

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ينظم مخبر الدراسات القانونية البيئية

مداخلات الملتقى الوطني الموسوم بـ: العقار الاقتصادي ودوره في جذب الاستثمار في التشريع  
الجزائري

المنعقد يوم: 02 ديسمبر 2025

# **Titre :LES ZONES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES DE CONSTANTINE : DYSFONCTIONNEMENTS ET ENJEUX DE REQUALIFICATION DU FONCIER INDUSTRIEL**

**Dr. Meza Esma<sup>1</sup>** ,

<sup>1</sup> *Département d'urbanisme, faculté d'architecture et d'urbanisme, Université saleh bounider Constantine 3*

E-mail: [esma.meza@univ-constantine3.dz](mailto:esma.meza@univ-constantine3.dz)

## **Axe 3 : Les mécanismes d'exploitation du foncier industriel**

### **I. INTRODUCTION GENERALE**

Depuis leur création dans les années 1960, les zones industrielles algériennes devaient constituer un levier stratégique de développement économique, d'emploi et d'aménagement du territoire. Cependant, dans la wilaya de Constantine, ces espaces ont connu une évolution marquée par des dérives fonctionnelles et foncières : occupation illégale, détournement de vocation, absence de maintenance et de planification cohérente. Ainsi, la zone industrielle de Palma et celles d'El Rhumel, et Lamorcière illustrent une réalité préoccupante : **le foncier industriel, au lieu d'être un moteur d'investissement, est devenu un espace de désorganisation urbaine et de dégradation environnementale.** Cette situation pose avec acuité la question de **la gestion et des mécanismes d'exploitation** du foncier industriel dans un contexte de croissance urbaine non maîtrisée et de gouvernance institutionnelle fragile.

**Comment les mécanismes actuels d'exploitation et de gestion du foncier industriel dans la wilaya de Constantine ont-ils conduit à une perte de vocation des zones industrielles et quelles stratégies pourraient permettre leur requalification et leur réintégration dans le développement économique durable de la ville ?**

1. Quels sont les facteurs institutionnels, urbanistiques et économiques qui ont favorisé le détournement et la dégradation des zones industrielles de Constantine ?
2. Quelles approches ou politiques publiques pourraient être mises en place pour requalifier ces zones et optimiser l'exploitation du foncier industriel dans une perspective de durabilité et d'attractivité de l'investissement ?

### **II. Matériels et méthodes :**

L'étude adopte une approche systémique visant à analyser les zones industrielles et d'activités de la wilaya de Constantine à travers leurs dimensions foncière, urbanistique, institutionnelle, économique et environnementale. La démarche méthodologique repose sur quatre étapes complémentaires.

#### **1. Analyse documentaire, réglementaire et historique**

Une revue approfondie des documents réglementaires (cadre juridique du foncier industriel, documents d'urbanisme, nomenclature des installations classées) et des archives institutionnelles a permis de retracer l'évolution des zones industrielles depuis les années

1960. Cette étape vise à identifier les mécanismes d'exploitation du foncier et les facteurs structurels ayant conduit aux dérives observées: détournement d'usage, spéculation, fragmentation institutionnelle et obsolescence des infrastructures.

## **2. Diagnostic foncier, urbanistique et environnemental**

Un diagnostic territorial a été réalisé à partir d'observations de terrain, de relevés directs et de données cadastrales. Les analyses ont porté sur :

- L'occupation effective du sol, les friches, l'illégalité foncière et les usages détournés ;
- Les dynamiques urbanistiques (urbanisation non planifiée, cohabitation habitat/industrie, déficits d'infrastructures) ;
- Les pressions environnementales (pollution atmosphérique et hydrique, gestion des déchets, dégradation des sols).

Les données spatiales ont été traitées et représentées à l'aide des logiciels ARCGIS et AutoCAD.

## **3. Enquête auprès des acteurs institutionnels et économiques**

Des entretiens semi-directifs ont été conduits auprès des services concernés (industrie, urbanisme, environnement) afin de comprendre les logiques de gouvernance du foncier industriel et les dysfonctionnements de coordination.

Parallèlement, un questionnaire structuré a été administré aux entreprises implantées dans les zones étudiées afin de documenter : l'usage réel du foncier, les caractéristiques des activités, l'état des réseaux, les contraintes économiques et les pratiques environnementales. Les données ont été traitées à l'aide du logiciel SPSS.

## **4. Analyse intégrée et formulation des enjeux de requalification**

Le croisement des données foncières, urbanistiques, institutionnelles et environnementales a permis d'identifier les facteurs explicatifs de la perte de vocation des zones industrielles et de caractériser leurs impacts sur l'attractivité économique. Une cartographie du risque industriel a également été réalisée conformément à, (l'Arrêté exécutif n°07-144 du 19 mai 2007: La nomenclature des appareils classés pour la protection de l'environnement a été fixée.) Permettant de déterminer les rayons d'influence des activités à risque et d'évaluer les zones de conflit d'usage.

Cette approche intégrée offre les fondements nécessaires pour formuler des orientations de requalification durable du foncier industriel de Constantine.

### **III. Résultats et discussion**

#### **1. L'évolution des zones industrielles et zones d'activités dans la wilaya de Constantine:**

L'évolution des zones industrielles et d'activités de la wilaya de Constantine s'inscrit dans les différentes phases de développement urbain et économique de l'Algérie post-indépendance.

Durant les premiers plans triennaux et quadriennaux (1967–1977), le développement de Constantine est dominé par les programmes de logements et les extensions urbaines planifiées, tandis que seules deux zones d'activités – Lamoricière et Oued Hmimine – marquent le début d'une périurbanisation industrielle. À partir du second plan quadriennal, l'État engage une politique d'industrialisation lourde qui conduit à la création de nouveaux pôles industriels, notamment la zone industrielle d'El Tarf. (BENIDIR, 2007)

Dans les années 1980, la multiplication des ZI et ZA (Palma, El Rhumel, Didouche Mourad, etc.) accompagne à la fois l'expansion des programmes ZHUN et une forte croissance démographique, générant une pression accrue sur les terres agricoles et les vallées du Boumerzoug et du Rhumel. L'industrialisation s'effectue sans prise en compte suffisante des impacts environnementaux, entraînant pollution, nuisances et dégradation des cours d'eau.

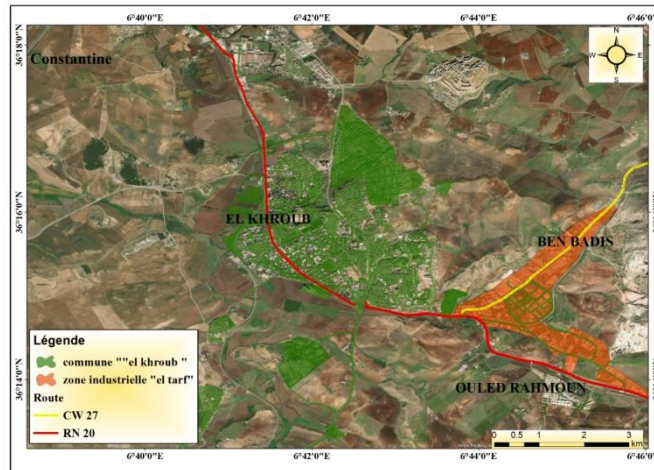
La zone industrielle Palma illustre de manière emblématique cette évolution : initialement conçue en 1960 et destinée à des unités légères, elle connaît après l'indépendance une croissance rapide et désordonnée. L'implantation successive d'unités publiques, d'entreprises privées, puis de services administratifs et d'habitations entraîne une profonde perte de vocation industrielle. Dans les années 1980–1990, l'urbanisation informelle, la reconversion des lots, l'implantation d'activités artisanales et l'installation de ménages transforment Palma en un tissu hybride mêlant industrie, habitat, stockage, commerce et services. (BENIDIR, 2007, p. 149)

La zone d'activités El Rhumel suit une dynamique similaire, profitant de la libération de terrains et accueillant de nombreuses directions régionales, services publics et activités artisanales. La croissance urbaine de Constantine absorbe progressivement ces espaces périphériques, aboutissant à une conurbation avec El Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad et Hamma Bouziane. Cette urbanisation rapide, souvent anarchique, accentue la proximité entre zones industrielles et zones d'habitat, aggravant les conflits d'usage et les impacts environnementaux.

Les politiques d'aménagement successives – PDAU intercommunal, plans de groupement, orientations provinciales – tentent de maîtriser cette expansion, mais les pressions foncières, la spéculation et la faiblesse de la régulation entraînent la disparition des espaces tampons, la consommation des zones agricoles et la saturation des infrastructures. L'ensemble de ces dynamiques a profondément modifié la place et le rôle des zones industrielles, contribuant à leur dégradation fonctionnelle et à leur intégration problématique dans le tissu urbain contemporain.

## **2. Situation des zones industrielles et d'activités de Constantine :**

- **La zone industrielle El Tarf:** Cette zone est située à 22 km à l'Est de la ville de Constantine, 6 km à l'Est d'El Khroub et 11 km à l'Ouest de la commune de Ben Badis. La zone est traversée par le chemin de wilaya N° 27 reliant la commune de Ben Badis au Khroub, la route nationale N° 20 reliant Constantine à Guelma en parallèle de la zone. Elle occupe la plus grande superficie avec 447,65 ha. (URBACO, 2020)

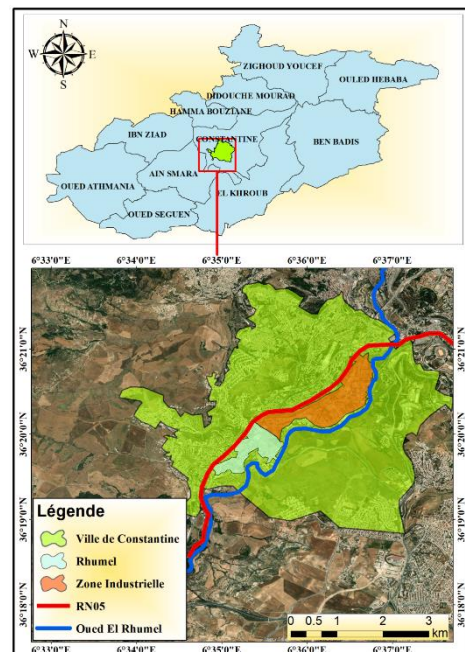


(Fig.1): Situation de la ZI El Tarf de Constantine ,(Source: Fond de carte Google Earth 2024+ Auteur )

- **La zone d'activités Rhumel:**implantée dans la commune de Constantine d'une superficie totale de 79,49 ha; soit 40 % de la surface totale réservée pour les ZAC de la zone centrale, dont 109 lots cédés et un autres disponibles. (URBACO, 2020)

Notre choix a été porté sur : une zone industrielle et une zone d'activités :

1. La zone industrielle El Tarf située dans les deux communes limitrophes à savoir les communes Ben Badiset Ouled Rahmoune, cette zone industrielle est d'une importance capitale pour l'économie de la wilaya de Constantine.
2. La zone d'activités El Rhumel insérée dans le tissu urbain de Constantine est considérée parmi les premières zones réalisées

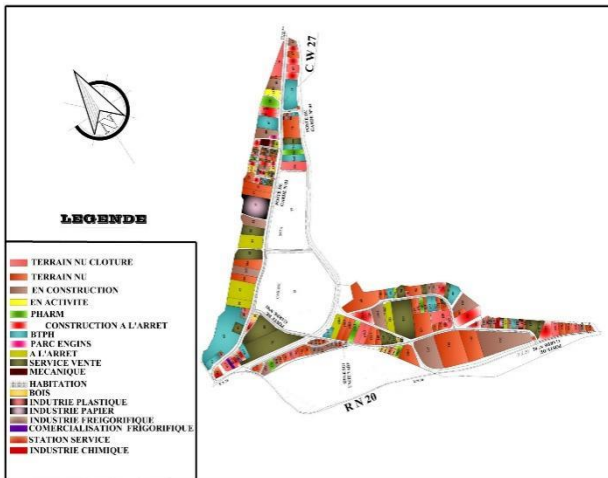


(Fig.2): Situation de la zone ZA El Rhumel dans la wilaya de Constantine ,(Source: Fond de carte Google Earth 2024+ Auteur )

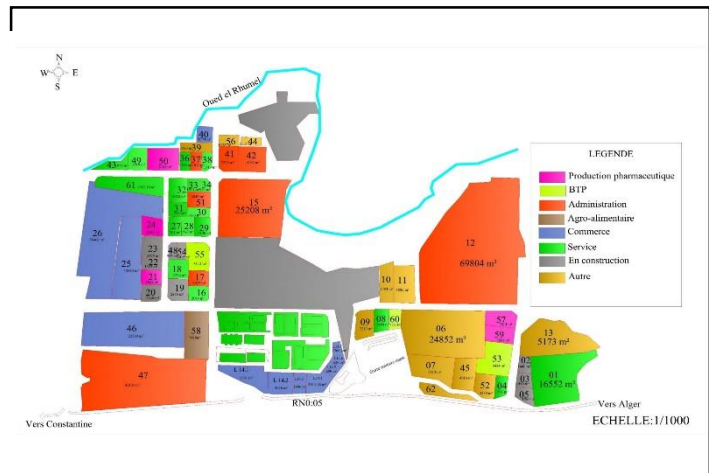
L'analyse menée dans les zones industrielles et d'activités de Constantine révèle que les dysfonctionnements observés résultent d'un enchaînement d'interactions entre les dimensions foncière, urbanistique, économique et environnementale. Ces dimensions expliquent directement **la perte de vocation industrielle des zones** et confirment la problématique centrale : les mécanismes actuels d'exploitation et de gestion du foncier industriel ont produit une désorganisation profonde de ces espaces, compromettant leur attractivité et leur intégration dans le développement durable de la ville.

### 3. Dimension foncier: détournement d'usage, spéculation, occupation illégale.

Les résultats obtenus confirment pleinement les dérives foncières identifiées dans l'analyse, notamment le détournement d'usage, la spéculation et l'occupation illégale. En effet, la structure fonctionnelle des zones industrielles et d'activités s'éloigne nettement de leur vocation réglementaire.

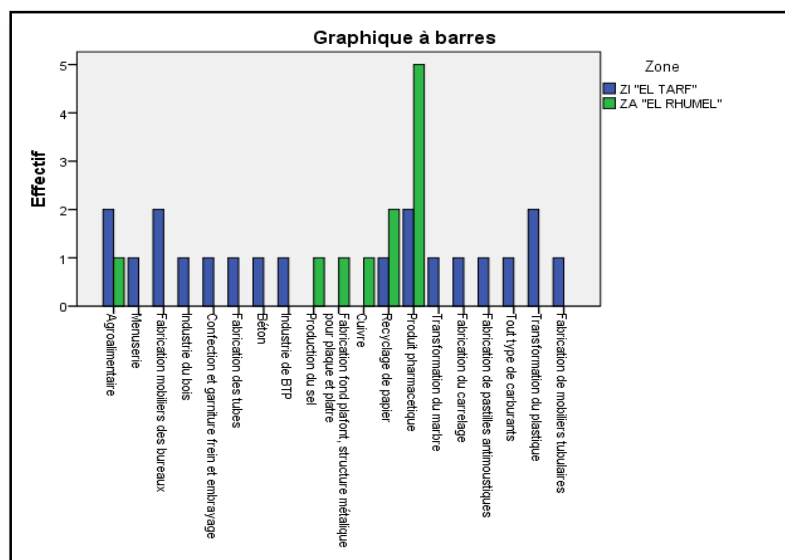


(Fig.3): Type d'industrie de la ZI El Tarf,  
(Source : Fond d'écran URBACO +Auteur)



(Fig.4): Type d'industrie de la ZA El Rhumel,  
(Source : Fond d'écran URBACO +Auteur)

La zone d'activités El Rhumel, qui devait exclusivement accueillir des activités commerciales, tertiaires et administratives, présente aujourd'hui un taux d'occupation industrielle de 45,5 % dans le secteur pharmaceutique (fig.5), révélant un détournement manifeste de destination. Ce phénomène s'accompagne de l'implantation d'unités classées à risque dans un espace théoriquement non destiné à recevoir des activités industrielles, accentuant les conflits d'usage et l'illégalité foncière.



(Fig.5): Les types d'activités dans les deux zones  
Source: Traitement SPSS+Auteur (enquête 2024)

De même, la zone industrielle El Tarf montre une diversification non maîtrisée des activités, témoignant d'une occupation du sol qui ne répond plus aux critères initiaux d'aménagement. Ces constats illustrent clairement comment les pratiques foncières, absence de contrôle,

spéculation sur les lots, changements non autorisés d'affectation ont contribué à la dégradation fonctionnelle des zones industrielles de Constantine.

*Ce critère explique directement la perte de vocation et la désorganisation fonctionnelle des zones.*

#### 4. Dimension urbanistique : urbanisation anarchique, juxtaposition habitat/industrie.

##### 4.1. Délimitation et accessibilité : un territoire mal structuré.

Les résultats d'enquêtes et observations de terrain montrent que les deux zones (ZI El Tarf et ZA El Rhumel) souffrent d'un manque de structuration spatiale :

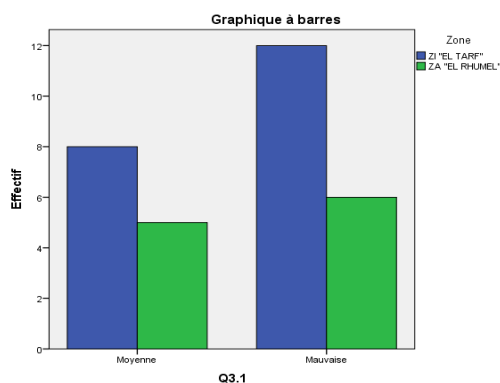
- Absence de plan d'aménagement clair, limites floues, organisation interne peu lisible.



(Fig.6):Les limites dans les deux zones

##### 4.2. Communication et desserte : insuffisances majeures

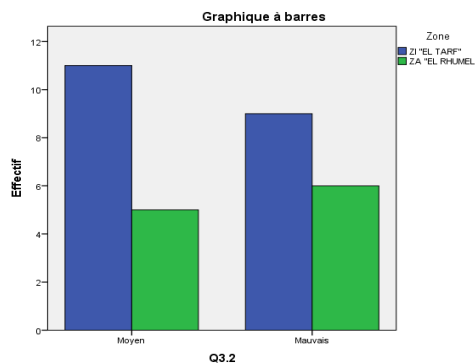
Les résultats de l'enquête montrent : absence de signalisation d'entrée, manque de panneaux directionnels, plaques d'entreprises inexistantes ou illisibles, voies intérieures non balisées, sans marquage ni jalonnement.



(Fig.7):La signalisation d'entrée dans les deux zones ,Source: Traitement SPSS+Auteur (enquête 2024)

##### 4.3. État des voiries : défaillance structurelle

Sur le plan des voiries, les résultats montrent que les routes internes sont fortement dégradées et ne sont pas adaptées au passage de véhicules lourds, pourtant très fréquents dans ce type d'espaces.



(Fig.8):L'état des routes à l'intérieur de la zone  
Source: Traitement SPSS+Auteur (enquête 2024)

Nous avons également relevé l'absence de trottoirs, de balisage et d'espaces sécurisés pour les piétons, ce qui génère un partage conflictuel entre poids lourds, voitures et personnel des entreprises. Le stationnement anarchique est aussi lié à l'absence d'aménagements dédiés



Fig.9 :l'état de la voirie de la zone industrielle El Tarf et la zone d'activités El Rhumel

#### 4.4. Alimentation en eau potable : un système défaillant et non conforme

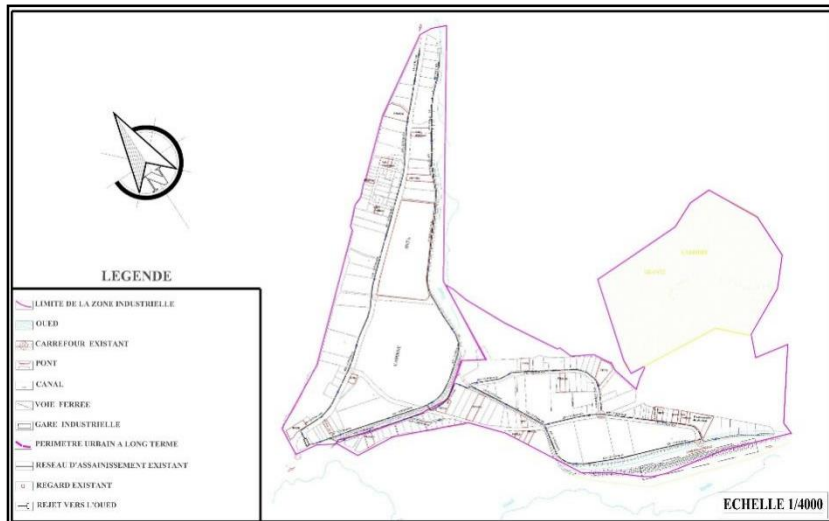
L'état des réseaux divers dans les deux zones étudiées, un élément fondamental puisqu'il conditionne à la fois la fonctionnalité industrielle, la qualité urbaine et les impacts environnementaux.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, nos observations et résultats montrent que le réseau d'adduction n'est pas opérationnel. Les entreprises sont donc contraintes de recourir à des puits individuels, alors que le cahier des charges interdit formellement tout forage dans ces zones. Société de gestion immobilière de la wilaya de Constantine 2020)



#### 4.6. Assainissement des eaux pluviales : systèmes insuffisants et mal entretenus

Les eaux pluviales, deux dispositifs existent : un canal à ciel ouvert et un collecteur principal. Toutefois, leur état est loin d'être satisfaisant. Le canal, mal entretenu, draine difficilement les eaux pluviales, tandis qu'un tronçon d'environ 1500 mètres du collecteur est fortement détérioré. De plus, les eaux sont rejetées directement dans l'Oued El Barda, et oued el rhumel ce qui constitue un impact environnemental préoccupant.



(Fig.12): Réseaux d'assainissement de la zone industrielle El Tarf  
(Source : Fond d'écran URBACO +Auteur)

##### ➤ Usage mixte (activité et habitat) :

Au sein de la zone d'activités El Rhumel, on dénombre 8 unités privées et 2 unités publiques à usage mixte (R+1, R+2), soit un taux de 16 % du total des unités implantées.

- Construction illicite à l'intérieur des enceintes des entreprises.
- Il est à signaler que des habitations ont été implantées à l'intérieur de la zone d'activités et se trouvent exposées aux différents dangers qui peuvent parvenir des installations industrielles.



(Fig.13):L'habitat dans les deux zones

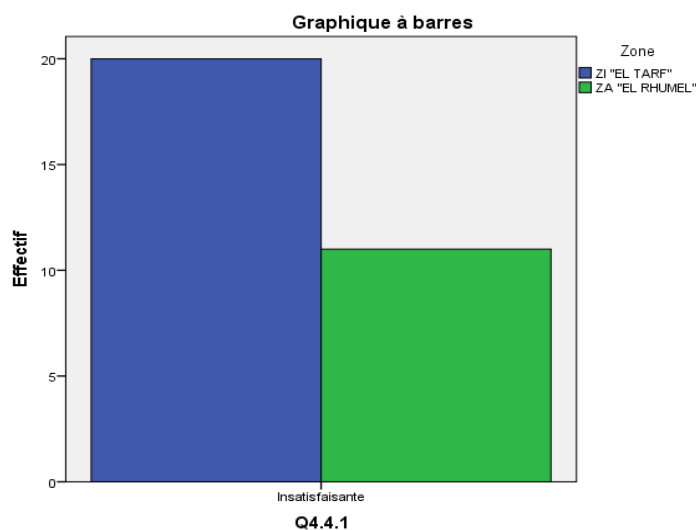
On trouve à la zone d'activités El Rhumel plusieurs habitations dans l'enceinte des différents secteurs publics ou privés, et ce, pour abriter soit les agents de sécurité ou les responsables. Selon le cahier de charge de la zone d'activités El Rhumel, occupation ou utilisation du sol interdites (APC de Constantine, 2019).

**Sont interdites:** Bâtiments résidentiels, des bâtiments légers à caractère instable, même temporaires, peuvent être utilisés pendant la construction, forer des trous ou des puits, laver le sol pour extraire mon bâtiment. (Cahier de charge des zones industrielles et d'activités de la wilaya de Constantine, 2019, p. 10)

***Ce critère met en évidence que l'absence de planification et la pression urbaine contribuent directement au détournement du foncier industriel.***

### **5. Dimension économique : manque d'attractivité pour les investisseurs, absence d'entretien et d'infrastructures.**

C'est l'élément de base pour assurer la qualité de l'environnement de travail et du cadre de vie des salariés. Dans la zone industrielle d'El Tarf, la zone ne dispose d'aucun équipement ou infrastructure d'appui, la photo ci-dessus (Figure14) illustre bien la situation dans cette zone, l'entreprise est totalement insatisfaisante, dans notre enquête, tous les habitants se plaignent de la zone équipements publics très importants: salles de soins, poste, banque, pompiers, Pour la zone d'activités El Rhumel, à l'exception de quelques installations telles que des restaurants, des petits cafés et des lave-autos, il n'y a pas d'équipement ou d'infrastructure de soutien dans la zone, et il n'y a pas d'espace vert. Urbanisation, manque total dans le quartier, notamment en matière de mobilier urbain indispensable dans les zones industrielles ou d'activités.



(Fig.14):les équipements dans la zone  
Source: Traitement SPSS+Auteur (enquête 2024)

Globalement, l'absence d'équipements et les occupations illégales montrent une rupture entre la vocation industrielle de ces espaces et leur évolution réelle. Cette situation provoque :

- Un désintérêt des investisseurs légitimes,
- Une stagnation ou fermeture de certaines unités,

- Une occupation du sol par des activités non conformes et parfois informelles.

*Ce critère montre que la mauvaise gestion économique amplifie les dérives foncières.*

## 6. Dimension environnemental : pollution, risques et dégradation du milieu naturel

Pour ce critère, nous nous sommes intéressés à l'état du milieu environnant autour des deux zones étudiées. Nous avons constaté que ces zones génèrent une pression environnementale importante, notamment à cause d'une mixité fonctionnelle anarchique, où activités industrielles, commerciales et habitations se côtoient sans aucune séparation ni protection.

(Tab.1): Résultats des enquêtes des déchets solides des industries mécaniques de la zone industrielle el tarf.

