهمته الأساسية (26)، وهو ما دفع بالسلطات العمومية لاتخاذ جملة من التدابير القانونية والتنظيمية لوضع حد لهذه التجاوزات التي تضر بالاقتصاد الوطني، فبموجب قانون المالية لسنة 1993 الصادر بموجب مرسوم تشريعي (93-03) المؤرخ في 19/01/1993 (27)، استرجعت السلطات العمومية الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المتواجدة في هذه المناطق، ثم جاء قانون المالية لسنة 1994 الصادر بموجب مرسوم تشريعي (93-18) المؤرخ في 29/12/1993 ليشمل استرجاع الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية غير المستقلة والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وأدمجتها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، بعدها بموجب قانون المالية لسنة 2002 (28) استرجعت الدولة الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوص هذه المؤسسات.

وتجدر الإشارة أنه، قبل 1993 كان استغلال الأرضية المخصصة للاستثمار تتم بموجب عقد التنازل معلقا على شرط فسخي هو وجوب إنجاز المشروع، وبداية من سنة 1993 ظهر أول مرة عقد الامتياز (29) في المناطق الخاصة المطلوب ترقيتها بموجب المرسوم التشريعي (93-12) المتعلق بتطوير الاستثمار.

وقد عممت السلطات العمومية هذا العقد بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة التي تتواجد في المناطق الصناعية ومناطق النشاط والتي استرجعتها الدولة بموجب قوانين المالية المتعاقبة المشار إليها سلفا، حيث بموجب المادة 148 من أمر (95/27) المؤرخ في 12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 تمنح للمستثمرين عموميين أو خواص أراض خاصة بالدولة بموجب عقد الامتياز قابل للتنازل يخول لصاحبه حق الحصول على رخصة بناء أو رهن أو إقامة منشآت، لكن لم تصدر نصوص قانونية أو تنظيمية تنظم ذلك إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 1998، فجاء في نص المادة 151 منه إمكانية التنازل أو المنح بامتياز الأراضي الخاصة التابعة للدولة والموجهة

لإنجاز المشاريع الاستثمارية وذلك بالمزاد العلني، حيث يعطي المنح المذكور للمستفيد الحق في تسليم رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري، كما يحول المنح بالامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد فور الانتهاء من مشروع الاستثمار.

إلا أنه وبصفة استثنائية يمكن التنازل أو منح بالامتياز عنها بصيغة التراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم، غير أنه لم يصدر نص تنظيمي ليوضح هذه النقطة، مما استوجب تجميد عمليات المنح بالتراضي بموجب برقية صادرة عن الإدارة المركزية رقم 247 المؤرخة في 2000/07/23 (30).

بعدها تطبيقاً للأمر (11/06) المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (calpiref) والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) للمساهمة في إبراز السوق العقارية المخصصة للاستثمار، كما وضح المرسومون (121/07) و(122/07) المؤرخان في 2007/04/23 كيفيات وضع حيز تنفيذ عمليات منح حق الامتياز والتنازل والإجراءات الخاصة الواجب اتباعها، حيث يمنح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة الموجهة للاستثمار لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل (31) شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح لأجلها حق الامتياز والبدء في النشاط الذي تعينه حسب كل حالة (32) الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

بالنسبة لصيغة منح حق الامتياز، باستثناء الملفات المقبولة من طرف المجلس الوطني للاستثمار (33) والأراضي المخصصة للاستثمار الواقعة خارج بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران، أو الأراضي الواقعة في بلديات ولايات الجنوب، الذي يمنح فيها حق الامتياز بالتراضي (34)، فإن القاعدة العامة لصيغة منح حق الامتياز تتم بالمزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

أخيراً، وحماية للعقار الصناعي الذي يعدّ ثروة غير قابلة للتجديد، بموجب أمر (08-04) المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (35) والمراسيم التنفيذية له، تم إخضاع الأصول العقارية (المتبقية، الفائضة) (36) للمؤسسات العمومية والأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز طويل المدى (37) غير قابل للتنازل.

الأصول العقارية للمؤسسات العمومية :

سبق وأن رأينا، بموجب قوانين المالية المتعاقبة استرجاع الدولة لحافضة عقارية لا بأس بها من الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية، كما أنها بموجب المرسوم التنفيذي (07-122) المؤرخ في 2007 /04/23 (38) ثم المرسوم التنفيذي (09-153) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (39)، باشرت الدولة بإدماج الأصول الفائضة غير اللازمة لنشاط المؤسسات والأصول التي تم تحديدها من طرف مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصوصية، والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حيث يسند تسييرها إلى الوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري (Aniref)، على أساس اتفاقية تبرم بينها وبين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

وكقاعدة عامة، وطبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-153 يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، إلا أنه وبصفة استثنائية يمكن منح الامتياز بالتراضي بترخيص من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار (CNI) إذا كانت المشاريع المزمع إنجازها تشكل أولوية وطنية أو ستخلق مناصب شغل كثيرة أو ستسهم في تطوير المناطق المحرومة (40).

* الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :

إذا كانت الأرضية العقارية التابعة للدولة ستخصص لمشاريع ذات أهمية وطنية (41)، فإن صيغة منح الامتياز تكون بالتراضي من قبل مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار (CNI) ، أما إذا كانت الأرضية ستخصص لمشاريع أقل أهمية أو ليس لها طابع الأولوية، يرخص منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود من الوالي المختص إقليميا باقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (calpiref).

أما إذا أسند تسيير الوعاء العقاري التابع للدولة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (Aniref)، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات باقتراح من الوكالة (42).

وتجدر الإشارة بالذكر أن حق الامتياز في الحالتين السابقتين، تخول للمستفيد منه حق عيني عقاري محدود المدة قاصر على المنفعة (استعمال واستغلال) دون الرقابة التي تبقى للدولة، إلا أن المزايا الممنوحة للمستفيد مقيدة، فهو مقيد في استعماله بالغرض المخصصة له الأرضية وهو استيعاب مشروع استثماري (43) كما أنه مقيد في استغلاله للأرضية المخصصة للاستثمار بعدم امتداد سلطته على المنتجات والمناجم والمعادن وكل الممتلكات الثقافية التي تبقى ملكيتها للدولة (44).

ومهما وضعت قيود على سلطات المستفيد من حق الامتياز، إلا أن هذا الحق العيني الذي يمنح مقابل دفع لفائدة ميزانية الدولة إتاوة سنوية (45)، يخول لصاحبه حسب المادة 11 من أمر (04-08) المؤرخ في 2008/09/01، الحق في الحصول على رخصة بناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري وكذا البنائيات التي أقيمت على الأرض.

ورغم هذه الترسنة القانونية والتنظيمية لإنشاء، تسيير واستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط، إلا أن هذه المساحات لا تزال محل شكوى المستثمرين، وهو ما أكدته في عهد قريب مجموعة استثمارية ألمانية (46).

ثانيا- تحديد بعض الصعوبات التي يواجهها المستثمرون في المناطق الصناعية ومناطق النشاط

إن منح الريادة للاستثمار الخاص في معظم النشاطات الاقتصادية، وتزويده بالضمانات والحوافز يجب أن ترافقه أرضية استثمارية خالية من النزاعات والإشكاليات، وهو الذي لا يتجسد في المناطق الصناعية ومناطق النشاط، حيث يصطدم المتعامل الاقتصادي بإشكالية عدم تطهير الساحة العقارية الصناعية، وتضخم الأجهزة المكلفة بتسييرها (47)، وعدم استقرار النظام القانوني لاستغلال الأرضية المخصصة للاستثمار وعدم توافر البنية القاعدية، كل هذا أدى لإبعاد رؤوس الأموال عن الاستثمار في الجزائر، وبالتالي فقدان ملايين من مناصب الشغل والمشاريع التنموية.

1- عدم تطهير الساحة العقارية الصناعية:

- إن عدم تسوية الوضعية القانونية للتراث العقاري المنجزة فوقه مناطق الصناعية ومناطق النشاط، واستقرار المضاربين في تلك المناطق، هو ما يفسر التناقض من حيث وجود مساحات شاغرة من جهة وكثرة طلبات المتعاملين الاقتصاديين من جهة أخرى.

1-1- عدم تطهير الساحة العقارية الصناعية في مجال سندات الملكية

إن السياسة الاحتكارية في ظل الاشتراكية التي تجسدت بتوسيع الملكية العقارية للدولة على حساب الملكية العقارية الخاصة، وعدم تطهيرها من جذورها في ظل سياسة إعادة الهيكلة، عُدّت من الأسباب التي تجمد الاستثمار في العقار الصناعي، فبعد صدور قانون التوجيه العقاري (90-25) والأمر المعدل له (95/26) سويت بعض النزاعات التي طرحها قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب أمر (71-73) المؤرخ في 1971/11/08، كما سويت بعض النزاعات التي طرحتها سياسة الاحتياطات العقارية بموجب المادة 86 من قانون التوجيه العقاري، إضافة إلى ذلك، مكنت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخ في 1994/07/12 من تسوية بعض حالات المتعاملين الاقتصاديين الذين حصلوا على أرضية لممارسة نشاطهم في ظل السياسة السابقة.

