

عقود الامتياز كألية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة

باديس بومزير

كلية الحقوق

جامعة الإخوة منتوري

قسنطينة1(الجزائر)

ملخص:

تهدف ورقة البحث هذه إلى إبراز دور وأهمية عقود الامتياز كألية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة للدولة سواء بالاستثمار في العقار الفلاحي أو بالاستثمار في العقار الصناعي والسياحي التابع للدولة من خلال عرض مختلف التسهيلات الإدارية والمزايا الممنوحة للمستثمرين من طرف الدولة الجزائرية بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية وخلق مناصب شغل لفائدة البطالين.

وقد توصلت الدراسة إلى كشف الصعوبات والعراقيل التي تحول دون إنجاز الاستثمارات في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

الكلمات المفتاحية : عقود الإمتياز ، الأملاك الوطنية الخاصة ، العقار الفلاحي، العقار الصناعي، العقار السياحي.

مقدمة:

تعد عقود الامتياز من المواضيع ذات الأهمية الكبرى في ظل ما يسمى الدولة الضابطة أو الدولة المنظمة المراقبة وتحول الدولة نحو اجتذاب الخواص لتسيير المرافق العامة ومن بينها الأملاك الوطنية الخاصة ، لذلك اعتمدت الدولة الجزائرية على عدة آليات قانونية من أجل تطوير وتشجيع المشاريع الاستثمارية في أملاكها الوطنية الخاصة ومن أهم هذه الآليات عقود الامتياز التي جاء

Abstract:

The aim of this paper is to show the role and importance of concession contracts as a mechanism for the conduct of the private property of state, whether investing in property agricultural or investing in industrial and tourism property of state, through exposing various administrative facilities and advantages granted to investors by the Algerian state in order to achieve economic development and job creation for the benefit of the unemployed.

The study found revealed the difficulties and obstacles to the completion of investments in private state property.

بها المشرع الجزائري في الأمر رقم : 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وكذا القانون رقم : 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة .

إن الدولة من خلال اعتمادها على عقود الامتياز كألية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، فإنها تتوخى من ذلك أن تعود عليها هذه الألية القانونية بالمنفعة من خلال إنشاء أقطاب استثمارية هامة من شأنها أن تخفف على الدولة عناء المردود السلبي للمؤسسات العمومية الاقتصادية من جهة، ومن جهة أخرى خلق مناصب شغل لفائدة البطالين أو المسرحين من هذه المؤسسات تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق الذي أقره الدستور الجزائري لسنة 1989 وكل ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني ولكن مع تدارك بعض الممارسات السلبية على أراضيها كتحشي حركات المضاربة من قبل مستثمرين وهميين استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار في الحصول على العقار لاكتسابه فقط دون استثماره وبيعه في بعض الحالات بالدينار الرمزي لأغراض المصلحة الخاصة وقد نتج عن ذلك استهلاك الاحتياطات العقارية للدولة .

وبناء على ما تقدم يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

هل يمكن للدولة أن تجذب المستثمرين الحقيقيين من خلال منح امتياز تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية وإتاحة المزيد من فرص العمل؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من الأسئلة الفرعية على النحو التالي :

هل عقود الامتياز تعد الحل الأنجع لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة بترقية الاستثمار الوطني وتحفيز الاستثمار الأجنبي؟ وكيف يمكن تجاوز الصعوبات والعراقيل التي قد تحول دون إنجاز الاستثمارات في الأملاك الوطنية الخاصة؟.

للإجابة على التساؤلات السابقة فقد اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي في نفس الوقت ، بحيث يعتمد المنهج الوصفي في جمع الحقائق والمعلومات حول عقود الامتياز ومجالات تطبيقها على الأملاك الوطنية الخاصة ، أما المنهج التحليلي فقد استعمل في تحليل وتفسير النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالامتياز وفق خطة تتألف من قسمين نتناول في القسم الأول نطاق تطبيق عقود الامتياز في المجال الفلاحي و الصناعي و السياحي، أما في القسم الثاني فسننتظر لعوائق الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ثم نختم هذا المقال بأهم النتائج المتوصل إليها مع تقديم بعض الاقتراحات للحد من تلك المشاكل و العوائق .

أولا: نطاق تطبيق عقود الإمتياز:

لقد أدت سياسات التنازل عن العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية إلى فوضى عارمة في تسيير هذا القطاع بالإضافة إلى التجاوزات اليومية التي تعرض لها العقار الاقتصادي كما أن أغلب المشاريع لم تنجز وتم تحويل وجهة العقار الاقتصادي إلى مشاريع سكنية ، هذا الأمر دفع بالمشرع الجزائري إلى تعديل قانون الأملاك الوطنية رقم: 30/90⁽¹⁾ بموجب القانون رقم : 14/08⁽²⁾ المؤرخ في 20 جويلية 2008 والذي أقر نظام الامتياز كطريقة وحيدة لاستغلال العقار الاقتصادي أو الأراضي المشكلة للأمالك الوطنية الخاصة، وتطبيقا لهذا القانون صدرت النصوص التشريعية الخاصة بأجزاء الأملاك الوطنية الخاصة أو ما يسمى بالعقار الاقتصادي حيث صدر أولا القانون رقم: 16/08⁽³⁾ المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ثم صدر الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى تماما التنازل لخلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط دون استثماره ، وعليه سندرس تطبيقات عقود الامتياز على العقار الفلاحي ثم تطبيق الامتياز على العقار الموجه للاستثمار الصناعي و السياحي.