<b>Industrie mécanique</b>					
<b>Établissement (Production)</b>	<b>Dénomination du déchet</b>	<b>Consistance du déchet</b>	<b>Quantités des déchets</b>	<b>mode de stockage</b>	<b>Traitement</b>
<b>EPE-SPA-EMO</b> <b>entreprise</b> <b>moteurs</b> <b>(fabrication de</b> <b>meubles</b> <b> scolaires)</b>	Huile usagée	Liquide	0.9 Tonnes	Sous un toit	Remise à un tiers agréé
	Déchets peinture	Solide	1.3 Tonnes	Sous un toit	Néant
<b>MABROUK</b> <b>fabrication de</b> <b>meuble scolaire</b> <b>(fabrication de</b> <b>meubles</b> <b> scolaires)</b>	Tube rond diamètre 25	Solide	100Kg/mois	à l'air libre	Vendu à des récupérateurs
	Tube rond 32 (diamètre)	Solide	100Kg/mois	à l'air libre	Vendu à des récupérateurs
<b>Sarl SEMC</b> <b>(Emballage</b> <b>métallique)</b>	Chute de fer	Solide	60T/an	À l'air libre	Vendue aux sociétés de recyclage
<b>SARL</b> <b>ISOPHARM</b> <b>(PRODUCTION</b> <b>PHARMACEUTIQUE</b> <b>)</b>	<b>RESIDUS DE</b> <b>MEDICAMENT</b>	<b>SOLIDE</b>	<b>300KG/AN</b>	<b>SOUS UN</b> <b>TOIT</b>	<b>INCINERATI</b> <b>ON</b>
<b>Industrie chimique et pétrochimique</b>					
<b>SARL société</b> <b>de produits</b> <b>insecticides</b> <b>(Pastille</b> <b>antimoustique)</b>	Futs vides en plastiques	Solide	1 000 kg	Hangar	/
<b>NAFTAL</b> <b>(GPL)</b>	Huile de lubrification	Liquide	800 L/an	Container	Vendue aux sociétés de

	usagée				recyclage
	Graisse	Solide	180 kg/an	Sous un toit	/
<b>NAFTAL Bounouara</b> (Bouteilles : – GPL 13 Kg- GPL 03 Kg- propane35Kg)	Huiles usagées	Liquide	12 L	à l'air libre	Récupérateur
	Batteries usagées	Unité	30 batteries	à l'air libre	Récupérateur
<b>NAFTAL/distri et carburant</b> (Tout type de carburants)	Boues huileuse	Solide	60 T	Lit de séchage à l'air libre	/
<b>Industrie agroalimentaire</b>					
<b>Établissement</b>	<b>Dénomination du déchet</b>	<b>Consistance du déchet</b>	<b>Quantités des déchets</b>	<b>mode de stockage</b>	<b>Traitement</b>
<b>complexe SNTA 18 février</b> (Fabrication du tabac et allumettes)	Huiles usagées	Liquide	3 min 3 s	Sous un toit	Récupérateur
	Tabacs	Solide	1166 Tonnes	Sous un toit	Autre destination
	Métaux	Solide	3,9 Tonnes	Sous un toit	Stockés sur place
	Accumulateurs à plomb	Solide	1.54 Tonnes	À l'air libre	Autre destination

(Source: Direction de l'environnement de la wilaya de Constantine [2020]+Auteur)

Les deux zones produisent également des quantités importantes de déchets solides, souvent stockés à l'air libre, ainsi que des rejets liquides toxiques déversés directement dans les oueds environnants, ce qui dépasse largement les normes de qualité de l'eau. À cela s'ajoute une pollution atmosphérique due aux émissions industrielles, aux poussières et au trafic routier.

(Tab.2) : Résultats des enquêtes des rejets de l'industrie pharmaceutique de la zone d'activités El Rhumel

<b>Industrie pharmaceutique</b>					
<b>Établissement [Production]</b>	<b>Dénomination du déchet</b>	<b>Consistance du déchet</b>	<b>Quantités des déchets</b>	<b>mode de stockage</b>	<b>Traitement</b>
SARL PHARMIDAL [Fabrication de médicament]	Matière première et produit périmé	Solide	244,20 kg/an	Sous un toit	Incinération
	Article de conditionnement	Solide	268,20 kg/an	Sous un toit	Incinération
Union	Rejets liquides	Liquide	0,1 l/J		Incinération

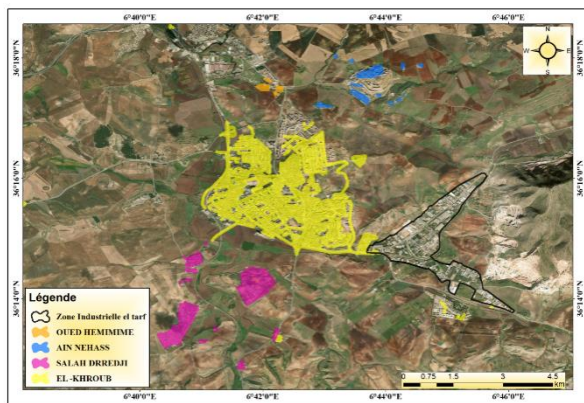
pharmaceutique [Production D'antibiotiques]	Huiles usagées	Liquide	0,4 m <sup>3</sup>	Dans des fûts de 200 litres	Réutilisation
	Vrac	solide	25Kg/an		

(Source : Direction de l'environnement de la wilaya de Constantine 2020)

## 7. Relation de la zone avec son milieu environnant

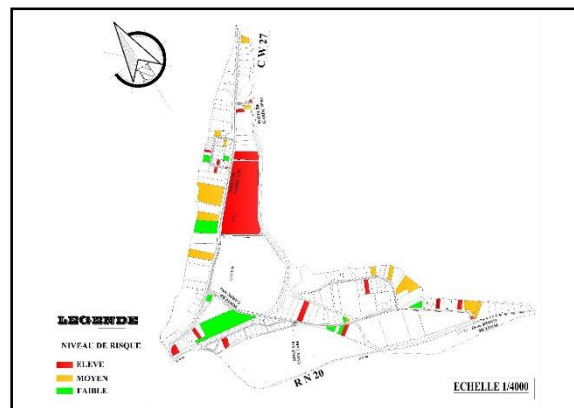
Les analyses de risques menées dans les zones El Tarf et El Rhumel révèlent la présence d'effets toxiques, thermiques et de surpression, générés par des produits dangereux (polystyrène, benzène, GPL, acides, phénols, etc.).

À la zone industrielle El Tarf, 3 niveaux de risques ont été identifiés (faible, moyen, élevé), avec un impact potentiel sur 398 à 42 379 habitants selon le rayon (1 à 3 km) pour le risque toxique. Les effets thermiques et de surpression affectent jusqu'à 49 215 habitants dans un rayon de 3 km. La direction des vents accentue l'exposition des quartiers d'El Khroub et Ben Badis.



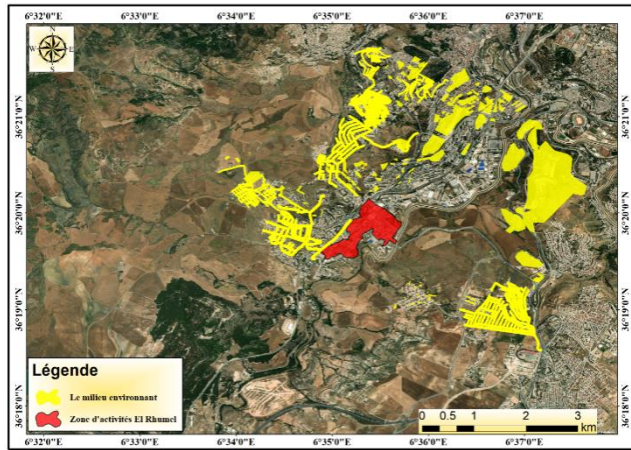
(Fig.15): Zones d'enjeux concernées par l'étude du risque de la zone industrielle El Tarf.

(Source: Fond d'écran Google Earth 2024+Auteur)

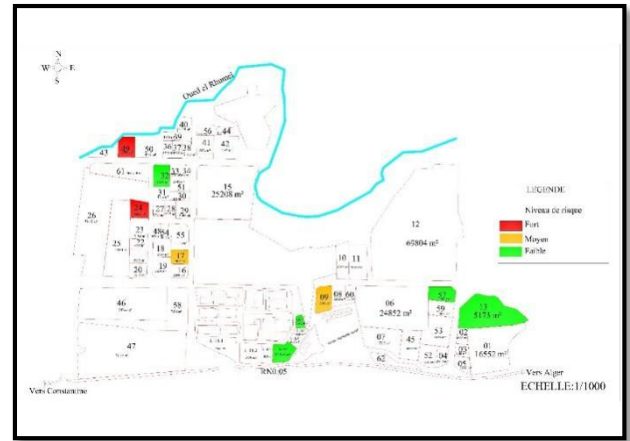


(Fig.16): Niveau de risque de la zone industrielle El Tarf.

**La zone d'activités El Rhumel**, les risques sont moins élevés, mais les quartiers Bellevue, Boussouf, Ben Chergui et 20 Août restent exposés dans un rayon de 0,5 à 1 km. Cette situation, issue d'une implantation non réglementée et d'une absence d'études d'impact, a entraîné pollution des cours d'eau (Oued Rhumel, Bומרزoug), accumulation de déchets industriels dangereux et dégradation des sols.



(Fig.17): Zones d'enjeux concernées par l'étude du risque de la zone d'activités El Rhumel.



(Fig.18): Niveau de risque de la zone d'activités El Rhumel.  
(Source: Fond URBACO 2023+Auteur)

L'absence de contrôle et la mauvaise affectation des activités entraînent des impacts environnementaux importants :

- Rejets industriels dans l'oued Rhumel et le Boumerzoug (jusqu'à 90 m<sup>3</sup>/j pour certaines unités),
- Pollution atmosphérique liée aux activités polluantes implantées à proximité de l'habitat,
- Gestion défailante des déchets dangereux (boues de peinture, huiles usagées, cyanures),
- Sols dégradés en raison des dépôts sauvages et du manque de stations de traitement.

Cette situation réduit encore la valeur du foncier industriel et rend toute requalification plus coûteuse.

*Ce critère confirme que l'absence de régulation foncière et urbanistique a des conséquences environnementales majeures.*

Notre analyse et l'enquête sur terrain, confirment que **les mécanismes de gestion et d'exploitation du foncier industriel ont produit une perte de vocation, une désorganisation fonctionnelle et une dégradation du paysage urbain**, ce qui justifie la nécessité d'un **programme intégré de requalification** fondé sur la gouvernance, la planification et la durabilité.

## 8. Enjeux et perspectives de requalification du foncier industriel

Les résultats de l'analyse foncière, urbanistique, économique et environnementale des zones industrielles et d'activités de Constantine mettent en évidence une perte progressive de vocation, directement liée aux mécanismes actuels d'exploitation et de gestion du foncier industriel. Les détournements d'usage, l'urbanisation anarchique, la fragmentation institutionnelle et l'absence d'outils de régulation ont transformé des espaces initialement productifs en tissus hétérogènes, peu attractifs et fortement exposés aux risques. La requalification de ces zones constitue ainsi un enjeu majeur pour le développement économique durable de la wilaya.

### 8.1. Enjeux fonciers : maîtriser l'usage du sol et rétablir la vocation productive

Les dérives foncières observées (spéculation, occupation illégale, détournement d'usage) montrent l'urgence de :

- ✓ Restaurer un cadre de gouvernance foncière cohérent,
- ✓ Clarifier les affectations selon les catégories de zones (ZI/ZA),
- ✓ Instaurer un système de contrôle systématique des occupations et des changements d'usage,
- ✓ Récupérer ou réhabiliter les lots non développés ou détournés.

L'enjeu foncier central est de remettre le foncier industriel dans une dynamique de production, en éliminant les ambiguïtés réglementaires et les pratiques informelles qui ont affaibli les zones industrielles de Constantine.

## **8.2. Enjeux urbanistiques : rétablir la compatibilité des usages et maîtriser la croissance urbaine**

La juxtaposition habitat/industrie et l'urbanisation informelle ont créé des conflits d'usage majeurs. Les zones industrielles se retrouvent absorbées par l'extension urbaine, exposant des milliers d'habitants aux risques toxiques, thermiques et de surpression révélés par la cartographie (jusqu'à 49 215 habitants dans un rayon de 3 km à El Tarf).

Les enjeux urbanistiques sont donc :

- ✓ Reconstituer des zones tampons (espaces verts, servitudes de protection),
- ✓ Geler l'urbanisation autour des zones à risques,
- ✓ Revoir les limites des ZI/ZA à travers les documents d'urbanisme (PDAU, POS),
- ✓ Développer une planification intégrée entre habitat, équipements et activités économiques.

## **8.3. Enjeux économiques : restaurer l'attractivité et soutenir l'investissement productif**

Le manque d'infrastructures (voiries, assainissement, signalisation, services industriels), la dégradation des réseaux, et la présence d'activités non productives ont affaibli l'attractivité des zones industrielles. Pour rétablir leur rôle économique, les enjeux sont :

- ✓ Moderniser les infrastructures industrielles,
- ✓ Favoriser l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée,
- ✓ Simplifier et sécuriser les procédures d'investissement,
- ✓ Encourager les partenariats public-privé pour la réhabilitation des équipements,
- ✓ Renforcer la gestion professionnelle des zones par des opérateurs dédiés (sociétés de gestion immobilière industrielles).

## **8.4. Enjeux environnementaux : sécuriser, dépolluer et prévenir les risques**

Les analyses environnementales (toxicité, thermique, surpression) montrent que les zones industrielles de Constantine sont des espaces exposés, en interaction directe avec les zones habitées. Les enjeux environnementaux prioritaires sont :

- ✓ La mise en conformité des installations classées,
- ✓ La création ou la modernisation d'infrastructures de dépollution (STEP industrielle, gestion des déchets dangereux),
- ✓ L'instauration d'un monitoring environnemental permanent (air, eaux, sols),
- ✓ La mise en place d'un plan de gestion des risques industriels, appuyé par les cartographies produites.

La requalification ne peut être envisagée sans une sécurisation préalable des espaces à risques.

### **8.5. Enjeux institutionnels : renforcer la gouvernance et la coordination**

Notre analyse montre un point essentiel : la perte de vocation des zones industrielles résulte aussi d'une gouvernance fragmentée (Industrie, Urbanisme, Environnement, Collectivités).

Les enjeux institutionnels sont donc :

- ✓ Instaurer un comité intersectoriel permanent de gestion du foncier industriel,
- ✓ Harmoniser les instruments juridiques et urbanistiques,
- ✓ Mettre en place un système de suivi-évaluation des ZI/ZA,
- ✓ Clarifier les responsabilités et les circuits décisionnels,
- ✓ Numériser le cadastre industriel pour prévenir les détournements.

## **9. Perspectives de requalification du foncier industriel**

Au regard des enjeux identifiés, plusieurs perspectives s'imposent pour assurer une requalification durable et réinscrire les ZI/ZA de Constantine dans une dynamique productive cohérente avec le développement durable.

### **9.1. Requalification spatiale et fonctionnelle**

- ✓ Redéfinir les limites, vocations et zonages des ZI/ZA.
- ✓ Réorganiser les activités pour assurer la compatibilité entre elles et avec l'environnement urbain.
- ✓ Création de nouvelles zones spécialisées (logistique, innovation, agro-industrie) pour absorber la demande.

### **9.2. Réhabilitation des infrastructures**

- ✓ Modernisation des réseaux (eau, électricité, assainissement, voiries, signalétique).
- ✓ Développement de services industriels partagés (centres techniques, maintenance, gestion des déchets).
- ✓ Amélioration des conditions d'accès et de mobilité.

### **9.3. Gestion environnementale intégrée**

- ✓ Dépollution des sols et cours d'eau affectés.
- ✓ Mise aux normes des installations classées.
- ✓ Application des servitudes de danger et des rayons d'influence issus de vos cartes.
- ✓ Création d'un centre régional de gestion des risques industriels.

### **9.4. Renforcement de l'attractivité économique**

- ✓ Incitations fiscales pour les entreprises productives.
- ✓ Promotion des investissements durables et des filières stratégiques.
- ✓ Mise en place d'un guichet unique d'investissement spécialisé dans le foncier industriel.
- ✓ Développement des partenariats industriels-universitaires.

### **9.5. Gouvernance et régulation du foncier**

- ✓ Mise en place d'un système de suivi du foncier industriel (registre numérique).
- ✓ Mécanismes de récupération des lots non exploités ou détournés.
- ✓ Harmonisation entre gestion foncière et planification urbaine.
- ✓ Renforcement du contrôle et suppression progressive des occupations informelles.

La requalification du foncier industriel à Constantine ne peut se limiter à une intervention physique sur les zones ; elle doit s'appuyer sur une réforme globale de la gouvernance, une

planification urbanistique maîtrisée, une vision économique renouvelée et une prise en charge rigoureuse des enjeux environnementaux. Seule une approche intégrée, alignée sur les résultats et la problématique identifiée, permettra de restaurer la vocation industrielle et de réinscrire ces espaces dans un projet de développement durable pour la wilaya.

## **CONCLUSION GENERALE**

L'analyse des zones industrielles et d'activités de Constantine met en évidence une dégradation progressive de leur vocation initiale, conséquence directe des mécanismes actuels d'exploitation et de gestion du foncier industriel. Le détournement d'usage des lots, la spéculation foncière, l'occupation illégale, ainsi que l'absence de contrôle institutionnel ont profondément transformé ces espaces, les éloignant de leur fonction économique productive. Parallèlement, l'urbanisation anarchique, la juxtaposition habitat-industrie et la disparition des zones tampons ont aggravé les conflits d'usage et renforcé l'exposition des populations aux risques industriels. À cela s'ajoutent un manque d'infrastructures adaptées, une faible attractivité pour les investisseurs et une dégradation environnementale préoccupante, confirmée par les risques toxiques, thermiques et de surpression identifiés dans les zones d'El Tarf et d'El Rhumel.

Ces constats répondent clairement à la problématique posée : la perte de vocation des zones industrielles est le produit d'une gouvernance foncière fragmentée, d'une planification urbaine insuffisante et d'une organisation économique peu adaptée aux exigences contemporaines du développement durable. Les facteurs institutionnels, urbanistiques et économiques identifiés montrent que le foncier industriel n'a pas été utilisé comme un levier stratégique d'aménagement, mais comme un espace vulnérable aux pratiques informelles, aux arbitrages sectoriels et aux pressions urbaines.

Face à ces dérives, la requalification du foncier industriel constitue un impératif majeur pour réinscrire les zones industrielles dans une dynamique productive, durable et attractive. Cela suppose une transformation profonde des modes de gestion et de planification : clarification des vocations foncières, reconstitution des zones tampons, modernisation des infrastructures, dépollution des sites, mise en conformité des installations classées, mais aussi renforcement de la gouvernance intersectorielle et création d'outils de suivi du foncier industriel. La mise en place de politiques publiques cohérentes, fondées sur l'intégration urbanistique, la maîtrise des risques et l'attractivité économique, apparaît indispensable pour redonner aux zones industrielles de Constantine leur rôle de moteur du développement local.

Ainsi, les perspectives identifiées ouvrent la voie à un modèle de requalification qui dépasse la simple réhabilitation physique pour engager une restructuration globale, où le foncier industriel devient un instrument stratégique de développement économique durable, de compétitivité territoriale et de cohérence urbaine. Cette transformation conditionne l'avenir des zones industrielles de Constantine et leur capacité à contribuer pleinement aux dynamiques d'investissement et d'innovation qui fondent les territoires performants d'aujourd'hui.

## **BIBLIOGRAPHIE**

- AISSA, B. (2011). *la question du risque industriel et le développement durable en Algérie cas de la wilaya de Skikda (la zone pétrochimique et la cimenterie de hadjar assoud)*.
- Algérienne, J. O. (1983, février 8). La loi n° 83-03 du 05 février 1983, relative à la protection de l'environnement, représente la loi générale couvrant les principaux aspects de la protection de l'environnement.
- Algérienne, J. O. (1984, Mars). l'article 8 du décret n°84-55 du 03-03-84 relatif à l'administration des zones industrielles.
- Algérienne, J. O. (2001, décembre). La loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- Algérienne, J. O. (2001, décembre). La loi n°01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire qui consacre le principe de la prise en compte des risques majeurs dans les projets.
- Ammi, H. (2019). Villes et développement économique en Algérie. *thèse de doctorat en Sciences Economiques*.
- ANAT de la wilaya de constantine. (2019). rapport sur les zones industrielles et d'activités de la wilaya de constantine.
- André, V. (1986). « *De l'usine urbaine à la cité scientifiquement aménagée* ».
- ANDRE, V. (1986). L'usine et la ville. pp. 111-112.
- APC de Constantine. (2019). Cahier de charge de la zone d'activités El Rhumel, Article 14: occupation ou utilisation du sol interdite.
- ATHMANE, C. (2007.). *mondialisation et stratégies industrielles : cas de l'Algérie*. université de constantine.
- B.Dézert, J. e. (1991). *la ville* . paris: masson.
- BALDECK, M. (2009). « *Les zones d'activités, caractéristiques et pistes de requalification. Le cas d'Inovalée à Meylan* ».
- BENIDIR, F. (2007). urbanisme et planification urbaine.
- BENNASR, A. (1993). *La dynamique industrielle de Sfax. Thèse de DRA.Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis*.
- BERNIS, D. (1971). Les industries industrialisantes et les options algériennes . *Tiers-Monde*, p 547.

- BISSUEL-ROY, T. (2010). *étude sur le potentiel de développement des zones industrielles en mutation dans une perspective de requalification urbaine orientée sur les transports en commun.*
- BOUCHERB, M. (2002). *les zones industrielles et l'environnement urbain « cas de Constantine ».* Université de Constantine.
- Boulkaïbet A. (2011). La question du risque industriel et le développement durable en Algérie cas de la wilaya de Skikda (la zone pétrochimique et la cimenterie de hadjer assoud).
- BOUMAZA, N. (2011). aspects territoriaux de la localisation des zones industrielles, approche sommaire des effets spatiaux de l'industrialisation. alger.
- Conseil d'Architecture, d. e.-A. ( Novembre 2011 ). *(Ré) inventer la zone d'activités Pour un aménagement durable des espaces d'activités d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique.*
- Direction des mines et d'énergie de constantine. (2020). *des données de la wilaya de constantine.*
- Direction hydraulique de la wilaya de Constantine. (2019). un rapport sur les stations d'épuration.
- DOUAR, B., & BOUBAKEUR, Mustapha. (2018, décembre). l'impact des zones industrielles sur la performance des PME exportatrices algériennes.
- ENVIRONNEMENT, M. D. (2007, MAI 22). *Fixant la Nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.*
- Gueniot, Y. (1974). *Des zones industrielles vers les parcs d'activités : étude, réalisation, évolution des zones industrielles.* Paris.
- HAFFAF, S. (2010). Quelle perspective pour une gestion durable de la zone industrielle de Taharacht (Akbou). p. 197.
- ministère de l'environnement . (s.d.). le décret exécutif n°7-144, Fixant la Nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Mustapha, C. (2006). Zone industrielle et développement local : quelle articulation ? université de Tlemcen.
- MUSTAPHA, C. (2010). Zone industrielle et développement local : quelle articulation maître de conférences. p. 50.

## أثر الجريمة الاقتصادية على استثمار العقار الصناعي في الجزائر

1- الاسم واللقب: أمنة صدوق

الرتبة العلمية: أستاذ محاضر ب-

المؤسسة الجامعية: جامعة 08 ماي 1945 - قالمة-

الايمل: saddokamina23@gmail.com

المحور: الرابع

نوع المشاركة: حضوري

الملخص:

تعد الأفعال المخالفة للنظم الاقتصادية والمالية لجميع دول العالم دون استثناء معيقا لتقدم إقتصادياتها وتطورها على المدى المتوسط والبعيد، وعلى هذا الأساس توليها جميع الدول أهمية كبيرة وأولية تستوجب الوقوف لقمع صورها ومظاهرها الظاهرة والخفية لما لها من آثار اجتماعية، سياسية واقتصادية. ولقد حاول المشرع الجزائري ولازال يحاول دوما مجابهة هذه الأخيرة من خلال مجموعة من التدابير والقوانين هذا نظرا لخطورة الجرائم الاقتصادية على الاستثمار وعلى الوضع العام للدولة، وعلى هذا الأساس سارع لوضع آليات هدفها الوقاية من أشكال الفساد والحماية منها، ووضع طرق لمراقبة الجرائم المالية المتعلقة بالحسابات والبنوك وكل ما يتعلق بحركة رؤوس الأموال ولقد عرجنا على هذه الآليات والأدوات التي قننها المشرع لمكافحة الجريمة و خاصة الجرائم الاقتصادية.

Abstract:

Actions that violate the economic and financial systems of all countries of the world, without exception, are an obstacle to the progress and development of their economies in the medium and long term. On this basis, all countries attach great importance and priority to them, requiring a stand to suppress their visible and hidden forms and manifestations due to their social effects. Political

and economic. The Algerian legislator has always tried, and is still trying, to confront the latter through a set of measures and laws, given the danger of economic crimes to investment and to the general situation of the state. On this basis, he hastened to establish mechanisms aimed at preventing and protecting against forms of corruption. And developing methods to monitor financial crimes related to accounts, banks, and everything related to the movement of capital. We have reviewed these mechanisms and tools that the legislator has codified to combat crime, especially economic crimes.

## مقدمة:

عرف عالم الاقتصاد على الخصوص على أنه مجال خصب للنشاطات الإجرامية التي لم تكن ظاهرة للعيان سابقا، حيث تنوعت الجرائم وأخذت صورا مختلفة وعديدة كالجرائم الالكترونية أو السيبرانية حديثا والتي حتى وإن عرفت إلا أنه لم يتم ضبط العقاب والجرم إلا في وقت قريب، ولقد عرفت الجريمة الاقتصادية أو المالية توسعا كبيرا في جميع أقطاب المعمورة من إثراء غير مشروع وغسيل أموال و عدم تصريح بالمصدر الأصلي للأموال والإتجار غير في الممنوعات والبشر أو ما يعرف بتجارة الرقيق الأبيض وتهريب المخدرات...إلى غيرها من الجرائم.

إن خطورة الجريمة الاقتصادية على الاقتصاد الوطني؛ خاصة في جمال الاستثمار الأجنبي باعتباره الدافع الأساسي لعجلة التنمية والبدل عن الصادرات، إذ تقاس وتيرة التقدم الاقتصادي للدول اليوم بمدى استقطابها لمختلف الاستثمارات وبوصفها أحد المحاور الأساسية في التنمية الاقتصادية في دولة. وعلى هذا الأساس تسعى مختلف الدول إلى تعزيز سوق الاستثمارات الأجنبية لزيادة قوتها الاقتصادية.

