



جامعة عمار ثلجي - الأغواط -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري

الإطار القانوني للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

إشراف الأستاذة:

أ.د. طهاري حنان

إعداد الطالبة:

حمامي سارة

السنة الجامعية: 2024-2025

كلمة شكر

اتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأستاذتي الفاضلة البروفيسور حنان طهاري على كل ما قدمته من إرشادات وتوجيهات خلال كل مراحل إنجاز هذا العمل، والتي لولا دعمها ما كان له أن يرى النور. داعية المولى عز وجل أن يوفقها في مشوارها العلمي والبحثي وأن يجعل جهدها الذي لم تبخل به في إنجاز هذا العمل في ميزان حسناتها.

الطالبة: حمامي سارة



اهدي هذا العمل المتواضع الذي ارجو به وجه الله أولا، وارجو ان يكون
اضافة علميه ولو بسيطة، الى كل من ساهم فيه من قريب او بعيد وان
يجزيه الله عني خير الجزاء

الطالبة: حمامي سارة

المقدمة

يعد الاستثمار أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدول خاصة في ظل التحديات المتزايدة التي تفرضها العولمة والتحول نحو اقتصاد السوق ويحتل العقار مكانة مركزية ضمن معادلة الاستثمار كونه يشكل الأرضية المادية التي تقام عليها المشاريع الإنتاجية والخدمية ولا سيما في قطاعي السياحة والصناعة لما لهما من دور محوري في تنويع الاقتصاد الوطني وتقليص التبعية لعائدات المحروقات.

وقد اتجهت الدولة منذ تسعينات القرن الماضي الى ترقية مناخ الاعمال وجلب رؤوس الاموال الوطنية والأجنبية، من خلال مراجعة الإطار القانوني المنظم للاستثمار وتخصيص ادوات عقارية تتماشى مع حاجيات المستثمرين، اذ يعتبر توفير العقار الملائم والمهيأ شرطا ضروريا لكل استثمار ناجح، فلا يمكن الحديث عن اقامة مشاريع سياحية او صناعية ذات مردودية دون تأطير قانوني وتنظيم واضح للعقار المخصص لها. ان العقار السياحي والصناعي يشكلان الخارطة الوطنية لما لهما من دور المحوري في اقامه وتطوير المنشآت السياحية والصناعية بمختلف انواعها وتحقيق التنمية الاقتصادية ولتحقيق التنمية الاقتصادية بات من الضروري ان يحظى الاستثمار فيهما بإطار قانوني متكامل يوازن بين تشجيع المبادرة الاستثمارية من جهة وحماية المصلحة العامة والبيئة والموروث الثقافي من جهة اخرى حيث تطرح الإشكالية التالية:

ماهي المستجدات القانونية للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر؟

وتكمن اهمية هذا الموضوع في كونه يعالج مسألة تحمل البعدين القانوني والاقتصادي، وتعتبر عنصر اساسيا وحاسما للإقلاع الاقتصادي الذي تسعى اليه الجزائر منذ الاستقلال، قصد تحقيق تنمية مستدامة يعتمد فيها على تنويع مجالات الاستثمار والتي لا تتأتى الا من خلال حل مشكل العقار الاقتصادي.

كما تسلط الدراسة الضوء على دور المشرع في مرافقة التحولات الاقتصادية التي عرفت الجزائر خلال الفترات والحقب المختلفة من خلال تحديث المنظومة القانونية وتكييفها مع التحديات الراهنة على الصعيدين المحلي والدولي.

وقد اخترت هذا الموضوع لأنه يجمع بين اهتمامي الشخصي بالقانون العقاري والاستثماري وطبيعة تخصصي باعتباره دافعا شخصيا من جهة. ضافة الى دوافع موضوعية:

- كمحاولة الإحاطة بطبيعة المنظومة القانونية؛
 - وفهم مختلف الاطر التي تنظم هذا المجال الحيوي واهم التحديات التي يواجهها.
- وذلك بهدف استكمال مجموع المعارف التي حصلتها في التخصص خلال مساري الدراسي في طور الماستر من خلال:
- دراسة الإطار القانوني للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به؛
 - استعراض اهم الاصلاحات التي عرفها هذا الإطار القانوني ومحاولة تقييم نجاعتها في خلق مناخ استثماري جذاب لرؤوس الأموال والمستثمرين والوقوف على اوجه القصور والنقائص التي تستوجب المعالجة؛
 - طرح اقتراحات وتوصيات كمحاولة متواضعة لعلاج بعض اوجه هذا القصور والنقائص المرصودة.

وباعتبار ان الدراسة تطرقت الى عرض الإطار القانوني للاستثمار في العقار السياحي والصناعي، وتحليل السياقات القانونية والاقتصادية التي اندرجت تحتها مختلف الاصلاحات التي عرفها هذا المجال، فقد ارتأينا ان المنهج الأنسب لطبيعة هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي.

الامر الذي دفعنا الى اختيار الهيكل التالي للدراسة قصد الإحاطة بجميع جوانب الموضوع حيث قسمنا الدراسة الى فصلين: **الفصل الأول**: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي. ويتكون من مبحثين: **المبحث الأول**: مكونات العقار السياحي والصناعي وأهمية الاستثمار فيهما، والذي يتضمن مطلبين: **المطلب الأول**: العقار السياحي **المطلب الثاني**: العقار الصناعي. ما **المبحث الثاني**: التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي دوليا ووطنيا، فقد ضم مطلبين: **المطلب الأول**: مكانة الاستثمار في العقار السياحي في التشريعات الدولية والوطنية؛ **المطلب الثاني**: مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الدولية والوطنية.

اما **الفصل الثاني**: الإطار المؤسسي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر، فقد ضم مبحثين: **المبحث الأول**: الهيئات والآليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي؛ الذي اشتمل على: **المطلب الأول**: الهيئات المسيرة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي؛ **المطلب الثاني**: آليات حصول المستثمر على العقار السياحي والصناعي؛ اما **المبحث الثاني**: تحفيز الاستثمار في العقار السياحي والصناعي وما يواجهه من تحديات، والمتكون من مطلبين: **المطلب الأول**: الأنظمة التحفيزية للاستثمار في العقار السياحي والصناعي، **المطلب الثاني**: عقبات وتحديات الاستثمار في العقار السياحي والصناعي في الجزائر، وأخيرا خاتمة.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للاستثمار
في العقار السياحي والصناعي

مقدمة الفصل الأول:

يعد العقار السياحي والصناعي أحد الدعائم الأساسية التي يركز عليها قطاعي السياحة والصناعي بما لهما من دور محوري في اقامة وتطوير المنشآت السياحية والصناعية بمختلف انواعهما، ونظرا لأهمية هذين القطاعين في تحقيق التنمية الاقتصادية وتنويع مصادر الدخل الوطني، بات من الضروري ان يحظى الاستثمار في العقارين السياحي والصناعي بإطار قانوني واضح متكامل وفعال يوازن بين تشجيع المبادرة الاستثمارية من جهة وحماية المصلحة العامة والبيئة والموروث الثقافي من جهات اخرى .

حيث شهدت المنظومة القانونية الجزائرية منذ بداية الانفتاح الاقتصادي اهتماما متزايدا بملف الاستثمار العقاري السياحي والصناعي وهو ما تجسد من خلال صدور جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تؤطر منح واستغلال هذا النوع من العقار الموجه للاستثمار.

وعليه فان هذا الفصل يسعى الى دراسة الإطار القانوني المنظم للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بإبراز اهم المرتكزات التي يقوم عليها مثل ضبط مفهوم العقار السياحي والصناعي واهمية الاستثمار فيهما وكذا مكانتهما في التشريع الدولي والوطني، من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الاول: مكونات العقار السياحي والصناعي واهمية الاستثمار فيهما؛

المبحث الثاني: التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي دوليا ووطنيا.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

المبحث الأول: مكونات العقار السياحي والصناعي وأهمية الاستثمار فيهما.

باعتبار العقارين السياحي والصناعي ركيزتين أساسيتين في الاستثمار سنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على العناصر المكونة لهما وإبراز أهمية الاستثمار فيهما.

المطلب الأول: العقار السياحي.

ان معرفة الإطار القانوني للاستثمار في العقار السياحي والصناعي يقتضي منا أولا تعريف العقار السياحي والصناعي لغويا واصطلاحيا.

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وأهمية الاستثمار فيه.

لكي يتضح معنى مصطلح العقار السياحي المركب من شقين العقار والسياحي يجب ان نحدد مدلول كل منهما للوصول لتعريف له. وهذا من خلال تحديد المقصود بهما من الجانب اللغوي والاصطلاحي والقانوني وذكر الاصناف القانونية والخصائص التي تميزه .

اولا: تعريف العقار السياحي..

1. تعريف العقار لغة :

المنزل والضيعة، يقال: ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار. وفي الحديث: من باع دارا أو عقارا، قال: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك¹.

¹ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الثالثة، الجزء 04، دار صادر، بيروت، 1993، ص597.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

2. تعريف العقار قانونا:

هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف وهو تقريبا نفس التعريف الذي اوردته نص المادة 674 من القانون المدني التي نصت على حق الملكية¹. لذا فان المشرع الجزائري قد ميز في قانون الاجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فارجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية الى محكمة موطن العقار، لان هذا الاخير يتميز بموقع قار وثابت ولان المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته، التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص الى محكمة موطن المدعى عليه. ولذلك كان لزاما علينا تحديد المعنى اللغوي والاصطلاحي للسياحة لأجل تعريف العقار السياحي .

3. تعريف السياحة لغة:

سياحة وسيحانا أي ذهب، وفي الحديث: لا سياحة في الإسلام، أراد بالسياحة مفارقة الأمصار والذهاب في الأرض، وأصله من سيح الماء الجاري، قال ابن الأثير: أراد مفارقة الأمصار وسكنى البراري وترك شهود الجمعة والجماعات².

4. تعريف السياحة قانونا:

تطرقت المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط دون ذكر العقار السياحي كشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية وهي تعتبر ايضا من مكونات العقار السياحي .

¹ انظر المادة 674 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975. المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمن بالقانون المدني رقم 05-07 المؤرخ في 20 يونيو 1975 الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 1975.

² ابن منظور، مرجع سابق، ص 493.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

وهي الانتقال المؤقت من مكان أو نطاق السكن المعتاد وأماكن العمل سواء داخل نفس البلد أو خارجها. وبهذا فإن العقار السياحي وكل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي والمقصود بمصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص¹.

ثانيا: أهمية الاستثمار في العقار السياحي

تعد السياحة ذات شان وأهمية في اغلب دول العالم، حيث فرضت نفسها كأحد اهم ركائز الاقتصاد، لما لها من تأثير ايجابي في جلب الثروات وسبيل للترقية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. وللسياحة اهمية كبيرة لدرجة انه كثيرا من الدول يقوم اقتصادها على السياحة ويعتبرها ثروة رئيسية. الامر الذي جعلها مصدر دخل رئيسي كما ان القطاع السياحي قادر على توفير مردود مادي كبير تستفيد منه مختلف القطاعات التي لها علاقة بالسياحة. حيث تزخر الجزائر بإمكانيات كبيرة تؤهلها ان تكون من ضمن اهم الاقطاب السياحية على مستوى البحر الابيض المتوسط وحتى على المستوى العالمي، وذلك بفضل موقعها الاستراتيجي والذي تتنوع فيه المقومات الطبيعية من: جبال، صحاري، وسواحل موزعة على مختلف المناطق حيث لكل منها تضاريس ومناخ مختلف بالإضافة الى ما تملكه من مقومات تاريخية تنتمي الى حضارات مختلفة. الامر الذي يجعل من الجزائر بلدا سياحيا بامتياز. ونظرا للأوضاع الاقتصادية في الجزائر وجب إيجاد طرق اخرى للتنمية الاقتصادية، وذلك باستغلال كافة الموارد التي تزخر بها البلاد، خاصة في ظل التبعية

¹ مسلمي نور الدين، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص07.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

لقطاع واحد هو المحروقات¹، ومن اهم البدائل هو الاستثمار السياحي بمختلف أنواعه، والذي يعد ثروة كبيرة إذا ما أحسن استغلالها وتسييرها بكيفيات ناجعة وبتقنيات متميزة.

حيث تظهر اهمية العقار السياحي باعتباره الركيزة الأساسية في بعث النشاط السياحي، كأحد الفرص التي تستطيع تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات الأخرى، فقد أصبح العقار السياحي ذو شأن في الجزائر ما جعل المشرع الجزائري يولي اهتماما بالغاً به، من خلال اصدار تشريعات قانونية وتنظيمية من اجل انجاح هذا القطاع وتسخير كل الامكانيات والعوامل المساعدة للوصول الى الاهداف المرجوة منه والنهوض بالعقار السياحي واستغلاله والاستثمار فيه.

1. الأهمية الاقتصادية للاستثمار في العقار السياحي

- تحقيق التنمية المحلية: يساهم العقار السياحي في تنشيط الاقتصاد المحلي من خلال خلق فرص عمل جديدة سواء في قطاع البناء او الخدمات السياحية؛
- تنويع مصادر الدخل الوطني: من خلال استقطاب السياح الاجانب والمغتربين الجزائريين مما يؤدي الى زيادة العائدات من العملة الصعبة؛
- تحسين صورة الجزائر السياحية دولياً: وذلك عبر اقامة منشآت سياحية حديثة وبمواصفات عالمية؛
- نقل التكنولوجيا والمعرفة: نتيجة للاستثمارات الأجنبية المشتركة في القطاع العقاري السياحي.

2. الأهمية الاجتماعية للاستثمار في العقار السياحي

- تعزيز الاستقرار الاجتماعي: من خلال تطوير المناطق السياحية النائية وربطها بالمراكز الاقتصادية

الكبرى

¹ سعيدان رايح، مساني خالد، النظام القانوني والمؤسسات للعقار الموجهة للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة 2013، ص 24.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

الفرع الثاني: اصناف خصائص ومكونات العقار السياحي

أولاً: خصائص العقار السياحي :

يتميز العقار السياحي بجملة من الخصائص التي تميز عن غيره من اصناف العقارات سواء من حيث الطبيعة القانونية او من حيث وظيفته الاقتصادية والاجتماعية ومن أبرزها :

– يخصص العقار السياحي حصراً لإنشاء استغلال المنشآت ذا طابع السياحي وبالتالي فان استعماله يكون محدداً مسبقاً من طرف السلطات المختصة وفقاً للمخططات التوجيهية للتهيئة السياحية

(SDAT) ولا يجوز تحويل جهة استغلاله الا بإذن اداري صريح

– ان العقارات السياحية تخضع لسياسة الدولة في مجال التهيئة السياحية حيث يتم تحديد المناطق المؤهلة للاستثمار السياحي بموجب دراسات ومخططات موجهة (مثل المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية والمخططات الولائية للتنمية السياحية)

– العقارات السياحية خاصه الواقعة ضمن الاملاك الوطنية تفوت للخواص وانما تمنح عن طريق نظام الامتياز عملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 06-224 وذلك لتأمين الرقابة على طبيعة الاستغلال وضمن الاستثمار الفعلي¹.

– يعد العقار السياحي عنصراً استراتيجياً في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة لارتباطه المباشر بالقطاع السياحي الذي يعتبر من بدائل الاقتصاد لذاته الدولة اهمية خاصه من حيث التخصيص الرقابة والتممين

– كما يمثل العقار السياحي وعاء لتنفيذ مشاريع تخلق مناصب شغل وتساهم في تنمية المناطق النائية فضلاً عن كونه مصدر جذب للاستثمارات المحلية والأجنبية. ما يمنحه بعداً اقتصادياً واجتماعياً هاماً.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 25 يونيو 2006 المتعلق بالعقار السياحي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

ثانيا: الاصناف القانونية لملكية العقار السياحي :

ان العقار السياحي يتشكل من الاراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص¹. حيث تتكون الاملاك الوطنية من :الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، والاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية².

1. العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية:

هي تلك الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تكون قابله للاستغلال والاستثمار في العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تصنيفها ضمن الاملاك العمومية سواء كانت من الاملاك الوطنية العمومية او الاملاك الوطنية الاصطناعية ولقد لجأ المشرع الجزائري الى تعريف الاملاك الوطنية العمومية في قانون الاملاك الوطنية تعدادها والتفرقة بين الاملاك الطبيعية والاصطناعية حيث تشمل الاملاك العمومية الطبيعية شواطئ البحار والبحيرات وهي ملك للدولة اما الاملاك العمومية والاصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور والحدائق العمومية والإنشاءات الثقافية فشواطئ البحار والبحيرات المائية المخصصة لاستعمال السياحي تصنف ضمن الملك العمومي الطبيعي والمنشأة الفنية الكبرى والاماكن الأثرية والحدائق المتهئية تصنف ضمن الاملاك العمومية الاصطناعية وبالتالي تعتبر عقارا سياحي لأنها تحتوي على انشطه ومعلم سياحية.

2. العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة :

من العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة او الولاية او البلدية من الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقد تكون اراضي تم الغاء تصنيفها كأراض

¹ انظر المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2003 الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2009.

² انظر المادة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المؤرخ في اول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بقانون رقم 08-14 الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 اوت 2008.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

تابعه للأملاك الوطنية العامة وهي قابله للبيع والايجار والتبادل وتباع الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة داخل المناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي.

وبالتالي فان جميع الاحكام المنصوص عليها في المواد من 38 الى 58 من قانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم الواردة تحت القسم الثالث تكوين الاملاك الوطنية الخاصة تنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة مع مراعاة الاحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له¹.

3. العقار السياحي ملك للخواص :

يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الاراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص الا انها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتكون قابله للبناء طبقا لمخطط تهيئه السياحة طبقا للقانون وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إذا دعت الضرورة لذلك². وقد يكون في هذه الحال العقار السياحي مبني او قابل للبناء وقد يكون اراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية في الغالب مثل القرى السياحية الفنادق الحمامات المطاعم المقاهي المنجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص.

¹ مسلمي نور الدين، مرجع سبق ذكره، ص11.

² انظر المادة 22 من الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03 مرجع سبق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

ثالثا: مكونات الاستثمار في العقار السياحي:

لقد تعرض المشرع الجزائري الى مكونات العقار السياحي في ال قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية حيث سنتطرق فيما يلي الى مناطق التوسع السياحي المتمثلة في المواقع السياحية والمناطق المحمية .

1. مناطق التوسع السياحي:

تطبيقا للأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية التي عرفها المشرع الجزائري في المرسوم رقم 66-75 الذي نص على: تعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقته او مساحة من الارض تتمتع بمميزات او خصائص طبيعية وثقافية وبشرية او ملائمة المنتزه السياحي من شأنها ان تسمح لها بإقامة او تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل واحد على الاقل او عدة اشكال من الايراد السياحي¹ . وتعرف مناطق التوسع السياحي بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم المكلف بتجهيزات الفندقية والسياحية. كما انها ايضا محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات اخرى تكون مكمله له وهذا المحيط يتضمن منطقته متهيئة لاستقبال المشاريع السياحية².

كما وقد الغي الامر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية بموجب صدور القانون رقم 03-03، المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية وعرف هذا الاخير المناطق التوسع على انها كل منطقته او امتداد من الاقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة او تنمية منشأ سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط او أكثر من السياحة ذات مردودية³ .

¹ انظر المادة 01 من المرسوم 66-75 المؤرخ في 4/4/1966 المتضمن تطبيق الامر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 8/4/1966 عدد 28.

² سعيداني رايح، مساني خالد، مرجع سبق ذكره، ص 22.

³ انظر المادة 02 الفقرة 01 من القانون 03-03، مرجع سبق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

1.1 الاقطاب السياحية السبعة للامتياز :

تعرف الاقطاب السياحية بأنها فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز تتوفر على تجهيزات وايواء وترفيه والإقامة والتسلية والأنشطة السياحية في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية ويتوجه لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الاشعاع على المستوى الوطني والدولي. والجزائر في سداد إطلاق سبع اقطاب سياحية للامتياز تتمثل فيما يلي¹:

- القطب السياحي شمال شرق (POTNE) : يضم غابة الطارف سكيكدة قالمة سوق اهراس تبسة؛
- القطب السياحي الامتياز شمال وسط (POTNC) يضم الجزائر تيبازة بومرداس البلدية شلف عين الدفلى المدية البويرة تيزي وزو؛
- القطب السياحي للامتياز شمال الغرب (POTNW) مستغانم وهران عين تموشنت تلمسان معسكر؛
- السياحي لامتياز جنوب شرق (POTSE) الواحات غرداية بسكرة الواد المنيعه؛
- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب (POTSW) توات القرارة طرق القصور ادرار تيممون بشار؛
- القطب السياحي لامتياز للجنوب الكبير (POTGS) الطاسيلي ناجر اليزي جانت؛
- القطب السياحي للجنوب الكبير (POTGS) الهقار تمنراست.

¹ وزارة تهيئة الاقليم البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الاقطاب السياحية السبعة للامتياز، الكتاب الثالث، 2008، ص05-06

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

1.2 المياه الحموية :

لقد اقرها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير والمحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية. وهي مياه مجلوبة من نبع طبيعي او بئر محفوره والتي يمكن ان تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية وتعد مياه البحر التي يمكن معالجتها ونقلها ان تكون لها خاصية علاجية بمثابة مياه حموية معدنية¹.

1.3 الساحل :

يشتمل الساحل من خلال القانون رقم 02-02 المتعلق بحمايه الساحل وتثمينه في مفهوم هذا القانون من :

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر والجزر المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي؛
- السهول الساحلية التي يقل عن 3 كلم ابتداء من أعلى نقطه تصل اليها مياه البحر؛
- الاراضي ذات الوجهة الفلاحية؛
- المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطه تصل اليها مياه البحر المواقع التي تضم مناظر طبيعية او تحمل طابعا ثقافيا او تاريخيا.

— ¹ انظر المواد 04،03،02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفية منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخ في 21 فيفري 2007؛

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

1.4 الشواطئ:

يمكن ان تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها على انها من مناطق التوسع السياحي الى الملك الوطني العمومي وذلك وفقا لنص الفقرة 2 من المادة 08 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بحيث ان الشواطئ يمكن اعتبارها عقارا سياحيا وعليه يمكن تعريف شواطئ بانها شريط اقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في اعلى مستوياتها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي¹.

1.5 المنشآت الفندقية:

عرف المشرع الجزائري المنشآت الفندقية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 46-2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وتسييرها واستغلالها وذلك من خلال النص المادة 03 من نفس المرسوم التي جاء فيها :

المؤسسات الفندقية هي الفنادق نزل الطريق (الموتيل)، المحطة أو قرى العطل الاقامات السياحية النزل الريفية الشاليهات المنازل السياحية المفروشة المخيمات ومحطات الاستراحة².

2. المواقع السياحية:

عرف المشرع الجزائري لمواقع السياحية في المادة 02 فقرة 02 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي بانها: كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب او بما يحتوي عليه من عجائب او خصوصيات طبيعية او بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية او فنية

¹ المادة 03 الفقرة 01 من القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحية للشواطئ الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.

² انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 2046 المؤرخ في 2000/03/01، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 5 مارس 2000.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

او أسطورية او ثقافيه والذي يجب تثمين اصلته والمحافظة عليه من التلف او الاندثار بفعل الطبيعة او الانسان¹. وتعتبر المناطق السياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية او المواقع التاريخية وكذا كل الاماكن الطبيعية المصنفة².

2.1 الحظائر الوطنية الطبيعية :

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو اهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام او عدة انظمة بيئية هي :

- الغابات؛
- الواحات؛
- الصحراء.

2.2 المناطق المحمية:

تمثل المناطق المحمية جزءا من منطقة التوسع السياحي او الموقع السياحي غير قابل للبناء وتستلزم حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية او الأثرية والمحميات الأثرية والثقافية كالحظائر الثقافية. وتعتبر من المناطق والمجالات المحمية، الاماكن والاثار التاريخية العقارية وتتمثل في:

- المعالم التاريخية :

تعرف بانها اي انشاء هندسي معماري منفرد او مجموعة، يكون شاهدا على تطور هام او حادثه تاريخيه كالمباني ذات الطابع الديني او المدني، المعالم الجنائزية والمدافن والمغارات والكهوف³.

¹ انظر الفقرة 02 من المادة 02 من القانون 03-03 مرجع سبق ذكره.

² انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 66-75 مرجع سبق ذكره.

³ المادة 17 من قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/6/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخ في 17/6/1998.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

• المواقع الأثرية:

نصت المادة 28 من القانون رقم 98-04 بان: المواقع الأثرية هي مساحات مبنية او غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الانسان او بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الارض المتصلة بها ولها قيمه من الوجهة التاريخية او الأثرية او الدينية او الفنية والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات والحظائر الثقافية¹.

• المحميات الأثرية:

نصت المادة 32 من القانون رقم 98-04 على: ان المحميات الأثرية تتكون من مساحات لم يسبق ان أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب كما يمكن ان تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها ولم تخضع لإحصاء او جرد وقد تحتزن في باطنها اثار تحتوي على هياكل اثرية مكشوفة².

• الحضائر الثقافية:

نصت المادة 38 من القانون رقم 98/04 بان الحظائر الثقافية تصنف في شكل حظائر ثقافية: المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها او بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي³.

— القطاعات المحفوظة:

المجموعات العقارية الحضرية او الريفية مثل القصبات والمدن التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية اهمية تاريخية او معمارية او فنية او تقليدية⁴.

¹ المادة 28 القانون رقم 98-04 مرجع سبق ذكره.

² المادة 32 نفسه..

³ المادة 382 نفسه.

⁴ المادة 41 القانون رقم 98-04 مرجع سبق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

المطلب الثاني: العقار الصناعي.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي وأهمية الاستثمار فيه.

ان تحديد الإطار القانوني للعقار الصناعي يقتضي منا التطرق اليه من خلال معرفة معنى هذا المصطلح ومنه يكون ضروري الوقوف على مفهوم العقار الصناعي وذلك من خلال تعريفه وبيان مميزاته. بالإضافة الى ان المشرع قد رصد له اراضي ومناطق خاصة تمثل حافظته العقارية.

أولا: تعريف العقار الصناعي.

رغم الأهمية البالغة للعقار الصناعي باعتباره من الركائز الأساسية التي تقوم عليها الصناعة الا ان المشرع الجزائري لم يحدد تعريفا دقيقا له رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين المتعلقة به.

وبعد ان عرفنا العقار لغة واصطلاحا في المطلب السابق سنتعرض مباشرة الى تعريف الصناعة من جانبين: الشكلي والموضوعي.

1. تعريف الصناعة من الجانب الشكلي:

يقصد بالصناعة ذلك النشاط الممارس من كل تنظيم اقتصادي مستقل ماليا بمعنى قيام بعض المؤسسات بإنتاج سلع وتقديم خدمات لفائدة المستهلكين بوجود عتاد ومعدات للإنتاج داخل المنشآت الصناعية، الوحدة الاقتصادية الصناعية العقارية، حيث كان المصنع في تلك المرحلة يشكل الركيزة الأساسية للصناعة وقد تكون مؤسسه عمومية اقتصادية بمفهوم القانون رقم 88 / 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية او تكون مؤسسة اقتصادية خاصة منشأة من طرف اشخاص القانون الخاص كما يمكن ان تكون مؤسسات مختلطة: رأسمالية، عمومية، او خاصة¹

¹ بو عافية احمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، الملحق الجامعية السوقر جامعة ابن خلدون تيارت، سنة الجامعية: 2021 - 2022، ص09.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

2. تعريف الصناعة من الجانب الموضوعي

هذا الجانب يمس كل نشاط صناعي بصفة عامة والذي يتم من خلاله تحويل كل سلعة او مواد خام الى سلعة أخرى، وكل ما تعلق بعملية تحويل المواد الخام الى منتجات وخدمات للزيادة من قيمتها باستخدام آلات وأدوات مناسبة من اجل جعلها قابلة للإشباع الحاجات للعلم ان الجزائر تركز قطاعاتها الاقتصادية العمومية على الصناعات الثقيلة البتروكيميائية الحديد والصلب الآلات الإلكترونية.

اما القطاعات الخاصة تركز صناعتها على المنتجات الخفيفة كالمواد الغذائية، الألبسة الجاهزة، النسيج، الاثاث الى غير ذلك من المنتجات المشابهة. الامر الذي دعا الى تبني الدولة لسياسات عامة محاولة من خلالها استقطاب الاستثمارات الى مناطق تتطلب ترقية منح تحفيزات او اعفاءات ضريبية وجمركية وخلق ما يسمى بالتوازن الجهوي.

وهناك تعاريف أخرى للمنطقة الصناعية منها: انها عبارة عن مساحة معينة من الارض تقع ضمن الاقليم الحضري للمدن وتخصص للصناعات المختلفة اي انها عبارة عن تجمع صناعي غير منظم.

ويعرفها "BALE": بانها مواقع ادخلت عليها تحسينات لتشكيل عاملا محفز الانشاء الصناعات بكل انواعها واحجامها وان الخدمات المقدمة في المنطقة الصناعية تقتصر على تحديد الاراضي المخصصة للمشاريع الصناعية بتخصيص مساحة معينة لكل مشروع حسب حاجته وحسب تقدير الجهات ذات العلاقة لهذه الحاجة¹.

¹ معطالله محمد، المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية تنمية ثقافية وسياحية، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، الجزائر 2015، ص 182.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

3. تعريف العقار الصناعي في التشريع الجزائري

لم يشير المشرع الجزائري لتعريف يحدد مفهوم العقار الصناعي انما سيقى جل التعاريف على تحديد مدلوله وتتفق في مجملها على انه الحيز المكاني او الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا او غير مبني مستغلا او غير مستغل . كما انه محدد بقطع ارضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي حسب الامر 08- 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى بموجب الامر 06- 11¹، حيث جاءت المادة الثانية من هذا الامر باستثناء الاراضي المتضمنة في مجال تطبيق احكام الاراضي الفلاحية، والواقعة داخل محيطات مناطق التوسع، والمواقع السياحية، والاراضي الضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية، وكذا الأراضى الموجودة في مناطق البحث واستغلال المحروقات، الاراضي الموجهة للترقية العقارية، والموجودة داخل المواقع الأثرية والثقافية.

ما عدا ذلك فكل الاراضي قابلة لان تكون وعاء للعقار الصناعي بما فيها العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية، خاصة الفائص العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات. وحسب رأي الخبراء الجغرافيين: "فان العقار الصناعي هو المساحة الجغرافية او الرقعة الأرضية المحددة لإقامه المنشآت الصناعية.

ويمكن ان نعرف العقار الصناعي: "أنه مجموعة الاراضي وكل ما اتصل بها اتصال قار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والاصول العقارية الفائضة التي تملكها وتحوزها المؤسسات العمومية في حالة النشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد اولية او استخدام مواد شبه مصنفة".

¹ الامر 06- 11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط منح الامتياز عن الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

ثانيا: أهمية الاستثمار في العقار الصناعي.

يحتل الاستثمار في العقار الصناعي بأهمية متزايدة وذلك لتحقيق الاقلاع الاقتصادي وتنفيذ مخططات التنمية المستدامة لا سيما في ظل توجه الرسمي نحو تنويع الاقتصاد الوطني وتقليص التبعية لعائدات المحروقات وتبرز أهمية الاستثمار في العقار الصناعي من خلال دورة كعامل تمكين اقتصادي ووسيلة قانونية لتفعيل السياسات العمومية الصناعية.

1. الأهمية الاقتصادية :

هذا التوجه القانوني يمكن من استرجاع الاف الهكتارات غير المستغلة وتوجيهها نحو مستثمرين فاعلين ما يساهم في خلق القيمة المضافة رفع معدلات الانتاج زيادة القدرة التصديرية للمؤسسات الصناعية¹.

كما يعد العقار الصناعي اداة لجلب الاستثمار الاجنبي المباشر خاصة في ظل تسهيلات التي تمنحها الدولة للمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي.

2. الأهمية الاجتماعية:

يوفر الاستثمار في العقار الصناعي مناصب شغل دائمة ويساهم في تقليص نسب البطالة خاصة من خلال توجيه المشاريع نحو المناطق ذات الأولوية تطبيقا لمبدأ العدالة الجهوية المنصوص عليه في السياسة الوطنية للتخطيط الاقليمي كما انشاء مناطق صناعية جديدة ومنصات لوجستية تتماشى مع الرؤية الحكومية 2030 التي تهدف الى جعل الجزائر قطبا صناعيا إقليميا.

¹ القانون 18-22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

3. الأهمية الاستراتيجية والتنمية

ان توفير العقار الصناعي وتسهيل استغلاله يساهم في ترسيخ السيادة الصناعية وتقليل التبعية الاقتصادية خاصة إذا اقترن بتطوير صناعة تحويلية وتقنية ذات قيمة مضافة عالية كما يساهم في تحقيق اهداف المخطط الوطني لتنمية المناطق الصناعية بحيث يتيح التحكم في توزيع العقار الصناعي وتوجيهه نحو القطاعات المنتجة وتعزيز الامن الصناعي والغذائي والصحي¹.

وعليه فإن أهمية الاستثمار في العقار الصناعي بالجزائر لا تكمن فقط في بعده العقاري بل في كونه اداة قانونية واقتصادية تجسد ارادة الدولة في بناء نموذج تنموي جديد يقوم على استغلال عقلائي للأراضي العمومية الصناعية في ظل رقابة صارمة وتكليف تشريعي متواصل.