ورغم هذه الجهود، إلا أن الساحة العقارية لم تطهر بالكامل، فمن جهة توجد مناطق نشاط تم إنشاؤها في إطار سياسة الاحتياطات العقارية بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي (48) والتي عادة ما كانت تنجز فوق أراضي الخواص وأراضي الدولة استولت عليها البلديات دون إدماجها ضمن احتياطاتها العقارية، ودون الاستجابة لأي معيار لنزع الملكية للمنفعة العامة.

وعدم التعرض للتسوية الوضعية القانونية للتراث العقاري خاصة في المناطق المنجزة على الأراضي الخواص، عدّ من الأسباب التي خلقت نزاعات أعاققت الاستثمار (49)، حيث وجدت مساحات استثمارية شاغرة لم تسو ملكيتها لأنها لم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية، أما أراضي الدولة فقد تمّ تسهيل تسويتها بموجب التعليمات 1993/10/09، حيث تؤكد التعليمات أن الوالي يتكفل بإعداد جدول الاستحقاقات المترتبة على ذمة البلدية.

كذلك في ظل السياسة الاحتكارية، كانت البلدية تمنح أراضي في مناطق النشاط لمؤسسات عمومية يعقود إدارية ليست لها أي قيمة قانونية، وترتب على هذا، تجميد تصفية المؤسسات العمومية (50) لأنها تحوز على أصول عقارية ليس لها سندات ملكية، أو أن أصل ملكيتها هي ملكية خاصة (51).

أما المناطق الصناعية المخصصة للاحتياجات الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية والتي كان يتخذ قرار إنشائها من طرف وزير الأشغال العمومية والبناء بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية (52) لتهيئة المناطق الصناعية المنصوص عليها في مرسوم (73-45) المؤرخ في 1973/02/28، عرفت هي الأخرى إشكاليات متعددة أعاققت الاستثمار، وهو ما حصل في المنطقة الصناعية بعين مليلة - ولاية أم بواقي (53)، حيث لم يعوض ورثة خليفي توهامي في ظل السياسة الاحتكارية فأدى لرفع النزاع أمام القضاء وتعطيل مئات المشاريع التنموية.

وتجدر الإشارة بالذكر إلى أنّ السلطات العامة بذلت جهوداً لتطهير الساحة العقارية في مجال سندات الملكية، حيث تمّ تسوية 40% من المناطق صناعية ومناطق نشاط، كما عمدت الدولة لاسترجاع الأصول العقارية المتبقية من أصول المؤسسات العمومية المحلية المنحلة المتوطنة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط، ثم بصدر المرسوم التنفيذي (07-122) المؤرخ في 2007/04/23 (54) تمّ تسوية الوضعية القانونية للأصول العقارية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، بالإضافة لتسوية الوضعية القانونية للأصول المتبقية والأصول الفائضة التي تسترجعها الدولة حسب كل حالة (55)، حيث يعهد تسيير الحافظة العقارية من أصول عقارية متوفرة وفائضة ومتبقية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، وأخيراً بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي (09-153) المؤرخ في 2009/05/02 استرجعت الدولة الأصول العقارية المتوفرة والمتواجدة في المناطق الصناعية، حيث تتجسد هذه العملية بموجب

عقد تحويل الملكية ومحضر تسليم من قبل الهيئة المتعده بالترقية في المناطق الصناعية ثم تقوم مديرية أملاك الدولة بتسجيلها في سجل الأملاك الخاصة للدولة، إلا أن وتيرة الاسترجاع والتسوية لا تتماشى مع كثرة الطلبات وشكوى المتعاملين الاقتصاديين.

2- تنازع في الصلاحيات بين أجهزة التسيير والتهيئة :

شهدت المناطق الصناعية ومناطق النشاط في كثير من الأحيان تنازعا في الصلاحيات حيث يمكن تحديد عدة حالات على مستوى المنطقة (56):

- وجود وكالة التهيئة وحدها التي تقوم بزيادة على مهامها العادية بأعمال تسيير المنطقة متعددة بذلك اختصاصاتها.

- وجود مؤسسة التسيير فقط دون أن يكون من قبل أي وجود لوكالة التهيئة مما يؤدي إلى التأثير على نوعية المنشآت القاعدية .