أصبحت الأسواق التجارية عرضة لتقلبات، بسبب انفتاحها على الأسواق العالمية وثورة التكنولوجيا، وأهم المصالح التي يتوجب حمايتها مبدأ المساواة بين المساهمين والتجار والمستثمرين

والمستهلكين، حيث يحق للجميع الاستثمار دون خوف على أموالهم، وفي هذا الإطار أنشأت الجزائر بموجب القانون 04-20 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية، القطب الجزائي الاقتصادي والمالي، وهو هيئة قضائية أنشأت للنظر في أكثر الجرائم تعقيدا مما فيها الجرائم كآخر اجراء تقوم به الدولة في إطار سياستها الجنائية في مكافحة الجريمة الاقتصادية، ونظرا لأهمية الموضوع نطرح التساؤل التالي :

**- لأي مدى ساهمت الجريمة الاقتصادية في التأثير على البيئة الاستثمارية في الجزائر؟**

للاحابة على الاشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والوصفي، لانهما المناسبان لدراستنا، وقد قسمنا الخطة إلى مبحثين.

**المبحث الأول:**

**المطلب الأول: ماهية الجريمة الاقتصادية**

إن التطور الحاصل في المجتمعات اليوم والذي مس شتى مجالات الحياة ، ساهم في ظهور أنماط جديدة من الجريمة، هذا الظهور يتناسب طردا مع التطور المجتمعي ، فظهرت الجريمة المستحدثة وهي النسخة المتطورة للجرائم التقليدية التي عرفت في السابق مما فيها الجريمة الاقتصادية التي تطورت ونفشت بسرعة رهيبة نتيجة العولمة وزوال الحواجز الاقتصادية بين الدول والتطور التكنولوجي الذي ساهم بدرجة كبيرة في بروزها وساعد في ظهور اشكال جديدة مستجدة من الجريمة الاقتصادية عدت اليوم من أخطر الجرائم التي مست بسلامة اقتصاديات الدول.

**الفرع الأول : مفهوم الجريمة الاقتصادية**

تعرف الجريمة الاقتصادية من الناحية الاصطلاحية بأنها: " كل فعل مخالف لقاعدة قانونية، وتمس بمصلحة اقتصادية أو بالدخل القومي سواء وقعت من طرف أفراد أو من طرف موظفين عموميين وسواء وقعت على مال عام أو خاص<sup>1</sup>.

عرفت كذلك الجريمة الاقتصادية من طرف المنظمة الدولية العربية للدفاع الاجتماعي بالقاهرة سنة 1966 بأنها " كل عمل أو امتناع يقع مخالفة لمخططات التنمية الاقتصادية الصادرة من السلطة المختصة لمصلحة الشعب<sup>2</sup>.

عرف المشرع الجزائري الجريمة الاقتصادية من خلال الأمر رقم<sup>3</sup> 66-180 المتضمن إحداث مجالس قضائية خاصة بقمع الجرائم الاقتصادية ، حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي:" يهدف هذا الأمر إلى قمع الجرائم التي تمس بالثروة الوطنية والخزينة العامة والاقتصاد الوطني، والذي يرتكبها الموظفون والأعوان من جميع الدرجات التابعون للدولة والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية والجماعات العمومية، ولشركة ذات الاقتصاد المختلط أو لكل مؤسسة ذات الحق الخاص تقوم بتسيير مصلحة عمومية أو أموال عمومية

إن الشكل العام لنص المادة يعبر بطريقة مباشرة على صورة الاقتصاد السائد أو المتبع في تلك الفترة حيث نرى أن المشرع أعطى للجريمة الاقتصادية تعريفاً على أنها " كل جريمة من شأنها أن تمس بالضرر بالثروة الوطنية و الاقتصاد الوطني حيث جاء هذا التعريف فضفاضاً ولم يفصل التفصيل الواجب في تحديد أشكال الجرائم الاقتصادية أو طبيعتها؛ لكنه من جهة أخرى تكلم عن

---

<sup>1</sup>-أنور محمد صدفي المساعدة، المسؤولية الجزائية عن الجرائم الاقتصادية، دراسة تحليلية تأصيلية، دار الثقافة للنشر والتوزيع 1999، ص 69

<sup>2</sup>- محمد علي مانع، تطور مفهوم الجريمة الاقتصادية والقانون الذي يحكمها في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 03، الجزائر 1993، ص 619.

<sup>3</sup>-الأمر 66-180 المؤرخ في 21/06/1966 المتعلق بإحداث مجالس قضائية خاصة بقمع الجرائم الاقتصادية، الجريدة الرسمية 54، الصادرة بتاريخ 24/06/1966.

الجرائم التي تمس بالخزينة العامة والاقتصاد الوطني تبعا للمواد 03 ، ، 04 05 من الأمر السابق ذكره.

### الفرع الثاني: خصائص الجريمة الاقتصادية

تتصف الجرائم الاقتصادية بمجموعة من الخصائص حيث يستوجب لسن قوانين و العقوبات في مجال المال والاقتصاد إماما بمعطيات الحياة المالية والتجارية والاقتصادية لوضع خطة وأهداف محكمة للوصول إلى الأهداف المنشودة من الاقتصاد، للجرائم الاقتصادية ميزة أو سمة على أنها:

- جريمة تقع لمجابهة حالات استثنائية أو موقوتة وغير دائمة أو لتغير مسببات كتغير السياسة الاقتصادية
- الجريمة الاقتصادية متحركة ومتنقلة، وتكون عارضة غالبا ولها عقوبة محددة وتتماشى وفقا للحالة الاقتصادية التي تعيشها البلاد مهما كان نظامها .
- الجريمة الاقتصادية تجري على تجريم الفعل المخالف حتى وإن لم يحقق ضررا.
- القوانين العقابية تأثم الفعل الاقتصادي وتجرمه حتى وإن تخطى الضحية عن حقه في ما أصابه من ضرر
- مجمل الجرائم الاقتصادية تنتهي غالبا إلى إجراءات المصالحة مع الإدارة المختصة . العقاب على الجريمة الاقتصادية يتصف بالقساوة دعما للوقاية من الجريمة كأن تتجاوز حدها الأقصى المفروض لنوع الجريمة فتتجاوز مثال عقوبات الجنحة حاد الحبس فاي الجنح ، كما هو الحال في بعض الجرائم النقدية.
- ازدواج طبيعة الجريمة الاقتصادية في بعض الأحيان فتشكل المخالفة الجنائية مخالفة إدارية ، كما إذا وقع الفعل المخالف من موظف فأي الإدارة وكان الفعل مكونا لجريمة من الجرائم الاقتصادية

### المطلب الثاني: تداعيات الجريمة الاقتصادية على الاستثمار

تعتبر الجريمة الاقتصادية من ضمن المعوقات التي تقلل من جودة مناخ الاستثمار في الجزائر ، والتي تنعكس طردا على الاقتصاد الوطني ، وسنحاول من خلال هذا المطلب شرح تداعيات

مخاطر الجرائم الاقتصادية على الاستثمار، مبرزين حجم هذا الخطر الذي يهدد اقتصادنا الوطني ليس فقط في مجال الاستثمار، باعتمادنا على بعض من الجرائم التي تعد من ضمن الجرائم الاقتصادية على سبيل المثال لا الحصر.

## الفرع الأول: مخاطر جرائم الصرف والتهرب الجمركي على الاستثمار

### أ- جريمة الصرف:

المشروع الجزائري لم يعرف جريمة الصرف، على الرغم من اهتمامه بتنظيمها منذ سنة 1969 كما وذلك بموجب الأمر رقم 69-107 المتضمن قانون المالية<sup>4</sup> لسنة 1970، ثم بموجب الأمر رقم<sup>5</sup> 75-47 الذي من خلاله أدرجت جرائم الصرف ضمن أحكام قانون العقوبات، ليعاد تنظيم عقوبتها بموجب القانون رقم<sup>6</sup> 82-04 المعدل والمتمم لقانون العقوبات، إلى غاية أن عرفت جريمة الصرف استقلاله واضحة وأصبحت قائمة بذاتها بموجب الأمر رقم<sup>7</sup> 96-22 المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج المعدل ليكون النص التشريعي الأصلي والمرجعي الوحيد لهذه الجريمة، وهو ما تم التأكيد عليه من خلال المادتين 06 و 11 منه.

---

<sup>4</sup>- الأمر رقم 69-107 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1969 الجريدة الرسمية العدد 110 لسنة 1969 الذي نص ضمن القسم الثاني منه على قمع مخالفات الصرف، والتحقيق فيها و ملاحقة مرتكبيها و كذا معاقبتهم.

<sup>5</sup>- الأمر رقم 75-47 الصادر في 17 يونيو سنة 1975 المتضمن تعديل الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 1975 بموجبه تم إدراج جريمة الصرف ضمن الباب الثالث من قانون العقوبات المعنون بـ: الاعتداءات الأخرى على حسن سير الاقتصاد الوطني. في المواد 424 إلى 426 مكرر.

<sup>6</sup>- القانون رقم 82-04 الصادر في 13 فبراير سنة 1982 المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة 1982. (ذهب لتسميتها بالمخالفات ضد التنظيم النقدي وقرر لها عقوبة السجن المؤقت من 05 إلى 10 سنوات وبغرامة تعادل ضعف القيمة القانونية لمحل الجريمة إذا كانت هذه القيمة تفوق 30.000 د.ج. وفي حالة العود ترفع العقوبة إلى عشرين سنة.

<sup>7</sup>- الأمر رقم 96-22 الصادر في 09 يوليو سنة 1996 يتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 1996.

خول المشرع الجزائري من خلال المادة 08 مكرر المضافة بموجب الأمر رقم 10-03<sup>8</sup> أعوان إدارة المالية والبنك المركزي المؤهلين، في الأعمال التي يقومون بها، مباشرة اتخاذ كل تدابير الأمن المناسبة لضمان تحصيل العقوبات المالية المتعرض لها مثلما هو معمول في المواد الجمركية، كما منحهم الحق بالدخول إلى المساكن وممارسة حقوق الاطلاع المختلفة المنصوص عليها في التشريعين الجمركي والجبائي، أما فيما يخص المتابعة فبعدما كان تحريك الدعوى العمومية معلقا على شكوى ترفع قصرا من وزير المالية أو محافظ بنك الجزائر أو أحد ممثليهما المؤهلين لهذا الغرض بموجب المادة 09 من القانون رقم 96-22 إلى أنه بصدر الأمر رقم 10-03 تم إلغاء هذه المادة بما يعني إلغاء قيد الشكوى ككل<sup>9</sup>.

وقد أولى المشرع الجزائري عناية مشددة في هذا المجال كون هناك علاقة وطيدة بين جرائم الصرف والاستثمار الأجنبي باعتبار أن هذا الأخير مجال خصب للتهريب الأموال إلى الخارج تحت مسمى الاستثمار، كون أن الاستثمار الأجنبي غالبا ما يتخذ شكل رؤوس أموال نقدية بعملة أجنبية، ونشير أن احتياطي الدولة يرتبط بمصطلح العملة و هو ما تحتفظ به الدولة من نقد يتمثل في عملات صعبة، وهي كل عملة اجنبية لدولة تتعامل معها الجزائر، وتكون العملة قابلة للتحويل بكل حرية.

### ب- الجرائم الجمركية:

تعد الجريمة الجمركية بشتى أنواعها من ضمن الجرائم التي تساهم بشكل كبير في عرقلة الاقتصاد الوطني عموما والاستثمار<sup>10</sup>، فالجريمة الجمركية هي: " كل أخلال بالقانون أو النظام

---

<sup>8</sup>- الأمر 10-03 الصادر في 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2003.

<sup>9</sup>- بن بعلاش خاليدة- زغودي عمر، جريمة الصرف في ظل تعديلات الأمر رقم 96-22، مجلو البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد الثاني، العدد الثاني، الجزائر، 2020، ص 08.

<sup>10</sup>- أسية بن بوعزيز- ميلود بن عبد العزيز، أثر الجريمة الاقتصادية على الاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد السادس، العدد الثاني، الجزائر، 2021، ص 142.

الجمركي، أو أنها كل عمل أو امتناع يصم بخرق النصوص الجمركية القاضية بقمعها، وهي كل خرق للقوانين والأنظمة التي تتولى إدارة الجمارك تطبيقها والتي ينص القانون على قمعها<sup>11</sup>.

وتعتبر جريمة التهريب الجمركي شكل من أشكال الجريمة الجمركية وأحد الجرائم الاقتصادية، ومن ضمن الجرائم التي تساهم في زعزعة مصداقية الضمانات الممنوحة للاستثمار في الدولة.

تناولت المادة الثانية من الأمر 98-10 المتعلق بقانون التهريب على أنه: "الأفعال الموصوفة بالتهريب في التشريع والتنظيم الجمركيين المعمول بهما وكذلك في هذا الأمر" دون وضع تحديد مفهوم هذه الجريمة محيل امر ذلك الى قانون الجمارك،

### الفرع الثاني: جرائم الفساد

تعد مخاطر جرائم الفساد على الاستثمار الأجنبي كثيرة، ويعد الفساد من ضمن الجرائم الأكثر خطورة، التي تتخر الاقتصاد الوطني، وأصبح لها ذلك الأثر الوخيم على مجيع الأنشطة الاقتصادية للدولة، فاستعمال النفوذ والرشوة والبيروقراطية وغيرها من مظاهر الفساد لها بليغ الأثر على استقرار الدولة الأمني والاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فالفساد يؤثر على شتى المجالات وعلى جميع الأصعدة ومع انتشار العولمة والتطور التكنولوجي الذي عرفته بالدنا ازداد معدل الجريمة وتطورت إلى حد مريب فظهرت أشكال متعددة هلا بصيغة جديدة اكرم خطورة مما عرفت عليه من قبل، فالعوامل السابقة الذكر ساهمت في تطوير الجريمة التقليدية لتصبح جرمية مستحدثة أكثر خطورة من ذي قبل، ساهمت في ظهور نوع جد متقدم زمنيا عن التشريعات والنصوص العقابية مما ساهم في سرعة نفيها وهي الجريمة المستجدة والتي تقع تحت طائلتها الجرائم الاقتصادية المستجدة التي تعان منها اقتصاديات الدول حاليا، وسنحاول ابراز أهم مظاهر الفساد التي تحول دون تطوير الاستثمار في بلادنا.

### المبحث الثاني: الآليات المستجدة في مكافحة الجرائم الاقتصادية في التشريع الجزائري

سنتناول في هذا المبحث الآليات المستحدثة لمكافحة الجريمة الاقتصادية، ونخص بالدراسة القطب

<sup>11</sup> - المادة 240 مكرر من الأمر 98-10 المؤرخ في 22 اوت 1998 المعدل والمتمم للقانون 79-07 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، الجريدة رسمية رقم 61، المؤرخة في 22 اوت 1998.

الجزائي والمالي، الذي تم اسناد له مكافحة الجريمة الاقتصادية والمالية حيث يعتبر من بين أقطاب الجزائرية المستحدثة التي اتخذها المشرع الجزائري بموجب الأمر 20-04 المعدل والمتمم لقانون إجراءات جزائية، وذلك لمعالجة القضايا الخاصة بالطابع الاقتصادي والمالي، وكان هذا نتيجة للعديد من التوجهات الدولية والأممية التي أقرت بضرورة استحداث آلية متخصصة في مكافحة الجرائم الاقتصادية والمالية، حيث خصه المشرع باختصاصين أحدهما محل يشمل جل التراب الوطني والآخر نوعية يخص جرائم محددة وهذا بالإضافة إلى الآليات القانونية الإجرائية التي يقوم بها هذا القطب من أجل سير مراحل الدعوى العمومية كما تم فصل أساليب التحري الخاصة بصرف النظر عن الأساليب التحري التقليدية من أجل قضاء و مكافحة الجرائم الاقتصادية والمالية.

### المطلب الأول: نطاق اختصاص القطب الجزائي والمالي

قام المشرع الجزائري بعد المصادقة على عدد من الاتفاقيات الدولية المتعلقة بتجريم أنماط مستحدثة من الجرائم التي تتطلب وجود قضاء متخصص نظرا لخطورتها وطبيعتها الخاصة، حيث أصدر المشرع الجزائري القانون رقم<sup>12</sup> 25-14 لقانون الاجراءات الجزائية الذي وسع من الاختصاص المحلي لبعض المحاكم المذكورة على سبيل الحصر مكلفا اياها بنوع معين من الجرائم ووصفها بالجهة القضائية ذات الاختصاص المحلي الموسع كتوجه جديد منه.

قام المشرع بتعديل قانون الاجراءات الجزائية والنص على آلية جديدة من أجل معالجة القضايا المعقدة والتي تتمتع بالطابع المحاسبي خصوصا بعد سنة 2019، والتي عرفت فتح أكبر ملفات الفساد المالي والاقتصادي، وقد خص المشرع القطب باختصاص وطني شامل بموجب الأمر<sup>13</sup> 20-04.

### الفرع الأول: الاختصاص المحلي بالقطب الجزائي الاقتصادي والمالي

---

<sup>12</sup> - القانون 25-14 المؤرخ في 13 عشت 2025 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 54، الصادرة بتاريخ 2025.

تم استحداث القطب الجزائي الاقتصادي والمالي بمحكمة سيدي امحمد بالجزائر العاصمة، مختص بمكافحة الجريمة الاقتصادية والمالية ويمتد اختصاصه في جميع أنحاء الوطن<sup>14</sup>.

هو جهاز قضائي وطني تأسيسا على ذلك يمارس وكيل الجمهورية وكذا قاضي التحقيق ورئيس ذات القطب صلاحياتهم في كامل الاقليم الوطني.

### الفرع الثاني: الاختصاص النوعي القطب الجزائي الاقتصادي والمالي

استندا إلى التعديل المستحدث فإن المشرع الجزائري حدد الجرائم الاقتصادية والمالية على سبيل الخصر في المادة 211 مكرر 2 من القانون 20-04.

### المطلب الثاني: الاجراءات الخاصة بالقطب الجزائي والمالي

خص المشرع الجزائري هذا الجهاز القضائي بسلطات متكاملة وانفرادية، أي يتولاها دون عن نظرائه على مستوى فروع المحاكم الجزائية العادية، إذ يؤول له البحث والتحري والمتابعة والتحقيق والحكم.

### الفرع الأول: اخطار القطب الجزائي الاقتصادي والمالي

يلعب القطب الجزائي الاقتصادي والمالي دورا كبير في مكافحة الجريمة نتيجة تعقيدها واتصالها بعض الأحيان بحماية قضائية مختلفة، مما قد يتسبب غي تنازع قضائي بين جهات قضائية مختلفة، سواء كان تنازع ايجابي أو سلبي، حيث استحداث هذه الآلية الجديدة ومنح لها اختصاص وطني مما يؤدي بذلك الى تجنب مثل هذه المنازعات.

### الفرع الثاني: احالة ملف الدعوى أمام القطب الجزائي الاقتصادي والمالي

وكيل الجمهورية لدى القطب الجزائي الاقتصادي والمالي، هو المختص الأصيل في هذا النوع من الجرائم، وعليه يتولى وكلاء الجمهورية لدى الجهات القضائية المختصة اقليميا فورا ويكل الطرق ارسال نسخ من التقارير الاخبارية واجراءات التحقيق المنجزة من قبل الشرطة القضائية في

<sup>14</sup>- المادة 211 مكرر من القانون 25-14.

اطار احدى الجرائم المنصوص عليها في المادة 211 مكرر 2 إلى وكيل الجمهورية لدى القطب الجزائري.

كما يطالب وكيل الجمهورية لدى القطب الجزائري الاقتصادي والمالي بعد أخذ رأي النائب العام لدى مجلس قضاء الجزائر بملف الاجراءات اذا اعتبر أن الجريمة تدخل ضمن اختصاصه، ويمكنه المطالبة بملف الاجراءات خلال التحريات الأولية والمتابعة والتحقيق القضائي.

وإذا تزامنت المطالبة بالملف من قبل وكيل الجمهورية لدى القطب مع المطالبة به من طرف وكيل الجمهورية لدى الجهة القضائية ذات الاختصاص الاقليمي الموسع . يؤول الاختصاص به.

### الخاتمة:

خلصنا من خلال هذه الورقة البحثية إلى ابراز الآثار التي خلفتها الجرائم الاقتصادية على مناخ الاستثمار في الجزائر ، حاولنا التركيز على بعض من الجرائم الاقتصادية التي لها بالغ الخطورة على الاستثمار الأجنبي، على سبيل المثال لا الحصر ، كون أن الجريمة الاقتصادية يصعب حصرها وتحديدها إذ هي في تنامي مستمر و تتطور بتطور المجتمع ، وتجدر الإشارة أن الجريمة الاقتصادية تختلف من دولة إلى أخرى بحسب اختلاف أنظمتها الاقتصادية و تطوره الحضاري، حيث عمد المشرع الجزائري بموجب التعديل رقم 20-04 إلى انشاء القطب الجزائري والاقتصادي والمالي كألوية مستحدثة وفعالة في مكافحة نوع محدد من الجرائم، حيث تم انشاؤه من أجل مكافحة الجرائم ذات البعد الوطني.

ولقد خالصنا إلى مجموعة من النتائج:

- الفساد يؤثر على استقرار وملائمة مناخ الاستثمار ويزيد من تكلفة المشاريع .
- التطور التكنولوجي والعولة والفساد يشكلان ثالوثا خطيرا على أمن الدولة و اقتصادها -
- الرقابة على الصرف عملية أساسية في التصدي لجريمة الصرف كون الاستثمار الأجنبي وحركة رؤوس الأموال مناخا خصبا لتفشي هذه الأخيرة.

بسم الله الرحمن الرحيم

المشترك الأول

الرتبة العلمية: دكتوراه في الحقوق

الوظيفة: أستاذ محاضر قسم أ

رقم الهاتف: 06 62 84 47 31

الإسم واللقب: آمنة وزاني

التخصص: النظام الجنائي والسياسة الجنائية المعاصرة

المؤسسة: المركز الجامعي - تيبازة

البريد الإلكتروني: [ouazani.amina@cu-tipaza.dz](mailto:ouazani.amina@cu-tipaza.dz)

المشترك الثاني

الرتبة العلمية: دكتوراه في الحقوق

الوظيفة: أستاذ محاضر قسم ب

رقم الهاتف: 06 76 66 76

الإسم واللقب: زوليخة رواحنة

التخصص: النظام الجنائي والسياسة الجنائية

المؤسسة: جامعة محمد خيضر - بسكرة

البريد الإلكتروني: [zoulikha.rouahna@univ-biskra.dz](mailto:zoulikha.rouahna@univ-biskra.dz)

28

محور المشاركة: المحور الثاني.

عنوان المداخلة:

الاستثمار في العقار السياحي في إطار تحقيق التنمية الاقتصادية.

ملخص:

تسعى الجزائر لإنعاش قطاع السياحة من خلال منح عدة امتيازات وتحفيزات للمستثمر بصفة عامة، تكمن في تقديم مساعدات مالية تستهدف تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في المشاريع السياحية والفندقية وهذا من خلال تقديم إعانات نقدية وإعانات عينية أو قروض طويلة الأجل بمعدلات فائدة منخفضة، إضافة الي تبسيط الإجراءات الإدارية، وضع حوافز جبائية تتعلق بالإعفاءات والتخفيضات الضريبية والجمركية وتنشيط الدخول والخروج بالمطارات والموانئ، وتكوين العاملين في القطاع السياحي لضمان تحقيق المشاريع بالكفاءة والفاعلية المطلوبة، ولا يتحقق ذلك إلا من خلال النصوص التشريعية المختلفة الصادرة في هذا الخصوص.

إلا أن مجال الاستثمار السياحي في حالات عديدة يكون سببا في التغيرات السريعة التي يمكن أن تهدد التوازن البيئي، وورقتنا الحثية هذه خصصناها للحديث عن الاستثمار السياحي وما يحققه في مجال التنمية المستدامة من خلال ابراز مفهومه والإطار التشريعي الذي يحتويه، وعرض أبرز الالتزامات المفروضة على المستثمرين في مجال السياحي للحد من الأضرار البيئية في السعي بمنعه والتقليل منه عند الاقتضاء، وكذا الالتزام بالتعويض عن الضرر البيئي الناشئ، وتحديد أبرز المعوقات التي تحول دون قيام المسؤولية عنها، واحتمالية معالجة الضرر الناجم عنه.

## Summary

Algeria seeks to revitalize the tourism sector by offering several incentives and privileges to investors in general. These include providing financial assistance aimed at encouraging the private sector to invest in tourism and hotel projects. This is achieved through cash subsidies, in-kind grants, or long-term loans at low interest rates. This is in addition to simplifying administrative procedures, establishing tax incentives related to tax and customs exemptions and reductions, stimulating entry and exit at airports and ports, and training tourism sector workers to ensure projects are implemented with the required efficiency and effectiveness. This can only be achieved through the various legislative texts issued in this regard

However, in many cases, the field of tourism investment is a cause of rapid changes that can threaten the environmental balance. This research paper is devoted to discussing tourism investment and what it achieves in the field of sustainable development by highlighting its concept and the legislative framework that contains it, and

presenting the most prominent obligations imposed on investors in the field of tourism to limit environmental damage in the effort to prevent it and reduce it when necessary, as well as the obligation to compensate for the resulting environmental damage, and identifying the most prominent obstacles that prevent the establishment of responsibility for it, and the possibility of addressing the damage resulting from it.

### مقدمة:

يحتل القطاع السياحي أهمية كبيرة في اقتصاد دول العالم، حيث يعتبر من أهم مصادر الدخل للاقتصاد الوطني، إذ يمثل أهم مكونات الصادرات ذات التأثير الكبير على ميزان المدفوعات، كما يساهم بشكل كبير في زيادة إيرادات النقد الأجنبي، والجزائر تعتبر وجهة سياحية بامتياز نظراً لما تتمتع به من تنوع في المناخ، إضافة الي امتلاكها شريط ساحلي يقدر ب 1200 كلم وصحراء صنفت من أجمل الصحاري في العالم إضافة الي موقعها المتميز واحتواءها على معالم وأثار تاريخية جد متنوعة، دون أن ننسى التعدد الثقافي في كل بقاع الوطن من عادات وتقاليد ولباس وأكل وما إلى ذلك، هذا ما دفع بالمشرع من خلال النصوص التشريعية الي السعي لنهوض بالقطاع السياحي عن طريق تشجيع الاستثمار السياحي سواء الوطني أو الأجنبي.