الفرع الثاني: مكونات العقار الصناعي: (الحافظة العقارية او الوعاء الجغرافي)

لقد سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال ممثلة في سلطاتها العليا الى وضع مخططات اقتصادية إنمائية للتقدم الصناعي بداية من انشاء مناطق مهينة خصيصا لهذا الغرض. بداية من صدور الامر رقم 73-45² المنظم بموجب الامر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الى غاية القانون 11-10³ المتعلق بالبلدية في الفصلين : الأول المتعلق بالتهيئة والتنمية و الثاني المتعلق بالتعمير والهياكل القاعدية والتجهيز والتنمية ضمن المواد : من المادة 107 الى المادة 121، وقد خصصت في نفس السياق حافظة عقارية تابعة للأمولاك الوطنية في المناطق الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية ووضع الاطار القانوني لتحديد شروط

¹ معطاه محمد، مرجع سبق ذكره، ص 184.

² الامر رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بأنشاء اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية.

³ قانون 10-11 المؤرخ 2011/6/22 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخ في 2011/7/3

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

يبيع هذه الاراضي ولتحريك عجلة التنمية الاقتصادية من خلال الاستثمار عكفت على الاتجاه الى نظام آخر ألا وهو النظام الحر بموجب المرسوم 93-12¹.

أولاً: المناطق الصناعية

لم يقدم المشرع الجزائري اي تعريف للمناطق الصناعية ولكن مع انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتبني سياسة سوق الحرة والرغبة في الاستثمار بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة بهذه المناطق في تحديد تعريف لها مثلاً وزارة الصناعة واعادة الهيكلة: بانها عامل حقيقي من عوامل ترقيه وعصرنة النسيج الصناعي وحسب تقرير وزارة تهيئة الاقليم والبيئة رقم 121 المؤرخ في 2004/7/21 عرفتها: "بانها مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل وتمثل عملاً مهماً من عوامل ترقيه الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة".

ومنه يمكن تعريف المناطق الصناعية بانها عبارة عن ارضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله شبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة الى سعر الارض داخل المنطقة ذاتها صدر بالأمر 73-45 انشاء لجنة استشارية يرأسها وزير الاشغال العمومية والبناء تجتمع في دورة عادية كل ثلاثة أشهر مكلفة بجمع كافة عناصر الاعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كامل تراب الوطني وتقدم الآراء والاقتراحات لأجل ترقيه هذه المناطق ولتسير هذه المناطق صدر المرسوم التنفيذي رقم 84-255 الذي يحدد الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية.

¹ المرسوم 93-12 المتعلق بترقيته الاستثمار والمرسوم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 وكذا من خلال الامر 02-03 المؤرخ في 18 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة.

² المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 الجريدة الرسمية عدد 10 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

ثانيا: مناطق النشاطات:

لا يوجد تعريف محدد لمناطق النشاطات غير انه يمكن اعتبارها: مجموعة من العقارات محتفظ بها لإنجاز نشاطات اقتصادية لفائدة المؤسسات تقع ضمن مواقع مهيئة ومسيرة من طرف المتعاملين العموميين كالبليات.

كما تعرف انها مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات طابع محلي وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والملاك الشاغلين.

ومنه يمكن تعريف مناطق النشاط بانها تشكل فضاء عقاري اقل حجما من المناطق الصناعية تمارس فيها عادة نشاط انتاج السلع والخدمات والتجارة ولهذا يجب عدم الخلط بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات نتيجة لوجود اختلاف بينهما من حيث مصدر القرار وحجم المنطقة ومن حيث الشكل وبموجب القرارات المتخذة في اطار تطبيق الامر رقم 74-26¹ تم انشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية وتم انشاء اغلب مناطق النشاطات قبل الاصلاحات الاقتصادية بمبادرة محليه بقرار من الوالي ومدولة المجلس الشعبي البلدي استنادا على مخططات التعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية مختصة.

ثالثا: المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

1. المناطق الحرة:

هي مناطق مساحتها مضبوطة وتمثل الاملاك الوطنية العمومية للدولة وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية وذلك طبقا للشروط المقررة قانونا ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم:

¹ الامر 74-26 المؤرخ في 08/09/1974 المتعلق بالاملاك الوطنية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

94- 321 في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة وهذا النوع من المناطق عرفه الكثير من الدول وهي في تزايد.

ولقد اقترحت لجنة الاحصاء التابعة لمنظمة الامم المتحدة تعريفا للمناطق الحرة حيث جاء فيها: "المناطق الحرة هي مجال جغرافي حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبر الحدود الجمركية دون وظهور مصطلح المنطقة الحرة في النظام القانوني للجزائر لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993 في المادة 93 منه التي تعدل مادة 01 الفقرة 01 من قانون الجمارك رقم: 79- 07 والتي تنص على انه يمكن انشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا او جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص"

واخيرا نشير على انه من الناحية العملية لم تظهر بعد اي تهيئة للمنطقة الحرة على الرغم من وجود المرسوم التنفيذي في اغلب ولايات الوطن.¹

2. المناطق الخاصة.

تبنى المشاريع الجزائري نظام المناطق الخاصة من اجل تحقيق توازن من حيث النشاط الاقتصادي بين مختلف مناطق الوطن حيث ظهرت هذه التنمية لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم: 93- 12 الذي منح امتيازات قانونية واقتصادية وتحفيزات جنائية من اجل استثمار في هذه المناطق.

حيث نظم المشاريع الجزائري للاستثمار في المناطق الخاصة على شكل مناطق مطلوب ترقيةها ومناطق التوسع الاقتصادي.

¹ لحياني اشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، 2019، ص23.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

2.1 المناطق المطلوب ترقيتها.

كانت اول اشارة لهذه التسمية بموجب المادة 51 القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية بمناسبة التعرض الى المخطط الوطني لتهيئة العمرانية والتدابير التحفيزية والتشجيعية التي ستتخذ لضمان ترقيات هذه المناطق.

وتنص المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم: 91-321¹ المعدلة للمادة 02 للمرسوم رقم: 89-09 على ما يلي: " تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية على اساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية والمادية والاجتماعية والاقتصادية والمالية للبلديات".

يفهم من نص هذه المادة ان المناطق الواجب ترقيتها يتم تحديدها على اساس الديموغرافيا اي عدد السكان في الولاية وكذا نسبة البطالة وحجمها وعدد سكان الريفيين والموقع الجغرافي.

غير انه بصدر القانون رقم 01-20² اعتبر المناطق المطلوب ترقيتها تلك المناطق التي تتميز بوجود تخلف واضح في الجانب الصناعي من خلال ضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدمات.

2.2 مناطق التوسع الاقتصادي

عرفت مناطق التوسع الاقتصادي حسب المرسوم التنفيذي رقم: 94-321 بأنها الفضاءات الجيو-اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي او تكامله وتزخر

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-321 يتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991
² القانون رقم: 01-10 المؤرخ في: 2010/06/29 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد: 10 المؤرخة في:

2010/10/21

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

بمجموعة من الموارد الطبيعية والبشرية والهياكل القاعدية الكفيلة بتسهيل اقامة الانشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

لقد كان الهدف من انشاء مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير او المتوسط الى ابراز بعض المناطق التي تحتوي على عناصر اقتصادية. من خلال حوافز ومزايا مالية وضريبية غير انه بصدور قانون الاستثمار لسنة: 2001 ألغيت الاحكام المتعلقة بمناطق التوسع الاقتصادي وظهرت كذلك في قانون 2008 بمصطلح مغاير، كالمناطق المحرومة والمناطق المعزولة في قانون المالية 2011 الذي استحدث مصطلحا مشابها للمناطق المطلوب ترقيتها وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وجاء من خلال المادة 115 من قانون المالية لسنة 2020 بتسميات اخرى من اجل تنمية الاقاليم الحدودية للجنوب، والمناطق المعزولة اطلق عليها تسمية مناطق اقتصادية لتنمية المناطق الحدودية، مناطق اقتصادية من اجل تطوير التكنولوجيات العالية، مناطق صناعية مدمجة وهذا ما عاد على المشرع الجزائري من خلال تغير المصطلحات دون الاشارة الى مفهومها.

المبحث الثاني: التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

سنحاول من خلال هذا المبحث التعرض للتشريعات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي، من خلال استعراض مكانه الاستثمار في العقارين في التشريعات الدولية والوطنية.

المطلب الأول: التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي؛

يعتبر الاستثمار في العقار السياحي من المجالات المهمة في الاقتصاد على المستويين المحلي والدولي، لذا توجب إيجاد الإطار القانوني المنظم لعمليات البيع والشراء والاستفادة من هذا العقار، لضمان الاستدامة البيئية والاجتماعية.

الفرع الأول: مكانة الاستثمار في العقار السياحي في التشريعات الدولية؛

ليس هناك منظومة قانونية دولية تنظم العقار السياحي على المستوى الدولي وإنما هناك مجموعة من الاتفاقيات والمبادئ التي تعتبر الإطار العام الذي ينظم هذا الأخير مثل:

أولاً: القوانين الدولية المؤثرة على الاستثمار في العقار السياحي¹ :

هناك عدة قوانين واتفاقيات دولية يجب الرجوع إليها من أجل فهم الإطار التشريعي والتنظيمي لكيفية إجراء المعاملات المتعلقة بالعقار السياحي.

1. : اتفاقيات حماية الاستثمارات الأجنبية

من خلال هذا العنصر سنحاول التعرّيج على أهم الاتفاقيات التي تعتبر إطار تنظيمي للعقار السياحي والمندرجة ضمن متطلبات حماية الاستثمارات الأجنبية والتي يعد من أهمها:

¹ محمد قويدري، تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة وأفاقها، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005، ص179.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

1.1 اتفاقية واشنطن 1965 ICSID البنك الدولي

- انشأت مركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار
- توفر حماية قانونية المستثمرين في القطاع العقاري السياحية عبر اليه التحكم الدولي.

1.2 اتفاقية الاستثمار الثنائية BITS

- تعقد بين الدول لضمان حماية الاستثمارات السياحية من التأميم والمصادرة غير العادلة؛
- تلزم الدول بتوفير معاملته عادية ومصنفة المستثمرين في العقارات السياحية.

1.3 اتفاقية الامم المتحدة للتجارة والتنمية UNCTAD

- توفر شهادات حول البيانات الاستثمارية للدول بما فيها تنظيم العقارات السياحية؛

2 قوانين مكافحة غسيل الاموال في العقارات السياحية :

2.1 مجموعة العمل المالي FATF

- تفرض معايير دوليه لمكافحة غسيل الاموال من خلال العقارات بما فيها السياحية؛
- تلتزم الدول بمراقبة معاملة المالية المرتبطة بالعقارات الفاخرة والمشاريع السياحية الكبرى.

2.2 اتفاقية الامم المتحدة لمكافحة الفساد MNCAC

تلزم الدول بمراقبه الاستثمار في العقارات السياحية لمنع الفساد والرشوة.

3. قوانين حماية البيئة والتنمية المستدامة في العقارات السياحية :

3.1 اتفاقية باريس للمناخ 2015 :

- تشجع الحكومات على وضع سياسات للاستثمار المستدام في العقارات السياحية
- تحث الدول على الحد من التأثير البيئي لمشاريع الفنادق والمنتجعات السياحية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

3.2 مبادئ التنمية المستدامة للأمم المتحدة SDGS

- تحث على الاستثمارات في العقارات السياحية الخضراء والصديقة للبيئة؛
- تلزم الحكومات بضمان الاستدامة في التخطيط السياحي.

ثانيا: القوانين الإقليمية والدولية المرتبطة بالعقار السياحي :

1. توجيهات الاتحاد الاوروبي للاستثمار العقاري¹: EU Directives On Real Estate Investment

- توفر حماية قانونية لمشتري العقارات السياحية عبر الحدود؛
- تفرض شروط شفافية في حقوق الاستثمار العقاري السياحي.

2. الولايات المتحدة الأمريكية² :

2.1 قانون الاستثمار الاجنبي في العقارات FIRPTA

- يفرض الضرائب على المستثمرين من الاجانب في العقارات السياحية؛
- ينظم شراء العقارات السياحية من قبل الغير مقيمين.

2.2 قانون الامن القومي لمراجعته الاستثمارات العقارية الأجنبية CFIUS

يسمح للحكومة بمراجعة استثمارات العقارات السياحية التي قد تؤثر على الامن القومي.

3. دول الخليج³:

تضع معظم دول الخليج قوانين خاصة بالاستثمارات في العقارات السياحية مثل :

¹ https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/investments-in-another-eu-country/index_en.htm ، اطلع عليه: 2025/03/03 الساعة 17:46.

² محمود عبد الحليم، الجوانب القانونية لحماية الامن القومي عند استثمار الشركات الاجنبية في مشروعات البنية التحتية، ورقه بحثيه مقدمه في مؤتمر: "دور منظمات المجتمع المدني في تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر 2020-2030 تنظيم: كلية الحقوق جامعة المنصورة ايام 6-7 ماي 2022
³ <https://www.thatforex.com/the-best-and-latest-investment-sectors-in-the-gulf-countries-for-2025-2026/> ، اطلع عليه بتاريخ: 2025/03/05 الساعة 18:09

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

3.1 قانون التملك الحر للأجانب: (الامارات وقطر)

يسمح للأجانب بامتلاك عقارات سياحية في مناطق محددة.

3.2 قانون التأشيرات المرتبطة بالاستثمار العقاري :

تقدم بعض الدول تأشيرات اقامة للمستثمرين في العقارات السياحية مثل برنامج التأشيرة الذهبية .

يتمتع الاستثمار في العقارات السياحية بحماية واسعة في القوانين الدولية عبر اتفاقية الاستثمار وقوانين مكافحة الفساد واللوائح البيئية والقوانين الإقليمية ومع ذلك تختلف اللوائح من دولة الى اخرى مما يحتم على المستثمرين فهم القوانين المحلية والدولية قبل اتخاذ قرارات الاستثمار.

الفرع الثاني: مكانة الاستثمار في العقار السياحي في التشريعات الوطنية

أدرك المشرع الجزائري اهمية العقار السياحي كعنصر حيوي في دفع عجلة التنمية السياحية، فسعى الى توفير إطار قانوني يضمن حسن استغلاله ويوجهه نحو تحقيق الاهداف الاقتصادية والاجتماعية المنشودة، دون المساس بالاعتبارات البيئية والثقافية، وقد تم ذلك من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية، التي تؤطر العقار السياحي وتحدد الجهات المكلفة بإدارته.

اولا: الإطار التشريعي والتنظيمي الوطني.

تعددت نصوص القانونية التي تطرقت الى العقار السياحي بشكل مباشر او ضمني، ومن

أبرزها:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

القانون رقم 01-19¹ ينص هذا القانون على: ضرورة التوفيق بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية، وخاصة في المشاريع السياحية، كما يشير الى اهمية المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية في تحديد مناطق النشاطات السياحية.

— القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بحماية المناطق الساحلية يولي اهمية خاصة للمناطق السياحية الواقعة على الشريط الساحلي، ويمنع التعدي على المناطق الحساسة بيئيا وتخضع المشاريع السياحية لموافقة اللجنة الوطنية لحماية الساحل، وفقا لمعايير دقيقة لضمان الاستغلال الرشيد للعقار الساحلي.

— القانون رقم 07-02 المؤرخ 27 فبراير 2007 المتعلق بالسياحة، يعتبر من النصوص الأساسية حيث ينص على انشاء مناطق التوسع السياحي وهي مساحات عقارية تخصص لاستقبال مشاريع سياحية، كما ينظم هذا القانون طرح منح العقارات داخل هذه المناطق ويشجع على الاستثمارات الوطنية والأجنبية فيها.

— القانون رقم 18-22² المتعلق بالاستثمار يدرج العقار السياحي ضمن القطاعات الأولوية ويوفر ضمانات قانونية وامتيازات جبائية لفائدة المستثمرين، كما ينص على امكانية تخصيص العقار العمومي السياحي عن طريق الامتياز طويل الاجل وفق الدفتر شروط محدد.

ثانيا: المبادئ التي اعتمدها المشرع الجزائري في تنظيم العقار السياحي

يعتبر تدخل المشرع الجزائري في مجال العقار السياحي ترجمة حقيقية لاهتمام الدولة بتطوير القطاع السياحي كخيار استراتيجي بديل عن الربيع البترولي. وقد تجلّى هذا الدور من خلال اصدار نصوص قانونية متخصصة واعتماد مبادئ تنظيمية تهدف الى الاستغلال الرشيد للعقار وجلب

¹ القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتوجيه التهيئة العمرانية والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 77 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001

² القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022؛

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

الاستثمار وحماية البيئة والموروث الثقافي غير ان هذا الدور لا يخلو من تحديات تعيق فعالية هذه المنظومة.