- وجود هيئتين جنبا إلى جنب داخل المنطقة نفسها، فتحاول كل واحدة منها الاستئثار بأكبر قسط من الصلاحيات متى كان ذلك في صالحها، خاصة إذا تعلق الأمر بالقطع التي لم يتم بيعها أو التي تم التعهد ببيعها، حيث نجد المؤسسة المكلفة بالتهيئة تتدرج للتواجد داخل المنطقة الصناعية أو منطقة النشاط بحجة أنه لا يمكن بيع القطع للمستثمرين قبل تهيئتها، كما أن نقص الوسائل الضرورية لضمان الأشغال اللازمة حالت دون إتمام أشغال التهيئة، رغم أنها مؤسسات عمومية اقتصادية تعمل وفقا لآليات المرودية التجارية.

إنّ التنازع في الصلاحيات بين أجهزة التسيير والتهيئة، أدّى إلى تواجد بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط في حالة يرثى لها، كذلك عزوف المستثمرين للاشتراك في نفقات تسيير المساحات المشتركة يؤدي إلى هذه الوضعية، وفي هذا الشأن نجد من بين 6420 قطعة قابلة للاستغلال لم تسو منها سوى 2899 قطعة، أي ما يعادل 17.65 % مقابل 13514 قطعة غير مهياة أي ما يعادل 82.30 % (57).

إضافة للعوائق السابق ذكرها، يوجد عوائق أخرى تقلص فرص حصول المتعامل الاقتصادي على أرضية استثمارية مناسبة بسبب غياب إطار مرجعي لإنشاء هذه المناطق مما يؤدي إلى نفور المستثمرين لعدم توافر حد أدنى من عناصر البنية التحتية.

3 - غياب إطار مرجعي لإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاط:

تمت دراسة وإنشاء الغالبية العظمى من المناطق الصناعية ومناطق النشاط على أساس اعتبارات لا تقوم دائما على معايير عقلانية وموضوعية، حيث خضعت عملية إنشاؤها بفضل السيولة المالية طيلة عدة عشرات لانشغالات اجتماعية وسياسية كالتوازن الجهوي، خلق مناصب شغل...، ولم تخضع للمرودية الاقتصادية والمقاييس الموضوعية.

وإن غياب المخطط الوطني للتهيئة العمرانية الذي لم يوليه المشرع الجزائري (58) اهتماما إلا في أواخر الثمانينات بصدور قانون 1987م، والاعتماد على المخططات المحلية المبنية على المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ومخطط شغل الأراضي، تسبب في آثار سلبية وانعكاسات خطيرة مستمرة على عدة مستويات منها عدم احترام وحماية البيئة، غياب المنشآت القاعدية من، كهرباء، غاز، طرق وشبكات الاتصال.

زيادة على ذلك، في كثير من الأحيان تم إنشاء الحظائر الصناعية دون الاهتمام بالخصائص الطبيعية (59) التي تتمتع بها الناحية المستقبلية، وهو ما حصل في المنطقة الصناعية بسكيكدة التي تمتد على 200 هكتار من الأراضي الزراعية المنتجة للحمضيات، والمركب الصناعي لسيدي موسى المتوطن وسط الأراضي الأكثر خصوبة في متيجة والتي هي كما نعلم منطقة مشجرة بالحمضيات على امتداد 166 هكتار، علما أن تمر كزه اتخذ دون استشارة السلطات المركزية ومسئولي التهيئة لولاية الجزائر.

إن غياب إطار مرجعي، أدى إلى وجود أراضيات في هذه المناطق لا تصلح أن تكون أساسا للمشاريع الاستثمارية، فبمجرد سقوط الأمطار مثلا تحصل الفيضانات مما يؤثر على الأرضية (60)، كما أن عدم دراسة مواقع المناطق بجدية، جعل بعضها تقتقد لأهم مقوم أساسي للصناعة وهو الماء (61)، كل ذلك يجعل المتعاملين الاقتصاديين يتجنبون الاستثمار فيها.

الخاتمة

إن إزالة عوائق الاستثمار في المناطق الصناعية ومناطق النشاط يكون بتطهير الساحة العقارية من قبل السلطات العامة التي طالما كانت استراتيجيتها الاقتصادية غامضة ولا تتماشى مع التوجهات الجديدة، والدليل على ذلك، ثبت مرارا أن مناشير وتعليمات وزارية عدلت قوانين استثمار صادرة عن المجلس الشعبي الوطني، ومثل هذه التعديلات تشكل تعديلات صارخة على القواعد القانونية للدولة، وفي الوقت ذاته تشكك في نوايا السلطات العمومية وتجعل المستثمر يحس بالقلق (62) لما يستثمر أمواله في الساحة العقارية الجزائرية، لذلك يجب :