إلا أن فتح المجال للاستثمار السياحي عكس سلبا على البيئة في تلوث المحيط، فكان لزاما الارتقاء لحماية البيئة بتعزيز أحكام مسؤولية المستثمرين في المجال السياحي عن الأضرار البيئية، خاصة وأن مشكلة التلوث البيئي أصبحت من أهم المشكلات التي تشغل الإنسان في العصر الحديث، لما لها من آثار ضارة عليه وعلى الكائنات الحية وغير الحية، وقد زاد حجمها في السنوات الأخيرة وتعددت مظاهرها ووصلت إلى مرحلة خطيرة، اختل على إثرها التوازن القائم بين العناصر البيئية.

ومن هذا المنطلق ارتأينا أن تكون إشكالية ورقتنا البحثية حول: **كيف يتم تحقيق التنمية**

**الاقتصادية من خلال فتح المجال للاستثمار السياحي ؟**

ولحل إشكالية بحثنا قمنا بتقسيم ورقتنا إلى محورين أساسيين هما:

المحور الأول: الاستثمار السياحي والتنمية الاقتصادية.

المحور الثاني: الاستثمار السياحي والأضرار البيئية.

### المحور الأول: الاستثمار السياحي والتنمية الاقتصادية

يتم تحقيق التنمية المستدامة في قطاع السياحة من خلال فتح المجال للاستثمار السياحي سواء الوطني أو الأجنبي، باعتبار الاستثمار السياحي من الاستثمارات المنتجة التي تحقق الرقي والازدهار، وفي هذه الورقة البحثية من خلال هذا المحور سنحاول تحديد مفهوم الاستثمار السياحي، والإطار التشريعي الذي يحتويه.

#### أولاً: مفهوم الاستثمار السياحي:

لتحديد مفهوم الاستثمار السياحي، سنقوم بالتركيز على بيان تعريف الاستثمار السياحي وأهميته، وأهم العوامل الدافعة لنموه من خلال العناصر التالية الذكر:

**1- التعريف العام للاستثمار السياحي:** الاستثمار السياحي يتمثل في مجموع ما ينفق في قطاع السياحة، وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، ويعتبر الاستثمار من الأنشطة الواعدة لما تتيحه من فرص كبيرة للنجاح وتحقيق عوائد مالية معتبرة، كما أن تطور الاستثمار السياحي يتوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في مجال السياحة، إلى جانب قوة المنتج السياحي المعروض وحجم الطلب عليه في سوق السياحة العالمية ومدى اهتمام الدولة بعنصر التسويق السياحي للتعريف بمنتوجها السياحي.<sup>1</sup>

كما عرفت المنظمة العالمية للسياحة والاستثمار السياحي على أنه "التنمية الاستثمارية للسياحة والتي تلبي احتياجات السياح والمواقع المضييفة إلى جانب حماية وتوفير الفرص للمستقبل، إنها القواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تحقق فيها متطلبات المسائل الاقتصادية

---

<sup>1</sup> الطيب داودي، عبد الحفيظ مسكين: الاستثمار السياحي في المناطق السياحية دراسة حالة ولاية جيجل، ورقة بحثية، الملتقى الدولي بعنوان، الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي تيبازة، ص8.

والاجتماعية والثقافية، ويتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي ودعم نظم الحياة<sup>2</sup>

**2- أهمية الاستثمار السياحي في الجزائر:** يكتسي الاستثمار السياحي في الجزائر أهمية كبيرة، نظرا لاستعداد السياحة الجزائرية وتقبلها لمثل هذه الاستثمارات بالإضافة إلى:

أ- فرص الاستثمار متاحة في السياحة الجزائرية، إذ تعتبر نقائص العرض السياحي في الجزائر فرصا مهمة للاستثمار، خاصة في ظل الطلب السياحي المتزايد، حيث لا تزال بعض المناطق السياحية عذراء، فهي تفتقر لكثير من الإمكانيات السياحية كالفنادق والمطاعم وما إلى ذلك، ضف إلى ذلك توافر الموارد الطبيعية، كل هذه النقائص تشجع وتجلب الاستثمار السياحي فيها.

ب- مساهمة الاستثمار السياحي في تنويع موارد الاقتصاد الوطني، إذ يشكل القطاع السياحي بديلا حقيقيا لقطاع المحروقات في المستقبل القريب إذ تم ترقيته، حيث يساهم في توفير مداخيل بالعملة الصعبة من السياحة الخارجية، ومنه التقليل من التركيز على قطاع المحروقات كقطاع رئيسي في نمو الاقتصاد الوطني.<sup>3</sup>

ج - مساهمة قطاع السياحة في التقليل من حدة البطالة نظرا لتشابهه مع قطاعات اقتصادية أخرى، حيث عمل قطاع السياحة على توفير أزيد من 79 ألف منصب في الفترة (2006/1993)<sup>4</sup>

د - تتوفر السياحة الجزائرية على مزايا تنافسية قوية والجزائر يمكن ان تملك حصة في الأسواق العالمية للسياحة من خلال تركيزها على جلب الاستثمارات السياحية خاصة الأجنبية منها.

هـ - تتوفر السياحة الجزائرية على مزايا تنافسية قوية والجزائر يمكن ان تملك حصة في الأسواق العالمية للسياحة من خلال تركيزها على جلب الاستثمارات السياحية خاصة الأجنبية منها.

و - تطوير القطاع السياحي حيث انه عند زيادة الاستثمارات في هذا القطاع يزيد عدد السواح ومن ثم زيادة المداخيل السياحية.

<sup>2</sup> رعد مجيد العني: الاستثمار والتسويق السياحي، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان الطبعة الأولى، 2008 ص 19.

<sup>3</sup> عيوبان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات، أطروحة دكتوراه، في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 03 2012.2013. ص 78.

<sup>4</sup> الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار منشورات 2006.

ز - الاستثمار في البنية التحتية والخدمات العامة له اثرين من جهة تطوير القطاع السياحي ومن جهة أخرى تحسين الظروف المعيشية لسكان مناطق الجذب السياحي.

ح - تطوير الحركة الاقتصادية وذلك بما يحققه الاستثمار في القطاع السياحي من فوائد تمس القطاعات الاقتصادية الأخرى كالصناعات التقليدية وقطاع الاتصالات.

ط - زيادة الاستثمارات تؤدي الى زيادة فرص العمل وذلك لما تتطلبه الاستثمارات السياحية من يد عاملة بنسب عالية.

ي - استثمارات سياحية في المجال الثقافي يؤدي إلى الاهتمام بالموروث الثقافي والمحافظة عليه، وكذلك حماية الآثار وإيصالها سالمة للأجيال اللاحقة لمعرفة تاريخها.

**3- العوامل الدافعة لنمو الاستثمار السياحي:** رغم الأهمية الذي يكتسبها الاستثمار السياحي إلا أنه توجد مجموعة من المحددات تعمل على نموه منها:

**أ - الموقع الجغرافي:** يلعب الموقع الجغرافي دورا هاما في التدفق السياحي إلى المواقع السياحية المختلفة، ويعتبر الموقع المناسب القريب من الأسواق الرئيسية المصدر للسياحة عاملا أساسيا في صناعة سياحية ناجحة، فإذا كانت نفقات النقل من وإلى المنطقة السياحية تمثل أهمية نسبية كبيرة في نفقات الرحلة السياحية، ومن هنا فالموقع الجغرافي يلعب دورا كبيرا في حركة السياحة لاعتبارات التوفير في الوقت وانخفاض التكلفة فضلا عن تنوع وسائل المواصلات مع توفر قدر معين من الاطمئنان بوجود عوامل مشتركة.<sup>5</sup>

**ب - طبيعة ومصدر الاستثمارات:** نظرا إلى أن النشاط السياحي يتطلب موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية والمنشآت السياحية التي تخدم القطاع السياحي، ونظرا لأن الاستثمارات السياحية التي تخدم السياحة مباشرة تتطلب حجما كبيرا من التمويل تجعل المستثمرين فيها يترددون للاعتبارات التالية:

• بقاء الاستثمار في أصول ثابتة لمدة طويلة تتراوح من 20 إلى 25 سنة مع مخاطر ما يحدث من تغيرات في ظروف السوق بالإضافة للتغيرات السياسية والاجتماعية.

<sup>5</sup> هني حيزية، بن الطيب حنان، معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر، جامعة الشلف تخصص اقتصاد سياحي وفندقي، سنة

- موسمية الطلب في المناطق السياحية ينبئ عن عدم إمكانية تحقيق معدلات مرتفعة من الأعمال وبالتالي عدم إمكانية تحقيق الأرباح الموجودة.
- إن العائد الصافي من الاستثمار في المشاريع السياحية يكون ضئيل لا يغري المستثمرين الذين يرغبون في تحقيق معدلات أكبر، ونظرا لأن طبيعة الاستثمارات في القطاع السياحي تعتبر ضخمة فضلا على أنها تتطلب رؤوس أموال كبيرة حاولت بعض الدول تقديم قروض طويلة الجل لتمويل هذه الاستثمارات لتعطي فرصة لأنشطة المستثمرين المحليين مع بقاء الأرباح داخل السوق السياحي المصدرة لإعادة استثمارها، ومن جهة أخرى قد تعتمد بعض الشركات الكبرى التي تمتلك سلاسل من المنشآت السياحية إلى الاستثمار في الدول الأخرى ومثال ذلك سلسلة فنادق Sheratan و Hilton و Holiday و Inn.<sup>6</sup>

**ج - التنظيم السياحي الفعال:** يتميز السوق السياحي في الوقت الحاضر باتساع الطلب العالمي وتنوعه وكذا بعرض مماثل تشتد فيه حدة المنافسة، كل هذا يتطلب تنظيم جيد وفعال من أجل تطوير السياحة، ويختلف هيكل التنظيم تبعاً للأهمية التي توليها الدولة للقطاع السياحي ومدى مساهمة القطاع الخاص وملائمة الظروف السياسية السائدة في البلد، حيث يمكن للقطاع السياحي أن ينمو باطراد إذا كان في إطار تنظيمات حكومية وشبه حكومية، ولا يوجد نموذج واحد يمكن أن يعتمد عليه في عملية التنظيم السياحي، ولكن ما يهم بصفة أساسية هو إعداد جهاز سياحي له الإمكانيات ليقوم بدور فعال في عملية التنمية السياحية.<sup>7</sup>

**د - التخطيط السياحي الواعي:** يعمل التخطيط السياحي على رسم الاستراتيجية السياحية لفترة زمنية معينة، وبالتالي توفير الموارد السياحية لغرض تحقيق تنمية سياحية سريعة، وهو عبارة عن وسيلة علمية منظمة ومستمرة تتضمن رسم صورة تقديرية للمستقبل، ويحصل التخطيط السياحي الواعي من خلال حصر وتعبئة الموارد والطاقات السياحية في المجتمع، ومن ثم استخدامه أفضل استخدام ممكن للوصول إلى تحقيق أكبر معدل ممكن للنمو السياحي، وعلى ذلك فالتخطيط السياحي ينطوي على تحديد الأهداف وتقدير الموارد وتحديد حجم الاستثمارات ووسائل تمويلها

<sup>6</sup> هني حيزية وبن الطيب حنان، المرجع السابق، ص 20

<sup>7</sup> نبيل الروبي، اقتصاديات السياحة، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر بدون طبعة ص 24.

و اختيار المشروعات التي تتطلبها أهداف الخطة،<sup>8</sup> وكذا الترويج لإمكانيات الاستثمار السياحي المتوفرة تحتاج فرص الاستثمار المتوفرة إلى التعريف بها والترويج لها لأجل إقبال المستثمرين عليها.

**هـ - التسويق السياحي الفعال:** يعتبر التسويق السياحي من العوامل المهمة في تشجيع التنمية السياحية وتوضح أهميته من خلال عمله على خلق آليات مستحدثة والحث على الإبداع والابتكار فمن خلال الدعاية والإعلان يجعل المستهلك على اتصال دائم بالمنتج السياحي.<sup>9</sup>

**و - تقديم حوافز للمشاريع السياحي:** وهذا يتعلق بالمنظومة القانونية والتشريعية المرتبطة بالاستثمار وما توفره للمستثمر السياحي من تحفيزات وتسهيلات للاستثمار.

**ز - تقديم المساعدات الفنية:** تعمل الدولة على توفير مجموعة من الوسائل الفنية بغية جلب الاستثمارات الخاصة بها، وتكمن هذه الوسائل الفنية في دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية، وتأهيل المتدربين في المجال السياحي.<sup>10</sup>

### **ثانيا: الإطار التشريعي للاستثمار السياحي.**

بعد استرجاع الجزائر لاستقلالها، واجهت فراغا قانونيا في جميع المجالات، ففيما يخص الاستثمار أول قانون صدر في هذا الشأن كان القانون رقم 63-277 لدعم الاستثمار والمؤرخ في 26 جويلية 1963 الذي يهدف الي إنعاش الاقتصاد، تلته بعد ذلك عدة تشريعات أهمها القانون رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 والمتضمن قانون الاستثمارات للقطاع الوطني والأجنبي والذي يهدف الي زيادة تدفق العملة الصعبة وتنمية الاقتصاد، وعلى إثر صدور قانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض اعطى المشرع الجزائري الحرية الكاملة سواء بالنسبة للمقيمين وغير المقيمين للقيام بالشراكة أو الاستثمار المباشر وتحويل الأموال بين الجزائر والخارج لتمويل مشاريع اقتصادية خاصة في المجال السياحي، بعدها تلت

<sup>8</sup> نبيل الروبي: المرجع نفسه ، ص26

<sup>9</sup> بوالمرح منيرة، بوسعدي إلهام: إشكالية تمويل الاستثمار السياحي بالجزائر، ورقة بحثية، الملتقى الدولي بعنوان الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي تيبازة، ص5.

<sup>10</sup> هدير عبد القادر، مرجع سبق ذكره، ص159.

هذه المرحلة صدور عدة تشريعات نتناولها تباعاً أهمها \_ القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار،<sup>11</sup> حيث ألغى هذا القانون الإجراء الحالي للتصريح بالاستثمار وطلب الامتيازات والملف الاداري وتعويضها بوثيقة وحيدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الامتيازات، لكن بالمقابل على المستثمر احترام أجال انجاز مشروعه الذي يجب أن يسجل في وثيقة التسجيل،<sup>12</sup> ويستفيد المستثمر عموماً وفي قطاع السياحة خصوصاً من عدة تحفيزات قررها المشرع في قانون 16-09 أبرزها زيادة التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، حيث تستفيد الاستثمارات المعنية بالمزايا التالية:

### 1- في مرحلة الإنجاز:

أ -الإعفاء من الحقوق الجمركية، فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار،

ب - الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محلياً التي تدخل في إنجاز الاستثمار،

ج - الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني،

د - الإعفاء من حقوق التسجيل الرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،

هـ - تخفيض 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية والمحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الاستثمار،

---

<sup>11</sup> - قانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار ( الجريدة الرسمية صادرة في 3 غشت عام 2016 عدد رقم 46).

<sup>12</sup> - هذا ما نصت عليه المادة 8.

و - الإغفاء لمدة (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار،

ز - الإغفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.<sup>13</sup>

**2- بعنوان مرحلة الاستغلال:** بعد معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال بناء على محضر تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمرين لمدة (3) سنوات يستفاد من المزايا التالية:

أ- الإغفاء من الضريبة على أرباح الشركات،

ب- الإغفاء من الرسم على النشاط المهني،

ج - تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.<sup>14</sup>

زيادة على هذه الامتيازات، تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق المحددة قائمتها عن طريق التنظيم، التابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا، وكذا كل منطقة أخرى تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من قبل الدولة، مما يأتي:

أ- بعنوان مرحلة الإنجاز: زيادة على المزايا المذكورة أعلاه:

- تتكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة.
- التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل إنشاء مشاريع استثمارية.

<sup>13</sup> - المادة 12 من القانون 09-16.

<sup>14</sup> - التحفيزات الممنوحة في مرحلة الاستغلال، الفقرة الثانية من المادة 12.

كما منح هذا القانون مزايا استثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني والمعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة،<sup>15</sup> إضافة الي أن الفصل الرابع من هذا القانون كذلك قد منح ضمانات للاستثمارات حيث أنه مراعاة للاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم.

### **المحور الثاني: الاستثمار السياحي والأضرار البيئية.**

يرتب الاستثمار السياحي العديد من النتائج تسبب أضرارا بيئية تتعارض والتنمية المستدامة، ولمواجهة ذلك لابد من وضع مجموعة من الالتزامات الواجبة الاحترام، ومع ذلك لفرض تلك الالتزامات يطرح المجال العملي مجموعة من المعوقات تحول دون ذلك، ومع ذلك تبقى المسؤولية قائمة وهذا ما سنحاول بيانه فيما يلي:

#### **أولاً: الالتزامات المفروضة على المستثمرين في المجال السياحي للحد من الأضرار البيئية.**

تتمثل هذه الالتزامات في نقطيتين أساسيتين هما الالتزام بمنع وتقليل الضرر البيئي، وكذا الالتزام بإصلاح آثار الضرر البيئي من خلال التعويض المالي، وهذا ما سنوضحه فيما يأتي:

**1- الالتزام بمنع وتقليل الضرر البيئي:** إن الالتزام بمنع التلوث البيئي والأحكام الخاصة به، يعني مجموعة من الإجراءات التي ينبغي على الدولة الالتزام بها، من خلال التشريعات الوطنية ذات العلاقة بالأنشطة التي تهدد بحدوث آثار بيئية مهلكة<sup>16</sup>، ففي الوقت الذي يمكن أن يقضي الالتزام بإيقاف أو منع النشاط الذي يسبب أثارا ضارة للبيئة، كما يحدث في منع الإنتاج الإضافي للكيمياويات الخطيرة، أو فرض حظر على دفن النفايات المشعة في مكان معين من المياه فإن هذا الالتزام قد يتضمن تحديد مستوى أو درجة الضرر، الذي يمكن أن ينشأ من النشاط من خلال وضع تقنيات قانونية، تعمل على تخفيف آثار التلوث، وبترك واجب تخفيف التلوث أو التقليل

<sup>15</sup> - المادة 13 من القانون 09-16.

<sup>16</sup> أنظر المادة 26 (حول مشروع هذه المادة (26) الأضرار العمدي والجسيم بالبيئة) نقلا عن احمد لكحل ، النظام

القانوني لحماية البيئة و التنمية الاقتصادية المستدامة ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2016 ، ص440.

منه مفتوحا أحيانا، وذلك من خلال الطلب من الملوث بـ « تقليل الضرر إلى أقصى حد ممكن » أو أنه يوصف بعبارة « قد تعلق الأمر في كون هذه التدابير علمية من الناحية الاقتصادية »<sup>17</sup>، ولقد ظهرت الحاجة للتأكيد على الالتزام بتقليل التلوث من خلال النص عليه في المعاهدات الدولية، فالمادة 11 من قواعد هلسنكي للقانون الدولي تشترط على الدول أن تتوقف عن الأنشطة المسببة للتلوث أو التخفيف والتقليل منها، باعتباره واجب أخلاقي أكثر منه قانوني لتخفيف التلوث الناتج خاصة من الاستثمار السياحي، ويجب عليها اتخاذ التدابير المناسبة لتخفيفه، وتأكيداً على رغبة الدول في تقليل التلوث نجد المادة 22 من قواعد هلسنكي للقانون الدولي تشترط على الدول أن تتوقف عن الأنشطة المسببة للتلوث،<sup>18</sup> وقد بينت جمعية القانون الدولي عن قلقها من أن القاعدة العامة لتقليل الضرر قد تتجم عنها مشقة لا داع لها، ففي بعض الحالات تكون الدولة الملوثة قد تسببت في إحداث ضرر لدول الأخرى، بطريقة لا تتناسب والمنفعة التي تحصل عليها الدولة الملوثة مما يستدعي أن تكون هناك قاعدة لاحقة، تلزم الدولة المسببة للتلوث بالتوقف على القيام بمثل هذه الأنشطة.<sup>19</sup>

ويبدو أن هناك ضعفا واضحا في قدرة الأجهزة القضائية الدولية عند التعامل مع قضايا الأخطار البيئية التي تتعرض لها الدول، على الرغم من أن محكمة العدل الدولية تملك سلطة إنشاء أنظمة مؤقتة للحماية، يمكن مقارنتها بالأوامر والإنذارات القضائية، إلا أن قضية التجارب النووية أوضحت أن المحكمة الدولية لا تستطيع إعطاء أي أمر أو إنذار قضائي أو أوامر تحظر انتهاك القانون الدولي.

## 2- الالتزام بتقديم التعويض المالي: إذا كان التعويض العيني غير ممكن أو (غير إلزامي)،

أو أنه غير كافي لإعادة الوضع الذي كان يمكن أن يكون عليه، لولا ارتكاب الفعل، فإنه ينبغي

---

<sup>17</sup>صلاح عبد الرحمان عبد الحديثي: النظام القانوني الدولي لحماية البيئة، الطبعة الأولى، منشورات إعلامي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 232.

<sup>18</sup>عباس إبراهيم دشتي: الجوانب القانونية لتلوث البيئة البحرية بالنفط، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2010، ص، ص 78-79.

<sup>19</sup>أحمد لكل: المرجع السابق، ص 442.

على المستثمر في المجال السياحي المتسبب بالتلوث، تقديم تعويضات مالية مساوية بالقدر اللازم لإعادة الوضع إلى ما كان عليه<sup>20</sup>، لهذا فإن المبدأ الجوهري الذي أعلنته محكمة العدل الدولية الدائمة هو: " إن التعويضات يجب قدر المستطاع أن تعمل على إزالة جميع آثار العمل غير المشروع ، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع هذا العمل "، وتعويض الضرر البيئي يمكن أن يتم إما بالتعويض العيني أو التعويض المالي وإن كليهما مهم لزيادة قوة الردع، فبالرغم من أن التعويض قد لا يفعل الكثير لصالح الجهة المتضررة في استعاد بيئتها، إلا أنه قد يكون له تأثير تأديبي يثني الغير عن القيام بالأفعال الضارة<sup>21</sup>، وبالرغم من وجود مبدأ عرفي ينص على أن تتحمل الجهة المتسببة في التلوث المسؤولية المطلقة عندما تقع أضرار خارج نطاقها من جراء حدوث كوارث، ذلك يتطلب عادة دفع مبالغ من قبل الملوث أكبر بكثير من قيمة الضرر وحده، ويمكن اعتباره متميزاً عن التعويض المالي الاعتيادي، وهناك إمكانية أخرى هي تقديم بعض المنافع الجديدة للطرف المتضرر للتعويض عن خسارته خاصة عندما يكون في المجال السياحي، وإن معيار تحديد التعويض الفعلي أو الحقيقي لأغراض دفع التعويض المالي أمر بالغ التعقيد ويعتمد على كل من الجهة التي سيقدم إليها الطب والموقف المعين الذي سيواجهه، وقد يكون من الصعب جداً تقديم قيمة العديد من الموارد والمصالح ومناطق البراري التي غالباً ما تتأثر بالتلوث، ومن الصعب تخصيص رقم مالي يقابل درجة الضرر الحاصل كما أن تقرير الجهة التي ينبغي إعطاء التعويض لها خاصة عندما يكون الضرر قد لحق بالموارد وراء حدود التشريع الوطني سيكون مشكلة جدية<sup>1</sup>.

**ثانياً: المعوقات التي تحول دون تحمل المستثمرين في المجال السياحي المسؤولية للحد من الأضرار البيئية.**

نظراً للطبيعة الخاصة التي يمتاز بها الضرر البيئي التي تجعله من العوائق التي تحول دون تطبيق المسؤولية على المستثمرين في المجال السياحي عن التلو.

<sup>20</sup> Greefrath, responsibility and Damages caused RCAD 1984 p77

<sup>21</sup> د. صلاح عبد الرحمان عبد الحديثي، المرجع السابق، ص 236.

22 صلاح عبد الرحمان عبد الحديثي، المرجع السابق، ص 237.

**1- العقبة الأولى:** تكمن في صعوبة إثبات العلاقة السببية بين النشاط والضرر لقيام المسؤولية، ويتوجب إثبات العلاقة السببية بين النشاط المسبب للتلوث والأضرار الناجمة عنه؛ بصيغة أخرى إثبات العلاقة السببية التي تتمثل في الفعل الذي تسبب في إحداث الضرر سواء كان سلبياً أو إيجابياً<sup>22</sup>.

كما أنه يجب إثبات العلاقة السببية بين النشاط الذي يفترض أنه تسبب بالأضرار والآثار السلبية التي تلحق بالبيئة وتتمثل المسافة بين مصدر التلوث والأضرار الناجمة عنه ربما يكون عاملاً مهماً بهذا الشأن، كما أن عامل الوقت ربما يسبب أيضاً مشاكل ومصاعب، فقد تبرز الآثار بعد عدة شهور أو سنين من حدوث التلوث سواء كان هذا التلوث عرضياً أم لا، ويتمثل بوجه خاص في مشكلة التلوث بواسطة مواد سامة أو إشعاعية، كما يمكن لعامل الوقت أن يلعب دوراً بشكل آخر إذ أن الآثار الناجمة عن التدهور البيئي ربما تكون جسيمة بحيث تتجم عنها تأثيرات ضارة ومستمرة، تتمثل بتدهور المعالم الأثرية وظهور أمراض الجهاز التنفسي بالإضافة إلى أن استنفاد الغابات يجسد هذا الشكل من أشكال الدمار البيئي، كما أن أضرار كهذه ربما تتجم عن ظهور مجموعة من التلوث ناتجة عن مصادر مختلفة قد تتفاعل فيما بينها فضلاً عن أن الآثار التي يمكن أن تتجم عنها فيما بعد تختلف عن تلك التي تنتج عن مصادر فردية، ففي مثل هذه الحالات من الصعب، وربما من المستحيل من الناحية العلمية التوصل إلى العلاقة السببية بين النشاط المذكور التي قد تتجم عنه وتقدمه أمام المحكمة أو حتى في المفاوضات الرامية إلى تقديم تعويضات عن الأضرار البيئية<sup>23</sup>.

**2 - العقبة الثانية:** تتمثل في صعوبة تحديد فاعل التلوث بحيث تقوم المسؤولية عن التلوث بتوجيه المسؤولية التي تُعتبر مصدر التلوث نتيجة نشاطها الضار؛ لكن الإشكال لا يثور هنا بل يثور عندما لا تعرف الدولة مصدر التلوث<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Alexander Kiss, present limits to the enforcement of state responsibility for env- damage Op Cit p5.