أ / تطبيق الامتياز على العقار الفلاحي :

لقد تم تحديد نمط تسيير الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة بموجب القانون رقم: 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي: " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة " فالامتياز حسب قانون التوجيه الفلاحي هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية، و بخصوص تفاصيل تطبيق الامتياز على أراضي أملاك الدولة الخاصة الموجهة للاستغلال الفلاحي، فقد صدر نص قانوني خاص بنمط تسيير الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة، و هو القانون رقم : 03/10 (4) المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث نصت المادة 03 منه على ما يلي: " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية " و التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 (5) المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 .

و لذلك فالامتياز عقد إداري يبرم بين الدولة ممثلة بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية (O.N.T.A) (6) مع شخص طبيعي يشترط القانون أن يكون من جنسية جزائرية، و بالتالي فقد أقصى كل مستثمر أجنبي يريد الاستثمار في المجال الفلاحي رغم أهمية هذا النوع من الاستثمار حتى ولو كان في شكل شركة خاضعة للقانون الجزائري و هذا ما يثبت الطابع السيادي و السياسي لهذه المسألة.

أما عن مدة العقد، فإنه يسمح باستغلال أراضي الأملاك الوطنية الخاصة ذات الطابع الفلاحي لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد عدة مرات مقابل دفع إتاوة سنوية. و ما يلاحظ أن الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم: 03/10 ما هو إلا نمط قانوني و إداري لإلغاء حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القانون رقم: 19/87 كما أن نفس الأشخاص الذين استفادوا منه في ظل هذا القانون هم أنفسهم الذين استفادوا من حق الامتياز في ظل القانون رقم: 03/10 حسب نص المادة 05 منه.

وإذا كانت مدة الامتياز قابلة للتجديد ، فإنها قد تصل إلى ثمانين (80) سنة على الأقل و هي مدة غالبا ما تفوق حياة الإنسان، و بما أن الاستثمار الفلاحي غالبا ما يكون عائليا فإن المشرع سمح بالتنازل عن حق الامتياز سواء للأقارب أو غيرهم، و هذا حسب المواد 14، 11 و 15 من القانون السابق الإشارة إليه.

وبخصوص التزامات صاحب الامتياز، فقد حددت المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326/10 (7) المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تتمثل فيما يلي:

- الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة .
- الإعتناء بالأراضي الممنوحة و العمل على إثمارها و المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي .
- عدم استعمال مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف النشاطات الفلاحية.
- عدم تأجير الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يجريها أو يلغها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للامتياز عند حلول أجلها.
- سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز.
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة .

وللمستثمر الذي يوقع عقد الامتياز عدة مزايا من أهمها:

- الاستفادة من قرض مالي لا يتجاوز مليون (1000000دج) بالنسبة للمستثمرين أصحاب الأراضي التي لا تتجاوز مساحتها 10 هكتارات و يمكن لصاحب الامتياز الاستفادة من عدة

مزايبا تقدمها مصالح وزارة الفلاحة و التنمية الريفية، و هذا من أجل إنجاز دراسات لتعزيز عمليات التنمية المعدة مجاناً من طرف المكتب الوطني للدراسات للتنمية الريفية .

- الحصول على قروض أخرى من طرف بنك الفلاحة و التنمية الريفية لأصحاب الامتياز الذين استفادوا من قطع أرضية تتجاوز 10 هكتارات .

- إعفاء صاحب الامتياز من دفع الإتاوة خلال 10 سنوات ، وإذا كانت هناك مشاكل تواجه الفلاحين وأصحاب المستثمرات الفلاحية بخصوص الحصول على القروض من البنوك، فإن عقد الامتياز الفلاحي يسمح بإجراء رهن على العقار الفلاحي لفائدة المصارف أو هيئات القرض ، و يبدو أن هذا الحل سياسي و ليس قانوني ، فهل يحق للمصرف متابعة العقار الفلاحي الذي هو أصلاً مملوك للدولة والتنفيذ عليه خاصة و أن المشرع نص في قانون الأملاك الوطنية بعد تعديله في نص المادة 69 مكرر أن الحقوق العينية التي تنشأها الرخصة سواء عن طريق العقد مثل عقد الامتياز أو أي اتفاقية أخرى لا تكون إلا على المنشآت و البنايات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي تنجزها من أجل ممارسة نشاط مرخص له بموجب هذا السند.

ويمكن أن تلتحق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تخصص لهيئات و مؤسسات عمومية لإنجاز مهمة تطوير المادة النباتية أو الحيوانية و البحث و التكوين و الإرشاد و هذا ما تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 06/11⁽⁸⁾ المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، و قد فرق هذا المرسوم بين فئتين من المؤسسات العمومية التي لها الحق في الاستفادة من هذا النوع من الأراضي الفلاحية على النحو التالي:

الفئة الأولى: وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والعلمي والتكنولوجي والتقني، وتستعمل الأراضي الفلاحية عن طريق التخصيص الإداري العادي باعتبارها مؤسسات إدارية خاضعة للقانون الإداري⁽⁹⁾.

الفئة الثانية : وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية، وتستعمل الأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز طبقاً للمادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 06/11.