- تبني استراتيجية طويلة المدى وواضحة في استغلال وتسيير الوعاء العقاري المخصص للاستثمار لأن الانفتاح الاقتصادي يتطلب النظام، الفعالية، الدقة، والشفافية والاستقرار القانوني، لأن تغيير الآليات القانونية لتسيير العقار المخصص للاستثمار من شأنه أن يخلق نزاعات لا تخدم تطوير الاستثمار.
- تعويض الملاك السابقين ضحايا السياسة السابقة أو الذين حصلوا على تعويض قليل الأهمية، وذلك بوضع لجان تحقيق، لأن عدم الفصل في نزاعات حقوق الملكيات السابقة، سيدخل المتعاملين الاقتصاديين في متاهات وسيعرقل الخصوصية والاستثمار (63)، وهو ما حصل فعلا لما تم خصصة

- نزل السفير (64) في الجزائر العاصمة أين طالب الملاك الأصليين بالتعويض عن ملكية أصل المنزل.
- تسوية الوضعية القانونية للأراضي المخصصة للاستثمار، ذلك أن المستثمر لن يضع أمواله في أرضية لا تتوفر على سندات ملكية.
 - تسريع عملية مسح الأراضي، صحيح أنها عملية شاقة ذات نطاق وطني إلا أنها تمثل الدعامة الأساسية العقارية وبطاقة تعريف لكل بلد، ورغم أنه وضع فعلا الأمر (75-74) المتعلق بمسح الأراضي قيد العمل بداية 1976 بموجب المرسومين (26-76) و(63-76) المؤرخين في 1976/03/25، إلا أنه ولغاية 12/31/2004 لم يتم مسح إلا 55% من المناطق الريفية، و33% من المناطق الحضرية، الأمر الذي يقتضي 10 سنوات لإتمام برنامج 12 مليون هكتار المتبقية من المناطق الريفية، و20 سنة إضافية لتغطية المناطق الحضرية، لذلك ومن المهم إنجاز العمليات بسرعة وانتهاءها في أقرب الأجال وذلك بتجنيد الكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين، المهندسين الطبوغرافيين العقاريين، وهذه الطريقة ستسهم بكيفية محسوسة في إنجاز برنامج المسح.
 - تنظيم وتعاون مختلف الفعاليات، وذلك بتعزيز شروط تكوين القضاة الذين سيلجأ إليهم أكثر فأكثر من المتعاملين الاقتصاديين بمناسبة نزاعات على هذا المستوى من التعقيد، وتعزيز تكوين مساعدي القضاء من محامين، موثقين، محضرين، ومساحين معتمدين لدى المحاكم، لمسايرة التطور السريع للقانون الوضعي.
 - تطهير الساحة العقارية الصناعية من المتعاملين غير الملتزمين بمشاريع استثمارية والذين يملكون سندات ملكية على الوعاء العقاري الصناعي، وحصلوا على ملكيتها قبل تخلي المشرع الجزائري عن إمكانية تحول عقد الامتياز إلى تنازل، ويكون الاسترجاع إما بنزع الملكية مقابل تعويض عادل، أو ممارسة الشفعة الإدارية في حالة بيع الأرضية المخصصة للاستثمار .
 - وضع مخاطب واحد (Un seul interlocuteur) يرافق المستثمر في اختيار الأرضية التي تناسب نشاطه وتبسط له إجراءات الاستثمار.
 - إعطاء صلاحيات أكثر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (Aniref) لتسيير العقار الصناعي لأن تضخم الأجهزة المكلفة بتسييره وتداخل الصلاحيات، وعدم فعالية بعضها أفرغت محتوى ودور العقار الصناعي في التنمية.
 - وضع كل الموارد المالية والبشرية لأجل إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وتوفير كل المنشآت القاعدية من ماء، كهرباء، غاز... وغيره.
 - إدخال جزء من تكاليف التهيئة في السعر الذي سيدفعه المستثمر، وذلك للسماح بالوكالة المهية بالحصول على أموال للتكفل بذلك.

هوامش المادّة العلمية

1. حسب المادة 07 من المرسوم (76-28) المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، (ج ر عدد 1976/17)، تحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة نشاط بالنسبة للمستثمرين الخواص ب 20 متر مربع للمنصب الواحد، وترتفع إلى 50متر مربع إذا كان المستثمر الخاص بحاجة إلى مساحات ملحقة.
2. معنى لفظ الشباك الوحيد طبقا للمادة 02/08 من المرسوم التشريعي (93-12) المؤرخ في 05/01/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64 المادة 23 من الأمر (03/01) المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، (ج ر عدد 2001/47)، مجموع الإدارات المعنية بالاستثمار.
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط ماي 2000، ص 05.
4. onudi, directive pour la création de domaine industriel dans les pays en développement , N° B.13 copie 2 , 1978, page05.
5. La définition de la zone industrielle en Algérie est « l'espace qui doit offrir à l'entreprise le cadre adéquat de travail et l'épanouissement , elle constitue un vecteur essentiel de promotion de l'investissement et d'amélioration de l'entreprise , rapport du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement , n°21, projet snat 2005 p03.
6. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المساهمات وترقية الاستثمار، تقرير رقم 533 المؤرخ في ماي 2006، ص 10.
7. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المساهمات وترقية الاستثمار، تقرير رقم 07 مؤرخ في 12/01/2008، ص 27.
8. ج ر المؤرخة في 04 صفر 1393 .
9. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عرض وزير الصناعة حول العقار الصناعي أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27 أوت 2003، ص 08.
10. راجع المادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر 27/2007