<sup>25</sup> - صلاح عبد الرحمان عبد الحديثي، المرجع سابق، ص171

**3 - العقبة الثالثة:** فتتمثل في صعوبة تقدير التعويض، فباعتبار الهدف من قيام المسؤولية عن التلوث هو الحصول على تعويض لائق ومستحق لجبر الأضرار التي تعرضت لها الدولة في المجال السياحي بفعل المستثمر الملوّث للبيئة.

غير أنّ السؤال الذي يطرح نفسه، ماذا إن تعرضت الدولة بفعل التلوث إلى ضرر جسيم أثر على مصدر من مصادرها الحيوية كتضرر المياه بتلوثها بفعل الملوّثات التي ألقى بها المستثمر فأدى ذلك إلى موت الكائنات البحرية في وقت يُعتبر فيه هذا الأخير نبض النشاط الاقتصادي للدولة، فإن افتراضنا قيام المسؤولية فيصعب جداً تقدير التعويض في هذه الحالة لأنّ الضرر أدى إلى تعطيل الدولة عن العمل وتقويت الكسب، ولذلك يجب عند تقدير التعويض الأخذ بالحسبان هذه الظروف(25) .

### **ثالثاً: مسؤولية المستثمرين في المجال السياحي عن معالجة الضرر البيئي.**

إن من الضروري المحافظة على النظام البيئي الطبيعي عن طريق احترام كافة الاتفاقيات الدولية والمعاهدات وكذا التشريعات الداخلية المتعلقة بالمحافظة على النظام الإيكولوجي ومنع تخفيض مسببات التلوث الجوي والمائي والأرضي خاصة في مجال الاستثمار السياحي، فالالتزامات تنشأ بالمقابل المسؤولية على عاتق المستثمر في المجال السياحي الذي خرق هذه الالتزامات وانتهكها، وتثار المسؤولية في حالة قيام المستثمر في المجال السياحي بعمل إيجابي أو سلبي كان من المحتمل أن يحدث ضرر بيئياً، وفي حالة أثبت الطرف المتضرر بأن ضرراً بيئياً قد لحق بالمحيط الحيوي الداخل ضمن نطاق ولايتها، كان على المستثمر في المجال السياحي المسؤولية واجب أداء التعويض المناسب، ومن الضروري تحديد قيمة التعويض المالي لهذا الضرر<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> - حميدة جميلة: النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 308.

## الخاتمة:

الاستثمارات السياحية شأنها شأن باقي الاستثمارات في القطاعات الأخرى، تتأثر بالتحفيزات والتسهيلات التي تمنحها الدولة، وهذا ما تسعى إليه العديد من الدول علي خلفية إصدار العديد من التشريعات المترابطة والمتكاملة، وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد وفق الي حد ما من خلال التشريعات التي تتضمن الكثير من التحفيزات والتسهيلات، إلا أنه لا يخفى لنا الجانب المظلم من الاستثمار السياحي عند مساسه بالبيئة واخلاله بتوازنها، وحمائتها يعتمد على مدى تنفيذ الالتزامات بقواعد المسؤولية الخاصة بانتهاك أحكام القوانين البيئية، وأفضل طريقة لحماية البيئة تكمن في منع وقوع الضرر بدلا من محاولة إعادة ما تم فقده أو إفساده .

ومن هنا يتضح لنا أن أهم نتيجتين رئيسيتين تترتب على مسؤولية المستثمرين في المجال السياحي هما الالتزام الوقائي المتمثل بمنع التلوث أو تخفيفه، والالتزام العلاجي المتمثل بإصلاح الضرر وتقديم التعويض العيني أو المادي، غير أنه نقف أمام تطبيق مسؤولية المستثمرين في السياحي عن الضرر البيئي، جملة من المعوقات نظراً للطبيعة الخاصة لهذا الضرر، ولعدم وجود قواعد للتعويض خاصة بها في القوانين الوضعية المتعلقة بالمسؤولية عن تعويض الضرر، سواء في القانون الدولي العام أو في القوانين الوطنية للدول

ومن خلال دراسة هذا البحث يتضح مدى ضرورة تناول مسؤولية المستثمرين في المجال السياحي من أخطار التلوث والتي أصبحت مجال اهتمام الفقه والقضاء والتشريع سواء على المستوى الوطني أو على المستوى الدولي.

وفي الأخير، وعلى ضوء ما تمّ التطرق إليه نتقدم بالاقتراحات التالية:

\* ضرورة تطوير قواعد المسؤولية الجزائية والمدنية لتتلاءم مع الطبيعة الخاصة لأضرار التلوث.  
\* ضرورة مساهمة القضاء من خلال أحكامه في إيجاد حلول عملية للصور المتعددة لهذا النوع من الأضرار.

\* ضرورة تبني نظام التأمين الإجباري للمسؤولية عن أضرار التلوث البيئي.

\* سن تشريعات تعزز دور صناديق التعويضات في حالة عدم تحديد المسؤول، أو في حالة إفساره، أو عندما تتوفر حالات الإعفاء.

## قائمة المراجع:

### أولاً: باللغة العربية:

#### 1- القوانين:

قانون رقم 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت سنة 2016،  
المتعلق بترقية الاستثمار ( الجريدة الرسمية صادرة في 3 غشت عام 2016 عدد رقم  
46).

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار منشورات 2006.

#### 2-الكتب

- احمد لكحل: النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية المستدامة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2016.
- صلاح عبد الرحمان عبد الحديثي: النظام القانوني الدولي لحماية البيئة، الطبعة الأولى، منشورات إعلامي الحقوقية، لبنان، 2010.
- رعد مجيد العني: الاستثمار والتسويق السياحي، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان الطبعة الأولى، 2008.
- نبيل الروبي: اقتصاديات السياحة، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر.

#### 3-الرسائل والأطروحات:

- حميدة جميلة: النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/ 2006.
- عباس إبراهيم دشتي: الجوانب القانونية لتلوث البيئة البحرية بالنفط، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2010 .

- عيويان عبد القادر: السياحة في الجزائر الإمكانات والمعوقات، أطروحة دكتوراه. كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 03، 2012.2013، ص78.
- هني حيزية، بن الطيب حنان: معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر، جامعة الشلف تخصص اقتصاد سياحي وفندقي، سنة 2015 و2016.

#### 4-المجلات :

- موسى مصطفى شحادة: (" الوقاية من المخاطر البيئية في دولة الإمارات العربية (دراسة مقارنة")، مجلة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة البحرين، المجلد الخامس مكرر.

#### 5-الملتقيات:

- الطيب داودي، عبد الحفيظ مسكين: (الاستثمار السياحي في المناطق السياحية دراسة حالة ولاية جيجل)، ورقة بحثية، الملتقى الدولي بعنوان، الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و27 نوفمبر 2014،المركز الجامعي تيبازة.
- بوالمح منيرة، بوسعدي إلهام: (إشكالية تمويل الاستثمار السياحي بالجزائر)، ورقة بحثية، الملتقى الدولي بعنوان الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و27 نوفمبر 2014،المركز الجامعي تيبازة.

ثانيا : باللغة الفرنسية :

- 1- Alexander Kiss, present limits to the enforcement of state responsibility for env- damage Op Cit.
- 2- Greefrath, responsibility and Damages caused RCAD 1984 .
- 3- Pierre marie dvy L. état et la préparation des dommages Catastrophique.



ان من أكبر التحديات التي تواجهها الجماعات المحلية هو دورها في تحقيق التنمية، وذلك لارتباط اضطلاعها بهذا الدور بالتمويل المالي الذي يعتمد على عدة مصادر نجد في مقدمتها الجباية المحلية، وعليه يبرز دور الجباية المحلية في تحقيق التنمية من خلال كونها وسيلة هامة للتمويل المحلي، الأمر الذي يستدعي البحث عن سبل تنويع هذه الأخيرة، وذلك بإيجاد بدائل جديدة يمكن من خلالها تدعيم الحصيلة الجبائية للجماعات المحلية، وهكذا يعتبر الاستثمار في العقار الصناعي من بين آليات تدعيم الجباية المحلية وبالتالي تحقيق التنمية المحلية، كونه يساهم في خلق أتاوة جديدة، وذلك بالرغم من الصعوبات التشريعية، والاقتصادية، والاجتماعية، والإدارية التي تعيق دوره في هذا المجال.

**الكلمات المفتاحية : العقار الصناعي - العقار الاقتصادي - الاستثمار - الجباية - التنمية المحلية**

## **abstract**

One of the biggest challenges faced by local communities is their role in achieving development, in order to link this role to financial financing, which depends on several sources, foremost of which is the local collection, It highlights the role of local taxation in achieving development by being an important means of local financing, which requires seeking ways to diversify the latter, by finding new alternatives through which to strengthen the fiscal revenue of local communities

And thus is considered investment in industrial property among the mechanisms to strengthen the collection Thus contributing to the creation of a new royalty, despite the legislative, economic, social and administrative difficulties that hamper its role in this field.

**Keywords: Industrial real estate – Economic real estate – Investment – Tax collection – Local development**

## مقدمة:

يعد التمويل المحلي الذاتي والمستقل للجماعات المحلية، من أكبر التحديات التي تواجهها هذه الأخيرة، كونها – أي الجماعات المحلية – تجد نفسها امام تجسيد مبدأ الاستقلالية عن السلطات المركزية حيناً، وتجد نفسها تابعة لها بالنظر لقصور موارد تمويلها واعتمادها على الإعانات المركزية حيناً آخر.

وحيث ان الاستقلالية المالية تعد الدعامة الأساسية لضمان استقلالية الجماعات المحلية، إلا أن الاستقلالية المالية لهذه الأخيرة يصعب تجسيدها في ظل ندرة الموارد المحلية، ما يؤدي إلى عجز البلديات والولايات عن الاضطلاع بأدوارها في مجال تحقيق التنمية، التي تعد من أهم متطلبات نظام اللامركزية الإدارية.

والواقع ان الموارد المالية على ندرتها تتجسد في مجموعة من الصور لعل أبرزها الجباية المحلية، هاته الأخيرة التي تتنابها العديد من أوجه القصور التي ترتبط أحياناً بالعجز عن تنويعها، وترتبط أحياناً أخرى بالعجز عن تحصيلها.

وعلى هذا الأساس، نلاحظ بان البحث عن سبل تنويع الجباية المحلية، يعد مطلباً ملحاً في ظل العجز المالي الذي تعانيه الجماعات المحلية (البلديات والولايات)، في ظل اضطلاع هاته الأخيرة بدور أساسي وهو تحقيق التنمية المحلية.

ونظراً لكون تحقيق التنمية المحلية مرتبط أساساً بالتمويل المالي، فإن اللجوء إلى القطاع الاستثماري يعد مخرجاً مهماً لتحقيق الجماعات المحلية لأدوارها التنموية، وهكذا يمكن ان يشكل الاستثمار الصناعي مخرجاً مهماً للجماعات المحلية يمكنها من تنويع الجباية المحلية ويساهم بذلك في تحقيق التنمية المحلية.

وعليه فإن الإشكالية التي سنعالجها في هذه الورقة البحثية يمكننا صياغتها ضمن السؤال التالي: **إلى أي مدى يمكن ان يساهم الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الجباية وتحقيق التنمية المحلية؟**

وللاجابة عن الإشكالية المطروحة سنتناول هذا الموضوع من خلال المحاور التالية:

**أولاً: الإطار المفاهيمي.**

**ثانياً: دور الاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية المحلية.**

**ثالثاً: مساهمة الاستثمار في العقار الصناعي في تحقيق التنمية المحلية.**

## أولاً: الإطار المفاهيمي:

تقتضي منا دراسة دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنوع الجباية المحلية وتحقيق التنمية المحلية، التطرق إلى ارتباط الجباية المحلية بكل من التنمية المحلية والاستثمار في العقار الصناعي وهو الارتباط الذي يتجسد من خلال العلاقة التي سنتطرق إليها عبر النقطتين الموالتين:

### 1 - ارتباط الجباية المحلية بالتنمية المحلية:

ترتكز فعالية النظام الجبائي على مجموعة من الخصائص أهمها:

- **الفعالية الاقتصادية** من خلال الاستخدام العقلاني للموارد المتاحة وتجنب كل أشكال التبذير.
- **البساطة** من خلال كون النظام الجبائي بسيطاً وأقل تكلفة ممكنة.
- **الحساسية** من خلال استجابة النظام الجبائي بسهولة إلى مختلف التغيرات على مستوى الاقتصاد الكلي.
- **الشفافية** من خلال تمكين المكلف بمعرفة واجباته الضريبية دون تعقيد.
- **العدالة** من خلال مراعاة العدالة الضريبية بين فئات المجتمع.

ولتحقيق هذه الفعالية يجب استخدام الإدارة الجبائية للقوانين المحكمة والمدروسة بشكل جيد، خاصة وأن فعالية النظام الجبائي لا تقوم على أساس وجود خصائص معينة دون غيرها<sup>(1)</sup>.

• وتبرز علاقة الترابط بين الجباية المحلية والتنمية، في كون التنمية عملية تغيير في البنية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمع، باعتبارها العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبية والجهود الحكومية للارتقاء بمستويات المجتمعات المحلية والوحدات المحلية اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وحضارياً<sup>(2)</sup>، وهو ما لا يمكن ان يتأتى إلا من خلال توفير الموارد المحلية التي تعد الجباية المحلية أبرز صورها.

ويبرز هذا الطرح بصورة أكثر وضوحاً، بالنظر لكون إن الجماعات التي يمتلك فيها المكلفون بدفع الضرائب مداخيل مرتفعة ينعكس إيجاباً على وضعيتها المالية وهذا خلافاً للبلديات محدودة الدخل والتي لا يوجد بها نشاطات صناعية وتجارية<sup>(3)</sup>، حيث ترتفع مستويات تحقيق التنمية بالجماعات المحلية كما ترتفع نسبة الضرائب المحلية بها، وتنخفض مستويات تحقيق هاته التنمية بانخفاض نسبة الضرائب المحلية.

ذلك أنه من بين أكبر المعوقات التي تقف وراء تدني الخدمة المقدمة للمواطنين على المستوى المحلي، نجد نقص الموارد المالية في مواجهة القيام بالأعباء المحلية، خاصة وان القانون يلزم الجماعات الإقليمية أن تتأكد من توافر الموارد المالية الضرورية للتكفل بالأعباء والمهام المخولة لها قانوناً في كل الميادين<sup>(4)</sup>

### 02 - ارتباط الجباية المحلية بالاستثمار في العقار الصناعي:

تصنف العقارات في إلى:

- عقارات سكنية (كالشقق والمنازل).

- عقارات تجارية (محلات البيع، المراكز التجارية، ...).

- العقارات الزراعية والفلاحية، عقارات الإدارات العمومية والحكومية.

- العقارات الصناعية.

وتعتبر مشكلة العقار وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، ويوجد الآن نحو 50% من العقار الصناعي في وضع غير قانوني وتفتقر حتى المناطق العمرانية الكبيرة مثل العاصمة لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية لعدم تسوية أمر ملكيتها<sup>(5)</sup>.

وفي هذا الصدد تعتبر مناطق النشاط الصناعي والفضاءات الصناعية التي يتم إنجازها من قبل الجماعات المحلية (البلديات والولايات)<sup>(6)</sup>، وقد كان أول تنظيم قانوني حقيقي للعقار الصناعي وجد بظهور ما أصبح يسمى بالمناطق الصناعية وذلك سنة 1973 من خلال الأمر رقم: 45/73 المؤرخ في: 28 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(7)</sup>.

ويعد العقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي<sup>(8)</sup>.

• ويعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة<sup>(9)</sup>.  
والواقع أن العلاقة بين الجباية المحلية والاستثمار الصناعي علاقة ترابطية، وذلك من خلال كون الاستثمار في العقار الصناعي يمكنه أن يساهم في ارتفاع نسبة الجباية بصفة عامة ومنها الجباية المحلية، وهذا بالنظر للرسوم التي ترتبط بهذا النوع من الاستثمار الذي يساهم بالأساس في تحقيق التنمية المحلية والنهوض بالاقتصاد المحلي اللذان تسعى الجباية المحلية إلى تحقيقهما.

### ثانياً: دور الاستثمار في العقار الصناعي في تدعيم الجباية المحلية:

إن الجماعات المحلية تستفيد بنسبة ضئيلة من الضرائب التي تمثل مصدرا هاما من مصادر التمويل المحلي<sup>(10)</sup>، والتمويل المحلي يشمل مختلف الموارد المتاحة التي يمكن توفيرها من مصادر مختلفة لتمويل التنمية المحلية على مستوى الوحدات المحلية بالصورة التي تحقق أكبر المعدلات لتلك التنمية عبر الزمن وتعظم استقلالية المحليات عن الحكومة المركزية في تحقيق التنمية المنشودة<sup>(11)</sup>.

وفي هذا الصدد يعتبر الاستثمار في العقار الصناعي ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو يحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه<sup>(12)</sup>، وهو بذلك يشكل مصدرا هاما من مصادر الجباية المحلية.

ويمكن ان يساهم الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية المحلية من عدة جوانب أهمها:

### 01 - إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الضريبة على الدخل:

إن الضريبة على الدخل تكتسي أهمية كبيرة في مختلف الأنظمة الضريبية، وهذا بالنظر لتوسيع قاعدته الضريبية وثبات مصادره، واستقرارها، إلى جانب تضمنها لكل أوجه النشاط الاقتصادي المختلفة، ومن ثمة يمكن فرضها على كافة الدخل التي تتحقق من العمل أو من رأس المال<sup>(13)</sup>.

وهي ضريبة مباشرة تفرض على جميع المداخيل الدورية ( سنوية أو شهرية) بعد خصم جميع الأعباء التي يسمح بها القانون، وتشمل عدة أصناف أهمها:

- مداخيل الأجور والمرتببات التي يدفعها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون أو الهيآت الأجنبية المقيمة في الجزائر إلى مستخدميها.

- الأرباح الصناعية والتجارية<sup>(14)</sup>.

- وفي هذا الإطار نشير إلى أن الاستثمار في العقار الصناعي يمكنه أن يوفر مناصب شغل عديدة تعمل ضمن مختلف الأنشطة الاستثمارية المنشأة، وهو ما يمكن ان يساهم في رفع نسبة الجباية الضريبية، فقد أحصت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باتنة على سبيل المثال ألف وست مئة وإثنان وثمانون (1682) منصب شغل مذكور بالبطاقة التقنية وبالتعهد الملحق بدفتر الشروط للمستثمرين بمنطقة النشاطات بلدية المعذر ولاية باتنة<sup>(15)</sup>، وهي المناصب التي تم تجسيد البعض منها بالنسبة للمشاريع التي انطلقت في الإنتاج، في حين لم يتم تجسيد البعض الآخر نظرا للتأخر في تجسيد المشروع الاستثماري.

### 02 - إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الإتاوى العقارية والإيجارية السنوية:

يتمثل الرسم الإيجاري في العوائد الناتجة عن استغلال أملاكها باعتبارها شخص معنوي للقانون العام أو تحصيل حقوق مقابل استغلال تلك الأملاك من طرف الخواص، فالاستثمار الصناعي وباعتباره يتم مقابل اتاوة ايجارية سنوية(عقد امتياز) فان هذه الاتاوة يمكنها ان تساهم في تنويع مصادر الجباية المحلية .<sup>(16)</sup>

### 03 - إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الرسوم العقارية:

الرسم العقاري هو عبارة عن ضريبة تتم جبايتها من خلال مبيعات السلع والخدمات في كل مرحلة من مراحل الإنتاج والتوزيع<sup>(17)</sup>، والرسم العقاري يمثل ضريبة سنوية على الممتلكات العقارية، وقد تأسس بموجب الأمر: 83/67 المؤرخ في: 02 جوان 1967<sup>(18)</sup>، وهو عبارة عن ضريبة سنوية مباشرة تدفع لصالح البلدية، سواء كان العقار مبنيا أو غير مبني كون الاتاوة تتعلق بالعقار سواء كان قطعة أرضية أو كان بناية فوق هذه القطعة .

يعد هذا النوع من الرسوم نوعا مثاليا، كون مجمل ناتجه يوجه للبلديات، ما يوفر لها دخلا ثابتا يضاف إلى ميزانيتها<sup>(19)</sup>، وبذلك تتجسد أهمية الاستثمار في العقار الصناعي في تنوع الجباية المحلية، حيث أن تجسيد هذا الاستثمار ينتقل بالرسم من رسم على العقار الغير مبني إلى رسم على العقار المبني.

إضافة إلى ذلك نشير إلى وجود ما يسمى بالرسم الخاص على الرخص العقارية حيث لا يتم إصدار الرخص العقارية إلا إذا تم دفع رسم الرخص العقارية، ويتم دفع هذا الرسم عند إصدار الشهادات أو الرخص ومبلغه متغير حسب طبيعة الشهادة:

- رخصة البناء ما بين 1500 و2000 دج.

- رخصة تقسيم قطعة أرض من أجل البناء ما بين 800 و8000 دج.

- رخصة التهديم: 100 دينار للمتر المربع من المساحة المخصصة للبناء الذي يجب تهديمه.

- رخصة التقسيم من اجل النشاط الصناعي والتجاري ما بين 3000 و8000 دج.

حيث أن ناتج هذا الرسم يخصص للبلدية بكامله<sup>(20)</sup>.

وواقع أن تجسيد مشروع الاستثمار في مجال العقار الصناعي، إنما يحتاج لأكثر من رخصة من هذه الرخص،

وبالتالي يمكنه المساهمة -ولو بصورة ضئيلة- في تنوع الجباية المحلية

#### 04- إسهام الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الرسم على النشاط المهني (TAP):

الرسم على النشاط المهني من الضرائب المباشرة، تم إحداثه بموجب قانون المالية 1996 وذلك بعد إدماج كل من الرسم على النشاط الصناعي والتجاري والنشاط غير التجاري، ويطبق على الأشخاص الذين يمارسون نشاطا صناعيا وتجاريا، أو غير تجاري، حيث ان عائدات هذا الرسم يتم توزيعها بين البلدية والولاية والصندوق المشترك للجماعات المحلية<sup>(21)</sup>، وبذلك يمكن أن يساهم الاستثمار الصناعي في رفع نسبة هذا الرسم خاصة وأن هذا الاستثمار يرتبط أساسا بالمجالين الصناعي والتجاري.

#### 05 - مساهمة الاستثمار في العقار الصناعي في الجباية من خلال الرسم على القيمة المضافة (TVA):

تعرف القيمة المضافة بأنها: الفرق بين الإنتاج الإجمالي والاستهلاكات الوسيطة من مواد ولوازم وخدمات التي تساهم في إنتاج السلعة من أجور، وضرائب ورسوم ومصاريف واهتلاكات<sup>(22)</sup>، وهو ما يمكن أن يساهم فيه الاستثمار في العقار الصناعي، وبالتالي يساهم هذا الأخير في رفع نسبة الجباية المحلية في هذا المجال.

#### ثالثا: تقييم دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنوع الجباية وتحقيق التنمية المحلية:

إذا كانت الجباية بصفة عامة ترمي إلى تحقيق مصلحة المجتمع وذلك من خلال الآثار الإيجابية التي تترتب عنها، كاستخدام حصيلة الموارد الجبائية في تحسين الخدمات المجانية التي تقدمها الدولة، كشق الطرق، توفير الإنارة العمومية، التعليم، الصحة،... إلخ، أي تحقيق رفاهية المجتمع<sup>(23)</sup> وبذلك تحتل حصيلة الموارد الجبائية والرسوم مكانة مهمة في الموارد الخاصة بالبلدية الا انه تعترضها في الواقع العديد من الصعوبات <sup>(24)</sup>.

وفيما يلي سنتطرق إلى الصعوبات التي تعترض فعالية الاستثمار في العقار الصناعي في تنوع الجباية المحلية وتحقيق التنمية المحلية، والحلول المقترحة لمواجهتها.

## 01 - الصعوبات التي تعترض تفعيل دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنوع الجباية وتحقيق التنمية المحلية:

إن معظم المداخل المالية لميزانية الهيئات المحلية، هي ذات طابع جبائي يشترط لنجاعتها توفر الأنشطة الاقتصادية للمداخل لتكوين الوعاء الجبائي من جهة وتكاثف جهود الإدارة الجبائية والهيئات المحلية لتحسين مستوى الضرائب والرسوم لأن المبالغ المحصلة فعلا هي التي يتم اعتمادها في الميزانية تبعا لوثيقة بطاقة الحسابات المعمول بها في إعداد ميزانية الجماعات المحلية (البلدية)<sup>(25)</sup>.

يتوقف الاستقلال الحقيقي للسلطات المحلية على قدرتها على تكوين موارد مالية ذاتية وتحديد مجالات إنفاقها، والواقع أن الاعتراف بالشخصية المعنوية أو القانونية للوحدات المحلية، والاعتراف بوجود مصالح محلية مستقلة عن مصالح السلطة المركزية، لا يعدو أن يكون استقلالا نظريا أو اعتباريا وليس استقلال عملي فعلي، فبدون الموارد المالية المحلية لا يتحقق الاستقلال العملي والفعلي وتصبح الوحدات المحلية مجرد تابع ومنفذ لقرارات السلطة المركزية في إدارة التنمية المحلية<sup>(26)</sup>.

وفيما يلي نشير إلى أهم الصعوبات التي تعترض دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنوع الجباية وتحقيق التنمية المحلية:

### أ - الصعوبات التشريعية:

إذا كان الأصل أن الخدمات التي تؤديها الجماعات الإقليمية عن طريق المرافق العمومية التي تنشئها، يتعين أن يمولها، السكان المحليين والمستفيدين منها بواسطة الضرائب والرسوم التي تفرضها تلك الجماعات، فالواقع أن حرمتها في الحصول على هذه الموارد ليست حرية كاملة بل هناك بعض القيود تفرضها الدساتير والتشريعات على هذه الجماعات في فرض ضرائب جديدة أو زيادة في نسبتها. وذلك لكون فرض الضريبة مسألة قومية تختص بها السلطة التشريعية<sup>(27)</sup>.

حيث إن المشرع الجزائري لا يسمح للوحدات المحلية ومنها البلدية بتأسيس ضريبة محلية بل ترك أمر ذلك للهيئة التشريعية دون سواها وهو ما يحد من تطوير مصادر تمويل التنمية المحلية والتي من شأنها التأثير على استقلالية الجماعات المحلية<sup>(28)</sup>.