1. مبدأ الاستغلال العقلاني والمستدام للعقار السياحي

يتجلى هذا المبدأ من خلال توجيهات القانونية التي تربط استعمال العقارات السياحية بضرورة احترام البيئة والمجتمع المحلي في القانون 02-07 المتعلق بالسياحة والقانون 03-03 المتعلق بالساحل يشترطان دراسة الاثر البيئي وتطابق المشروع مع مخططات التهيئة.

2. مبدأ حماية الموارد الطبيعية والمواقع الحساسة.

فرض المشرع قيودا صارمة على استغلال العقارات الواقعة في المناطق الساحلية او الجبلية او القريبة من المواقع الأثرية حماية لها من التوسع العشوائي ويندرج هذا في إطار التزامات الجزائر الدولية خاصة اتفاقية اليونسكو واتفاقية التنوع البيولوجي.

3. مبدأ الجاذبية الاستثمارية والتسهيلات العقارية.

اتاح القانون 22-18¹ المتعلق بالاستثمار تخصيص العقار السياحي للمستثمرين عن طريق الامتياز طويل الامد 33 سنة قابلة للتجديد الى جانب توفير حوافز جبائية ومرافقة ادارية من خلال الشباك الوحيد غير المركزي لتسهيل الحصول على العقار السياحي.

4. مبدأ التخطيط المسبق والتهيئة الموجهة.

عمل المشرع على تحديد مناطق التوسع السياحي "ZET" التي تعد بمثابة خارطة الطريق لتوزيع الاستثمارات مع فرض الزامية احترام مخطط التهيئة المعد من قبل الوكالة الوطنية لتطوير السياحة.

¹ القانون 22-18، مرجع سبق ذكره.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

المطلب الثاني: التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي

ان العقار الصناعي يلعب دورا محوريا في جذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية وتحقيق التنمية الاقتصادية غير ان نجاح هذه الاستثمارات يتوقف الى حد كبير على الإطار القانوني المنظم لها وقد اولت المنظمات الدولية اهتماما بالغاً بوضع اطر قانونية عامه ومبادئ تضمن توازن المصالح بين المستثمرين والدول.

اضافه الى ان المشرع الجزائري واكب الحرص العالمي على تنظيم الاستثمار في العقار الصناعي بإنشائه لترسانة من القوانين المنظمة له. وهذا لأهمية هذا القطاع في تدوير عجلة النمو الاقتصادي وفي هذا السياق.

الفرع الأول: مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الدولية

برزت العديد من الاليات الدولية التي تنظم الاستثمار في العقار الصناعي او المبادئ الصادرة عن منظمات امية متخصصة:

أولاً: الإطار القانوني الدولي المنظم للاستثمار في العقار الصناعي

1. اتفاقيات الاستثمار الدولية:

تعد هذه الاتفاقيات سواء الثنائية او المتعددات الاطراف من أبرز الوسائل القانونية التي تنظم العلاقة بين الدول والمستثمرين حيث تضمن الحماية القانونية للعقار الصناعي المستثمر فيه تحضر المصادر دون تعويض وتكفل التسوية العادلة للنزاعات مثل اتفاقية واشنطن 1965 لتسوية نزاعات الاستثمار¹.

¹ محمد زايد، الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحماية وتشجيع الاستثمار الاجنبي في الجزائر، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 01، عدد 01، 2019/12/1، ص 120.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

2. إطار سياسات الاستثمار للتنمية المستدامة

لقد اقرته منظمة "الانكتاد" سنة 2012 وتم تطويره لاحقا وهو يتضمن مبادئ توجيهية لتشريع الاستثمار أبرزها الحق في التنظيم وشرعية المصالح العامة وضمان الشفافية وحماية البيئة يستخدم هذا الإطار كمرجع في صياغة قوانين الاستثمار الصناعي.

3. دليل TFAD - FAO - UNIDROIT بشأن عقود استثمار الاراضي

رغم ان تركيزه الاساسي على الاراضي الزراعية الا ان الدليل يتضمن مبادئ قابلة للتطبيق على العقارات الصناعية مثل احترام الحيازة المشروعة للأرض ووجوب تقييم الآثار البيئية والاجتماعية قبل تنفيذ المشروع الصناعي.

ثانيا: المبادئ القانونية الدولية المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي

مبادئ الامم المتحدة التوجيهية بشأن الاعمال التجارية وحقوق الانسان القضاء الدولي تلزم هذه المبادئ الشركات والدول باحترام حقوق الانسان خاصة عند اقامه منشآت صناعية قد تؤثر على السكان المحليين او البيئة وما يفرض التزامات قانونية على المستثمرين في العقار الصناعي من حيث الشفافية والحد من الاضرار بالمصلحة العامة هذه تشريعات الحوكمة البيئية والاجتماعية.

اصبحت جزءا من شروط تمويل دولي حيث يجب على المشاريع العقارية الصناعية ان تحترم معايير خفض الانبعاثات والالتزام بممارسات العمل العادلة واشراك المجتمع المدني في مراحل المشروع وهو ما تم تفعيله ضمن التشريعات الأوروبية الحديثة من لائحة الاتحاد الاوروبي رقم: 500-2025¹

¹ هاني محمد خليل العزازي، النظام القانوني الدولي للاستثمارات الأجنبية، اطروحة دكتوراه في القانون الدولي العام، جامعة الزقازيق، مصر، 2022، ص 340.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

ثالثا: دور التحكيم الدولي في حماية الاستثمار العقاري الصناعي

يعد التحكيم وسيلة قانونية فعالة لحماية حقوق المستثمرين حيث يضمن فض النزاعات بطريقة محايدة وسريعة كما هو منصوص عليه في اتفاقية مركز تحكيم الدولي لفض منازعات الاستثمار. فكثيرا ما تطور نزاعات الاستثمار بين الدولة المضيفة والمستثمرين الاجانب وقد يفشل قضاء الدولة المضيفة في انصاف حقوق المستثمر الاجنبي مما يوجب اللجوء الى التحكيم الدولي بوصفه وسيلة ودية محايدة لتسوية النزاعات التي تنشأ عن مثل هذه العقود¹.

ان نجاح اسلوب تحكيم الدولي في إطار منازعات الاستثمار يتعلق بمدى تحقيق التوازن بين حقوق المستثمر الاجنبي ومتطلبات خطط التنمية الاقتصادية في مجال تطوير وتحسين العقار الصناعي وبذلك أصبح التحكيم ضروريا في تسوية منازعات استثمار العقار الصناعي في ظل المتغيرات الدولية والوطنية الراهنة.

الفرع الثاني: مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الوطنية.

سنحاول توضيح مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الوطنية من خلال معرفة الهيئات الوطنية والمحلية التي تسيّره. وكيفية تنظيم المشرع الجزائري لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار مع ذكر الضمانات الممنوحة للمستثمرين. ونظرا لعدم تكيف هذا النص مع المبادئ الواردة في الميثاق والامر المتعلقين بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات فقد صدر المرسوم 84-56² الذي تضمن كيفية تسيير المناطق الصناعية كمرحلة انتقالية. والذي نص على تسيير هذه المناطق عن طريق مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية مؤسسة عمومية اقتصادية التي تنشأ بموجب مرسوم يحدد مقرها والوصاية عليها.

¹ عيوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، اطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2006 ص 124.

² المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 1984/03/03 الجريدة الرسمية عدد 10 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

ولقد تزامنت هذه المرحلة مع تكوين احتياطات العقارية للبلدية¹. والتي كانت تنحصر في الاراضي الواقعة في المناطق العمرانية حيث يمكن تخصيص جزء منها للصناعة.

ونتيجة الاشكالات التي ظهرت في تسيير المناطق الصناعية كان لزاما اعادة النظر في المؤسسات المسيرة لهذه المناطق حيث تدارك هذا الخلل من خلال القرار رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003² وذلك بإعادة تنظيم المناطق الصناعية من خلال انشاء أربع شركات لتسيير الحافظات العقارية ولحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية عن طريق انشاء شركة محلية تسمى بشركات تسيير العقاري SDT.

وللحد من الفوضى التي عرفها تسيير المناطق الصناعية وضع المشرع نظام تسيير هذه الاراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122³ على ان يسند تسيير الاصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتولى تسيير الهيئة المحلية للوكالة على مستوى الولاية المعنية على اساس اتفاقيه تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة والهيئة المالكة وهذا الاجراء اتضح ميدانيا من خلال اقبال المستثمرين على استقبال مشاريع الاقتصادية على هذه المناطق التي تم تهيئتها مسبقا لاستقبال هذه المشاريع من توفير شبكه الطرقات وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز الى آخره.

وبموجب القرارات المتخذة في إطار تطبيق الامر رقم 74-26 تم انشاء 449 منطقته نشاط على مستوى 46 ولاية وتم انشاء اغلب مناطق النشاط قبل الاصلاحات الاقتصادية بمبادرة محلية بقرار

¹ الامر 74-26 مؤرخ في 1974/02/20 المتضمن كيفية تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الجريدة الرسمية عدد 19 المواد: 02، 06، 10. ² 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003 الصادر عن مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقيته الاستثمار المتضمن اعادة تنظيم المناطق الصناعية.

³ مرسوم تنفيذي رقم 07 - 122، مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي

من الوالي ومدولة المجلس الشعبي البلدي استنادا على مخططات التعمير المحددة من طرف هذا الاخير بمساعدة لجنة تقنية مختصة.

ونتيجة الفوضى وعدم الاستعمال العقلاني للأراضي الموجودة داخل مناطق النشاط واستحواذ اغلب البلديات على مساحات شاسعة من الاراضي الفلاحية مما دفع السلطات الى انشاء وكالات عقارية محلية ذات طابع اقتصادي تتولى مهمة تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الاحتياطات العقارية البلدية واعداد الملفات التقنية والإدارية لبرامج التهيئة التي تقوم بها بنفسها او تكلف هيئات متخصصة كما تسهر على التنسيق بين جميع المتعاملين في تلك المناطق ومن خلال الاصلاحات الاقتصادية وبموجب قانون توجيه العقاري رقم 90-25 اسندت مهمه تسيير المناطق النشاط الى مؤسسات عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري يسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التي تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405.

وللوكالات العقارية المستحدثة حق ترقية الاراضي وادارتها وتهيئتها طبقا لقواعد التعمير وفي حدود الامكانيات المتوفرة بحكم انها المالكة لهذه الاراضي الواقعة بمناطق النشاطات.

ولقد جاء القانون 11/80 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الافق للمستثمر الخاص الوطني حيث نص في المادة 24 منه على امكانية استفادة المستثمر الخاص من قطع ارضية طبقا للتشريع والاجراءات السرية وبموجب قانون المالية لسنة 2016 ومع وضع المشرع في امر انشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وتهيئتها وتسييرها على الاراضي غير الفلاحية تدرج ضمن الملكية الخاصة وذلك بناء على دفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئه الإقليم.

الفصل الثاني:

الإطار المؤسسي للاستثمار في العقار
السياحي والصناعي بالجزائر

مقدمة الفصل الثاني:

بعد استعراض التعاريف اللغوية والاصطلاحية لكل متغيرات الدراسة وما يتعلق بها من مفاهيم، وكذا مكونات العقار السياحي والصناعي وأهمية الاستثمار فيهما، سنحاول من خلال الفصل الثاني أن نخطط بالإطار المؤسسي لاستثمار في العقار السياحي والصناعي في الجزائر، من خلال التعرض لأهم الهيئات المسيرة للاستثمار في العقارين، وكذا الآليات المعتمدة لحصول المستثمر على العقار في المجال السياحي والصناعي.

لنخرج في الأخير على أهم الأنظمة التحفيزية التي تعد أداة لدفع الاستثمار في القطاعين، وكذا أهم التحديات التي تواجه الاستثمار فيهما. الأمر الذي يحول دون تحقيق الأهداف التنموية المسطرة من قبل الدولة الجزائرية في سعيها للخروج من دائرة التبعية للمحروقات.

ولإحاطة بهذه العناصر قسمنا الفصل الحالي إلى مبحثين:

المبحث الأول: الهيئات والآليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي؛

المبحث الثاني: تحفيز الاستثمار في العقار السياحي والصناعي وما يواجهه من تحديات.

المبحث الأول: الهيئات والاليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي الصناعي؛

بعد ان تطرقنا لأهمية الاستثمار في العقار السياحي والصناعي باعتبارهما ركيزتين اساسيتين في تحقيق التنمية المستدامة. والتي لا تتحقق الا بتوفر إطار مؤسسي تحدد فيه الجهات المختصة بتنظيم ومراقبة الاستثمار في هذا النوع من العقار وذلك بالاستناد لجملة من النصوص القانونية والتنظيمية.

المطلب الأول: الهيئات المسيرة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي؛

لقد تعاقب على تنظيم القطاعين عدة هيئات ومؤسسات، في محاولة للتأقلم والتكيف مع مختلف المراحل التي مر بها الاقتصاد الجزائري والتوجهات التي عرفت كل حقبة.

الفرع الأول: الهيئات المسيرة للاستثمار في العقار السياحي؛

يعتبر العقار السياحي أحد الاركان الأساسية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة ويتطلب تنظيم تنظيمه اطارا مؤسساتيا وقانونيا متكاملا وقد اولى المشرع الجزائري اهمية خاصة لتحديد الجهات المختصة بتنظيم ومراقبه الاستثمار في هذا النوع من العقار مستندا الى جملة من النصوص القانونية والتنظيمية.

أولا: الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم الاستثمار في العقار السياحي

1. وزارة السياحة والصناعة التقليدية

لقد مر قطاع السياحة في الجزائر بعده تغييرات في هيكله الإدارية، حيث انه بعد الاستقلال اطلق عليها تسمية وزارة السياحة، بموجب الامر المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية¹، ثم بموجب المرسوم المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية²، تغيرت تسميتها الى وزاره الثقافة والسياحة، وبعدها أعيدت تسميتها بوزارة السياحة والصناعة التقليدية، بمقتضى المرسوم التنفيذي المحدد

¹ الامر 66- 62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 28، الصادرة بتاريخ 8 ابريل 1966.
² المرسوم التنفيذي رقم 88-232، المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 1988/11/05، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادرة 1988/12/14.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

لصلاحيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وبعدها ادمجت سنة 2007 ضمن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة، لتصبح في 2010 وزاره السياحة والصناعة التقليدية. ونجد الان وزاره السياحة والصناعة التقليدية على راس الهيكل الاداري في مجال تسيير العقار السياحي، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات وزير السياحة نجد انه يكلف بمجموعة من المهام والصلاحيات تتمثل اساسا في¹:

- الاعداد والسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية؛
- اعداد واقتراح ادوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبه العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياح؛
- اعداد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وتنفيذها؛
- يضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية.

2. الوكالة الوطنية للعقار السياحي ANFT

أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489²، وتعرف كونها: مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري، مسؤولة عن توفير العقار السياحي وتثمينه في الجزائر. تُعتبر الوكالة مسؤولة عن توفير العقار السياحي في المناطق السياحية، وتهيئة المناطق السياحية، وتحديد وتصنيف المواقع السياحية بالإضافة الى:

- إدارة العقار السياحي؛
- إعداد دراسات التهيئة السياحية؛
- تحديد وتصنيف المواقع السياحية؛
- توفير الخدمات اللازمة للمستثمرين.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 92-357، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، المؤرخ في 03/10/1992، الجريدة الرسمية، عدد 71، الصادرة 04/10/1992.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 85 المؤرخة في 30 / 12 / 2023.

ان الوكالة الوطنية للعقار السياحي (ANFT) هي مؤسسة مهمة في تطوير القطاع السياحي في الجزائر، وتلعب دورًا هامًا في توفير العقار السياحي، وتحديد وتصنيف المواقع السياحية، وتوفير فرص الاستثمار¹.

3. الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI

مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، أنشئت بموجب المرسوم 22-298،² تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تعمل تحت وصاية الوزير الأول، تختص بدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

وباعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعنى بترقية الاستثمار في القطاعين السياحي والصناعي وتولي اهتمام كبيرًا بالقطاع الصناعي، فسأتي على تعريفها واختصاصاتها لاحقًا في المطلب المتعلق بالهيئات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي.

ثانيا: الهيئات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي على المستوى المحلي

بعدما تطرقنا إلى الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي سنتعرض إلى الهيئات الفاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي والمتمثلة في المديرية الولائية للسياحة والصناعة التقليدية والوالي هيئات اللامركزية التي تتمثل في البلدية والمجلس الشعبي الولائي اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة .

¹ كحيل حكيم، حشود نسيم، دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي، مجلة القانون العقاري، المجلد: 8 العدد: 3، ص 85.
² مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 ديسمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022

1. المديرية الولائية للسياحة والصناعة التقليدية

تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 10-257¹ المتضمن انشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية للولاية وتحدد مهامها وتنظيمها وتكلف المديرية الولائية للسياحة والصناعة التقليدية بالسهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال تامين العقار السياحي والمساهمة في ترفيته لاسيما في ميدان الاستثمار في العقار السياحي وتوجيه مشاريع الاستثمار ومتابعتها باتصال مع الهيئات المعنية بالإضافة الى انها تعمل على تامين مناطق ومواقع التوسع السياحي على مستوى الولاية.

كما تقوم بالسهر على متابعه تنفيذ عمليات الاستثمار في العقار السياحي وترقيه النشاطات السياحية وتعمل على اعداد مخطط عمل سنوية يتعلق بالنشاطات السياحية والمبادرة بكل اجرام من شأنه انشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية وتنفيذ تدابير تطويرها وترقيتها

2. الوالي:

اعطى المشاريع بعد الصلاحيات للوالي بصفته ممثلا للدولة حيث ينشط الوالي وينسق ويراقب نشاط المصالح غير المركزية للدولة المكلفة بمختلف قطاعات من بينها قطاع السياحة². كما يتمتع الوالي بصلاحيات في تسيير العقار السياحي فهو مكلف بمنح الامتياز لمناطق التوسع السياحي ورخص الاستغلال واستعمال الشواطئ وفقا لما جاء في احكام القانون 03-02 والوالي ايضا مخول له بمنح رخص استغلال اماكن للتخييم وفقا لما جاء في احكام المرسوم التنفيذي رقم: 01-138 المحدد لشروط تخصيص اماكن التخييم واستغلالها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-257 مؤرخ في 2010/10/20، يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 2010/10/26.

² المادة 111، من القانون رقم 12-07، المؤرخ في 2012/2/21 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 29 فيفري 2012.

3. الهيئات اللامركزية

تتمثل هذه الهيئات في المجالس الشعبية المحلية المنتخبة سواء على مستوى البلدية او الولاية متمثلة في:

3.1 البلدية والمجلس الشعبي الولائي

بموجب اخر تعديل لقانون البلدية فانه يمكنها اتخاذ كل التدابير يرمي الى توسيع قدراتها السياحية وتشجيع المتعاملين المعنيين باستغلاله.

كما خول المشرع الجزائري للمجلس الشعبي الولائي بعض الصلاحيات المتعلقة بحمايه التراث الثقافي والتاريخ والفني والحفاظ عليه بمساهمه المصالح التقنية المؤهلة وبالتنسيق مع البلديات وكل هيئة وجمعية معنية ويشجع ويطور كل عمل يرمي الى ترقية التراث التاريخي والفني والثقافي بالاتصال مع المؤسسات والجمعيات المعنية ويقترح كل التدابير الضرورية لتثمينه والحفاظ علي.

3.2 اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة

تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على شواطئ التي يمكن فتحها للسياحة او منعها واقتراحها على الوالي المختص اقليميا وتتولى المهام التالية:

- القيام بكل التحريات والرقابة لأجل استعمال واستغلال الشواطئ؛
- اقتراح تحديد مساحات او اجزاء الشواطئ التي من شأنها ان تكون موضوع امتياز.

الفرع الثاني: الآليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي

تخضع عمليات تنظيم العقار السياحي لمجموعة من الضوابط التشريعية والتنظيمية وفقا للنصوص القانونية التي تتعلق بطرق تسيير العقار السياحي كما يخضع استغلال العقار السياحي للعقود الإدارية المتمثلة في عقود الامتياز والتنازل.

أولاً: عقد الامتياز واجراءات منحه على العقار السياحي

ان الامتياز هو أحد طرق ادارة المرافق العامة بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة او الولاية او البلدية الى أحد الافراد او اشخاص القانون الخاص بإدارة المرفق الاقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمال او اموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي المقابل يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق¹.

لقد نظمت قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة احكام عقد الامتياز الا ان القاسم المشترك بين جل النصوص القانونية المنظمة له قبل سنة 2008²، هو امكانية انتقال الملكية بعناصرها الثلاث من: استعمال واستغلال وتصرف الى المستثمر حيث يصبح مالكا للوعاء العقاري بعد اتمام المشروع. ويعد عقد الامتياز الاداري تفويض المرفق العام وذلك تحقيقا للخدمة العامة وتحسين ادائها في ظل تزايد الوعي المدني ودور الدولة ويعتبر من عقود المرافق العامة.

1. اجراءات منح الامتياز على العقار السياحي

تختلف اجراءات منح الامتياز تبعا لنوع العقار السياحي بحيث خصص المشاريع كل منطقة بإجراءات معينة.

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص356.
² الامر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط منح الامتياز عن الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

2. تحديد مناطق التوسع السياحي

قبل صدور الامر 04-08 منح المشرع الجزائري حق الامتياز على الاراضي المملوكة للدولة ملكية وطنية عمومية او خاصة التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية¹. واشترط ان تكون تلك الأراضى لفائدة الاستثمارات محددة في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقاً لأحكام القانون 01-90 الذي يحدد القوانين المتعلقة بالفندقة وهذا ما ذكره المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المحدد لكيفيات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية².

كما منح حق الامتياز على الاراضي القابلة للبناء ونص ذلك ذات المرسوم على ان صاحب الامتياز يلتزم بتسديد إتاوة الايجار السنوية المحددة من طرف إدارة املاك الدولة مدة امتياز 20 سنة قابلة للتجديد بموجب طلب تجديده بواسطة طلب يتم ايداعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في اجل 12 شهر على الاقل قبل انقضاء مدة الامتياز في حالة ما اذا تنازل صاحب الامتياز عن مشروعه الاستثماري او اذا بدى غير قادر على انجائه في الاجل المحدد في دفتر الشروط تتولى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحساب الدولة حيازة المشروع الاستثماري الذي جاء في مخطط التهيئة السياحية.

بعد صدور الامر 04-08 للأملاك الوطنية المتمثلة في قطع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تخضع في هذا الامر للمادة 15 من قانون 03-03 بمعنى الغاء القواعد المخالفة لهذا الامر بما فيها المادة 25 منه وكذلك النصوص المنظمة للامتياز في المرسوم 07-23 المتعلق بدفتر الشروط الخاصة بمنح الامتياز على الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية كما ان هذا المرسوم يؤسس احكامه على المادة 25 من القانون 03-03 المخالفة لأحكام الامر 08-

¹ المادة 210 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، مرجع سبق ذكره.

² المادة 25، نفس المرجع.

04 حيث كان يلخص بمنح الامتياز سابقا يتم عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية موضوع الامتياز تابعه للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر الشروط يحدد تصور المشروع بعد مع انجازه والتي ينبغي توفرها حسب المادة 05 الفقرة اولى من الامر 08-04¹ غير انه بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 التي بدورها تعد نقطة التحول حيث اصبح بموجب الامتياز يمنح عن طريق التراضي على اساس دفتر الشروط وبقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على الاراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي.

3. انجاز مشاريع استثمارية سياحية عن طريق الامتياز

ان انجاز استثمارات على اساس اهداف محددة من شأنها احداث تنمية متعددة الاشكال للمساحات التي تسخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية ويأخذ مخطط التهيئة السياحية تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء وحمايتها فعمليات منح الامتياز تكون عن طريق المزاد العلني المفتوح او المقيد او بالتراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي او معنوي يرغب بالاستفادة من الامتياز على الارض المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير اما المزاد العلني المحدود فيكون عن طريق المنافسة على ارضية موجهة لمشروع استثماري بطبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط اما طريقة التراضي تكون من خلال منح الامتياز دون اللجوء الى المنافسة وذلك حسب طبيعة المشروع الاستثماري².

¹ الامر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم بموجب قانون المالية 2013.

² المادة 06، الامر 08-04، نفس المرجع.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

منح قانون الاستثمار الجزائري للوكالة الوطنية لتطوير السياحة حق الموافقة على منح الامتياز على غرار موافقة الوزير المكلف بالسياحة والعبرة بازدواج هذه الموافقة هو منح الامتياز من قبل الوالي حيث ان منح رخص الامتياز يختلف باختلاف طريقة منح رخص الامتياز بالنسبة للقطاع الارضية التابعة للدولة ضمن مناطق التوسع السياحي فتخضع لعملية المزاد العلني المفتوح او المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة الوطنية لتنمية السياحة اما في حالة التراضي يختص بمنح رخصة الامتياز مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار واذا كانت هذه القطعة الارضية خارجة عن حدود مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية يكون اختصاص منح رخصة الامتياز من طرف الوالي المختص اقليميا وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار¹.

كما منع القانون الجزائري بناء او انجاز مشروع استثماري على مدن تحتوي على مناطق ذات اخطار كبرى كالمناطق منتجة للغاز الطبيعي وهو قيد اقرته السلطات العمومية في منح الامتياز على اصناف من الأراضي، على انه تستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر اصناف الاراضي الآتية:

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية؛
- القطاع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية؛
- الاراضي الفلاحية؛
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة؛
- القطعة الارضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الاثرية والثقافية؛

¹المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

ثانيا: عقد التنازل

هو عقد يتم بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار مهما كان طبيعته كان سياحي او صناعي او فلاحي حيث تقوم الإدارة المالكة بتحويل العقار الى المستثمر وفقا لشروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار على ان يكون ضمن الاملاك الخاصة التابعة للدولة والمخصصة للاستثمار ويجب ان يكون هذا العقار خاليا من القيود التي تعيق التصرف فيه كالرهن او ان يكون محل تنازع عقد التنازل يكون بعد الاستفادة من حق الامتياز فعند اتمام المشروع تكرر اجبارية ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الارض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من المستثمر وب عقد موفق فملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز تكون قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة.

لقد غير المشرع الجزائري وعدل من شروط وكيفية الاستثمار في العقار السياحي حيث كان في السابق يأخذ بعقد الامتياز والتنازل مباشرة بقوة القانون إذا التزم صاحب الامتياز بشروط العقد وانجاز المشروع بشكل فعلي وذلك بناء على طلب منه خلال السنتين اللتان تليان انجاز المشروع¹.

المطلب الثاني: الهيئات والاليات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي.

اختلفت الهيئات المكلفة بتسيير الاستثمار في العقار الصناعي بالجزائر وكذا الاليات المنظمة له، باختلاف المراحل التي عرفها تطور الاقتصاد والتوجهات التي تبنتها الجزائر، قصد دفع عجلة التنمية اذ ان واقع هذه الهيئات والاليات هو نتاج تلك المراحل المختلفة.

¹ خليفي محمد، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية المركز الجامعي النعامة، العدد: 04 جوان 2016، ص124.

الفرع الأول: الهيئات المسيرة للاستثمار في العقار الصناعي.

اتخذت سلطات العمومية في الجزائر جملة من التدابير القانونية والمؤسسية المنظمة للعقار الصناعي واستحدثت مجموعة من الاجهزة المختصة في تسييره فعلى المستوى المركزي نجد كل من:

أولاً: المجلس الوطني للاستثمار CNI

يعتبر الهيئة العليا لتحديد استراتيجية تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي والواضعة للأنظمة التحفيزية لجلب المستثمرين فضلاً عن تهيئة مناخ الاعمال وبحث عن سبل التنمية فقد تقرر حسب المادة 18 من الامر رقم: 01-03¹ انشاء المجلس الوطني للاستثمار والتي جاء فيها ما يلي: " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة". وتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره وتنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01-281 ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 06-355 المؤرخ في 6 اكتوبر 2006.

وتم انشاؤه بهدف تدعيم الجهاز التشريعي والتنظيمي للاستثمار فهو يقوم بوضع وتحديد كيفية تطوير الاستثمار وذلك باقتراح التدابير التحفيزية والفصل في الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية للاستثمار والمستثمر في ظل نظام استثنائي، وفي المزايا الممنوحة للمستثمرين كما يقوم بتحديد المناطق التي يمكن ان تستفيد من مزايا هذا النظام. اضافة الى ذلك فان قرارات وتعليمات هذا المجلس لا توجه مباشرة الى المستثمر بل توجه الى الهيئات المكلفة بتطبيق النصوص المتعلقة بتطوير الاستثمار وعلى وجه التحديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويتشكل اعضاء المجلس كما يلي²:

— رئيس الحكومة رئيساً؛

— الوزير المكلف بالمالية؛

¹ المادة 18 من الامر 01-03 مرجع سبق ذكره.

² بوعافية احمد، ماندي مبارك، مرجع سبق ذكره، ص 27.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات؛
 - الوزير المكلف بالجماعات المحلية؛
 - الوزير المكلف بالتجارة؛
 - الوزير المكلف بالطاقة والمناجم؛
 - الوزير المكلف بالصناعة؛
 - الوزير المكلف بالسياحة؛
 - الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
 - الوزير المكلف بتهيئة الاقليم والبيئة
- كما ان للمجلس الوطني للاستثمار عدة مهام:
- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار واولوياته؛
 - يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند اليه، ويوافق عليه ويحدد الاهداف في مجال تطوير الاستثمار؛
 - يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الجارية؛
 - يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل المزايا الموجودة؛
 - يحث على انشاء وتطوير المؤسسات والادوات المالية الملائمة لتمويل الاستثمار ويشجع على ذلك.

وطبقا لنص المادة 17 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار¹ وكذا نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-297 يتكون من 11 عضوا وتحت سلطة الوزير الأول، الا ان المشرع لم يعرف لنا

¹ المادة 17 من القانون 22-18، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: الإطار المؤسسي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

المجلس الوطني للاستثمار على خلاف ما فعل في الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وهذا لاحتكاكها أكثر بالمستثمر ومرافقته.

اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار

بالنظر الى نص المادة 02 من المرسوم السابق ذكره نجد ان المجلس الوطني للاستثمار يكلف باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها كما يعد تقريرا سنويا يرفعه الى رئيس الجمهورية المرسوم التنفيذي رقم 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره¹.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أنشئت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488². وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³. توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة. وتعد تاجرا في علاقاتها مع الغير. كما تتولى الوكالة المهام الأتية⁴:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية؛
- السهر على الربط الخارجي بطرق وشبكات المختلفة للمناطق الصناعية يوم نطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية؛

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08/09/2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28/12/2023، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 2023.

³ المادة 02 من نفس المرسوم.

⁴ المادة 06 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها؛
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين اقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

ثالثا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI

لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون الاستثمار الجديد الى تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وانما اكتفى فقط بالإشارة اليها في القوانين السابقة واعادة تسميتها بعد ما كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ليتدارك المشرع الامر بعدها بصور المرسوم 22-298 المنظم للوكالة الذي عرف الوكالة وضبط مهامها وكيفية تسييرها¹.

حيث تم استبدال التسمية السابقة للوكالة: الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتدعى في صلب النص الوكالة وعرفت الوكالة: "بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول. وتعتبر الوكالة شخص من اشخاص القانون العام ذات طابع اداري تعمل على تسهيل الاجراءات الإدارية للحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم الى غاية الانتهاء من المشروع².

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 ديسمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022.

² المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298 نفسه.

1. هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

حسب المادة 18 الفقرة 03 من القانون 18/22¹ والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 تُنشأ لدى الوكالة الشبائيك الوحيدة الأتية:

— الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية؛

1.1 الشبائيك الوحيدة اللامركزية

كما جاء في المادة 19 من القانون 18-22 ان الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ويكلف بالقيام بكل الاجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الاجنبية وتحدد معايير تأهيل المشاريع الاستثمارية الكبرى عن طريق التنظيم.

وحسب ما جاء في المادة 20 من نفس القانون تعد الشبائيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين عن المستوى المحلي وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في اتمام الاجراءات المتعلقة بالاستثمار كما تضم هذه الشبائيك ممثلين للهيئات والادارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الاجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع الاستثمارية خصوصا تلك المكلفة بمنح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري والحصول على العقار الموجه للاستثمار ومتابعة الالتزامات المكتسبة من طرف المستثمر كما تبقى الشبائيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر وتكلف على الخصوص بما يلي :

— استقبال المستثمر؛

— تسجيل الاستثمارات؛

¹ القانون 18-22، مرجع سبق ذكره.

— تسير ومتابعه ملف الاستثمار؛

— مرافقه المستثمرين لدى الادارات والهيئات المعنية¹.

1.2 الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:

يجمع الشباك الوحيد اضافة الى اعوان الوكالة ممثلين عن:

— اداره الضرائب؛

— اداره الجمارك؛

— المركز الوطني لسجل التجاري؛

— مصالح التعمير؛

— الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار؛

— مصالح البيئة؛

— الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الاجراء والغير الاجراء².