و بالنسبة للفئة الأولى يصدر عقد التخصيص وزير المالية بعد أخذ رأي وزير الفلاحة ، أما بالنسبة للفئة الثانية وهي المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و المؤسسات العمومية الاقتصادية ، فيودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المملوكة للدولة ، مع ملاحظة أن عقد الامتياز المذكور في المرسوم التنفيذي يجب أن يتبع بدوره بدفتر شروط يوافق عليه وزير الفلاحة بقرار إداري كما يجب على المؤسسات العمومية التي استفادت من هذا النوع من الأراضي أن تسوي وضعيتها اتجاه إدارة الأملاك الوطنية خلال سنة (06) أشهر من صدور هذا المرسوم التنفيذي في الجريدة الرسمية .

و بالرغم من المزاي الممنوحة للمستثمرين إلا أن عقود الامتياز في المجال الفلاحي لم تحقق الهدف منها و هو تحقيق التنمية الاقتصادية بدليل أن الجزائر مازالت لحد الآن تستورد أغلب المواد الغذائية من الخارج كاللحوم والقمح و الحليب بحيث لم تحقق الاكتفاء الذاتي ، فكان من المفروض أن تكون الجزائر هي المصدر الأول للمنتجات الزراعية إلى الدول الإفريقية و حتى الدول الأوروبية إذ تتربع على مساحة تتجاوز المليونني كم² (2381741 كم²) مع ضرورة حماية الأراضي الصالحة للزراعة من عمليات التوسع العمراني واستصلاح الأراضي الصحراوية ، كما أن القطاع الفلاحي لم يساهم في القضاء على ظاهرة البطالة ، لذلك فعلى الدولة الجزائرية اتخاذ تدابير تحفيزية أخرى لفائدة الشباب للتوجه إلى هذا القطاع الحيوي والمنتج وتغيير ذهنيات التفكير الاقتصادي في الجزائر و التي تأثرت كثيراً بالتفكير الريعي الناجم عن التعويل على الاقتصاد النفطي و تهميش الاقتصاد الإنتاجي

ب/ تطبيق الامتياز على العقار الموجه للاستثمار الصناعي والسياحي:

بصدور الأمر رقم: 04/08⁽¹⁰⁾ الذي وضع قطيعة تامة مع النظام السابق والذي يسمح بالتنازل على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار الصناعي والسياحي، و بالتالي تم توحيد إجراءات تسيير الامتياز الواقع على كل من العقار الموجه للاستثمار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار السياحي ، و هذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 152/09⁽¹¹⁾ المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و تطرق لتعريف الامتياز دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حيث جاء في تمهيد دفتر الشروط أن: " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري" ومن هنا فإن الامتياز يخول لصاحبه حق الانتفاع فقط دون تحويل الملكية و هذا هو الهدف الأساسي من الامتياز.

و يمنح الامتياز إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي و لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة وأقصاها تسعة و تسعون (99) سنة.

فإذا كان عن طريق المزاد العلني يجب أن يخصص له إما وزير السياحة أو الوزير المكلف بالصناعة أو الوزير المكلف بتهيئة الإقليم أو الوالي ، حسب طبيعة العقار المنصوص عليه في المادة 05 من الأمر رقم 04/08 ، وإذا كان الامتياز عن طريق التراضي فيجب أن يخصص به مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار حسب المادتين 06 و 07 من الأمر رقم 04/08 ، و يجب على المستفيد من الامتياز دفع إتاوة سنوية تقدر ب 20/01 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

ونظرا لقلّة الإقبال على صيغة المزاد العلني و بغية إنعاش الاستثمار قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار واتخذ مجلس الوزراء قرارات هامة في أواخر شهر فيفري من سنة 2011 ، من أهمها استبعاد صيغة المزاد العلني مع اختيار صيغة منح الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي و المناطق الصناعية و في هذا الصدد صدر القانون رقم 11/11⁽¹²⁾ المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي ألغى الامتياز بالمزاد العلني و اكتفى فقط بالامتياز بالتراضي لإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة ، كما أن عملية المزاد العلني بطيئة جدا في جلب الاستثمار و إن كانت من جهة أخرى تدر موارد مالية ضخمة على الخزينة العمومية ضف إلى ذلك تخوف المستثمرين من سعر المزاد و الذي غالبا ما يكون باهظا، لاسيما في شمال الوطن و أن ضمان تسيير محكم و عقلاني و شفاف للممتلكات العمومية من خلال حماية العقار العمومي الذي يعد ثروة غير قابلة للتجدد يقتضي إخضاعه لصيغة الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل سواء كان العقار صناعيا أو سياحيا .

كما يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز المرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز و هذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 10/08 .

وتجدر الإشارة إلى أن وزير المالية هو من يفوض المدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز وبذلك نقول أن المدير الولائي للأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها و تحت إشرافها . و انطلاقا مما سبق سنتولى تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار الصناعي و السياحي على التوالي.

ب-1 دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار الصناعي:

يسير العقار الصناعي حاليا من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) حيث عرفتها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في 23 أفريل

2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (13) بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري (EPIC) تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير. و لقد وضعت تحت وصاية وزير الصناعة و تمارس صفة المرقى العقاري بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء آخر يتعلّق بالنشاط الاقتصادي مع إمكانية تسيير ذلك في إطار شفافية مبرمة مع المديرية العامة للأموال الوطنية ، بالإضافة إلى وضع بنك معطيات يتعلّق بالعرض العقاري الوطني و ترقّيته بالنسبة للمستثمرين و المساهمة في ضبط سوق العقار الاقتصادي.