فإذا أحصينا عدد الضرائب والرسوم التي تشكل وعاء تحصيل لمالية الجماعات المحلية فإننا نجد أنها كثيرة ومتعددة لكن نسبة استفادة البلدية من عائدات الجباية المحلية ضعيفة جداً، نظراً لسوء توزيع موارد الجباية المحلية، وسبب عدم عدالة توزيع الجباية المحلية هو استئثار الدولة بالنصيب الأكبر باعتبارها صاحبة الحق في تأسيس الضريبة وهو ما يعبر عنه بتبعية الإدارة الجبائية، ومناطق هذه التبعية استئثار الدولة بسن القوانين الضريبية وتحديد نسبة توزيعها، وهو ما من شأنه تجريد البلدية من كل مبادرة مالية خاصة في مجال خلق الضرائب والرسوم، ذات المردودية العالية<sup>(29)</sup>.

إضافة إلى ذلك نشير إلى التعقيدات القانونية في مجال الاستثمار في العقار الصناعي من الناحية الإجرائية، إذ أن إنشاء منطقة نشاط صناعي مثلا سيرتبط برخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية، على ألا تتجاوز مساحتها 10 هكتار أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحية وزارة الصناعة ويشترط ألا تقل مساحتها عن 10 هكتارات ولكن لم يتم هنا تحديد حد أقصى لمساحة المنطقة الصناعية، وقد تم تكليف هيئات خاصة تسند لها مهمة التسيير وتضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الإدارة المركزية<sup>(30)</sup>.

كل ذلك يمكنه ان يساهم في تراجع الاستثمار الصناعي، وبالتالي تراجع دور هذا الأخير في مجال الجباية والتنمية المحلية.

### ب - الصعوبات الاقتصادية:

وتتمثل أهم هذه الصعوبات في توافر الموارد الطبيعية في كثير من الولايات والبلديات أو قلتها، أو العزلة وعدم كفاية الهياكل القاعدية التي تساعد على التنمية، عدم القدرة على الادخار الأمر الذي يضعف الاستثمار<sup>(31)</sup>.  
إذ لا تكتفي الدولة بتحديد الضريبة ونسبتها، بل تتعدى إلى تحديد نسب توزيعها وهو ما أضعف قدرة البلدية على التحكم في مالتها المحلية، زيادة على تبعية الأجهزة المسؤولة عن الجباية المحلية للسلطة المركزية ممثلة في وزارة المالية خاصة، حيث أن جميع الضرائب تجمع في وعاء واحد ثم يعاد توزيعها على البلديات بنسب محددة مسبقا بغض النظر عن نسبة تحصيل كل بلدية، أو احتياجاتها أو كثافتها السكانية، كما أن وحدة مصدر الضريبة جعلت ممول الدولة هو ذاته ممول البلدية، إضافة إلى أن طريقة و نسب توزيع هذه الضرائب على البلديات و الأجهزة الأخرى يوحى الى عدم وجود أي معيار موضوعي للفصل بين ما هو عائد للدولة أو الولاية و البلدية وعدم وجود مرونة في التوزيع الضريبي تسمح في التحكم بالوعاء الضريبي لكل بلدية حسب أهمية نوع الضريبة<sup>(32)</sup>.

• وعليه فإنه بالرغم من إسهام الاستثمار الصناعي في تحقيق التنمية المحلية وتنويع الجباية المحلية، إلا ان الجباية المتأتية من الاستثمار في العقار الصناعي تمتاز ب:

- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكية العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.
- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات ومن الرسم على النشاط المهني<sup>(33)</sup>.

لكن الواقع أن هذا الإعفاء المتمثل في إسقاط حق الدولة عن المؤسسات الاستثمارية في مبلغ الضريبة المستحق عليها، لا يكون إلا مقابل الالتزام بنشاط اقتصادي معين في منطقة معينة أو في ظروف معينة، كما ان هذا الإعفاء ليس دائما لأنه عادة ما يكون مؤقتا<sup>(34)</sup>، مع ذلك فهو يشكل عاملا سلبيا في مجال تنويع وزيادة الجباية المحلية، وإن كان يمكنه ان يساهم في تحقيق التنمية المحلية كونه عبارة عن حوافز تجلب المستثمرين.

### ج - الصعوبات الاجتماعية:

وتتمثل أهم هذه الصعوبات في عدم كفاءة الجهاز الإداري المحلي لقيامه بمهمته التمويل مع عدم الوعي بالمسؤولية الملقاة على عاتقه، وعدم تناسب الموارد الطبيعية مع النمو السكاني المرتفع<sup>(35)</sup>.

حيث يعد نقص الوعي الضريبي وضعف المستوى الأخلاقي للمكلف بالضريبة من بين أهم المشاكل الأساسية التي تعيق عملية الرقابة الجبائية بمختلف أنواعها، وذلك بسبب الاعتقاد السائد بأن الضريبة أداة لإفقار الشعوب كونها اقتطاع مالي دون مقابل، وهي بذلك تعد إجحافاً في حق دافعيها، حيث أنه ومن هذا المنطلق يلجأ المكلف إلى التهرب من دفعها كون مبلغها يشكل أو لا يشكل عبئاً على ميزانيته، وهو ما يرتب عدم قيام المواطن بمسؤولياته الإلزامية لاسيما منها دفع الضرائب، والالتزام بالقوانين التي تفرضها الدولة<sup>(36)</sup>.

#### د- الصعوبات الإدارية:

بالرغم من الكم الهائل من القوانين والتشريعات إلا أنّ ذلك لم يؤد إلى ما كان مرجواً منه، حيث يظل مشكل العقار عاملاً في عدم استقرار المستثمرين، وعلى سبيل المثال طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار إستغلال العقار<sup>(37)</sup>.

حيث أن معظم أسباب العجز المالي للبلديات وبالتالي أسباب العجز الجبائي عن تحقيق التنمية ترجع إلى جملة من الخلفيات الإدارية لعل أهمها ما يلي:

- عدم الاستغلال الأمثل للطاقت والإمكانات المحلية.
  - عزوف الجماعات المحلية عن عملية الاستغلال والاستثمار بما في ذلك الاستثمار في العقار الصناعي.
  - عدم مرونة الجبائية المحلية وصعوبة قابليتها للزيادة مقابل زيادة الاحتياجات المحلية.
  - ضآلة مردودية الجبائية المحلية.
  - سيطرة الجهات المركزية على الجبائية المحلية (الضريبة على الدخل/ الضريبة على الشركات) إذ لا يبقى للجماعات المحلية سوى مجالات وقطاعات قليلة في مجال الجبائية المحلية.
  - عدم قدرة أجهزة الجبائية المحلية على تحصيل الموارد الجبائية نظراً للتهرب الجبائي وتقص الكفاءات<sup>(38)</sup>.
- وكلها أسباب إدارية تشكل في مجملها صعوبات تواجه تفعيل دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الجبائية المحلية وتحقيق التنمية المحلية.

#### 02 - الحلول المقترحة لمواجهة الصعوبات التي تعترض تفعيل دور الاستثمار في العقار الصناعي في تنويع الجبائية وتحقيق التنمية المحلية:

إن وجود الصعوبات السابقة يقتضي ضرورة فهم آليات الواقع الاجتماعي وتوفير البعد الفكري الذي يدعم أفعال الأفراد لأنها ضرورية لتغيير الواقع المحلي<sup>(39)</sup>، إلى جانب الاعتماد على الاستثمار، بإشراك المؤسسات والأفراد في عجلة التنمية، ما يسمح من الانتقال من عوامل الإنتاج الأساسية إلى عوامل الإنتاج المتخصصة، وبذلك يتم خلف بيئة مناسبة للاستثمار الصناعي الذي يمكنه أن يساهم بصفة فعلية في تحقيق العوائد الجبائية التي تساهم في النهوض بالتنمية المحلية<sup>(40)</sup>، بالإضافة إلى الحوافز العامة التي تستفيد بها الاستثمارات الأجنبية.

فرغم أن المشرع أضاف حوافز خاصة في مناطق جغرافية معينة والتي تتطلب تنميته مساهمة خاصة من الدولة وكذلك الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني ولاسيما عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية وتدخر الطاقة وتساهم في التنمية المستدامة<sup>(41)</sup>، إلا أن الدور المنتظر من الاستثمار في العقار الصناعي في مجال الجباية المحلية والتنمية المحلية لازال دون المستوى المأمول، وعليه يمكن تحسين هذا الدور وذلك من خلال جملة من الحلول، أهمها:

#### أ - إشراك الجماعات المحلية في الجباية المحلية:

على اعتبار أن الجماعات الإقليمية، هي الأقدر والأفضل في معرفة الشؤون المحلية ومنها الإمكانيات الجبائية المحلية، فإن مشاركتها تضمن تحصيل أفضل للجباية<sup>(42)</sup>.

ونظراً لاختلاف إمكانيات كل بلدية وطبيعة نشاطاتها وموقعها الجغرافي يمكن ترك الحرية بالنسبة لبعض الرسوم أو الضرائب التي يمكن أن تحدثها بلدية دون أخرى نظراً لخصائصها أو الثروات التي تملكها - وتميزها عن باقي البلديات، أو تحدد وعائها ونسب اقتطاعها وفقاً لمستوى الخدمات التي تقدمها وهذا تحت رقابة السلطة المركزية أو الوصاية حتى لا تتحول البلدية إلى حكومة داخل حكومة أو يترتب عن ذلك تفاوت الصلاحيات بين البلديات<sup>(43)</sup>.

#### ب - ضرورة إيجاد توازن بين النسب المطبقة بين الدولة والجماعات المحلية:

إن الإشكالية المالية المحلية، تطرح نفسها على أساس توخي عادل للموارد بين الدولة والمجموعات المحلية، على نحو يجعلها تتكفل بصفة فعالة بالمهام المسندة إليها<sup>(44)</sup>.

ويمكن تجسيد هذا التوازن من خلال تحويل الضرائب والرسوم ذات القيمة المحلية، ومن الضرائب التي يمكن تحويلها لصالح الجماعات الإقليمية، نجد الضريبة على المرتبات والأجور التي يمكن تحويلها إلى ضريبة محلية دون صعوبة كبيرة، على أن تستفيد من تحصيلها الجماعات المحلية التي يدفع فيها الأجر أو الراتب<sup>(45)</sup>.

## خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية نشير إلى أن العلاقة بين كل من الجباية المحلية والتنمية المحلية والاستثمار في العقار الصناعي علاقة ترابطية لا يمكن الفصل بينها، حيث أن العقار الصناعي يمكنه الإسهام في تنوع الجباية المحلية وتحقيق التنمية المحلية معاً، وتتجسد هذه المساهمة من خلال ما يمكن أن يؤدي إليه الاستثمار في العقار الصناعي من ترتيب مجموعة من الرسوم، وهي الرسوم التي يمكنها أن تساهم في رفع مقدار الجباية المحلية وتنوع مصادرها.

إلا أن دور الاستثمار في العقار الصناعي بالرغم من إسهامه في تنوع الموارد الجبائية وتحقيق التنمية المحلية، تواجهه في سبيل تجسيد هذا الإسهام مجموعة من الصعوبات التي ترتبط أساساً بمختلف الجوانب التشريعية، والاقتصادية، والاجتماعية، والإدارية، وهي صعوبات مترابطة لا يمكن الفصل بينها، ولا يمكن إرجاع تراجع دور الاستثمار في العقار الصناعي إلى أحدها دون الآخر.

إلا أن هذه الصعوبات يمكن تجاوزها، وذلك من خلال إشراك الجماعات المحلية في الجباية المحلية، وإيجاد التوازن بين النسب المطبقة بين الدولة والجماعات المحلية في مجال الجباية المحلية.

وعليه يمكننا القول في الأخير أن سبل تنوع الجباية المحلية وتحقيق التنمية المستدامة لا يمكن أن يتأتى في ظل الظروف الراهنة، إذ لا بد من التحسين التشريعي، والتفعيل الإداري، والوعي الاجتماعي والاقتصادي، وإذا كان هذا التحسين والتفعيل والوعي ضروري بالنسبة لجميع مجالات الجباية والتنمية المحلية، فإنه يعتبر ضرورياً بصورة أكبر في مجال الاستثمار في العقار الصناعي، بالنظر لما يمتاز به هذا الأخير من أهمية كبيرة على المستويين الوطني والمحلي معاً، ونظراً لارتباطه بقطاع حساس في الدولة هو القطاع الاقتصادي، ونظراً لارتباطه أيضاً بالعقار الذي يسير نحو الندرة في ظل الحاجة إليه.

وعليه فإن الاعتماد على الاستثمار في العقار الصناعي لتنوع الجباية المحلية وتحقيق التنمية المحلية أمر منوط بتجسيد جملة من الحلول التي تتكسر من خلالها مساهمة الجماعات المحلية في الجباية المحلية، وتحقيق التوازن في نسب الجباية بين الدولة من جهة والجماعات المحلية من جهة أخرى تماشياً مع دور كل من الدولة والجماعات المحلية في تحقيق التنمية الوطنية والمحلية.

## المراجع والهوامش

- 1 - العثماني مصطفى، نظام المعلومات ودوره في تفعيل الرقابة الجبائية «حالة الجزائر»، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، فرع مالية ومحاسبة، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، المركز الجامعي يحي فارس، المدية، 2008، ص 95.
- 2 - وهيبة بن ناصر، التمويل المحلي ودوره في عملية التنمية المحلية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدية 02، العدد 06، نوفمبر 2014، ص 88-96.
- 3 - عبد الناصر صالح، الجماعات الإقليمية بين الاستقلالية والتبعية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2009-2010، ص 59.
- 4 - سليمان العيد، الخدمة المحلية بين النص والواقع، مداخلة ضمن فعاليات اليوم الدراسي حول الخدمة العمومية في الجزائر «واقع وآفاق»، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2015، ص 07.
- 5 - محبوب بن حمودة- إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الاجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، السنة 2007، 61.
- 6 - محبوب بن حمودة- إسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص 62.
- 7 - محمد حجازي، إشكالات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 16، السنة 2012، ص 322.
- 8 - حنان شتوان- نضرة قمارة بن ددوش، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 16، جوان 2015، ص 682.
- 9 - حنان شتوان- نضرة قمارة بن ددوش، مرجع سابق، ص 683.
- 10 - وهيبة بن ناصر، مرجع سابق، ص 88.
- 11 - نفس المرجع، ص 91.
- 12 - حنان شتوان- نضرة قمارة بن ددوش، مرجع سابق، ص 682.
- 13 - العثماني مصطفى، مرجع سابق، ص 146.

- 14 - عزيز محمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في إدارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه: تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2011، ص 94.
- 15 - سهام عباسي، دور الاستثمار بمنطقة النشاطات بلدية المعذر في فتح فرص التشغيل «الواقع والآفاق»، مداخلة ضمن فعاليات اليوم الإعلامي حول الاستثمار وفرص التشغيل ببلدية المعذر، تنظيم بلدية المعذر ولاية باتنة، 18 مارس 2014، ص 03.
- 16 - ملياني صليحة، الجماعات المحلية بين الاستقلالية والرقابة «دراسة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين»، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015، ص 66.
- 17 - العثماني مصطفى، مرجع سابق، ص 95.
- 18 - شويح بن عثمان، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية «رأسة حالة البلدية»، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بي بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011، ص 107.
- 19 - ملياني صليحة، مرجع سبق ذكره، ص 63.
- 20 - محمد عبدو بودريالة، الإصلاح الضريبي، مداخلة ضمن فعالية الندوة الفكرية حول الإصلاحات المالية والجباية المحلية، مجلس الأمة، الجزائر، 31 مارس 2003، ص 23-24.
- 21 - عزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 94.
- 22 - المرجع نفسه، عزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 95.
- 23 - العثماني مصطفى، مرجع سابق، ص 105.
- 24 - هزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 94.
- 25 - شويح بن عثمان، مرجع سابق، ص 106.
- 26 - عزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 89.
- 27 - عبد الناصر صالح، مرجع سابق، ص 63.
- 28 - عزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 93.
- 29 - نفس المرجع، ص 101-102.
- 30 - محبوب بن حمودو- إسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص 62.
- 31 - وهيبة بن ناصر، مرجع سابق، ص 99.
- 32 - عزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 102.
- 33 - زواقري الطاهر- أوثن حنان، الاستثمار الاجنبي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، العدد 03، سبتمبر 2014، ص 177.
- 34 - صابر عباسي- محمود فوزي شعوبي، أثر التسيير الجبائي على الاداء المالي للمؤسسات الاقتصادية «دراسة لعينة من المؤسسات في ولاية بسكرة- الجزائر»، مجلة الباحث، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، العدد 12، السنة 2013، ص 121.
- 35 - وهيبة بن ناصر، مرجع سابق، ص 99.

- 
- 36 - المكي دراجي - بلخير دراجي، المواطنة والجماعات المحلية، الملتقى الدولي الثالث حول: الجماعات المحلية في الدول المغاربية في ظل التشريعات الجديدة والمنتظرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمّة لخضر، الوادي، 01-02 ديسمبر 2015، ص 47.
- 37 - محمد حجازي، مرجع سابق، ص 326
- 38 - سليمان العيد، مرجع سابق، ص 45.
- 39 - مجذوب عبد المومن - هماش لمين، الفواعل الجديدة في التنمية المحلية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، مخبر البحث: الامن في حوض المتوسط وحدة وتعدد المضامين، جامعة باتنة 01، العدد 08، جانفي 2016، ص 136.
- 40 - مجذوب عبد المومن - خماش لمين، مرجع سابق، ص 136 وما بعدها بتصرف.
- 41 - زواقري الطاهر - أوشن حنان، مرجع سابق، ص 177.
- 42 - عبد الناصر صالح، مرجع سابق، ص 67.
- 43 - عزيز محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 102.
- 44 - محمد عبدهو بودريالة، الإصلاح الضريبي، مرجع سابق، ص 17.
- 45 - عبد الناصر صالح، مرجع سابق، ص 68.

الاسم واللقب: لمياء زياش

الرتبة العلمية: طالبة دكتوراه

المؤسسة: جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة

البريد الالكتروني: [zabachlamia@gmail.com](mailto:zabachlamia@gmail.com)

الاسم واللقب: سارة هامل

الرتبة العلمية: طالبة دكتوراه

المؤسسة: جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة

البريد الالكتروني: [hamelsarah@gmail.com](mailto:hamelsarah@gmail.com)

المحور: الثاني

العنوان: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ANFI) على ضوء المرسوم التنفيذي 23-488

## مقدمة

تُمثل الاستدامة الاقتصادية وجذب الاستثمار الفعّال تحدياً محورياً لأي دولة تسعى للتنمية الشاملة، ويقف توفر العقار الاقتصادي المُهيأ في طليعة عوامل النجاح.

ففي الجزائر، لطالما عانى قطاع العقار الصناعي من تحديات مزمنة، تشمل التعقيدات البيروقراطية في المنح، والتوزيع غير المُحكّم للأوعية العقارية، والأهم من ذلك، تدهور البنية التحتية الأساسية في المناطق الصناعية، ما أدى إلى إبطاء وتيرة تجسيد المشاريع الاستثمارية الحقيقية وتفشي ظاهرة تجميد العقار.

واستجابةً لهذه الضرورات الاقتصادية، وفي إطار إصلاح شامل يهدف إلى تحرير المبادرة وتحسين مناخ الأعمال، أصدرت السلطات الجزائرية المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

.يمثل هذا المرسوم الإطار القانوني لإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ANFI) وتنظيمها وسيرها.

تُعدّ ANFI أداة مؤسساتية محورية ضمن استراتيجية الدولة لفصل المهام بشكل واضح وحاسم: حيث تخصص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في منح العقار للمستثمرين وفق قواعد الشفافية، بينما تتكفل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ANFI) حصرياً بتسيير العقار وتطويره وتهيئته وتوفير فضاءات نشاط جاهزة للاستغلال الفوري. هذا الفصل الوظيفي يهدف إلى إضفاء المهنية والفعالية على إدارة الأصول العقارية الصناعية.

في ضوء الإصلاحات الهيكلية التي جاء بها المرسوم 23-488، تبرز الإشكالية التالية:

كيف يساهم تأسيس الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم 23-488، بمهامها وهيكلها الجديد، في تحسين حوكمة العقار الاقتصادي وتوفير عرض عقاري مُهيأ وجذاب يخدم التنمية الصناعية المستدامة في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية، سيتم تناول الموضوع عبر المبحثين التاليين:

## المبحث الأول: الإطار القانوني

يهدف هذا المبحث إلى تحديد الطبيعة القانونية للوكالة وفقاً للمرسوم 23-488، وتفصيل المهام المنوطة بها في سياق المنظومة الجديدة للعقار الاقتصادي.

### المطلب الأول: الإطار القانوني والطبيعة المؤسساتية للوكالة

يُحدد هذا المطلب التعريف القانوني والأساس التشريعي للوكالة، ما يُسلط الضوء على دورها التجاري والإداري المزدوج.

### الفرع الأول: آليات تأسيس الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

- التأسيس: تم إنشاء الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 23-488 كخطوة تنفيذية لإصلاحات العقار الاقتصادي.
- الطبيعة القانونية: تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتُصنف كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC). وهذا التصنيف يعني أنها تُطبق قواعد القانون العام في علاقاتها مع الإدارة، وقواعد القانون الخاص (التجاري) في علاقاتها مع المتعاملين الاقتصاديين.
- الوصاية والمقر: توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، ومقرها في الجزائر العاصمة، مع إمكانية إنشاء فروع على المستوى المحلي.

## الفرع الثاني: الأهداف الاستراتيجية لإنشاء ANFI

يتمحور إنشاء الوكالة حول أهداف استراتيجية تخدم التنمية الاقتصادية الشاملة.

• **حوكمة العقار**: تحقيق فصل المهام بين منح العقار (AAPI) وتسييره وتهيئته (ANFI) ،

ما يضمن الشفافية والكفاءة في إدارة الأصول العقارية الصناعية.

• **تحسين العرض العقاري**: العمل على إعادة الاعتبار للمناطق الصناعية القديمة وتطوير

مناطق جديدة مهيأة بشكل كامل (الربط بالشبكات، الطرق، الخدمات) لتكون جاهزة

لاستقبال الاستثمار فوراً.

• **دعم الاستثمار**: توفير بيئة عمل مستقرة وجاذبة للمستثمرين عن طريق التسيير المهني

للمناطق الصناعية، ما يسهم في رفع تنافسية الاقتصاد الوطني.

## المطلب الثاني: صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تُغطي مهام الوكالة دورة حياة العقار الصناعي بالكامل، من التخطيط والتطوير إلى التسيير

والصيانة.

## الفرع الأول: مهام التهيئة والتطوير والبناء

تُركز هذه المهام على تحويل الأوعية العقارية إلى فضاءات صناعية عملية وجاهزة للاستغلال.

- التخطيط العقاري: المشاركة في تحديد البرنامج الوطني لتهيئة الأوعية العقارية الصناعية وتقدير الاحتياجات اللازمة.
- الإنجاز والتهيئة: إنجاز جميع أشغال التهيئة الضرورية (الشبكات، الطرق، الإنارة العمومية، تجهيزات التطهير والمياه) داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي تُسند إليها مهمة تسييرها، مع ضرورة مطابقتها للمعايير البيئية والتقنية. .
- البناء والتأجير: إنجاز هياكل مخصصة للنشاط الصناعي (مثل حظائر، ورشات، أو مبانٍ جاهزة) وعرضها للتأجير لصالح المستثمرين، خصوصاً المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

#### الفرع الثاني: مهام التسيير، الصيانة، والمراقبة

- تضمن هذه المهام استدامة جودة المناطق الصناعية والحفاظ على نظامها العام.
- تسيير المساحات المشتركة: استغلال، صيانة، ومراقبة المنشآت والتجهيزات الجماعية المشتركة داخل المناطق، وتطبيق نظام داخلي يضمن السير الحسن للمنطقة.
  - مسك البطاقية: مسك وتحديث البطاقية الوطنية للعقار الصناعي، والتي تُعدّ قاعدة بيانات شاملة حول العقار الصناعي الممنوح والشاغر، ووضعية الاستثمار المُنجز عليه، لضمان الشفافية ومكافحة المضاربة.

- المتابعة والمرافقة :متابعة الالتزامات التعاقدية للمستثمرين (خصوصاً فيما يتعلق بالآجال الممنوحة للإنجاز)، وإعداد التقارير الدورية حول وضعية الاستغلال للعقار الصناعي.

### المبحث الثاني: تنظيم الوكالة

يُفصّل هذا المبحث في الآليات الإدارية والمالية التي يقوم عليها سير الوكالة، بالإضافة إلى آليات الرقابة والإشراف.

### المطلب الأول: التنظيم الإداري والمالي للوكالة

يتجسد التنظيم في هيئة تداولية عليا وهيئة تنفيذية مسؤولة عن التطبيق اليومي، مدعومة بموارد مالية محددة.

### الفرع الأول: مجلس الادارة (هيئة التداول)

يُعتبر مجلس التوجيه الهيئة العليا التي تحدد السياسات العامة للوكالة.

- الدور الاستراتيجي :يتولى تحديد الاستراتيجية العامة للوكالة، المصادقة على برنامج عملها السنوي، والموافقة على مشروع ميزانيتها وحساباتها.

• صلاحيات منح العقار :يحدد المجلس شروط وكيفيات منح العقار الصناعي عن طريق حق الامتياز، بالتشاور مع الوزارة الوصية، لضمان توحيد المعايير وانسجامها مع الأهداف الوطنية للاستثمار .

• التركيبة :يضم ممثلين عن 10قطاعات وزارية معنية بالعقار الاقتصادي والاستثمار، ما يضمن التنسيق بين مختلف المصالح (الصناعة، المالية، الداخلية، الطاقة، البيئة...)، بالإضافة إلى ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.(AAPI)

### الفرع الثاني: المدير العام والموارد المالية

يمثل المدير العام الواجهة التنفيذية للوكالة، ويسهر على تسييرها اليومي، معتمداً على موارد مالية محددة.

• صلاحيات المدير العام :يُكلف بتنفيذ قرارات مجلس التوجيه، وتسيير مصالح الوكالة المركزية والمحلية، وإبرام عقود الامتياز المتعلقة بالعقار الصناعي.

• الموارد المالية :تشمل الإيرادات المتأتية من نشاطها مثل:

○ مقابل منح حق الامتياز للعقار الصناعي.

○ رسوم تسيير وصيانة المساحات والمنشآت المشتركة (تُدفع من طرف

المستثمرين).

○ محاصيل تأجير الهياكل المنجزة (المصانع والحظائر الجاهزة).

○ الإعانات الممنوحة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية.