11. www.aniref.dz

12. ج ر عدد 1990/52.

13. أنشئ الصندوق الذي يمثل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المقرر 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أكتوبر 1956 في عهد الاحتلال الفرنسي، من بين مهامه إنشاء مناطق صناعية بالتنسيق مع الإدارات المعنية، وبعد الاستقلال وضع الصندوق تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب مرسوم (63-217) المؤرخ في 18/06/1963، (ج ر عدد 43 مؤرخة في 18/06/1963)، حيث لعب دورا مهما في التخطيط المجالي وفي عمليات إنجاز وإدارة المناطق الصناعية.

14. أما النواحي الأخرى من الوطن فقد تم التكفل بها بإنشاء 7 مراكز جهوية .

15. من جل 30.500 قطعة ممنوحة للمستثمرين، 1/3 فقط تم تسوية وضعيتها القانونية، راجع :

Chaabane Benakezouh, La problématique du foncier industriel : Approche juridique, revue algérienne des sciences juridique, économique et politique, N°01/2008, page 133.

16. حلت محل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي (90-405) ونقلت أموالها والتزاماتها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب مرسوم تنفيذي (03-408) المؤرخ في 05/11/2003، (ج ر عدد 68).

17. اللجنة يرأسها الوالي ومكونة من بعض الممثلين عن الجهاز التنفيذي للولاية، ومدير المناطق الصناعية، وممثلة مؤسسة التهيئة، وممثلة البلديات وغرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، وكذلك كل الجمعيات الوطنية ولأرباب العمل المنتشرة عبر التراب الوطني.

18. Actualité : Enquête rareté du foncier industriel en Algérie ;investir oui ,mais où ? , Le soir d'Algérie ,06 janvier2007.

19. تقرير رقم 01 ،بخصوص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطقة الشرقية للجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT)، المنطقة الصناعية بالماء، والمنطقة الصناعية زيغود يوسف بولاية قسنطينة، ص 195 و ص 208.

20. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير السيد وزير الصناعة الهاشمي جعوب حول العقار الصناعي أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27 أوت 2003، ص 07.

21. المرسوم التنفيذي (01/282) المؤرخ في 24/09/2001، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

22. ج ر عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007 .

23. المادة 05 من أمر (08-04) مؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 49/2008).

24. راجع المادة 07 / 02 من المقرر 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أبريل 1956، ص 1806.

25. راجع المادة 01 من المرسوم (76-16) المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد

- الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات للأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، (ج عدد 1976/17)
26. المادة 20 من المرسوم (76-26) المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات للأراضي التابعة للاحتياطات العقارية.
27. راجع المادة 73 والمادة 86 /01 من قانون التوجيه العقاري (90-25).
28. أكدت بعض التقارير الوزارية أنه تم تحويل العقار الصناعي عن طبيعته الأصلية واستغل لأغراض أخرى كالسكنات والعيادات الطبية، راجع تقرير وزير الصناعة السيد هاشمي جعبوب حول العقار الصناعي، الإشكالية والتطور والآفاق الذي قدم أمام مجلس الحكومة بتاريخ 2003/08/27.
29. المادة 108 من قانون المالية الصادر بموجب مرسوم تشريعي (93-03) المؤرخ في 1993./01/19
30. ج ر عدد 2001/79.
31. عقد الامتياز عقد إداري تخول من خلاله الدولة لشخص طبيعي أو معنوي الانتفاع من أرضية متوفرة أو أصل عقاري تابع لأملكها الخاصة لمدة معينة قصد استيعاب مشروع استثماري، وتعد هذا العقد إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط، زيادة على ذلك يتحمل صاحب الامتياز كافة الارتفاقات التي تثقل عقاره الممنوح له، وفي حالة اكتشاف ممتلكات ثقافية أو مناجم أو معادن يتعين عليه تقديمها للدولة، كما يلتزم المنتفع تحت طائلة الفسخ الفوري بعدم التأجير من الباطن أو التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري قبل إتمام المشروع وتشغيله، وذلك حسب المرسوم التنفيذي (09-152) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة؛ (ج ر عدد 2009/27).
32. تعليمية وزارية صادرة عن وزارة المالية رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18 وم/ نصت على هذه البرقية الصادرة عن الإدارية المركزية التي أمرت بتجميد عمليات المنح الامتياز بالتراضي .
33. إذا أنجز المستفيد من حق لمشروعه في الأجل المحدودة فيعقد الامتياز وطلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل قبل انقضاء سنتين التي تلي إنجاز المشروع فإنه يستفيد عند عملية التحويل إلى تنازل القطعة الأرضية على أساس القيمة التجارية التي تحدها مصالح أملاك الدولة مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز على عن طريق التراضي.
- أما إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق صيغة المزاد العلني، فإن المستفيد من حق الامتياز يستفيد من التنازل على أساس قيمة تساوي 20 مرة قيمة الأتاوى الناتجة عن المزاد العلني مع خصم الأتاوى، أم المستفيد من حق الامتياز الذي لم ينجز مشروعه في الأجل المحددة لا يستفيد من هذه المزايا السالفة الذكر.
34. راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم (07-121) المؤرخ في 2007 /04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر (06-11) الذي يحدد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
35. المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم (07-121) المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن

تطبيق أحكام الأمر (11-06) .

36. راجع المادة 02/05 والمادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم (121-07) المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر (11-06).

37. ج ر عدد 2008./49

38. يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة، وكذا الأملاك العقارية المتوفرة في المناطق الصناعية، أما الأصول العقارية المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

39. طبقا للمادة 04 من أمر (04-08) المؤرخ في 2008/09/01 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي (153-09) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، يمنح حق الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة.

40. المرسوم (122-07) المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر عدد 2009/27 وقد ألغى بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي (153-09) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

41. (ج ر عدد 2009/27).

42. راجع المادة 18 من مرسوم تنفيذي (153-09) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

43. حددت المادة 14 من مرسوم تنفيذي (152-09) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، (ج ر عدد 2009/27) المشاريع الاستثمارية ذات الأولوية والأهمية الوطنية، فمن أمثلتها المشاريع التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

44. راجع المادة 09 من مرسوم تنفيذي (152-09) مؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

45. راجع المادة 01 من نموذج دفتر الشروط المحدد لشروط والبنود المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والوجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 27/سنة 2009.

46. راجع المادة 12 من نموذج دفتر الشروط المحدد لشروط والبنود المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والوجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 27/سنة 2009.

47. إذا منح الامتياز بالمزاد العلني، مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية الزاد العلني وإذا منح الامتياز بالتراضي فإن مبلغ الإتاوة يمثل 5 بالمائة من القيمة التجارية المحسوبة، وفي الحالتين يتعين تحيين الإتاوة السنوية عن انقضاء كل فترة 11 سنة.

48. Z. Mehdaoui ; Partenariat, le foncier pose toujours problème, article paru dans le quotidien d'Oran, mardi 20/01/2009, p03.

49. سبق تناولها ص 06-07.

50. حسب تقرير صندوق البنك الدولي لسنة 2009 المتعلق بالاستثمار الأجنبي، تحتل الجزائر المرتبة رقم 132 مسبوقه بالمغرب مرتبة 128، مصر المرتبة 115، تونس مرتبة رقم 73.

Rapport Doing Business 2009, une publication conjointe de la Banque Mondiale, de la Société Financière internationale et de Palgrave Macmillan, page 12.

51. نذكر على سبيل المثال منطقة النشاطات التابعة لبلدية بوسماعيل بولاية تيبازة التي أنشئت بمقتضى قرار ولائي رقم 301 مؤرخ في 19/11/1983 بناء على محضر مداولة المجلس الشعبي البلدي ببوسماعيل بتاريخ 08/06/1983.

52. أحمد رحمانى، مداخلة أقيمت في ملتقى الموثقين بعنوان: الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، سنة 2002، ص 09.

53. راجع تقرير رقم 01، بخصوص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطقة الشرقية بالجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، المنطقة الصناعية بولاية باتنة، ص 244، حيث توجد مؤسسات عمومية مجمدة تصفيتها.

54. بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، الجزائر، ص 41.

55. تتكون من ممثلين دائمين عن كتابة الدولة والتخطيط، وزارة الصناعة والطاقة، ممثل عن وزارة الفلاحة ممثل عن وزارة الداخلية، وزارة الدفاع الوطني، وزارة الصحة، وزارة التجارة، إضافة لأعضاء غير دائمين وهم الوالي أو ممثله، رئيس م ش ب.