1.3 الشبايك الوحيدة اللامركزية

تعد الشبايك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين ويكلف ممثل الادارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبايك الوحيدة بجميع الاعمال ذات الصلة بمهامهم حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على النحو الآتي: يقوم ممثل الوكالة بتسجيل استثمارات ويبلغ شهادات تسجيل ويكلف بما يأتي:

— معالجة كل طلبات تعديل شهادة التسجيل الاستثمار؛

— تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وإنجاز المشاريع الاستثمارية؛

¹ أمينة قوسم، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، ص103.

² نفسه، ص 104.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

- التأثير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا وعند الاقتضاء على تخريج القائمة التي تشكل المساهمة العينية؛
- ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم؛
- الترخيص بتنازل عن الاستثمار وتحويل مزايا مباشرة؛
- مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاص بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب،
- تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة تقييم¹.

يكلف ممثل اداة الضرائب بما يأتي:

- اعداد شهادة الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمه السلع والخدمات المستفيدة من المزايا؛
- اعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليمية الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقديم مشروع الاستثمار او اعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال؛
- اعداد كشف للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت اجل اثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة كل ستة أشهر.
- يكلف ممثلون هيئات مكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى ادارتهم الأصلية لاستكمال الاجراءات المرتبطة بالحصول على العقار؛
- يجمع ممثلون المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسه النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة كل ما يخص الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق

¹ امينة قوسم، المرجع السابق، ص106.

والتراخيص مع ضمان احوالها الى الهياكل المعنية ومتابعه معالجتها الى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها¹.

وعليه فقط حدد هذا النص القانوني جملة المراحل التي يتم بها المشروع الاستثماري بدءا من مرحلة التسجيل الى المرافقة وحتى الانتهاء من المشروع ثم حدد مهام كل ممثلي الهيئات الادارية التابعة للوكالة من اجل تشجيع الاستثمار وازالة العراقيل البيروقراطية التي يعاني منها المستثمر.

2. المنصة الرقمية للمستثمر

شرعت السلطات الجزائرية في تعميم الرقمنة على مستوى القطاعات وذلك لدمج تكنولوجيا الرقمية وتحسين جوده الخدمات العمومية المقدمة من خلال استحداثها لمنصة رقمية. وضعت تحت تصرف المستثمرين وقد تناولتها المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022 .

3. أهداف انشاء المنصة الرقمية للمستثمر.

تعتبر فكره انشاء المنصة نقله نوعية لاستقطاب المستثمرين والنهوض بالإنتاج المحلي غير ان الهدف الاساسي من انشائها هو اضعاف الشفافية التي ينبغي تحقيقها ميدانيا وقد تناولت المادة 28 مرسوم تنفيذي 22-98 السالفة الذكر اهداف المنصة المستقلة المتمثلة في²:

- تسهيل تواصل المستثمرين مع الوكالة؛
- اضعاف الشفافية والمساواة في ايداع ومعالجة الملفات تعزيز التعاون والتنسيق بين الهيئات المتدخلة في العملية الاستثمارية؛

¹ المادة 26 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سبق ذكره.
² عبد الرحيم بسام، نوال لاراري، مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل قانون 23-17، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي عبد الله مرسل، تيبازة، الجزائر، المجلد 19 العدد 01، 2025، ص 10.

- ضمان خدمه عمومية ذات جودة؛
 - تمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم المودعة؛
 - حصر عمليات ايداع الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر؛
- استهدفت السلطات الجزائرية من خلال استحداثها لمنصة رقمية خاصة بالمستثمر تعزيز التعامل الالكتروني وتحسين تواصل مع المستثمرين مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتكريس مبادئ الشفافية والمساواة ناهيك عن تبسيطها للإجراءات الخاصة بحصول المستثمرين على العقار الصناعي.
- وتندرج هذه التدابير المستحدثة من قبل السلطات الجزائرية لتحسين مناخ الاستثمار وترقية خدمات مرافق الاستثمار العامة وكذا تمكين المستثمرين من ايداع ومعالجة ملفاتهم بسرعة من خلال إلزام مصالح الوكالة بوجوب التقيد بالمواعيد فضلا عن وضعها لإطارات مؤهلة تظهر على جودة الخدمة المقدمة معالجة الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر.
- لم تكفي السلطات الجزائرية من خلال احكام المرسوم التنفيذي رقم 22-298 بحصر ايداع الملفات الخاصة بالاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر بل فرضت على الوكالة وجوب معالجة الملفات المودعة رقميا عبر المنصة ووضعت لأعوان ادارات والهيئات المعنية بالاستثمار الآليات التي تسمح لهم بتبادل المعلومات بصورة مباشرة وفورية كما عززت الضمانات الممنوحة للمستثمرين من خلال تقليصها لأجال دراسة ملفات المستثمرين ومعالجتها وتمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم المودعة عن بعد.

الفرع الثاني: الآليات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي

إن أول اسلوب لاستغلال عقار الصناعي كان يتمثل في اكتساب المستثمر للعقار بواسطة التنازل بالتراضي او بالمزاد العالمي حسب الحالة وب عقد توثيقي مشهر او عقد مشهر، ثم ظهر اسلوب الحصول على العقار بواسطة الامتياز هذا الاسلوب الجديد ظهر بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12

واستمر العمل بالأسلوبين من صدور الامر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حسم الامر بإلغاء التنازل وتعزيز الامتياز.

أولا: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي قبل صدور قانون 17-23

عقد التنازل او إعادة التنازل او البيع كلها تسميات لعقد واحد له نفس الأثر القانوني وهو نقل الملكية بكل عناصرها الى المشتري وينصب هذا العقد اساسا على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة او الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة اي متوفرة ويتميز باحتوائه على شروط خاصة وغير مألوفة في القانون الخاص كالتنازل على الشرط الفاسخ وبناء على دفتر شروط¹.

والتنازل هو عقد يتم ما بين المستثمر والادارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته صناعية او سياحية او فلاحية بحيث تقوم الادارة بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني او الاجنبي ويقتضي التنازل عن الاوعية العقارية بغرض الاستثمار ان تكون الاملاك المتنازل عنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث انه لا مجال لان تكون هذه الأخيرة تابعة للأفراد إلا وفقا لإرادتهم الخاصة. وقد عرفت مرحلة التنازل عن العقار الصناعي في الجزائر مرحلتين:

1. المرحلة الاولى:

امتدت من 1970 الى 1992 حيث تم في هذه المرحلة التطبيق الواسع لأحكام الامر 26-74 الذي سمح بالبيع المباشر لقطع ارضية ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لصالح الخواص في إطار الاستثمار بعقود تنازل تم شهرها؛

¹ امال مشتي، راضية امقران، مرجع سبق ذكره، ص 407.

2. المرحلة الثانية:

فقد بدأت بصدور المرسوم التشريعي 93-12 والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹ والقوانين التالية له كالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وصولا الى الامر 06-11 المحدد لشروط وكيفية منح مشاريع استثمارية حيث عرف تغييرا من نمط الاستغلال الى نمط الامتياز القابل للتنازل مع خصوصية التنازل في المؤسسات العمومية الاقتصادية وقد توالى على تأطير عملية التنازل مجموعة من النصوص القانونية الخاصة او التي كانت ضمن قوانين المالية الى غاية صدور الامر 08-04 الذي قام بإلغاء التنازل وبقى على الامتياز كطريق وحيد لاستغلال الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وقد يرجع ذلك الى ان التنازل لا يحقق هدف السلطات في الحفاظ على العقارات التابعة للدولة.

ثانيا: الامتياز

اولا من الناحية القانونية جاء القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويي 2022 المتعلق بالاستثمار ليحدث قطيعة مع المنظومة التقليدية حيث أقر نظاما جديدا لتخصيص العقار الصناعي عبر آلية الامتياز بدل التنازل مما يمكن الدولة من الحفاظ على ملكية الاراضي ويخضع المستثمر لدفتر الشروط يضمن حسن استغلال العقار وقد عزز هذا القانون مبدأ الشفافية من خلال انشاء شباك الوحيد للعقار الاقتصادي والذي يسمح للمستثمر بالحصول على العقار والاعتمادات الضرورية في اجل معقوله ودون تعقيدات إدارية. كما كرس المشرع ضمن نفس القانون وخاصة في المواد من 52 الى 58 جملة من الالتزامات الواقعة على المستثمر تتعلق بأجال انجاز واحترام التخصيص وضرورة دخول المشروع حيز النشاط تحت طائلة سحب الامتياز وهو ما يدل على تطور المقاربة القانونية من منطق الحياة نحو منطق الاستغلال المنتج للعقار الصناعي.

¹ القانون 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

اهتمت هذه نصوص قانونية من أوامر ونصوص تنظيمية الخاصة بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال العقار واقامة مشاريع استثمارية.

حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322¹ : فان الامتياز هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا او معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما او غير مقيم او مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الارض في اقامة مشروع في منطقة خاصة.

كما عرف عقد الامتياز حسب المرسوم التنفيذي 07-121² بأنه هو العقد الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع استثماري.

كما عرف عقد الامتياز حسب الامر 08-04 بأنه عقد تحول الدولة ممثلة في ادارة املاك الدولة حق انتفاع بقطعة ارضية غير مخصصة او محتملة التخصيص اي متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص او العام وهذا ليستفيد من تلك الارض في اقامة مشروع استثماري.

كما عرف عقد الامتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 09-152³ بأنه منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز على الاراضي الوطنية في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة في 19/10/1994

² المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

بناء على التعاريف المستمدة من الاوامر والمراسيم التنفيذية الخاصة بكيفيات وشروط منح الامتياز لإقامة مشاريع استثمارية فانه يمكننا الاستنتاج ان المشرع الجزائري اورد تعريف واسع لعقد الامتياز الصناعي الموجه للاستثمار الوطني والاجنبي والمتمثل فيما يلي:

- ان الامتياز يمنح لشخص طبيعي او معنوي سواء كان خاضع للقانون العام او الخاص يمنح الامتياز لمدة زمنية محددة؛
- يرتب منح الامتياز حق الانتفاع اي يخول للشخص المعين الانتفاع بالعقار محل الاستثمار؛
- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا.
- يمنح على اساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الامتياز وصاحب الامتياز؛
- يترتب على منح الامتياز دفع أتاوى ايجارية سنويا¹.

الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

إن لعقد الامتياز طبيعة مزدوجة تكون فيه الادارة طرفا في العقد وبالتالي تكون علاقة تعاقدية قائمة على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين هذا من جهة ومن جهة اخرى قد تكون للإدارة سلطة في التعديل والرقابة وتوقيع الجزاءات كالفسخ مثلا الذي يطبق على المتعاقد الذي أخل بأحد التزامات.

ثالثا: استغلال عقار الصناعي الموجه للاستثمار في ظل قانون 17-23

ان الصيغة التي يمنح بها العقار الصناعي بعد صدور قانون 17-23² هي صيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل وهذا ما اكدته المادة 08 فقرة والمادة 14 من قانون 17-23 في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمنح العقار الصناعي بتفويض من الدولة عن طريق شبك وحيد بصيغه الامتياز بالتراضي

¹ المادة 20 من المرسوم نفسه.
² القانون 17-23، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

قابل للتحويل الى تنازل مرفقا بدفتر اعباء نموذجية يتضمن بنودا ادارية عامة وبنودا خاصة تتماشى مع التوجهات الاستراتيجية الرامية الى تحقيق التنمية المنشودة.

يمنح هذا الامتياز بموجب قرار تسنه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد استيفاء اجال الطعون بعدها تكلف مصالح املاك الدولة بإعداد عقود الامتياز وذلك بناء على طلب الوكالة الجزائرية ومدته 33 سنة قابلة للتجديد¹.

يحول الامتياز الى تنازل من قبل وكالة بعد طلب من صاحبه بشرط الانجاز الفعلي للمشروع وفق بنود معدة في دفتر الاعباء وكذا دخوله مرحلة الاستغلال وحصوله على شهادة المطابقة من الادارة المؤهلة والمستفيد من الامتياز شخص طبيعي كان او معنوي وطنيا او اجنبيا سواء مقيم او غير مقيم يحمل مشروعا استثماريا².

ان استفادة المستثمر من الامتياز القابل للتحويل الى تنازل يلزم صاحب الامتياز بدفع إتاوة بمجرد حصوله على عقد امتياز غير قابل للتحويل الى تنازل بموجب الامر 08-04 السابق الذكر.

من تبعات الحصول على عقد الامتياز تسهيل استخراج رخصة البناء وتأسيس رهن عن الحق العيني، حيث يخول القانون للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في فسخ عقد الامتياز بموجب قرار الفسخ في حالة الاخلال بما ورد في بنود الاعباء وعلى اساس هذا القرار تقوم مصالح املاك الدولة بإعداد عقد الفسخ.

¹ المادتين 17، 14 من نفس القانون.

² المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 2023.

المبحث الثاني: تحفيز الاستثمار في العقار السياحي والصناعي وما يواجهه من تحديات.

من اجل خلق مناخ استثماري مشجع ومحفز للمستثمرين لا يكفي ان تكون هناك منظوم. بل يجب توفر انظمة تحفيزية لجلب الاستثمار المحلي والاجنبي، كما يجب تشخيص التحديات والعقبات التي تواجه هذا الاستثمار، قصد اجراء اصلاحات مناسبة لطبيعة هذه الاخيرة في عملية مستمرة قصد تحسين هذت المناخ الاستثماري.

المطلب الأول: الأنظمة التحفيزية للاستثمار في العقار السياحي والصناعي.

سنأتي في هذا المطلب عن استعراض اهم الأنظمة التحفيزية التي استحدثتها مختلف التشريعات باعتبارها محاولة لخلق المناخ الاستثماري المناسب في القطاعين السياحي والصناعي. حيث استحدث القانون 18-22¹ جملة من الانظمة الخاصة لأجل النهوض بالاقتصاد الوطني وهي ثلاث انظمة جديدة لم تكن معروفة في القوانين السابقة وتتمثل في:

- النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية او ما يسمى بنظام القطاعات؛
- النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة اهمية خاصة او نظام المناطق؛
- النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات ذات الطابع المهيكلة او نظام الاستثمارات المهيكلة.

الفرع الأول: نظام القطاعات

إن نظام القطاعات او النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية. هو مصطلح جديد جاء به القانون 18-22 حيث بموجب هذا النظام وسع المشرع من القطاعات التي تعتبر ذات أولوية للاستثمار الى 06 قطاعات خلافا لما تضمنه القانون 09-16² والذي ركز فيه المشرع على 03 قطاعات فقط، ويقصد

¹ من المادة 24 الى المادة 33 من القانون 18-22، مرجع سبق ذكره.

² القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

بنظام القطاعات المجالات التي تحظى بأولوية من قبل الدولة والتي يجب التركيز عليها من اجل القيام بالمشاريع الاستثمارية دون غيرها من المجالات الاخرى وهذا بحكم اهميتها القصوى سواء من الناحية الاقتصادية او المالية، كونها تدخل في التنمية الاقتصادية للدولة من منظورها الشامل.

أولاً: الاستثمارات التي تستفيد من هذا النظام

ركز المشرع الجزائري في هذا النوع من الانظمة التحفيزية على المجالات الكبرى التي تدر ارباحا ضخمة على الدولة وتكون قابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات كل الاستثمارات المنجزة في المجالات التالية: المناجم، المحاجر، الفلاحة، تربية المائيات، الصيد البحري، الصناعة الغذائية، الصناعة الصيدلانية، البتروكيميائية، الخدمات والسياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الاعلام والاتصال.

وتجدر الإشارة الى ان المرسوم التنفيذي رقم: 22-300¹ حدد قائمة الانشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات.

ثانياً: الأنظمة التحفيزية في نظام القطاعات

بعد ان يسجل المستثمر مشروعه الاستثماري لدى الوكالة الجزائرية للاستثمار فانه يمكنه الاستفادة من المزايا الممنوحة في إطار هذا النوع من الانظمة والتي تسمى مرحلة الانجاز وذلك حسب ما تضمنته المادة 27 من القانون 22-18 حيث ان الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام القطاعات تستفيد من مزايا مختلفة حسب المرحلة التي تنتمي اليها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 8/ 9/ 2022، الذي يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل. الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 8/ 9/ 2022

1. مرحلة الانجاز

يستفيد المستثمر في هذه المرحلة من عدة إعفاءات من شأنها ان تحفزه وتعزز من فرص الاستثمار في النجاح وهي:

- الاعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار؛
- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة او المقتنيات محليا والتي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار؛
- الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني؛
- الاعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاشهار العقاري ومبالغ الاملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الاملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية؛
- الاعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاشهار لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء¹.