وتنص الفقرة الثانية من المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 السابق الإشارة إليه أنه: " عندما يتعلّق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسنادها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية يخصص منح الامتياز باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات "

ونظرا للعبء الكبير الموكّل على عاتق إدارة أملاك الدولة التي تقوم بعدة أدوار : دور المتعاقد ، دور الخبير ، دور موثّق للدولة ، دور المتابع و المراقب، دور المالكة للأملاك العقارية ... الخ ، فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية بصفتها عضو في اللجنة الولائية ، و لها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين و كل ذلك لحساب الدولة.

أما بخصوص المؤسسات العمومية التابعة للدولة و التي كانت محل تصفية أو خصصة وكذلك المؤسسات العمومية الاقتصادية التي مازالت تنشط ، ومن أجل تسريع وتيرة الاستثمار كلفت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري عبر الاتفاقية النموذجية التي بموجبها تم تفويضها من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية لتسيير الأصول المتبقية من المؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي هي في حالة نشاط و ذلك لحساب الدولة. ومن أجل التنظيم الإداري لاستقبال ملفات المستثمرين على المستوى المحلي والتكفل بها ، فقد تم إنشاء اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار(14) التي تختص في البت في طلبات الحصول على الأراضي لإنجاز مشاريع استثمارية.

وعليه فإن موضوع العقار الصناعي مازال يشكل ولسنوات عديدة أكبر عائق في وجه المستثمرين في الجزائر و يعود ذلك إلى النقص الكبير في العقار الصناعي المهيأ لا سيما في ولايات الشمال ، و رغم إقرار الحكومة لتخفيضات جد هامة في تكاليف الحصول على العقار بنسب متفاوتة و في إطار الإجراءات الجديدة أصبحت مبالغ رمزية بالنسبة لمنح حق الامتياز لا سيما في مناطق الهضاب العليا و مناطق الجنوب بالإضافة إلى إعفاء العقود الناقلة لحق الامتياز من تكاليف تحرير العقد، و التسجيل و الشهر العقاري، إلا أن التكاليف الإضافية التي تفرضها الممارسات المرفقة بثقل البيروقراطية مثل الرشوة و الفساد، ترفع القيمة الحقيقية للعقار لا سيما في ضل احتواء اللجنة الولائية للمساعدة و ترقية الاستثمار غالبية أعضاء المجلس التنفيذي الولائي، وهو ما يطرح تعدد مراكز القرار و الآراء بالإيجاب أو السلب و ما يصاحبها من ممارسات غير مسؤولة الأمر الذي ينتهي به المطاف إلى تخلي المستثمرين عن مشروعهم، بالإضافة لعوائق أخرى تعرقل استثمار العقار الصناعي كعدم استغلاله و المضاربة عليه، الإيجار من الباطن، عدم احترام إجراءات منح الأراضي المخصصة للاستثمار الصناعي و انعدام الإطار القانوني لتنظيم العقار الصناعي ، حيث أنه بالرجوع لنص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية نجد أنها نصت على أن الهيئات المالكة للمناطق الصناعية تكلف بإعداد جرد للقطع الأرضية المتوفرة وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و كان من الأجدر منح إعداد الجرد لإدارة أملاك الدولة و تحت رقابة اللجنة الولائية لمساعدة و ترقية الاستثمار حتى لا يحدث تلاعب في بعض الأجزاء من الشركات المسيرة للمناطق الصناعية .

ب-2 دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار السياحي :

بحكم تنوع الثروات السياحية من شواطئ وجبال و صحاري و حمامات معدنية و حظائر وطنية، فإن العقار السياحي هو ذلك العقار المتواجد في منطقة سياحية أو شبه سياحية لها إمكانيات جمالية ، و إذا كانت الجزائر تحوز الكثير من العقارات السياحية التي تشكل موردا هاما للاستثمار السياحي و تشكل أقطابا سياحية بامتياز، فإن الاستثمار في قطاع السياحة ذو أهمية كبرى خاصة في تشجيع دخول رؤوس الأموال و لاسيما العملة الصعبة و تأثيره على جميع القطاعات الأخرى، لذلك قامت الدولة الجزائرية بتسهيل إجراءات الاستثمار السياحي و ترقيةه ، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 01/ 03 (15) على أنه : "قصد ترقية الاستثمار السياحي و رفع القدرة التنافسية للمنتج السياحي الوطني تضع الدولة تدابير تشجيعية لاسيما في مجال تهيئة و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية"، و عرفت الفقرة الثانية من المادة 03 من القانون رقم 01/03 منطقة التوسع السياحي على أنها : " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية "

تتمثل هذه الخصوصيات في : الحدائق، الوديان، الشواطئ، الجبال، الكهوف، الأنهار، الحمامات المعدنية، الشلالات، التراث المادي و غير المادي، الصناعات التقليدية... الخ و بغرض حماية مناطق التوسع السياحي تم إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالمرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998 بحيث تقوم هذه الوكالة باقتناء الأراضي و تهيئة الحمامات المعدنية، و تساهم في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي و حول منابع المياه المعدنية و في إطار التفويض من الدولة تمارس هذه الوكالة حق الشفعة لحساب الدولة و نزع الملكية بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة و تهيئة الأراضي و منحها لفائدة المستثمرين.

يمنح الامتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة موجودة في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد طبيعة المشاريع المزمع انجازها و كذا الشروط و المعايير اللازمة .

و عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار، تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة و كذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني و ذلك حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23/ 07 (16) يقدم المستثمر السياحي ملفه إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدراسته و إبداء الرأي بالموافقة أو الرفض ففي حالة الموافقة عليه يرسل إلى الوالي لإصدار قرار منح الامتياز، و تلتزم الوكالة في هذا الإطار بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه ، و يجب أن يشمل هذا الملف مجموع المعلومات و المعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية و معرفتها معرفة كافية لاسيما :

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.
 - مبلغ الامتياز و مساحة الأراضي و امتيازات التهيئة الناتجة عنها.
 - المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار.
 - المداخل و الروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات.
 - الإعلانات و الدعائم المالية المحتملة و الممنوحة من طرف الدولة.
- و مما سبق يمكن القول أنه بالرغم من تنوع الثروات السياحية في الجزائر ، إلا أن الإجراءات التي اعتمدها الدولة لتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي ليست كافية و لم تساهم بالقدر الكافي في خلق مناصب شغل، بدليل أن أغلب السواح الجزائريين يفضلون قضاء عطلة في الدول المجاورة كتونس و المغرب، لذلك فيجب على السلطات الجزائرية الاهتمام أكثر بهذا القطاع الحيوي و الحساس.

ثانيا: عوائق الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة

هناك عوائق قانونية وإدارية وعوائق اقتصادية وسياسية وأمنية ، بالإضافة لعوائق فنية وتقنية ومحدودية الموارد البشرية لذلك سنتطرق لتلك العوائق بالتفصيل على النحو التالي:

أ - العوائق القانونية والإدارية:

تتمثل العوائق القانونية في كثرة التشريعات وتناقضها في بعض الأحيان حسب السياسات المنتهجة في كل مرحلة وطول المدة بين صدور القانون والمراسيم التنفيذية له ، مما أدى إلى تدخل الجهاز الإداري ممثلا في المديرية العامة للأملاك الوطنية لإعطاء التعليمات والتوجيهات قصد الإسراع في تنفيذ عمليات الاستثمار خاصة مع تزايد طلبات المتعاملين العموميين والخواص للاستفادة من قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد إنجاز مشاريع استثمارية ، غير أنه ومع غياب رؤية استراتيجية واضحة فيما يخص الاستثمار في الجزائر جعل من القوانين المنظمة له تتميز بعدم الاستقرار حيث يتم تغيير القوانين بشكل عشوائي وبدون مبرر أحيانا والدليل على ذلك أن الأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار قد عدل أيضا (17).

أما بالنسبة للعوائق الإدارية فتتمثل أساسا في انتشار ظاهرة الفساد الإداري بشتى صورته من رشوة ووساطة ومحسوبية ما يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين بسبب التكاليف الإضافية التي يتحملونها بالإضافة لتعدد الهيئات المتدخلة في مسار الاستثمار وتضارب الاختصاصات فيما بينها وانتشار البيروقراطية والروتين الإداري في الإجراءات وانجاز المعاملات في الجزائر ، فحسب تقرير الأعمال لسنة 2016 الصادر عن البنك العالمي ففي الجزائر يتطلب إنشاء مؤسسة إنتاجية أو استثمارية 12 إجراء مختلفا في حين أنه يتطلب في المغرب 04 إجراءات فقط ، كما نجد أن مدة معالجة ملف استثماري في الجزائر بين مرحلة وأخرى يقدر بحوالي 20 يوما أي أن تجسيد المشروع يتطلب مدة حوالي 240 يوما بينما المتوسط في المغرب هو 40 يوما (18).

ب - العوائق الاقتصادية:

تتمثل الصعوبات الاقتصادية في عدم الاستقرار الاقتصادي ومشكل التمويل وعجز القطاع المصرفي بالإضافة لعائق القطاع الموازي.

1/ عدم الاستقرار الاقتصادي:

يعتبر الاستقرار الاقتصادي للدولة عاملا حاسما ومهما لاستقطاب المستثمرين الوطنيين والأجانب ومنع تهريب رؤوس الأموال إلى الخارج إذ أن المستثمر يسعى أساسا إلى استغلال أمواله وتحقيق عوائد مجزية ولن يتسنى له ذلك إلا إذا كان اقتصاد الدولة التي يستثمر فيها مستقرا لا تصعب به الأزمات الاقتصادية ، ويظهر عدم الاستقرار الاقتصادي في حالات من أهمها التضخم والتخفيض المستمر لقيمة العملة الوطنية (19).

وبالنسبة للتضخم فإنه يؤدي إلى إغراض رأس المال الأجنبي وتشجيع الأفراد على تحويل أموالهم إلى الخارج فضلا عن الإضرار بذوي الدخل الثابت وما يولده ذلك من تدمير اجتماعي ، كما يؤثر التضخم تأثيرا واضحا على الاستثمار غير المباشر مثل القروض إذ يلحق بالدائن ضررا جسيما ذلك أنه يسترد نقودا تمثل كمية معينة من السلع والخدمات تقل كثيرا عما كانت تمثل وقت الحصول على القرض.

أما بخصوص تخفيض العملة الوطنية ، فإن إجراء التخفيض يؤدي إلى تخفيض سعر صرف العملة الوطنية في مواجهة العملات الأخرى وانخفاض قوتها الشرائية في الخارج ، الأمر الذي يؤدي إلى تحميل المستثمر المحلي وكذا الأجنبي بعض الخسائر التي لم تكن في تقديره عند قيامه بممارسة نشاطه الاستثماري ذلك أن انخفاض قيمة العملة الوطنية ينعكس أثره على أثمان السلع المستوردة والمصدرة (20).