56. تقرير رقم 01، بخصوص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطقة الشرقية بالجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، (ANAT) المنطقة الصناعية بعين مليلة - سنة 2000، ص 65.

57. ج ر عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007.

58. المادة 12-13-14-15 من المرسوم التنفيذي (122/07) المؤرخ في 25/04/2007.

59. وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل وعصرنه المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية والحوصلة، ماي، 2000، ص 25.

60. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، سنة 2006، ص 655.

61. سبب عدم الاهتمام بالتهيئة العمرانية يعود إلى النظام الاشتراكي المعتمد منذ الاستقلال والقائم على مركزية التخطيط حيث خضعت الحياة الاقتصادية إلى المخططات الإنمائية المعتمدة منذ 1967، فحسب السلطة أن هذه المخططات تعني من إيجاد قانون يهتم بالتهيئة

العمرانية إلى غاية صدور قانون (87-03) المؤرخ في 24/يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية والملغى بموجب قانون (90-29) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

62. George Mutin , implantation industrielle et Aménagement du territoire en Algérie Revue de géographie, Lyon 1980/01, page 11.

63. تقرير رقم 01 ، بخصوص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطقة الشرقية بالجزائر ،الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، المنطقة الصناعية بأب بواقي ،سنة 2000، ص24.

64. التجاني بشير، تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1987، ص 108.

65. Investisseur étranger en Algérie, L'inquiétude est-elle légitime ? Article paru à el Watan , jeudi 16/01/2009, page 09.

66. « Aussi longtemps que cette situation conflictuelle , incertaine entre les droit des anciens, des nouveaux et des éventuels propriétaires ne sera pas résolue, l'investissement et la privatisation ; qu'elle soit industrielle , immobilière ou foncière , en pâtira » voir : Isabelle Lorenzi , la privatisation dans les pays d'Europe centrale et orientale : étude comparative avec l'Europe de l'ouest ; colloque sur l'Algérie en mutation, les instruments juridiques de passage à l'économie de marché ;organisé les 19-20 Décembre 1998 à la faculté de droit, des sciences économique et de gestion de l'université se Nice –sophia Antipolis , p 76.

67. Nacer eddine Saadi, la privatisation des entreprises publiques en Algérie , OPU 2eme édition, page 345.

المراجع

مؤلفات باللغة العربية

- 1- بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، الجزائر.
- 2- عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار-الأنشطة العادية وقطاع المحروقات-، دار الخلدونية، سنة 2005.

مؤلفات باللغة لفرنسية :

- 1-Nacer eddine Saadi, la privatisation des entreprises publique en Algérie , opu 2eme édition, page 345.
- 2-onudi , directive pour la création de domaine industriel dans les pays en développement , N° B.13 copie 2 , 1978, page05.

مقالات بالعربية :

- أحمد رحمانى، مداخلة أقيمت في ملتقى الموثقين بعنوان: الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره، سنة 2002، ص 09.

مقالات بالفرنسية:

- 1-Chaabane Benakezouh, La problématique du foncier industriel : Approche juridique, revue algérienne des sciences juridique, économique et politique, N°01/2008, page 133.
- 2- Enquête rareté du foncier industriel en Algérie ; investir oui ,mais où ?, Le soir d'Algérie ,06 janvier2007.
- INVESTISSEUR ETRANGER EN ALGERIE, L'inquiétude est-elle légitime ?; Article apparut à el Watan , jeudi 16/01/2009, page 09.
- 3-Rapport Doing Busniss 2009, Une publication conjointe de la Banque mondiale, de la Société _nancière internationale et de Palgrave Macmillan.
- 4-Z.Mehdaoui; Partenariat, le foncier pose toujours problème, article apparut le quotidien d'Oran, mardi 20/01/2009.
- 5- George Mutin, implantation industrielles et aménagement du territoire en Algérie, Revue de géographie, Lyon 1980/01, page 11.

ملتقيات:

-La privatisation dans les pays d'Europe centrale et orientale :étude comparative avec l'Europe de l'ouest ;colloque sur l' Algérie en mutation , les instruments juridique de passage a l'économie de marché ;organisée les 19-20 decembre1998 ,a la faculté de droit , des sciences économiques et de gestion de l'université de Nice – Sophia Antipolis .

تقارير:

- 1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل وعصرنه المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية والحوصلة، ماي 2000.
- 2-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير السيد وزير الصناعة الهاشمي جعوب حول العقار الصناعي أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27 أوت 2003 ، ص 07.
- 3- تقرير رقم 01 يخص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطقة الشرقية للجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) .