2. مرحلة الاستغلال

يستفيد المستثمر حسب الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون 22-18² في هذه المرحلة من:

- الاعفاء من الضريبة على ارباح الشركات؛
- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني؛

¹ خليفي فاطمة، عثمان علي، قراءة في قانون الاستثمار 22 / 18، الأنظمة التحفيزية وتأثيرها على جذب الاستثمار الأجنبي، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، المجلد: 06 العدد 02، 2023، صفحات: 264-278، ص 273.

² القانون 22-18، مرجع سبق ذكره.

كما تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام القطاعات زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام من تراكم المزايا في حالة ممارسة نشاط مختلط او عدة أنشطة لا تستفيد من المزايا المحددة في هذا القانون الا تلك القابلة للاستفادة من المزايا.

الفرع الثاني: نظام المناطق.

يقصد بنظام المناطق او النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة اهمية خاصة: تلك المناطق او الحوافز المخصصة للمواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب بصفة عامة والجنوب الكبير بصفة خاصة وكذا المناطق التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة وكذا المناطق التي تملك امكانيات وموارد طبيعية قابله للثمين.

ويقصد كذلك بهذا النظام اعطاء اولوية للاستثمارات بكل اشكالها في مناطق خاصة ومحددة في القطر الجزائري وذلك لاعتبارات تتعلق بالفجوة الكبيرة القائمة بين المناطق الجغرافية في الجزائر من ناحية التنمية الوطنية اجتماعية كانت او اقتصادية.

ولقد حدد المرسوم تنفيذي رقم 22-301¹ قائمة المواقع التي توليها الدولة الأهمية في مجال الاستثمار كما يمكن تحيين قائمة هذه المواقع عند الحاجة بناء على اقتراح من الوزراء المعنيين وهذا ما نصت عليه المادة 03 من هذا المرسوم.

كما عرف المرسوم التنفيذي 22-301 بدقة المناطق التي تحتاج فعلا الى تنمية، حيث شمل تقريبا كل مناطق الدولة الجزائرية دون استثناء سواء في الشمال او الوسط او الشرق او الغرب الامر الذي يوحى بوجود احصائيات معمقة حول تلك المناطق التي تعرف بمناطق الظل وهذا لتمكينها من الاستفادة من برامج الانعاش الاقتصادي، وتستفيد الاستثمارات في هذه المناطق بمزايا تتضمنها مرحلتين:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 08/09/2022، الذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 18/09/2010.

1. مرحلة الإنجاز:

وهي تتضمن نفس المزايا في كل الأنظمة التي شملتها الفقرة الاولى من المادة 27 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار.

2. مرحله الاستغلال:

نصت المادة 29 من القانون 22-18 على ان مدة الاستفادة من هذه المزايا تتراوح من خمس سنوات الى 10 سنوات ابتداء من الشروع في مرحلة الاستغلال وتتضمن هذه المزايا:

- الاعفاء من الضريبة على ارباح الشركات؛
- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني؛

الفرع الثالث: نظام الاستثمارات المهيكلية

هو النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات ذات الطابع الهيكلي، ويقصد بنظام الاستثمارات المهيكلية: تلك الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب شغل والتي من شأنها الرفع من جاذبية الاقليم وتكون دافعة للنشاط الاقتصادي من اجل تنمية مستدامة اقتصادية واجتماعية واقليلية كما تساهم خصوصا فيما يلي: احلال الواردات، تنويع الصادرات، الاندماج ضمن سلسلة القيم العالمية والجهوية، اقتناء التكنولوجيا وحسن الأداء¹.

أولا: الاستثمارات المستفيدة من نظام الاستثمارات المهيكلية:

- ان يكون مستوى مناصب العمل المباشرة يساوي او يفوق 500 منصب عمل؛
- ان يكون مبلغ الاستثمار يفوق او يساوي عشر ملايين دينار جزائري؛

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 08/09/2022، الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 18/09/2022.

ثانيا: مرحلة الإنجاز.

هي نفس المزايا الواردة في كل الأنظمة التي جاء بها المشرع الجزائري في المادة 27 القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار. حيث أكد المشرع الجزائري في الفقرة الاولى من المادة 31 من قانون 22-18 انه يمكن تحويل مزايا مرحلة الانجاز المنصوص عليها ضمن هذه المادة الى الاطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد والمكلف بإنجاز الاستثمار لحساب هذا الأخير.

ثالثا: مرحلة الاستغلال.

تستفيد الاستثمارات المهيكلة من المزايا المرتبطة بمرحلة الاستغلال وهذا بداية من تاريخ الشروع في الاستغلال لمدة تتراوح من خمس سنوات الى 10 سنوات من:

- الاعفاء من الضريبة على ارباح شركات؛
- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني.

ووفقا لما تضمنته المادة 02 من المرسوم 22-302¹ فان الاستفادة من هذه المزايا تكون بطلب من المستثمر، من اجل اعداد محضر معاينة للدخول في مرحلة الاستغلال والذي تعده الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. كما انها يمكن ان تستفيد من مرافقة الدولة وذلك عن طريق التكفل جزئيا او كليا بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيدها. حيث يوضع المستثمر لدى الوكالة طلب مساهمة الدولة في التكفل بأشغال المنشآت الأساسية على اساس عرض وصف تقدير مفصل فيما يخص الأشغال المقررة إنجازها.

كما تحدد مساهمة الدولة في اتفاقية تتم بين المستثمر والوكالة الجزائرية للاستثمار المتصرفة باسم الدولة بشرط ان توافق الحكومة على الاتفاقية التي تنشأ كذلك فإن معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-302، مرجع سبق ذكره.

تكون معدة بشكل محضر وهو الاجراء الذي يسمح بالإشهاد على ان المستثمر الحامل لمشروع مسجل لدى الوكالة قد وفى بالتزاماته.

والمقصود بالدخول في مرحلة الاستغلال هو انتاج السلع او الخدمات الموجهة للبيع بعنوان الاستثمار والذي ادى الى الاقتناء الكلي او الجزئي لوسائل انتاج الواردة في قائمة السلع والخدمات المقدمة للوكالة عند التسجيل والضرورية لممارسة النشاط موضوع الاستثمار المسجل لغير الاستثمارات المتعلقة بالأنشطة المقننة لا يمكن تسليم محضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال الا بعد الحصول على الموافقة من الادارات المعنية.

المطلب الثاني: عقبات وتحديات الاستثمار في العقار السياحي والصناعي في الجزائر.

يعد العقار الصناعي أحد الركائز الأساسية التي يركز عليها الاستثمار اذ يشكل الإطار المكاني اللازم لإنجاز المشاريع الصناعية ورغم الاصلاحات التشريعية المتتالية التي باشرتها الجزائر لتحسين مناخ الاستثمار لا يزال العقار الصناعي يواجه عدة عراقيل قانونية وتنظيمية تعيق استغلاله الامثل والتي سنسلط الضوء على أبرز هذه التحديات.

الفرع الأول: تعقيد الاجراءات والفساد الإداريين في العقار السياحي والصناعي.

بالرغم من الامكانيات الكبيرة التي تزخر بها الجزائر يجد المستثمر الوطني او الاجنبي جملة من المعوقات والعراقيل من اجل تجسيد مشروعه الاستثماري وتحول دون تطوره وتقف امام الراغبين في الاستثمار.

أولاً: تعقيد الاجراءات والفساد الإداريين في العقار السياحي.

ان الجزائر في السنوات الأخيرة اصبحت تقدم تسهيلات للمستثمر في مجال السياحة سواء كان من داخل الوطن او من خارجه لكن ميدانيا يجد هذا المستثمر عده عقبات وصعوبات بسبب حجم التعقيدات من الناحية الإدارية بالدرجة الاولى على عكس كثير من الدول التي تسعى لجذب عدد كبير من

الفصل الثاني: الإطار المؤسسي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

رؤوس الاموال خاصة الأجنبية منها للاستثمار في العقار السياحي من خلال تبسيط الاجراءات الإدارية وتسهيلها.

اضافه الى ان ظاهر البيروقراطية التي يعاني منها قطاع السياحة والاستثمار في العقار السياحي، تكبد الجزائر خسائر كبيرة بسبب الاجراءات الإدارية والبيروقراطية المعقدة¹ مثل :

— تعقيد الاجراءات وبطء سيرورتها، حيث ان عملية تسجيل مؤسسات تتطلب حوالي 18 اجراء ا بمعدل 93 يوما في المتوسط و 130 يوما للحصول على رخصه بناء و 35 لرخص أخرى؛

— كما ان بعض النصوص القانونية المنظمة للمجال تتسم بالغموض حيث تخضع لتفسيرات وتأويلات الإداريين؛

— صعوبة توفير الخدمات الرئيسية للمستثمرين مثل الامداد بالغاز الكهرباء قنوات الصرف الصحي؛

— الاجراءات الجمركية المعقدة عند استيراد الآلات والمعدات التي تخص المستثمرين مما يرهق كاهلهم ويكلفهم خسائر مادية فادحة نتيجة التأخر الناتج عن هذا التعقيد؛

— ان انتشار الفساد يقضي على المنافسة العادلة بين المستثمرين في الحصول على المشاريع الامر الذي يفضي الى ما يمكن ان يوصف بجرائم اقتصادية، ويكرس عدم الشفافية.

ثانيا: تعقيد الاجراءات والفساد الإداريين في العقار الصناعي.

رغم ادراج آليات شبك الوحيد الا أن الاجراءات المتعلقة بالحصول على العقار الصناعي لا تزال معقدة وبيروقراطية يتطلب المسار الاداري المرور بعدة جهات والموافقة على دفاتر شروط مطولة ما يطيل من مده انجاز المشروع.

¹ محمد قويدري، مرجع سبق ذكره، ص178.

المرسوم التنفيذي رقم 12-432¹ يطلب يتطلب اعداد دفتر شروط والموافقة لجان متعددة ومطابقة المشروع مع مخططات التهيئة مما يعقد المسار الإداري.

1. نقص المناطق الصناعية المهيأة

ان الكثير من المناطق الصناعية غير مزودة بالبنية التحتية الاساسية مثل شبكات المياه والكهرباء والصرف ما يجعلها غير صالحة فورا للاستثمار ويتحمل المستثمر اعباء إضافية. فرغم انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي سابقا الا ان ضعف التنسيق بين الجماعات المحلية ووزارة الصناعة يعيق تجهيز هذه المناطق

2. غياب الشفافية في منح الامتياز

يسجل وجود غموض في كيفية اختيار المستفيدين من العقارات الصناعية رغم ما نص عليه القانون 18-22 من رقمنة الاجراءات عبر البوابة الوطنية للاستثمار.

3. صعوبة تحويل حق الامتياز الى الملكية:

رغم التنصيص القانوني على امكانية التحويل في حالات معينة: المادة 46 من القانون 18-22 الا ان تطبيق العملية يظل صعبا، بسبب الشروط المتعددة والمماثلة الادارية فحسب هذه المادة تسمح بالتحويل تحت شروط صارمة مرتبطة باستكمال المشروع بنسبه معينة.

4. تعدد الجهات الوصية وتضارب الصلاحيات

تدخل عدة قطاعات في تسير العقار الصناعي: وزارة الصناعة، املاك الدولة، وزارة الداخلية، وزارة المالية. يخلق نوعا من التداخل وصعوبات في تحديد الجهة المختصة ويضعف فعالية القرار الاستثماري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-432، ينظم شروط وكيفيات شراء المساكن التي أنجزت بأموال عامة في إطار البيع بالإيجار، المؤرخ في 25/12/2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 23/04/2011.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

وبالرغم من اصدار القوانين السالفة الذكر واستحداث البوابة الرقمية للمستثمر لتحسين الشفافية لكنها ما زالت مقيدة التفعيل التام في بعض الجهات.

الفرع الثاني: السمسرة والمضاربة في العقار السياحي والصناعي.

خلال السنوات الماضية شهد العقار السياحي والصناعي في الجزائر حجما كبيرا من المضاربة مع تنامي ما يسمى بالسوق الموازية، الامر الذي أضر كثيرا بالاقتصاد الوطني حيث أصبح العقار مصدرا للشراء وذلك بالتعدي على العديد من الاراضي الفلاحية وتغيير طبيعتها وتوجيهها لغرض تشييد مشاريع سياحية وصناعية دون احترام القوانين المنظمة لهذا المجال .

كما تم التعدي على العديد من المساحات الغابية في المناطق الساحلية لذات الغرض الامر الذي عمق من حجم مشكلة العقار السياحي في الجزائر وادخل القطاع في فوضى حالت دون تحقيق الاهداف المتوخاة في المجال الاستثماري¹.

كما يمكن ان نشير الى بعض العراقيل الاخرى التي صارت تمثل هاجسا للمستثمرين سواء المحليين او الجانب وسببا في ارتفاع التكاليف الاستثمارية الناتجة عن الحصول على وعاء عقاري يناسب المشروع .

من بين العراقيل التي يواجهها الاستثمار السياحي والصناعي هو انتشار البناءات الفوضوية ما أثر على المساحات المخصصة للاستثمار وخاصة المساحات التي كان يمكن استغلالها كوعاء يزيد من مساحة التوسع السياحي والصناعي اضافة الى ضعف الرقابة من طرف الهيئات المختصة في الحفاظ على العمران. وكذا المشاكل المتعلقة بالمضاربة في الصفقات العمومية. الامر الذي يؤثر على توسع الاستثمار السياحي والصناعي في الجزائر.

¹ محمد قويدري، مرجع سبق ذكره، ص 179.

الفرع الثالث: الاشكاليات القانونية للاستثمار في العقار السياحي والصناعي.

رقم الترسانة القانونية الكبيرة التي سنّها المشرع الجزائري فيما يتعلق بالاستثمار في العقارين الا
هناك العديد من العقبات والتحديات القانونية التي تحول دون تحقيق الاهداف التنموية المنشودة من قبل
الدولة الجزائرية.

أولاً: الاشكاليات القانونية للاستثمار في العقار السياحي

ان الاستثمار في العقار السياحي يحتاج الى موارد كبيرة من اجل تجسيد المشاريع السياحية على
ارض الواقع، ولحماية هذه الاستثمارات من التلاعبات وسدا للثغرات القانونية جاء القانون رقم 03-03
الصادر في 17 / 2 / 2003 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي حيث نصت المادة 20 منه على ما يلي:
يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الاراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم
الاراضي التابعة للأماكن العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص .

وبالرغم من وجود منظومة قانونية تضبط الاستثمار في العقار السياحي الا انه ما زال هناك عده
معوقات تحول دون تثمين مناطق التوسع السياحي بسبب غياب الاستراتيجيات الخاصة بمناطق التوسع
السياحي في الجزائر .اضافه الى عدم استكمال الدراسات الخاصة بالمشاريع السياحية ما ينعكس سلباً على
الاستثمار السياحي¹.

كما ان ضعف الرقابة والحماية في المناطق ذات التوسع السياحي وعدم وجود اليات واضحة وفعالة
في تسيير العقار السياحي يضعف من وتيرة تطور هذا القطاع.

ان الجزائر بما تمتلكه من امكانيات طبيعية وبمكانة جغرافية ومؤهلات بشرية يمكنها ان تتبوأ مكانة
ريادية في مجال السياحة في شمال افريقيا غير ان هذا لا يتأتى الا بتحديد آليات قانونية تحمي العقار

¹ مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقاري الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد: 8، جانفي 2016، ص 392.

الفصل الثاني: الإطار المؤسساتي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

السياحي من كل الانتهاكات التي يتعرض لها وتذلل العقبات التي تقف امام انجاز المشاريع السياحية والتخفيف من الاجراءات الإدارية المعقدة التي تحول دون انخراط المستثمرين المحليين في الاستثمار في المجال السياحي كما تحول دون اقبال المستثمرين الاجانب على الاستثمار فيه.

ثانيا: الاشكاليات القانونية للاستثمار في العقار الصناعي.

لا يختلف الحال بالنسبة للاستثمار في العقار الصناعي عن الاستثمار في العقار السياحي فيما يتعلق بالإشكاليات القانونية والتي يمكن ايجازها في النقاط التالية:

1. غموض بعض المفاهيم القانونية

يلاحظ استعمال مفاهيم غير دقيقة مثل عقار الغير مستغل او المصلحة العامة ما قد يوظف لتبرير صاحب العقارات من المستثمرين دون ضمانات كافية.

ان التحديات التي يواجهها العقار الصناعي تعيق فعليا تحقيق اهداف الجزائر في تنويع اقتصادها وجذب الاستثمار الصناعي المنتج. لذا فان معالجة هذه الاشكالات القانونية والتنظيمية تعد ضرورة عاجلة تتطلب تكاملا بين الجانب القانوني والتنظيمي من اجل خلق بيئة استثمارية جاذبة.