2/ مشكل التمويل وعجز القطاع المصرفي:

إن عدم فعالية المؤسسات البنكية وعدم تطورها وسيطرة القطاع العام إضافة إلى الضعف والركود الذي تواجهه البورصة يشكل عائقا في توفير التمويل والقروض البنكية، وقد حاول قانون المالية لسنة

2016 التقليل من حدة هذا العائق من خلال المادة 55 التي نصت على أنه "يتم توفير التمويلات الضرورية لإنجاز الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة باستثناء تشكيل رأس المال بصفة عامة عبر اللجوء إلى التمويل المحلي ، غير أنه يرخص اللجوء للتمويلات الخارجية الضرورية لإنجاز الاستثمارات الإستراتيجية من طرف المؤسسات الخاضعة للقانون الجزائري وذلك حالة بحالة من طرف الحكومة"⁽²¹⁾.

3/ عائق القطاع الموازي:

إن حجم القطاع الموازي يقدر ب 40% من النشاط الاقتصادي وهذا ما يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمر المحلي والأجنبي على حد سواء خاصة في ظل عدم وجود سوق تنافسية بمعنى الكلمة⁽²²⁾.

ج - العوائق السياسية والأمنية:

إن توفر الاستقرار السياسي والأمني يعتبر كأحد مقومات الاستثمار ، بحيث يعد الاستقرار السياسي والأمني من أكبر العوامل التي تساعد في جلب الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء، لذلك فإن انعدامه يعتبر كأهم عقبة تتسبب في عزوف المستثمرين ، وبخصوص الجزائر يمكن القول أنها مرت بأزمة سياسية وأمنية صعبة لعدة سنوات خلال فترة التسعينيات حيث ساهم هذا الوضع المتردي في تأخر ملحوظ للمشاركة الاستثمارية سواء الفلاحية أو الصناعية أو السياحية بالإضافة إلى أنه كرس ثقافة الرفض عند شرائح اجتماعية واسعة لأنواع محددة من الأنشطة ، ونشير هنا إلى أن الوضع الأمني لا يقتصر فقط على ظاهرة العنف التي عرفتها الجزائر خلال تلك الفترة بل تضم أنواعا أخرى من الانحرافات كالاغتيالات الجسدية والسرقة وغيرها حيث أصبحت هذه الانحرافات تشكل خطرا كبيرا على المجتمع وبالتالي تهدد مناخ الاستثمار في الجزائر .

و بالرغم من تخفيف الأحداث الأمنية وتلميع صورة الجزائر في الآونة الأخيرة أمام مجتمع الاستثمار إلا أن أوجه القصور ما تزال تشكل الصورة اللأمنية في الجزائر، والمؤسف فعلا أن أصحاب القرار لا يعطون أية أهمية لمثل هذه الوضعية التي من شأنها طرد ليس الأجنبي فقط بل وحتى الوطني . إن مثل هذه السلوكيات القاصرة تفقد الدولة أهم أسلحتها لتكوين واقع ومجال صحي للاستثمار ، وفي هذا الإطار يتوجب العمل على رفع درجة الاستقرار السياسي في البلد بانتهاج المزيد من الإجراءات لتثبيت النظام الديمقراطي والتنمية المدنية وتعزيز واقع حقوق الإنسان كما يتوجب رفع درجة الأمن والاستقرار في مدننا لتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء⁽²³⁾.

د - العوائق الفنية والتقنية:

إن العوائق الفنية والتقنية تتصل بالأملاك الوطنية الخاصة وعلى وجه الخصوص بالنسبة للعقارات غير المهيأة والتي لم تصدر بشأنها رخصة التجزئة الأمر الذي يتعذر معه التصرف في الوعاء العقاري كما حدث في إحدى الولايات الجزائرية حيث كان من المقرر إنشاء مقر المديرية الجهوية للصيدلة ومستودعات لتخزين المواد الصيدلانية ، غير أن المشروع لم يتم والإشكال المطروح أنه بعد موافقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى المنطقة الصناعية إلا أنه اتضح بعد ذلك أن المنطقة الصناعية غير مهيأة ولم تصدر بشأنها رخصة التجزئة ، الأمر الذي يتعذر معه التصرف في الأوعية العقارية لهذه الأخيرة ولأجل ذلك صدرت مذكرة من مديرية أملاك الدولة مفادها جواز التصرف في الأوعية العقارية غير المهيأة إذا كان مشروع الاستثمار استراتيجي كمشروع مصنع رونو الذي لا يمكن معه الانتظار لأجل استكمال كل الإجراءات القانونية لمنح الشركة المكلفة بإنجاز المشروع عقد الامتياز⁽²⁴⁾.

كما تواجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إشكاليات عديدة في مجال تسيير العقار من الناحية الإجرائية ، فمثلا يتطلب إنشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية (المجالس البلدية والولائية أو الولاية) على أن لا تقل مساحتها عن 10 هكتار ، ولكن لم يتم تحديد حدها الأقصى وقد تم تعيين هيئات خارجية تسند لها مهمة التسيير وتضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الإدارة المركزية .

إن ملف العقار ارتبط دوماً باعتبارات سياسية وذاتية أكثر منها اقتصادية وموضوعية ، فإذا كانت الأطر القانونية قد ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين فإن الواقع كان دوماً يخالف هذه الأطر القانونية وعلى سبيل المثال فإن مناطق النشاط الصناعي التي تم إنجازها من قبل الجماعات المحلية تبدو بعيدة جداً عن المواصفات وأدنى المقاييس الخاصة بظروف الاستثمار ، بل تم تحويل مساحات عديدة منها لصالح مشاريع إنجاز سكنات وعقارات تجارية ، ضف إلى ذلك التناقص المستمر للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد ، وفي المقابل ظلت عقارات عدد من الشركات التي أوقفت نشاطها أو التي تم حلها نهائياً بسبب الإفلاس أو بسبب آخر غير مستغلة لسنوات وبقي الغموض يكتنف مسألة تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة.