## المطلب الثاني: آليات الرقابة، الإشراف، وعلاقة الوكالة بAAPI

يُحدد هذا المطلب آليات ضمان الشفافية والمساءلة، بالإضافة إلى توضيح العلاقة التكاملية مع باقي هيئات الاستثمار.

### الفرع الأول: الإشراف والرقابة على الوكالة

تخضع الوكالة لرقابة مزدوجة (إدارية ومالية) لضمان تحقيق الأهداف المسطرة.

- الإشراف الإداري (الوصاية): يتمثل في رقابة الوزير المكلف بالصناعة على قرارات مجلس الإدارة وأداء المدير العام، لضمان انسجام عمل الوكالة مع السياسة الصناعية الوطنية.
- الرقابة المالية: تخضع لرقابة محافظ الحسابات (تدقيق داخلي)، والمفتشية العامة للمالية (IGF) (رقابة خارجية)، ومجلس المحاسبة (رقابة لاحقة)، ما يضمن الاستخدام الرشيد للأموال العمومية.
- آلية سحب العقار: تضمن الوكالة تطبيق الإجراءات المتعلقة بسحب حق الامتياز من المستثمرين الذين لم يحترموا دفتر الشروط والأجال المحددة للإنجاز.

## الفرع الثاني: العلاقة التكاملية مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

تُعدّ العلاقة بين ANFI و AAPI علاقة تكامل وظيفي أساسية في المنظومة الجديدة.

- تحديد الاحتياجات: تعمل AAPI على تحديد طلبات المستثمرين وتوجيهها، فيما تتولى ANFI توفير العرض العقاري المُهيأ لتلبية هذا الطلب.
- منصة المستثمر: يُفترض أن تعمل الوكالتان ضمن منصة رقمية موحدة لتسهيل عملية منح العقار، حيث تقوم AAPI بالمنح، وتقوم ANFI بتسليم الأرض فعلياً، والتكفل بتهيئتها وتسيير المنطقة التي تتواجد فيها.
- التعاون في التسيير: يضمن وجود ممثل عن AAPI في مجلس التوجيه لـ ANFI التنسيق الدائم بين سياسات الترقية وسياسات التسيير العقاري.

## الخاتمة

## النتائج

لقد جاء إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ANFI) بموجب المرسوم 23-488 ليُشكل خطوة إصلاحية حاسمة في إدارة العقار الاقتصادي.

إن طبيعتها كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، واستقلالها المالي، يمنحانها

المرونة والمهنية اللازمتين لتسيير وتطوير المناطق الصناعية.

ويُعدّ تركيز مهامها على التهيئة، الصيانة، ومراقبة الاستغلال هو جوهر التحول الذي يهدف إلى توفير عرض عقاري نوعي وجاهز، ما يُنهي مرحلة التسيير العشوائي ويُحارب ظاهرة تجميد الأوعية العقارية غير المستغلة.

## التوصيات

لضمان نجاح ANFI وتحقيق الأهداف المرجوة من إصلاح العقار الصناعي، يُوصى بما يلي:

تعزيز الرقمنة والشفافية: الإسراع في تطوير نظام معلوماتي متكامل يربط بين ANFI، وAAPI، والأمالك الوطنية، لتوفير بيانات فورية ومحدثة حول العقار الشاغر والممنوح ووضعية المشاريع المنجزة، لضمان أقصى درجات الشفافية.

الاستثمار في الكفاءات التقنية: توظيف وتدريب مهندسين وتقنيين مختصين في التخطيط الحضري وتسيير المناطق الصناعية على المستوى المحلي، لضمان جودة التهيئة والصيانة المستمرة للبنية التحتية.

تفعيل دور الفروع المحلية: ضرورة إنشاء وتفعيل فروع ولأئية للوكالة بصلاحيات واسعة لتقريب الخدمة من المستثمر المحلي، وتسهيل الإجراءات الإدارية والمتابعة الميدانية.

تتمين الموارد الذاتية: تمكين الوكالة من تحصيل رسوم تسيير وصيانة فعالة ومُعادلة للتكلفة الحقيقية للخدمات المقدمة، لضمان استقلالها المالي عن ميزانية الدولة وتحقيق الاستدامة في تسييرها.

## قائمة المراجع

- خالد كرفوف، العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشركة في الجزائر، جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر (الجزائر)، المجلد 09، العدد 01، السنة 2004.
- 2- عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 06، سنة 2017.
- 3- محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، جوان 2018.
- 4- أسماء سعيدان، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء الرابع، ديسمبر 2019.
- 5- نسرین سعيد عثمانی، د- حکیم بوجطو، انعکاس سياسة الانفاق العام على تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر بالجزائر (2000-2018)؛ مجلة: دراسات في الاقتصاد والتجارة المالية، مخبر الصناعات التقليدية لجامعة الجزائر، مجلد 09، العدد 01، سنة 2020.
- 6- آیت شعلال نبیل، الاستثمار في العقار الصناعي ودوره في تحقيق التنمية المحلية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، جوان 2022.
- ذيب زكرياء، "شروط عقد الامتياز وطرق إلغاءه في ضوء الأمر رقم 04/08"، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة - جامعة يحيى فارس بالمدينة، المجلد 08، العدد 02، جوان 2022.

- 7- بن عزوق منير، مزارى مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتوزيع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، مجلد 01، العدد 01، السنة 2023.
- 8- عاجب حمزة، ملياني عبد الوهاب، التخطيط العمراني ودوره في حماية البيئة الحضرية واستدامتها في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد 02، السنة 2023.
- عبد الرزاق بن حمودة، "الإطار القانوني للاستثمار في العقار الصناعي بالجزائر"، المجلة الجزائرية للقانون والاقتصاد، العدد 5، 2023.
- 9- فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد العاشر، العدد 01، جويلية 2024.
- 10- د. نور الدين حسام الدين، مجلة الحقوق ولحريات، المجلد 12، العدد 2، السنة 2024.
- 11- روشوعبد القادر، أهمية العقار في التنمية المحلية " قراءة تحليلية للواقع الجزائري في إطار قانون التوجيه العقاري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 1، سنة 2024.
- 12 - طارق خنوش، عماد الدين بركات ، آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي ،مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ،المجلد 7 ، العدد 2،جامعة الشادلي بن جديد الطارف - الجزائر ، 2024/05/20، ص 651-653.
- 13- ياسين لعميري، التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة على ضوء المرسوم التنفيذي 153/18 ،مجلة آفاق للبحوث والدراسات ،مخبر الدولة والإجرام المنظم ،جامعة البويرة الجزائر ،المجلد 07،العدد 02 ،السنة 2024، ص 376.

مداخلة بعنوان:

## آليات حل منازعات العقار الاقتصادي في القانون الجزائري

من إعداد الأستاذة الدكتورة سماح فارة

### الملخص:

تجسد في دستور 1989 نقل النظام الاقتصادي إلى اقتصاد السوق، وتجسيدا لذلك صدرت عدة نصوص قانونية محاولة النهوض بمختلف المجالات ورفع مستوى الحياة الاجتماعية مستغلة ما يتوفر من إمكانيات تحقق عوامل دفع لعجلة التنمية الاقتصادية، يشكل العقار الاقتصادي أحد عوامل التنمية التي اهتم بها المشرع من خلال إحاطته بجملة من النصوص تحدد مكوناته وشروط وكيفيات استغلاله وحمايته، كل ذلك يمكن أن يثير منازعات قد تمس حقوق الدولة ومن يتعامل معها، ومن ذلك يطرح التساؤل: ماهي آليات حل منازعات العقار الاقتصادي في الجزائر؟

### Summary:

The 1989 Constitution embodied the transition of the economic system to a market economy. In accordance with this, several legal texts were issued attempting to advance various fields and raise the standard of social life, taking advantage of the available resources to achieve factors driving the wheel of economic development. Economic real estate constitutes one of the factors of development that the legislator has paid attention to by surrounding it with a set of texts that define its components, conditions and methods of its exploitation and protection. All of this can give rise to disputes that may affect the rights of the state and those who deal with it. Hence, the question arises: What are the mechanisms for resolving economic real estate disputes in Algeria?

## مقدمة:

يسود العالم المعاصر نظام اقتصادي حر يتبنى المنافسة الحرة العابرة لحدود الدول التي جعلت من العالم سوقا مفتوحة، يعتبر الاستثمار فيها الوسيلة الأساسية لإنماء المال والجهد والفكر البشري والثروات الطبيعية الحية وغير الحية من أجل تحويلها إلى رؤوس أموال تستثمر وتنتج خدمات وسلع تلبي وتشبع حاجات الأفراد.

وأمام ضخامة الاستثمارات في العالم وتشعبها لمجالات لا يمكن حصرها ولا ملاحظتها بالنظر للتطور المستمر المصاحب لتطور حياة الانسان وزيادة وتنوع حاجياته، ارتأت الدول أن تكون فاعلا في عالم الاستثمار والأعمال كل حسب قدراتها المالية والتكنولوجية والبشرية.

أصبح اليوم تحديا أمام الدول ملاحقة إشباع حاجيات شعوبها، فإن عجزت عن توفيرها لا بد من إيجاد طرق تضمن توفيرها حتى لا تكون معزولة عما وصلت إليه شعوب العالم الأخرى كون أن العالم أصبح قرية صغيرة، ولتحقيق ذلك اتخذت من فتح مناخها الداخلي الاقتصادي والاجتماعي على الاستثمار الداخلي والخارجي وخلق عوامل جلب خاصة للمستثمر الأجنبي.

لقد أدركت الجزائر ذلك من خلال ما عاشته من ظروف اقتصادية واجتماعية خاصة في فترة الثمانينات من القرن الماضي وهو ما تجسد في دستور 1989 الذي نقل النظام الاقتصادي إلى اقتصاد السوق، وتجسيدا لذلك صدرت عدة نصوص قانونية محاولة النهوض بمختلف المجالات ورفع مستوى الحياة الاجتماعية مستغلة ما يتوفر من إمكانيات تحقق عوامل دفع لعجلة التنمية الاقتصادية.

يشكل العقار الاقتصادي أحد عوامل التنمية التي اهتم بها المشرع من خلال إحاطته بجملة من النصوص تحدد مكوناته وشروط وكيفيات استغلاله وحمايته، كل ذلك يمكن أن يثير منازعات قد تمس حقوق الدولة ومن يتعامل معها، ومن ذلك يطرح التساؤل: ماهي آليات حل منازعات العقار الاقتصادي في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية تناولت الخطة التالية وفق المنهج الوصفي التحليلي:

أولا- الطعن الإداري

ثانيا- الطرق البديلة لحل النزاعات

ثالثا- القضاء

**أولاً- الطعن الإداري:** يعتبر من الطرق الودية في حل المنازعات المتعلقة بالعقار لاقتصادي والتي

لا تخرج عن منح وتنفيذ وانتهاء الامتياز، وتتولاها حسب ما نص عليه القانون كل من:

**1\_ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:** وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول<sup>1</sup>، مقرها مدينة الجزائر، ولها هيكل لامركزية<sup>2</sup> تتمثل في الشبائيك الوحيدة وهي الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية الذي يتمتع باختصاص وطني، والشبائيك الوحيدة اللامركزية التي تتمتع باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية<sup>3</sup>.

تتولى الوكالة معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين<sup>4</sup> الناشئة عن:

أ- **رفض منح الامتياز:** عندما يرفض صاحب طلب الامتياز بعد نشر القوائم التي منحت لأصحابهم المقررات المؤقتة في المنصة الرقمية، وعندما تسحب أو تلغى عن المترشح المقرر المؤقت للاستفادة من الامتياز.

ب- **رفض أو سحب المزايا أو الأنظمة التحفيزية:** المزايا المتعلقة بالإعفاء من ضريبة الأرباح ورخصة البناء.

ج- **فسخ الامتياز:** خاصة إذا كان بمبادرة الوكالة عن طريق شبائكاها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام القانون أو بنود دفتر الشروط في مخالفة بنود الاستثمار أو في حالة التقصير وعدم تنفيذ المشروع وعدم مطابقة رخص البناء، وبعد تبليغه في إعدارين من الوكالة عن شبائكاها الوحيد وبقي دون جدوى.

في كل الحالات السابقة يمكن لكل مستثمر أن يقدم تظلماً أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، ويجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلمه إياه، ويجب أن يكون الطعن فردياً وموقعاً ويتضمن على الخصوص لقب واسم وصفة العارض أو ممثله المفوض قانوناً ومذكرة تستعرض الوقائع والوسائل<sup>5</sup>.

**2- اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار:** وهي هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا في إطار تطبيق أحكام قانون الاستثمار، تتشكل بعضوية كل من:

-ممثل رئاسة الجمهورية رئيساً،

- قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس لدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء،

-قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة،

-ثلاثة خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية،

ويمكن للجنة الاستعانة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة من شأنه مساعدة أعضائها.<sup>6</sup>

يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي لعضوية مدتها 3 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.<sup>7</sup>

تخطر اللجنة من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار لا سيما في حالة:

-سحب أو رفض منح المزايا،

-رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية.

بعد صدور قرار سلبي من الوكالة عن التظلم المرفوع أمامها يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة خلال خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه، تدعو اللجنة ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن وكذا المستثمر لغرض الاستماع إليهم، ويرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي اعترض عليها المستثمر خلال أجل عشرة أيام من تاريخ استلام الملف.<sup>8</sup>

تتم المصادقة على قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حال تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، علماً أنه لا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، يبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بكل وسيلة في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام من تاريخ النطق به ويكون القرار نافذاً.<sup>9</sup>

تجب الإشارة إلى أن التظلم المسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إجراء شكلي وجوبي يترتب على انعدامه رفض اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار للطعن شكلاً.<sup>10</sup>

**ثانيا- الطرق البديلة لحل النزاعات:** طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يعتبر الشريعة العامة في إجراءات التقاضي فإن الطرق البديلة لحل المنازعات تتيح للأطراف المتنازعة عرض نزاعاتهم قبل اللجوء للقضاء بما تتميز به من مزايا تجعلها مفضلة لديهم كونها:

- طرق تخضع للرضائية والقبول من الطرفين المتخاصمين،

\_ تمتع بالسرعة في الفصل،

- المرونة ببساطة إجراءاتها،

- قلة النفقات التي يتحملها الأطراف المتنازعة.

ومع عدم وجود نصوص تمنع اللجوء إليها، بل يوجد ما يؤدي إليها حسب ما جاء في المادة 12 من قانون الاستثمار<sup>11</sup>، فإن هذه الطرق تتمثل إجمالاً بالصلح والوساطة والتحكيم على التفصيل الآتي:

**1-الصلح والوساطة:** يجيز القانون اللجوء إلى **التصالح** تلقائياً، أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة ويحدد القاضي المكان والوقت الذي يراهما مناسبين مالم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر ذلك، يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط، يعد محضر الصلح سندا تنفيذياً.<sup>12</sup>

أما بالنسبة لل**وساطة** فقد اعتبر القانون إجراء عرضها على الطرفين المتنازعين وجوبي قبل اللجوء إلى القضاء، يعرضها القاضي على الأطراف المتنازعة في جميع المواد ماعدا قضايا شؤون الأسرة والقضايا العملية وكل ما من شأنه المساس بالنظام العام.<sup>13</sup>

كما أن الوساطة قد تكون اتفاقية كما جاء في المادة 12 من القانون الاستثمار السابقة الذكر أو وساطة قضائية حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعلى كل حال فإن الوساطة هي وسيلة للتواصل بهدف الوصول إلى اتفاق، فهي آلية تقوم على أساس تدخل شخص ثالث محايد في مفاوضات بين طرفين متخاصمين، بحيث يعمل هذا المحايد على تقريب وجهات النظر بين الطرفين ويسهل التواصل بينهما، وبالتالي مساعدتهما على إيجاد تسوية مناسبة لحسم النزاع، فمهمة الوسيط محدودة في محاولة التوفيق بين الأطراف أو بذل الجهود لتقديم حل يرضي الطرفين.<sup>14</sup>

وعليه فإن الوساطة تأخذ بعين الاعتبار القائم بالوساطة أي الوسيط سواء كان شخص طبيعى أو شخص معنوي، وسواء كانت الوساطة داخلية أو دولية.

2- **التحكيم:** يعتبر من أهم الطرق البديلة لحل المنازعات خاصة في المجال الاقتصادي من حيث الرواج والانتشار ومن حيث الفعالية، وحسب القانون فإنه يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها، وغير أنه لا يجوز في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم، كذلك لا يجوز بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة إلا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية.<sup>15</sup>

نص قانون الاستثمار على إمكانية خضوع كل خلاف ناتج عن تطبيق أحكامه بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية بسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة أو الوساطة والتحكيم، أو إبرام اتفاق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تتصرف باسم الدولة والمستثمر تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم.<sup>16</sup>

Commenté [sf1]:

يعد التحكيم أحد وسائل اجتذاب الاستثمار الأجنبي ومن ضماناته ضد المخاطر غير التجارية، ومصدر ترحيب بالنسبة للمستثمرين الأجانب لذلك سارعت الجزائر إلى تبني التحكيم كوسيلة غير قضائية أساسية لحل المنازعات المحتملة بينها وبين المستثمرين الأجانب، ومن المبادئ القانونية اللازمة لتحقيق فعالية التحكيم التي تمنح ضمانات كافية وفعالة للاستثمار الأجنبي وتشجيعه:

- مبدأ استقلالية شرط التحكيم عن العقد الأصلي،

- اللجوء إلى التحكيم لا يكون إلا باتفاق الطرفين،

- الامتناع عن اتخاذ أي موقف سلبي يؤثر على إجراءات سير خصومة التحكيم،

- مبدأ استنثار هيئة التحكيم بتسوية النزاع (استبعاد القضاء الداخلي)،

- مبدأ الاختصاص بالاختصاص وهو مظهر من مظاهر استقلالية المحكم عن القاضي.<sup>17</sup>

3- مدى صلاحية الطرق البديلة لحل منازعات العقار الاقتصادي: إن كل ما سبق ذكره بشأن الطرق البديلة لحل النزاعات قد أشار إليها صراحة قانون الاستثمار فيما يتعلق بمنازعاتها، وإن كان الوضع صحيحا شأنها فإنه لا يستقيم بشأن النزاعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي والتي لا تصلح أن تحل نزاعاتها عن طريق هذه الطرق البديلة لعدة أسباب تؤدي إليه، وهو ما يؤيده سكوت النصوص المتعلقة بالعقار الاقتصادي عنها مع لأنها أشارت صراحة للطعن الإداري كما وضحاها والقضائي كما سنوضحه لاحقا، تتمثل جملة الأسباب فيما يلي:

- إن مسألة العقار تتعلق بسيادة الدولة كونه يمثل جزء من إقليمها، هذا الأخير يحظى بحماية سياسية وقانونية ولا يعقل أن تحل الدولة المنازعات المتعلقة به مهما كان موضوعها عن طريق المصالحة أو الوساطة والتحكيم خاصة إن كان دوليا.

- أدرك المشرع ذلك جيدا من خلال تنظيم الأحكام المتعلقة بالعقار الاقتصادي من كل جوانبه بتنظيم أحكام الامتياز و منحه و كيفية تنفيذه واستغلال العقار وصولا إلى نهاية الامتياز خاصة عن طريق الانهاء و الفسخ و التنازل، هذه الأحكام يبدو فيها جليا أنها عقود تنظيمية تبرز فيها سمات و أحكام القانون العام من خلال ظهور الدولة كسلطة عامة تضمن العقد بنود استثنائية لا مثل لها في عقود القانون الخاص كدفتر الأعباء و الفسخ الانفرادي، مما يجعله عقدا إداريا طبقا للمعيار العضوي و الموضوعي في تحديد نطاق تطبيق القانون الإداري، و لو أن المشرع في الجزائر اكتفى بالاعتماد على المعيار العضوي.

- طالما أن المشرع قنن الأحكام المتعلقة بالعقار الاقتصادي فأدخلها نطاق مبدأ المشروعية والذي لا يجوز مخالفة أحكام بالمصالحة والوساطة والتحكيم، فلا يجوز الاتفاق على مخالفة حكم القانون.

**ثالثا - القضاء:** نظم القانون 17/23 شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>18</sup> ليفصل المرسوم التنفيذي 487/23 في أحكامه<sup>19</sup>، وقد نص على جملة التصرفات القانونية التي تتعلق بالعقار الاقتصادي.

بداية كلف القانون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتولي العمليات المتعلقة بالعقار الاقتصادي في مجملها، وعليه تتولى الوكالة معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر، كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي مقيم في الجزائر أو غير مقيم التي تعتبر السبيل

Commenté [sf2]:

الأوحد للإيداع، تتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما ابتداء تاريخ انقضاء أجل النشر.

يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد، لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم و يتضمن بنودا إدارية عامة و بنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، يمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن الوكالة بعد استنفاد أجل الطعن المحددة بشهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار المنح المؤقت، يمنح الامتياز القابل للتنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، تعد عقود الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على طلب الوكالة على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر لأعباء يمضى من طرف المستثمر.

يلتزم بعدها المستثمر الحائز على الامتياز بجملة من التزامات حددها القانون خاصة قانون الاستثمار دفتر الأعباء الامتياز، بتنفيذ التزامات تنفيذ الامتياز يستفيد المستثمر من تحويل الامتياز إلى تنازل بنفس الإجراءات القانونية.

أما في حالة إخلال المستثمر بأحكام دفتر الأعباء بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى من الوكالة، يمكنها فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية وبناء عليه تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ الامتياز بطلب من الوكالة.

وفي إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية يمكن توجيه إعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز، وفي حالة عدم الجدوى يتم مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا. من خلال ما سبق نجد أن العقار الاقتصادي تتناوله عدة تصرفات قانونية تتولاها الوكالة الجزائرية للاستثمار بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة المختصة محليا بداية بعقد منح الامتياز وعقد التنازل وعقد فسخ الامتياز، وإجراء إسقاط حق الامتياز.

إن هذه التصرفات القانونية ذات طابع إداري بحث سواء من الناحية العضوية أي الجهة المختصة بها، ومن الناحية الموضوعية تبرز امتيازات السلطة العامة في اختيار المستثمر المستحق و تضمين العقد بنود غير مألوفة في عقود القانون الخاص و حق المتابعة و الفسخ الانفرادي، و على كل فإن المشرع اكتفى في

تحديد الجهة القضائية المختصة بمنازعاتها بالمعيار العضوي المحدد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث أنه بالرجوع إلى النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول ولها شبابيك لا مركزية، كما أن مصالح أملاك الدولة على المستوى الإقليمي تمثل صورة عدم التركيز الإداري لوزارة المالية و عليه:

- ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري
  - كل من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومصالح أملاك الدولة تجسد مرافق عامة مركزية لكن لها مصالح على المستوى المحلي
  - يمنح قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 801 للمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية الحق في التقاضي باسم الدولة ولحسابها، حسب موضوعنا الشباك اللامركزي للوكالة المختص إقليميا ومصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- وعليه ينعقد الاختصاص للمحكمة الإدارية المختصة إقليميا بمكان وجود العقار الاقتصادي محل النزاع، موضوعها إلغاء القرار أو العقد المتعلق بالامتياز سواء بمنح الامتياز أو فسخه أو الإخلال بتنفيذ أو عقد التنازل أو إسقاط حق الامتياز.

### الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة وصلنا إلى أن المشرع الجزائري قد تظن للدور الفعال والهام للعقار الاقتصادي في جلب المستثمرين ودفع عجل التنمية، ومن أجل ذلك أصدر جملة من النصوص القانونية في إطار قانون الاستثمار، الهدف منها التأطير القانوني لموارد الدولة المنتجة والتي تشكل عوامل ثرائها.

إن استغلال الدولة مواردها من أجل خلق استثمارات أمر مهم لا بد أن يصاحبه أطر قانونية تحمي حقوق كلا الطرفين المستفيدين من الاستثمار، من أجل ذلك وضع المشرع نصوص تنظم مختلف أوضاع التعامل مع العقار الاقتصادي من خلال وضع هيئات تسهر على خلق وحماية وتسيير واستغلال العقار الاقتصادي، وتحديد جملة التصرفات القانونية التي يخضع لها والآثار المترتبة عنها، كل ذلك

لا يمكن أن يمنع وقوع خلافات ومنازعات بين الطرفين خاصة الدولة مالكة العقار الاقتصادي والمستثمر.

حدد القانون الطرق التي يمكن من خلالها حل المنازعات التي قد تطرأ على العقار الاقتصادي والتي تتمثل أساسا في:

-الطعن الإداري: من خلال الدور الفعال الذي تلعبه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الراعي القانوني لهذا الكيان القانوني، تعلوها اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، والملاحظ ارتباط هاتين الهيئتين بالسلطة الإدارية المركزية ما يعكس التخطيط المركزي للاستثمار في الجزائر.

-الطرق البديلة المتمثلة في الصلح والوساطة والتحكيم بالرغم من أهميتها وفعاليتها بالنظر لخصائصها في مجال الاستثمار، إلا أنها تتعارض مع منازعات العقار الاقتصادي والتي لا يمكن قبولها بشأنه لعدة أسباب تتعلق بسيادة الدولة على إقليمها وحماية مبدأ المشروعية.

-القضاء: حيث جعل الاختصاص للقضاء الإداري كون أن النظام القانوني يعكس مدى سيطرة الدولة وعدم رغبتها في التخلي عن دوها في حماية إقليمها وثرواتها المرتبطة به، كما أنه جعل الاختصاص للمحاكم الإدارية المختصة إقليميا تخفيفا لعبء على القضاء الإداري وتقريب العدالة من المواطنين.

## الهوامش:

- 1 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
- 2 - المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 3 - المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 4 - المادة 6/4 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 5 - المادة 7 و8 من المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022 حدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
- 6 - المادة 2 من نفس المرسوم الرئاسي.
- 7 - المادة 4 من نفس المرسوم الرئاسي.
- 8 - المادتين 10 و11 من نفس المرسوم الرئاسي.