2. الآثار السلبية على جاذبية الاستثمار:

التعقيدات القانونية والإدارية تقلل من رغبة المستثمرين المحليين والاجانب في الدخول الى السوق الجزائرية ما يؤثر على تدفق رؤوس الاموال وتطوير الصناعة التحويلية؛

— **بطء وتيرة خلق مناصب الشغل:** تعطيل المشاريع الصناعية بسبب صعوبة الحصول على العقاري يؤدي الى فقد فرص عمل محتملة ويؤثر سلبا على معدلات البطالة خصوصا في المناطق الداخلية؛

الفصل الثاني: الإطار المؤسسي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر

- ضعف الاستغلال العقلائي الأراضى: التجميد يؤدي الى تضيق موارد عقارية يمكن استغلالها في مشاريع انتاجية ما يعيق التنمية المحلية؛
- تزايد الفوارق بين الولايات: عدم توفر مناطق صناعية مهيئة بشكل متوازن يكرس الفوارق الجهوية؛
- فقد الثقة بين المستثمر والإدارة: الفراغات القانونية او سوء تطبيق القوانين يفقد المستثمر الثقة في مؤسسات الدولة ويخلق بيئة طاردة للاستثمار؛

الخاتمة

إن الإطار القانوني المنظم للاستثمار في العقار السياحي والصناعي في الجزائر قد عرفت تطورات متلاحقة عكست الى حد كبير رغبة المشرع الجزائري في خلق بيئة قانونية محفزة لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية خصوصا في ظل التحديات الاقتصادية الراهنة التي تواجهها البلاد. حيث شهدت المنظومة القانونية الجزائرية في السنوات الأخيرة سلسلة من الاصلاحات القانونية الهامة من أبرزها صدور القانون رقم 22 18 المؤرخ في 24 جويي 2022 المتعلق بالاستثمار والذي كرس مبادئ جديدة تقوم على حرية الاستثمار وضمان المساواة بين المستثمرين وتبسيط الاجراءات الإدارية مع احداث الشباك الموحد كآلية لتقليص اجل معالجة الملفات الاستثمارية كما جاء هذا القانون ليعزز دور الدولة في مرافقة المستثمرين ويعيد تنظيم العلاقة مع العقار العمومي المخصص للاستثمار من خلال آليات أكثر شفافية وفعالية.

وفيما يختص بالعقار السياحي فقد تم تعزيز الاطر التنظيمية من خلال ادراج مبادئ التخصيص المؤقت للعقار السياحي، واللجوء الى دفتر الشروط النموذجي، من اجل ترشيد استغلال المناطق السياحية. اما في مجال العقار الصناعي فقد تم اقرار المرسوم التنفيذي رقم 23- 100 المؤرخ في مارس 2023 الذي يحدد كيفية منح الامتياز لاستغلال عقار الصناعي التابع للأمولاك الخاصة للدولة ويرسخ مبادئ المنافسة والنجاعة الاقتصادية.

ان العقار السياحي والعقار الصناعي يشكلان ما يسمى بالعقار الاقتصادي في ظل قانون 23 17 اذ يعد احد الرهانات التي يعول عليها في الدول المتطورة لتحقيق الاقلاع الاقتصادي وللرفع من مؤشرات النمو خاصه في ظل تحديات تراجع عائدات البترول فالعقار الاقتصادي اذا تم استغلاله على احسن وجه من شأنه الاسهام في جلب الثروة وتوفير مناصب شغل فهو مجال خصب للاستثمار وقاطره حقيقه للتنمية

الشاملة بشقيها الاقتصادي والاجتماع والجزائر تسخر بمقدرات وموارد واعده في مجال الاستثمار وعلى هذا الاساس سعه السلطات العليا في البلاد لإحاطته بترسانة تشريعية متلاحقة تبرز من خلالها الاليات القانونية لاستغلاله وبالتالي فان قانون 23- 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 والمحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يعكس جهود الدولة الجزائرية لتشجيع الاستثمار ومنح العقار العمومي للمستثمرين وفق قواعد شفافة ومنظمة.

النتائج:

- شهدت المنظومة القانونية المؤطرة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي في الجزائر عدة اصلاحات مهمة خلال السنوات الأخيرة خصوصا في ظل سعي الدولة الى تحسين مناخ الاستثمار وتنويع الاقتصاد الوطني
- لا يزال تسير العقار السياحي والصناعي يعاني من البيروقراطية وتداخل الصلاحيات بين الجهات المركزية والمحلية ما يؤثر سلبا على فعالية الاستثمار؛
- غياب نصوص تنظيمية دقيقة تحدد كيفية منح الامتياز العقاري وطبيعة العقود المرتبطة به ادى الى تضارب في التفسير والتطبيق؛
- رغم محاولات الرقمنة وتبسيط الاجراءات الا ان ضعف التنسيق بين الهيئات المختصة يعرقل انشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة للعقار الاقتصادي؛
- لم يتم تفعيل اليات الرقابة القانونية والمالية بالشكل الذي يضمن شفافية منح العقار واستغلاله بما يحقق التنمية المستدامة؛
- هناك ترسانة من القوانين التي تنظم الاستثمار في العقار السياحي والصناعي الا انها لا ترقى لان تكون منظومة متكاملة؛

— يواجه الاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر عدة تحديات بنيوية وقانونية وإدارية تعيق فعاليته وتحقيق الاهداف المرجوة منه في التنمية الاقتصادية.

الاقتراحات :

— ضرورة مراجعة وتوحيد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي والصناعي ضمن إطار تشريعي شامل ومتكامل؛

— الاسراع في اصدار النصوص التطبيقية لقانون الاستثمار الجديد مع ضبط دقيق للأليات القانونية بمنح الامتيازات العقارية؛

— انشاء سلطة وطنية مستقلة لتسيير العقار الاقتصادي، تتكفل بضبط قاعدة بيانات مركزية وضمان الشفافية في توزيع العقارات؛

— تفعيل الرقابة اللاحقة على المستثمرين للحد من المضاربة بالعقار الممنوح وربط الامتياز بتحقيق النتائج الفعلية في الميدان؛

— تعزيز التكوين القانوني للإطارات المحلية وتمكينهم من آليات التسيير العصري للعقار السياحي والصناعي؛

وأخيرا: فان خلق مناخ استثماري في الجزائر لن يتحقق الا بإصلاح شامل للإطار القانوني والاداري للعقار الاقتصادي بما يحقق التوازن بين حماية الملكية العامة وجذب الاستثمار الجاد والفعال

قائمة المراجع

الكتب والمعاجم:

1. بن منظور، لسان العرب، الطبعة الثالثة، الجزء 04، دار صادر، بيروت، 1993؛
2. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

النصوص القانونية:

القوانين:

- القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022؛
- القانون 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990؛
- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/6/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخ في 17/6/1998؛
- القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتوجيه التهيئة العمرانية والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 77 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001؛
- القانون رقم: 10-01 المؤرخ في: 29/06/2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد: 10 المؤرخة في: 21/10/2010؛
- القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21/2/2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 29 فيفري 2012؛

- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 03/08/2016؛
- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023؛
- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخ في 19 فيفري 2003؛
- القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2003 الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003.
- 1. القانون 10/11 المؤرخ 2011/6/22 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخ في 2011/7/3 .

المراسيم الرئاسية والتنفيذية

- 2. المرسوم الرئاسي رقم 02-479 المؤرخ في 31/12/2002، يتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله الجريدة الرسمية عدد: 89 المؤرخة في 31/12/2002؛
- 3. المرسوم التنفيذي رقم 88-232، المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 05/11/1988، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادرة 14/12/1988؛
- 4. المرسوم التنفيذي رقم 91-321 يتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991؛
- 5. المرسوم تنفيذي رقم 07 - 122، مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة

التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007؛

6. المرسوم التنفيذي رقم 92-357، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، المؤرخ في 1992/10/03، الجريدة الرسمية، عدد 71، الصادرة 1992/10/04؛

7. المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي سنة 2009 ؛

8. المرسوم التنفيذي رقم 12-432، ينظم شروط وكيفيات شراء المساكن التي أنجزت بأموال عامة في إطار البيع بالإيجار، المؤرخ في 25 /12/ 2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 23 /04/ 2011.

9. المرسوم التنفيذي 66-75 المؤرخ في 4/4/ 66 المتضمن تطبيق الامر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1966/4/8 عدد 28 ؛

10. المرسوم التنفيذي رقم 214-88 المؤرخ في 31/10/ 1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 2/11/ 1988، المعدل والمتمم ب: المرسوم تنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22/11/ 1990، الجريدة الرسمية عدد 56 المؤرخة في 26/12/ 1990

11. المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/ 1994 المتضمن منح الامتياز على الاراضي الوطنية في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة في 19/10/ 1994؛

12. المرسوم التنفيذي رقم: 2000-46 المؤرخ في 01/03/ 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيورها واستغلالها الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 5 مارس 2000؛

13. المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14/03/2004، يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياسة، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 14/03/2004؛
14. المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفية منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخ في 21 فيفري 2007؛
15. المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007؛
16. المرسوم التنفيذي رقم 10-257 مؤرخ في 20/10/2010، يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 26/10/2010؛
17. المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 8/9/2022، الذي يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل. الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 8/9/2022؛
18. المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 08/09/2022، الذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 18/09/2010؛
19. المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 08/09/2022، الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 18/09/2010؛

20. المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08/09/2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
21. المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 ديسمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022؛
22. المرسوم التنفيذي 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85 المؤرخة في 30 / 12 / 2023
23. المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28/12/2023، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 2023.
24. المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28/12/2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 2023؛
25. المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28/12/2023، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 2023؛
26. المرسوم التنفيذي 98-70، المؤرخ في 21 فبراير سنة 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم: 11، الصادرة في: 1998/03/01؛

الاورام التنفيذية:

1. الامر 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 28، الصادرة بتاريخ 8 ابريل 1966؛
2. الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخ في 13 ماي 1975؛

3. الامر 08- 04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم بموجب قانون المالية 2013؛
4. الامر 06- 11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط منح الامتياز عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية؛

اطروحات الدكتوراه

1. هاني محمد خليل العزازي، النظام القانوني الدولي للاستثمارات الأجنبية، اطروحة دكتوراه في القانون الدولي العام، جامعة الزقازيق، مصر، 2022؛
2. معطالله محمد، المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية تنمية ثقافية وسياحية، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، الجزائر 2015؛
3. عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، اطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2006؛
4. محمد قويدري، تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة وآفاقها، اطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005؛

الرسائل الماجستير

1. امال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010،

مذكرات الماستر

1. بوعافية احمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، الملحققة الجامعية السوبر جامعة ابن خلدون تيارت، سنة الجامعية 2021-2022؛
2. لحياني اشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، 2019؛
3. مسلمي نور الدين، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015؛
4. سعيدان رابح، مساني خالد، النظام القانوني والمؤسسات للعقار الموجهة للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية 2013؛

المقالات العلمية المحكمة:

1. امال مشتي، راضية امقران، العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد التاسع العدد 02/2023؛
2. أمينة قوسم، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02؛
3. خليفي فاطمة، عثمان علي، قراءة في قانون الاستثمار 22/18، الأنظمة التحفيزية وتأثيرها على جذب الاستثمار الأجنبي، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، المجلد: 06 العدد 02، 2023، صفحات 264-278؛

4. خليفني محمد، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية المركز الجامعي النعامة، العدد: 04 جوان 2016؛
5. عبد الرحيم بسام، نوال لاراري، مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل قانون 23-17، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي، تيبازة، الجزائر، المجلد 19 العدد 01، 2025؛
6. كحيل حكيمة، حشود نسيم، دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي، مجلة القانون العقاري، المجلد: 8 العدد: 3؛
7. محمد زايد، الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحماية وتشجيع الاستثمار الاجنبي في الجزائر، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 01، عدد 01، 2019/12/1؛
8. مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقاري الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد: 8، جانفي 2016؛

مداخلات في ملتقيات العلمية

1. محمود عبد الحليم، الجوانب القانونية لحماية الامن القومي عند استثمار الشركات الاجنبية في مشروعات البنية التحتية، ورقه بحثيه مقدمة في مؤتمر: " دور منظمات المجتمع المدني في تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر 2020-2030 "، تنظيم: كلية الحقوق جامعة المنصورة ايام 6-7 ماي 2022.

النشرات:

1. وزارة تهيئة الاقليم البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، الكتاب الثالث، 2008؛

المواقع الإلكترونية:

1. https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/investments-in-another-eu-country/index_en.htm

2. <https://www.thatisforex.com/the-best-and-latest-investment-sectors-in-the-gulf-/countries-for-2025-2026>

أ-ج	المقدمة.....
04	❖ الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي والصناعي.....
05	➤ المبحث الأول: مكونات العقار السياحي والصناعي وأهمية الاستثمار فيهما.....
05	▪ المطلب الأول: العقار السياحي.....
05	• الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وأهمية الاستثمار فيه.....
09	• الفرع الثاني: أصناف خصائص ومكونات العقار السياحي.....
18	▪ المطلب الثاني: العقار الصناعي.....
18	• الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي وأهمية الاستثمار فيه.....
22	• الفرع الثاني: مكونات العقار الصناعي.....
28	➤ المبحث الثاني: التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي والصناعي دوليا ووطنيا....
28	▪ المطلب الأول: مكانة الاستثمار في العقار السياحي في التشريعات الدولية والوطنية.....
28	• الفرع الأول: مكانة الاستثمار في العقار السياحي في التشريعات الدولية.....
31	• الفرع الثاني: مكانة الاستثمار في العقار السياحي في التشريعات الوطنية.....
34	▪ المطلب الثاني: مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الدولية والوطنية.....
34	• الفرع الأول: مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الدولية.....
36	• الفرع الثاني: مكانة الاستثمار في العقار الصناعي في التشريعات الوطنية.....
40	❖ الفصل الثاني: الإطار المؤسسي وتحديات الاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر...

41	➤ المبحث الأول: الهيئات والاليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي الصناعي.....
41	▪ المطلب الأول: الهيئات والاليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي.....
41	• الفرع الأول: الهيئات المسيرة للاستثمار في العقار السياحي.....
46	• الفرع الثاني: الاليات المنظمة للاستثمار في العقار السياحي.....
50	▪ المطلب الثاني: الهيئات والاليات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي.....
51	• الفرع الأول: الهيئات المسيرة للاستثمار في العقار الصناعي.....
59	• الفرع الثاني: الاليات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي.....
65	➤ المبحث الثاني: تحفيز الاستثمار في العقار السياحي والصناعي وما يواجهه من تحديات.....
65	▪ المطلب الأول: الأنظمة التحفيزية للاستثمار في العقار السياحي والصناعي.....
65	• الفرع الأول: نظام القطاعات.....
68	• الفرع الثاني: نظام المناطق.....
69	• الفرع الثالث: نظام المشاريع المهيكلية.....
71	▪ المطلب الثاني: عقبات وتحديات الاستثمار في العقار السياحي والصناعي في الجزائر.....
71	• الفرع الأول: تعقيد الاجراءات والفساد الإداريين.....
74	• الفرع الثاني: السمسرة والمضاربة في العقار السياحي والصناعي.....
75	• الفرع الثالث: الاشكاليات القانونية للاستثمار في العقار السياحي والصناعي.....
78	الخاتمة.....
81	قائمة المراجع.....

المخلص:

تهدف هذه الدراسة الى تحديد الإطار القانوني للاستثمار في العقار السياحي والصناعي بالجزائر، من خلال استعراض مكونات العقارين والتشريعات والاليات التي تنظم الاستثمار فيهما، كما سلطت الضوء على اهم التحديات والعقبات التي يواجهها هذا الاستثمار في القطاعين. وباستخدام المنهج الوصفي التحليلي خلصت الدراسة الى انه رغم وجود ترسانة قانونية تنظم الاستثمار في العقار السياحي والصناعي، الا انها لم ترق الى ان تكون منظومة متكاملة، إضافة الى اشكاليات بيروقراطية وإدارية تحد من فاعلية القوانين المنظمة للاستثمار في القطاعين الامر الذي يوجب على المشرع الجزائري ان يتخذ تدابير من شأنها حل هذه الإشكاليات.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار، العقار السياحي، العقار الصناعي.

Abstract:

This study aims to identify the legal framework governing investment in tourism and industrial real estate in Algeria. It reviews the components of both types of real estate, as well as the legislation and mechanisms that regulate investment in these sectors. The study also highlights the key challenges and obstacles facing investment in tourism and industrial real estate. Using a descriptive-analytical approach, the study concludes that although there is a legal arsenal regulating investment in these two types of real estate, it does not amount to a fully integrated system. Moreover, bureaucratic and administrative issues continue to hinder the effectiveness of the existing legal provisions, thus requiring the Algerian legislator to adopt measures capable of addressing these challenges.

Keywords:

Investment, Touristic Real Estate, Industrial Real Estate.