إن المناطق الصناعية التي تم إنشاؤها كانت تخضع لإجراءات محددة وواضحة نظرياً ، فبعد الدراسة الأولية يتم تشكيل ملف خاص وباقتراح من الوالي يتخذ الوزير المكلف بالعمران قراراً بإنشاء المنطقة الصناعية لتتبعها عمليات تهيئة وتقدير الكلفة والتمويل، ليتم بعدها الإنجاز ببيع قطع الأراضي المهيأة بقرار من لجنة خاصة يرأسها الوالي ، غير أن الواقع كشف تناقضات عديدة من بينها الاختلالات المسجلة بفعل تعدد الهيئات المكلفة بمنح قطع الأراضي ، فإلى جانب الولاية قدمت البلديات والهيئات المكلفة بالإنجاز للمؤسسات العمومية قطع أراضي دون تحديد مضبوط للمساحات ودون مراعاة طبيعة النشاط ، بل وحتى دون تحديد نوع مشاريع الاستثمار المراد إقامتها على تلك المساحات (25)

ولذلك فقد نجم عن تلك الاختلالات كثرة المنازعات واستفحال ظاهرة الاستغلال اللاعقلاني للعقار الصناعي وهو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية ، وسجلت عدة حالات لمستفيدين لا يمتلكون شهادات أو عقود ملكية ، كما سجلت حالات استفادة بوثيقة إدارية مسلمة من قبل الولاية ، فيما لم يتم إنجاز أي مشروع على هذه العقارات وهو ما أدى إلى حدوث عوائق ميدانية وأثر سلبي على عمليتي المراقبة و المتابعة ، وفي مقابل هذه التجاوزات الأخيرة هناك غياب لأي إجراء قانوني وردعي أو تدبير احترازي وعقابي في مستوى المخالفات المسجلة ، وكان من نتيجة هذا التساهل المضاعفة من حجم المضاربة على العقار.

هـ-محدودية الموارد البشرية:

إن توفير اليد العاملة المؤهلة والمطلوبة لممارسة المشاريع الاستثمارية الفلاحية أو الصناعية أو السياحية تمثل نقطة ذات أهمية كبرى من وجهة نظر المهتمين بالاستثمار فلا يكفي إقامة مشاريع استثمارية ضخمة وتخصيص رؤوس أموال طائلة في ظل غياب قدرات فنية وإدارية خاصة لمواجهة احتياجات القطاعات الاستثمارية وتنميتها باستمرار .

إن تشغيل أشخاص ينقصهم التأهيل والتدريب الكافي يؤدي إلى فشل هذه المشروعات لذلك فالاستثمار يتطلب مستوى عالٍ من المهارات واليد العاملة المؤهلة سواء من حيث النوعية أو من حيث العدد.

خاتمة:

نخلص في هذا المقال إلى أن المشرع الجزائري بلجونه لعقود الامتياز يكون قد وضع حدا لإمكانية التصرف في أراضي أملاك الدولة الخاصة و بالتالي أصبح جد متشدد في تسييرها عكس المرحلة الممتدة بين سنة 1990 و سنة 2008 تاريخ تعديل قانون الأملاك الوطنية، و نعتقد أن نظام الامتياز هو الأنجع و الأحسن و المناسب لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة و تأمينها و بالتالي تحقيق المردودية الاقتصادية، حيث أن عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها حتى لا تقع ضحية للمتاجرة بها أو عدم استغلالها نتيجة التنازل عنها، و من جهة أخرى تسمح للأفراد والشركات بتوظيف أموالهم و مؤهلاتهم كما أن هذا العقد يعطي للدولة مركزا لائحيا لاستخدامها وسائل القانون العام مما يؤدي لخلق مناصب شغل و تسهيل الحصول على العقارات الاستثمارية سواء في المجال الفلاحي أو في المجال الصناعي أو السياحي ، غير أن هناك عوائق كثيرة من قانونية وإدارية واقتصادية وتقنية كما أن هناك انتقادات شديدة تعرضت لها الحكومة عند تسييرها للعقار الصناعي بسبب كثرة المتدخلين في العقار لذلك حاولت تغيير أسلوب تعاملها مع هذا الملف، فقامت بتقليص عدد المتدخلين في مجال العقار الاقتصادي ، و الاكتفاء بالديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مجال أراضي الدولة الخاصة الموجهة للاستعمال الفلاحي و الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في مجال أراضي الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية صناعية كانت أم سياحية.

و بالرغم من ذلك نجد أن الجزائر عرفت عدة عراقيل بيروقراطية أعاقت إنجاز المشاريع أو الاستثمارات الاقتصادية بالإضافة لضعف ثقافة إدارة الأعمال لدى بعض مسيري الإدارات العمومية الجزائرية، و الأخطر من هذا وجود نظام مصرفي يسير بخطى بطيئة دون ذكر فضائح الفساد المالي و الإداري و خرق القوانين و حسب بعض الدراسات فإن إنشاء شركة أو استثمار في الجزائر يتطلب 240 يوما بينما يتطلب ذلك سنة (6) أيام في دولة الإمارات العربية مما يؤدي إلى نفور المستثمرين من الاستثمار في الجزائر، كما أن ثقافة إدارة الأعمال منعقدة عند بعض المستثمرين الجزائريين الانتهازيين، و هناك عدة تقارير أمنية تؤكد أن هناك محاولات لبيع أراضي الدولة الموجهة للاستثمار، و حتى الأراضي العمومية الفلاحية لم تنجو من هذه التجاوزات، و هناك عوائق أخرى كاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في غير ما خصصت له و غياب الرقابة بعد منح الامتياز، الرهون المثقلة لبعض العقارات.

ولتفادي تلك المشاكل والعوائق التي تحول دون إنجاز الاستثمارات في الأملاك الوطنية الخاصة سواء في المجال الفلاحي أو الصناعي أو السياحي فإننا نقترح جملة من الحلول على النحو التالي:

- توحيد جهاز مستقل يتكفل بنظر ومعالجة المشاريع الاستثمارية بمختلف أشكالها وتبسيط إجراءات الحصول على الحق في الاستثمار .
- محاربة الفساد بشتى صورته واتخاذ تدابير وقائية ورقابية صارمة في مجال التصرف العشوائي في أملاك الدولة الخاصة وكذا الحد من البيروقراطية.
- صياغة منظومة تشريعية تلائم متطلبات الاقتصاد الوطني والحاجات الاجتماعية المختلفة لتفعيل دور الاستثمارات وتحسين مناخ الاستثمار.
- تطهير العقار التابع للأملاك الدولة الخاصة قصد إعداد الأراضي الملائمة للاستثمار .
- تأهيل الموارد البشرية في مختلف الأنشطة الاستثمارية وتفعيلها بحيث تكون لها القدرة على استقطاب المشاريع الاستثمارية الأجنبية واكتساب الخبرة ونقل التكنولوجيا الحديثة التي تستخدمها الشركات الأجنبية في مجال الاستثمار.
- تفعيل آليات الرقابة عن طريق إنشاء لجان تتابع تجسيد المشاريع الاستثمارية سواء في المجال الفلاحي أو الصناعي أو السياحي والحد من المضاربة في العقارات الممنوحة لذلك.

- 1- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52 .
- 2- القانون رقم : 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 يعدل و يتم القانون رقم : 30/90 .
- 3- القانون رقم : 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46.
- 4- القانون رقم : 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة بالدولة ، الجريدة الرسمية عدد 46.
- 5- القانون رقم : 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50.
- 6- المرسوم الرئاسي رقم : 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 15.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم : 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم: 06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهينات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 02.
- 9- AHMIDATOU (M) , l'état et la recherche scientifique , thèse de doctorat en droit public, université d'Alger, 2009,p105.
- 10- الأمر رقم : 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم : 152 /09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27.
- 12- القانون رقم : 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم : 119/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية ، عدد 27.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم : 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية، عدد 04.
- 15- القانون رقم : 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم : 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفيات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08.

- 17 - الأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 30 أوت 2001، ج ر عدد 47 المعدل والمتمم.
- 18 - البنك العالمي، تقرير أداء الأعمال، 2016، ص 184
- 19- يحيى ولد محمود جدو، الاستثمار في البلدان النامية، المعوقات وسبل التطوير، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011، ص73.
- 20- يحيى ولد محمود جدو، المرجع السابق، ص72.
- 21 - القانون رقم: 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 والمتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد 72
- 22- Taibe hafsi ,Issad rebrab,voir grand commencer petit et aller vite ,édition Casbah,Alger,2012,p85 .
- 23 - القنبيعي عز الدين، أثر السياسة الاستثمارية على التشغيل في الجزائر في أفق 2017، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشلف، 2012، ص06
- 24- المذكرة رقم 09890 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 09 أكتوبر 2013
- 25- محمد حجابري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16 لسنة 2012، ص 323

المراجع:

أولا : النصوص القانونية :

أ- النصوص التشريعية :

- 1- القانون رقم : 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50.
- 2- القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52
- 3- الأمر رقم: 03/01 المؤرخ في 30 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 المعدل والمتمم.
- 4- القانون رقم : 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11.
- 5- القانون رقم : 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 يعدل و يتم القانون رقم : 30/90 .
- 6- القانون رقم : 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46.
- 7- الأمر : 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49.
- 8- القانون رقم : 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الجريدة الرسمية عدد 46.
- 9- القانون رقم : 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40.

- 10- القانون رقم:18/15 المؤرخ في 30ديسمبر 2015 والمتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر عدد72 .
- ب- النصوص التنظيمية :
- 1- المرسوم الرئاسي رقم : 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد15.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم : 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفاءات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم : 119/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية ، عدد 27.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم :09/ 152 المؤرخ في 02ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم : 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية، عدد 04.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم :10/ 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفاءات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم:06/11 المؤرخ في 10 جانفي 2011 يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية العدد02.

ثانيا : الرسائل الجامعية

أ- باللغة العربية :

- 1- القنعي عز الدين ، أثر السياسة الاستثمارية على التشغيل في الجزائر في أفق 2017، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة الشلف،2012.
- 2- يحيى ولد محمود جدو ،الاستثمار في البلدان النامية، المعوقات وسبل التطوير ، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر، 2011، ب-باللغة الفرنسية:

1- AHMIDATOU (M) , l'état et la recherche scientifique , thèse de doctorat en droit public, université d'Alger, 2009,p105.

ثالثا: المقالات العلمية

- 1- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16 لسنة 2012.