- 
- 9 - المواد 12 و 13 و 14 من نفس المرسوم الرئاسي.
- 10 - المادة 7 من نفس الرسوم الرئاسي.
- 11 - القانون 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
- 12 - المواد من 990 إلى 993 من ق إ م وإ المعدل والمتمم.
- 13 - المادة 994 من ق إ م وإ.
- 14 - محمد بوجانة، نظام الوساطة في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد التاسع العدد 1، جوان 2023، ص 697.
- 15 - المادة 1006 من ق إ م وإ.
- 16 - المادة 11 من قانون الاستثمار.
- 17 - عنتر حديدي، التحكيم كآلية إجرائية في منازعات عقود الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6- العدد 2، ديسمبر 2021، ص 1998-2019.
- 18 - القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 الصادرة في 1 نوفمبر 2023.
- 19 - المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي لتابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

## قائمة المراجع:

### أ- النصوص القانونية:

- 1- قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 المعدل والمتمم.
- 2- القانون 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلّق بالاستثمار، ج ر عدد 50 الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
- 3- القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 الصادرة في 1 نوفمبر 2023.
- 4 - المرسوم الرئاسي 296 /22 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022 حدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة
- 5 - المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- 6 - المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي لتابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

### ب- المقالات العلمية:

- 19 - محمد بوجانة، نظام الوساطة في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد التاسع العدد 1، جوان 2023، ص 697.
- 19 - عنتر حديدي، التحكيم كآلية إجرائية في منازعات عقود الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6- العدد 2، ديسمبر 2021، ص 1998-2019.

الاسم واللقب: عصام نجاح

الرتبة: أستاذ التعليم العالي

المؤسسة: جامعة قالمة

الاسم واللقب: نورة جحايشية

الرتبة: أستاذ محاضر ب

المؤسسة: جامعة قالمة

الهاتف

العقار الحضري: من التجميد إلى التثمين... تحليل دور ANFU كذراع تنفيذي لضمان الاستدامة العمرانية

مقدمة

تُعتبر إدارة الأصول العقارية الحضرية، وتوجيهها نحو تحقيق التنمية المستدامة، دليلاً على كفاءة الإدارة العمومية. في الجزائر، مر قطاع العمران بفترات اتسمت بغياب الرؤية المتكاملة لتسيير العقار الحضري، مما أدى إلى تعميق إشكاليات جوهرية: تضخم ظاهرة السكن الفوضوي، واستنزاف الأوعية العقارية الاستراتيجية دون تثمين يُذكر، وتأخر قاتل في تسليم التجهيزات العمومية نتيجة تعقيدات حيازة الأراضي. لقد كان الإطار المؤسساتي القديم يعاني من تداخل الصلاحيات بين مختلف الهيئات الإدارية والجماعات المحلية، مما خلق بيئة مثالية لعرقلة المشاريع وتجميد العقار.

لذلك، وفي إطار إصلاح شامل يهدف إلى تفكيك العوائق البيروقراطية وإعادة هيكلة حوكمة العقار الاقتصادي، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023. هذا المرسوم ليس

مجرد نص قانوني عابر، بل هو آلية لإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري (ANFU)، التي وُضعت تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران والإسكان. إن الوكالة الجديدة، بوصفها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، تُجسد إرادة الدولة في تحقيق فصل وظيفي صارم؛ فبينما تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) مهمة القرار والمنح، تتخصص ANFU في مهمة التمكين والتطوير والتسيير المهني للعقار الحضري، ما يضمن وضع العقار الجاهز في صلب الاستراتيجية الوطنية للسكن والمرافق العمومية.

الإشكالية المحورية:

في ضوء التحديات العمرانية الهائلة والتحولات الجذرية التي أحدثها المرسوم 23-490 في منظومة العقار:

ما هي الآليات القانونية والتشغيلية والإدارية التي يمنحها المرسوم 23-490 للوكالة الوطنية للعقار الحضري (ANFU) لضمان ترشيد استخدام الأوعية العقارية الحضرية، وكيف يمكن لصلاحياتها أن تكسر حاجز البيروقراطية وتُسرع من وتيرة توفير عقار مُهيأ ومراقب للمشاريع السكنية والتجهيزات العمومية، بما يحقق التنمية العمرانية المستدامة والشفافية في الجزائر؟

لمبحث الأول: الإطار القانوني لكسر الجمود العقاري

يُحلل هذا المبحث الأساس القانوني الذي ارتكز عليه تأسيس الوكالة، ويفصل في الأهداف البعيدة المدى التي تسعى إلى تحقيقها في مجال التنمية العمرانية.

المطلب الأول: التكيف المؤسساتي لـ ANFU

يُحدد هذا المطلب الإطار المرجعي الذي يضع الوكالة الوطنية للعقار الحضري كفاعل اقتصادي وإداري مهم.

### الفرع الأول: القوة القانونية والتحول إلى (EPIC)

- **المرجعية القانونية والسيادة:** تستمد الوكالة شرعيتها من المرسوم التنفيذي 23-490، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي التام. هذا يمنحها سلطة التصرف باسم الدولة في إدارة الأصول العقارية الحضرية التي توضع تحت تصرفها.
- **مرونة الطابع التجاري:** تكييفها كمؤسسة EPIC يعكس توجه الدولة نحو المهنية الاقتصادية في إدارة الأصول العمومية. هذا الطابع يسمح لها باستخدام أدوات القانون الخاص في الإنجاز والتسويق (عقود، شراكات)، ما يسرّع من وتيرة تنفيذ أشغال التهيئة، ويجنبها قيود التسيير الإداري الكلاسيكي.

### الفرع الثاني: الأهداف الاستراتيجية: التثمين والمكافحة

- **فلسفة الحوكمة العقارية:** يتمحور الهدف حول فصل المهام بصراحة: ف ANFU تتفرغ للجانب الفني والتشغيلي (التهيئة والتجهيز)، ما يحرر هيئات المنح (AAPI) للتركيز على الجانب الترويجي والرقابي لقرار الاستثمار.
- **مكافحة تجميد العقار:** إحدى المهام الاستراتيجية هي تحديد واسترجاع وتثمين الأوعية العقارية غير المستغلة ضمن المحيطات الحضرية (Décongestionnement du Foncier Urbain). الهدف ليس فقط توفير العقار، بل ضمان أن كل متر مربع داخل النسيج العمراني يؤدي وظيفته التنموية.

### المطلب الثاني: الصلاحيات التشغيلية في التطوير والتوجيه العقاري

تُعدّ هذه الصلاحيات هي القلب النابض لعمل الوكالة، حيث تُحوّل الأراضي الخام إلى منتجات عقارية جاهزة.

### الفرع الأول: الإنجاز الشامل للمشاريع والتهيئة المتكاملة

- **التهيئة كأولوية قصوى:** تتكفل الوكالة حصرياً بالإنجاز الكامل لأشغال التهيئة على الأوعية العقارية المخصصة للسكن والمرافق العمومية. يشمل ذلك إقامة شبكات الطرق الداخلية والخارجية، والربط بشبكات الماء والكهرباء والغاز، بما يتوافق مع أحدث المعايير العمرانية.
- **التدخل المباشر في السوق:** تمتلك ANFU صلاحية تطوير مشاريع عقارية بنفسها (سكنية، إدارية، خدماتية) لغرض البيع أو التأجير. هذا التدخل المباشر يمكن أن يُستخدم كأداة حكومية لتعديل أسعار السوق في المناطق الحضرية وتقليل الضغط التضخمي. .

### الفرع الثاني: التخطيط الموجه للطلب والرقابة الفنية

- **التخطيط الموجه:** تساهم الوكالة في إعداد دراسات الجدوى والمخططات التفصيلية للتهيئة، وتوجيه هذه المخططات نحو تلبية الاحتياج الفعلي لبرامج السكن والتجهيزات العمومية المعلنة من طرف الدولة.
- **التوثيق والتوحيد:** تتولى الوكالة مسؤولية تحيين ومسك البطاقيّة الوطنية للعقار الحضري، وهي أداة إحصائية ورقابية تضمن توحيد المعلومة العقارية، وتوفرها للهيئات الرقابية والأطراف المعنية (مثل البنوك والضمانات العقارية).

### المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي والآليات الرقابية لضمان الاستدامة

يُفصّل هذا المبحث في البنية الإدارية للوكالة وآليات الضبط والرقابة التي تحكم سيرها، بالإضافة إلى علاقتها مع المنظومة الاستثمارية.

### المطلب الثالث: التنظيم الداخلي وضمان الاستقلالية المالية

يتكون الهيكل التنظيمي للوكالة من هيئات تداولية وإدارية، وتعتمد على نظام تمويل مركب لضمان الاستمرارية.

#### الفرع الأول: (مجلس الإدارة) والهيمنة التداولية

- السلطة العليا للقرار: مجلس الإدارة هو الهيئة العليا التي تحدد التوجهات الاستراتيجية العامة، ويصادق على ميزانية الوكالة وعقودها الاستراتيجية، ويشرف على وضع شروط منح وتسيير العقار الحضري بالتنسيق مع الوزارة الوصية.
- التنسيق الأفقي والمؤسسي: يضمن وجود ممثلين عن وزارات الداخلية، والمالية، والأشغال العمومية، و **AAP** في مجلس الإدارة، أن القرارات المتعلقة بالتهيئة العقارية تأخذ في الحسبان جميع الأبعاد (الإدارية، المالية، الاستثمارية).

#### الفرع الثاني: الموارد المالية المتعددة وتغطية التكاليف

- آلية التمويل الذاتي: تعتمد الوكالة بشكل كبير على إيراداتها الخاصة الناجمة عن قيمة رسوم حق الامتياز للأوعية المجهزة، ومحاصيل تأجير أو بيع المنشآت العقارية التي طورتها، ما يقلل من اعتمادها على الميزانية العامة.

- **فصل التكاليف:** يتم الفصل بوضوح بين الموارد المخصصة للتهيئة التجارية (تغطي من المداخل الذاتية) والإعانات العمومية الموجهة حصراً لتمويل التهيئة المرتبطة بالمشاريع ذات الطابع الاجتماعي أو المرافق العمومية غير الربحية.

#### المطلب الرابع: الرقابة الصارمة والتطبيق الفعال لآلية الاسترجاع

تخضع الوكالة لمستويات متعددة من الرقابة، وتلعب دوراً لا غنى عنه في إنهاء احتكار الأراضي.

#### الفرع الأول: نظام الرقابة الإدارية والمالية والأكاديمية

- **الرقابة الوصائية الإستراتيجية:** يمارس الوزير المكلف بالعمران والإسكان الرقابة الإدارية العليا، لضمان توافق خطط عمل الوكالة مع الأهداف الخماسية والسنوية للدولة في قطاع السكن والتنمية العمرانية.
- **التدقيق المالي الشامل:** تخضع الوكالة لتدقيق سنوي من محافظ الحسابات، ورقابة شاملة من المفتشية العامة للمالية (IGF)، ومجلس المحاسبة. هذا يضمن مساءلة كاملة عن إدارة الأموال العمومية ومكافحة أي شكل من أشكال الهدر أو الفساد.

#### الفرع الثاني: الدور الحاسم في استرجاع العقار المجمد والعلاقة بـ AAPI

- **تنفيذ قرار سحب الامتياز:** تمنح ANFU الدور التشغيلي في تنفيذ قرارات سحب حق الامتياز عن الأوعية العقارية التي ثبت عدم استغلالها أو تحويلها عن وجهتها. هذا الإجراء، الذي يتطلب الجراءة والفعالية، يضمن ضخ هذه الأوعية مجدداً في الدائرة الاقتصادية.

• التكامل الوظيفي والتبادل المعلوماتي: تُعدّ العلاقة مع AAPI علاقة تكامل وظيفي؛ فبينما AAPI

هي صانع قرار المنح، ANFU هي **المنفذ التقني** الذي يُجهز العقار، ويضمن أن العقار الممنوح

يتم استغلاله وفقاً للأجال المحددة، وتقوم بتبادل المعلومات باستمرار عبر المنصة الرقمية الموحدة.

## الخاتمة

يُمثل إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري (ANFU) بموجب المرسوم 23-490 تحولاً مفصلياً

في إدارة الأصول العقارية الحضرية. إن الوكالة، بهيكلها المتخصص وتكييفها كـ\*\* (EPIC)، تكتسب

الأدوات اللازمة لترشيد استخدام الأوعية العقارية\*\*، وتثمين الأراضي المتاحة داخل المحيط العمراني،

وكسر حلقة المضاربة عبر توفير عقار مُهيأ وجاهز للمشاريع العمومية. هذا الإصلاح يضمن أن العقار

لم يعد عائناً أمام التنمية، بل أصبح محركاً لها، عبر تفعيل آليات الرقابة وتنفيذ قرار سحب الامتياز.

## التوصيات

لضمان تحقيق أهداف الوكالة الوطنية للعقار الحضري بأعلى درجات الكفاءة، يُوصى بما يلي:

1. المواءمة التشريعية مع قانون التعمير: ضرورة تعديل وتكييف القوانين المحلية المتعلقة بتقسيم

وتجزئة الأراضي (Lotissement) لتتوافق بشكل مطلق مع صلاحيات ANFU، وتوحيد إجراءات

منح رخص التهيئة.

2. استحداث صندوق دعم التهيئة: إنشاء صندوق خاص لتمويل التهيئة تحت إشراف الوكالة،

يُخصص له جزء من رسوم حق الامتياز، لضمان استمرار تمويل مشاريع التهيئة في المناطق ذات

الجدوى الاقتصادية المنخفضة لكن ذات الأولوية الاجتماعية.

3. تطوير الخبرة في العقار الرقمي: الاستثمار في بناء منصة رقمية متقدمة للوكالة، توفر خدماتها عن بعد وتسمح بالمعالجة الآلية والسريعة لملفات التهيئة والتسليم، والربط الفوري مع مصالح الحفظ العقاري.

4. تفعيل الشراكة مع البلديات: وضع إطار قانوني واضح لتمكين الوكالة من الدخول في شراكات مع البلديات لتطوير وتهيئة الأوعية العقارية المشتركة، مع تحديد آليات اقتسام العائدات والمسؤوليات بوضوح.

الاسم واللقب: رمضان فراقفة

الدرجة العلمية: دكتوراه

المؤسسة: جامعة قالمة

البريد الإلكتروني: [fragaramdan@gmail.com](mailto:fragaramdan@gmail.com)

الهاتف: 0666745588

العنوان: من البيروقراطية إلى الاحترافية الوكالة الوطنية للعقار السياحي ANFT : كآلية لتطهير

العقار السياحي وتطويره

المحور: الثاني

مقدمة

يشكل الاستثمار السياحي رافعة حيوية للتنوع الاقتصادي وخلق فرص العمل، وتعتمد جاذبية هذا

القطاع بشكل مباشر على توفر الوعاء العقاري السياحي المهيأ وإدارته بمهنية وفعالية.

لطالما واجه القطاع السياحي في الجزائر تحديات هيكلية، أبرزها نقص العرض العقاري الجاهز

لتجسيد المشاريع، وتجميد الأراضي المخصصة للاستثمار، والبطء الإداري في معالجة الملفات العقارية،

بالإضافة إلى تدهور مستوى الخدمات في بعض مناطق التوسع والمواقع السياحية (Zones d'Expansion et Sites Touristiques - ZEST). هذه المعوقات شكلت عبئاً على جهود الدولة

لترقية السياحة كقطاع استراتيجي.

في هذا السياق الإصلاحي، واستكمالاً للمنظومة الجديدة لحوكمة العقار الاقتصادي التي أقرها القانون رقم 17-23، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي (Agence Nationale du Foncier Touristique - ANFT)، وتنظيمها وسيرها.

تُمثل هذه الوكالة نقطة تحول جوهرية، حيث تهدف إلى تنظيم وترشيد إدارة العقار السياحي عبر فصل المهام بين منح العقار) الذي تتولاه الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وتطوير العقار وتهيئته وتسييره) الذي تتولاه. (ANFT)

في ظل الإطار القانوني الجديد الذي أرساه المرسوم 23-489، وما أسنده من مهام للوكالة الوطنية للعقار السياحي:

كيف يساهم تأسيس الوكالة الوطنية للعقار السياحي، بمهامها التشغيلية وهيكلها التنظيمي، في تحقيق الحكامة الفعالة للوعاء العقاري السياحي، وتوفير عرض عقاري مُهيأ ومراقب، بما يدعم تجسيد المشاريع الاستثمارية النوعية ويدفع بعجلة التنمية السياحية المستدامة في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية، يتم تناول الموضوع وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: الإطار الاستراتيجية للوكالة الوطنية للعقار السياحي

يحدد هذا المبحث الطبيعة القانونية للوكالة، الأهداف المسطرة لإنشائها، وتفصيل المهام الحصرية التي تتولاها في مجال تطوير وتسيير العقار السياحي.

### المطلب الأول: الإطار النظري

يُوضح هذا المطلب الأساس القانوني الذي ارتكز عليه إنشاء الوكالة وشخصيتها المعنوية ضمن المنظومة المؤسساتية للدولة.

### الفرع الأول: أحكام الوكالة

- **التأسيس:** أنشئت الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489، تطبيقاً لأحكام القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي.
- **الطبيعة القانونية:** تُعدّ الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. هذا التصنيف يمنحها المرونة للعمل وفق الآليات التجارية في تعاملاتها مع المستثمرين مع الحفاظ على صفة المرفق العام.
- **الوصاية والمقر:** توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، ويكون مقرها في الجزائر العاصمة، مع إمكانية إنشاء فروع محلية لضمان التغطية الوطنية.

الفرع الثاني: مقارنة بين الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ANFI) والوكالة الوطنية للعقار السياحي

(ANFT)

الوكالة الوطنية للعمار السياحي (ANFT) الوكالة الوطنية للعمار الصناعي (ANFI) وجه المقارنة

المرسوم التنفيذي رقم 28 (23-489) المرسوم التنفيذي رقم 28 (23-488) المرسوم

ديسمبر 2023) ديسمبر 2023) التأسيسي

العمار السياحي، بما يشمل مناطق التوسع العمار الصناعي، بما يشمل المناطق القطاع  
والمواقع السياحية (ZEST) ، والمواقع الصناعية، مناطق النشاطات، والحظائر المستهدف  
الفندقية. التكنولوجية.

الوزير المكلف بالسياحة والصناعات الوزير المكلف بالصناعة. الوزارة الوصية  
التقليدية.

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي الطبيعة القانونية  
وتجاري. (EPIC) وتجاري. (EPIC) المشتركة

توفير عمار سياحي يراعي المعايير البيئية توفير عمار صناعي جاهز ومُهيأ بالبنية الهدف الرئيسي  
والجمالية، والبنية التحتية الخاصة بالترفيه التحتية التقنية واللوجستية) كهرباء عالية،  
للتهيئة والخدمات السياحية. غاز، طرق نقل ثقيل.)

يركز على تهيئة وتسيير العمار ضمن يركز على تهيئة وتسيير العمار ضمن  
مناطق النشاط الاقتصادي (Zones المحيط العملي مناطق التوسع والمواقع السياحية. (ZEST)  
d'activités).

يركز على الحفاظ على الطابع الجمالي يركز على مطابقة المنشآت للمعايير التأثير البيئي في  
والبيئي للمنطقة الساحلية أو الصحراوية أو الصناعية والبيئية) معالجة النفايات التهيئة  
الجبالية (التخطيط السياحي). الصناعية.)

الوكالة الوطنية للعقار السياحي (ANFT) الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ANFI) وجه المقارنة

وجود ممثلين لقطاعات ذات صلة بالبيئة وجود ممثلين لقطاعات ذات صلة بالإنتاج  
التركيبة المميزة  
والتهيئة العمرانية والثقافة (الوزارة المكلفة الصناعي والتكنولوجي) قد يشمل الطاقة  
لمجلس التوجيه  
بالبيئة، والتهيئة العمرانية. (والمناجم.)

تأجير هياكل ومنشآت إيواء سياحي جاهزة  
المنتج الأساسي  
تأجير حظائر وورشات صناعية جاهزة.  
(فنادق أو إقامات سياحية).  
للتأجير

## المطلب الثاني: صلاحيات للوكالة الوطنية للعقار السياحي

تتركز مهام الوكالة حول ثلاث وظائف أساسية: التخطيط والتهيئة، التسيير والصيانة، والمتابعة والرقابة.

### الفرع الأول: مهام التهيئة والتطوير والتسويق

تعتبر هذه المهام جوهرية لرفع جاهزية العقار السياحي وضمان مطابقة العرض للطلب.

- إنجاز التهيئة: تتكفل الوكالة بإنجاز جميع أشغال التهيئة الضرورية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية (ZEST) المسندة إليها، مثل شبكات الطرق، الماء، الكهرباء، الغاز، وشبكات التطهير.
- دراسات الجدوى والتهيئة: إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية والتقنية لمناطق التوسع الجديدة، وإنجاز مخططات التهيئة السياحية والمصادقة عليها بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- تطوير البنية التحتية: يمكن للوكالة بناء هياكل إيواء ومنشآت سياحية مُنجزة بهدف تأجيرها للمستثمرين وفق شروط محددة، ما يسرّع من وتيرة دخول المشاريع حيز الخدمة.

## الفرع الثاني: مهام التسيير، الصيانة، والمراقبة

تهدف هذه المهام إلى الحفاظ على جودة المناطق السياحية وتطبيق النظام العام للاستغلال.

- تسيير المساحات المشتركة: استغلال، صيانة، وإدارة جميع المنشآت والتجهيزات الجماعية المشتركة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية (مثل المساحات الخضراء، شبكات الإنارة، ومحطات معالجة المياه).
- المتابعة والتدخل: متابعة مدى احترام المستثمرين لدفتر الشروط المتعلق بالمنح، ومتابعة آجال إنجاز المشاريع، والتبليغ عن أي إخلال أو عدم استغلال للعقار السياحي الممنوح.
- مسك البطاقة: مسك وتحيين البطاقة الوطنية للعقار السياحي، التي توفر معلومات دقيقة ومفصلة حول الأوعية العقارية الشاغرة والممنوحة، وحالة تقدم المشاريع عليها، ما يضمن الشفافية ومكافحة المضاربة.

## المبحث الثاني: الإطار الاجرائي الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يُفصّل هذا المبحث في الهياكل التنظيمية للوكالة، مصادر تمويلها، ونظام الرقابة والإشراف الذي يضمن التزامها بالقانون والفعالية في الأداء.

### المطلب الأول: التنظيم الإداري والمالي للوكالة

يتكون هيكل الوكالة من مجلس توجيه يحدد السياسات، ومدير عام يُنفذها، مع تحديد مواردها المالية.

### الفرع الأول: مجلس الإدارة

يُعدّ مجلس الإدارة الهيئة العليا التي تحدد التوجهات الاستراتيجية للوكالة.

- **الصلاحيات الاستراتيجية:** يتولى المجلس المصادقة على برنامج عمل الوكالة ومشروع ميزانيتها السنوية والحسابات، ويحدد شروط وكيفيات منح وتسيير العقار السياحي في إطار حق الامتياز، بالتنسيق مع الهيئة الوصية.
- **التركيبة متعددة القطاعات:** يتكون المجلس من ممثلين عن الوزارات المعنية مباشرة بالقطاع (السياحة، المالية، الداخلية، العمران، البيئة...)، بالإضافة إلى ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، لضمان التنسيق والتكامل بين قطبي المنح والتسيير.

#### الفرع الثاني: المدير العام والموارد المالية للوكالة

- يمثل المدير العام الإطار التنفيذي الأعلى الذي يضمن السير اليومي للوكالة.
- **صلاحيات المدير العام:** يكلف بتنفيذ قرارات مجلس التوجيه، وتسيير المصالح المركزية والمحلية، وإبرام العقود والاتفاقيات المتعلقة بنشاط الوكالة، وتمثيلها أمام القضاء.
- **الموارد المالية:** تتنوع موارد الوكالة لضمان استقلاليتها، وتشمل:
  - مقابل منح حق الامتياز عن الأراضي السياحية.
  - رسوم التسيير والصيانة السنوية التي يدفعها المستثمرون داخل مناطق التوسع.
  - محاصيل إيجار الهياكل السياحية المنجزة من قبلها.
  - الإعانات الممنوحة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية.

#### المطلب الثاني: نطاق الوكالة بالمحيط الاستثماري

تُخضع الوكالة لرقابة إدارية ومالية صارمة لضمان الشفافية والفعالية في استخدام الأصول العمومية.

### الفرع الأول: نظام الرقابة والمساءلة

تهدف آليات الرقابة إلى ضمان التطبيق السليم للمهام المسندة واحترام القانون.

- الرقابة الوصائية والإدارية: تخضع لرقابة وإشراف مباشر من الوزير المكلف بالسياحة، بصفته الوزير الوصي، الذي يتابع مدى تحقيق الوكالة لأهدافها المسطرة.
- الرقابة المالية والمحاسبية: تخضع الوكالة لرقابة محافظ الحسابات، والمفتشية العامة للمالية (IGF)، ومجلس المحاسبة، لتدقيق حساباتها وميزانيتها السنوية.
- آلية استرجاع العقار: تتولى الوكالة تطبيق الإجراءات القانونية المتعلقة بإنهاء عقد الامتياز واسترجاع العقار السياحي في حالة عدم احترام المستثمر لدفتر الشروط أو عدم تجسيد المشروع ضمن الأجال المحددة، وهو ما يُعدّ ركيزة أساسية لمكافحة ظاهرة تجميد العقار.

### الفرع الثاني: العلاقة التكاملية مع وكالة AAPI

تُعدّ العلاقة بين ANFT و AAPI علاقة وظيفية تكاملية محورية لنجاح المنظومة.

- تحديد العرض والطلب: تعمل AAPI على استقبال طلبات الاستثمار وتوجيهها، بينما تتولى ANFT تحديد وإعداد العرض العقاري المُهيأ الذي يُطرح عبر المنصة الرقمية للمستثمر.
- مرحلة ما بعد المنح: بعد أن تمنح AAPI حق الامتياز للمستثمر، تتولى ANFT المسؤولية الكاملة عن تسليم الأرض فعلياً، ومتابعة المستثمر في مرحلة الإنجاز، وتقديم خدمات التسيير والصيانة لمنطقة النشاط السياحي.

- **التنسيق الاستراتيجي:** يتم ضمان التنسيق عبر تمثيل AAPI في مجلس توجيه ANFT ، لتوحيد الرؤى بين سياسة الترقية والاستثمار وسياسة التسيير والتطوير العقاري.

## الخاتمة

يُمكن القول إن تأسيس الوكالة الوطنية للعقار السياحي (ANFT) بموجب المرسوم 23-489 يُشكل استجابة مؤسساتية فعالة للتحديات التي تواجه العقار السياحي في الجزائر.

فمن خلال طبيعتها، وتكلفتها الحصري بمهام التهيئة، الصيانة، والمراقبة التشغيلية، تكون الوكالة قد أسست لفصل وظيفي ضروري بين عملية المنح (AAPI) وعملية التسيير.

هذا الهيكل الجديد يُسهم في تحسين حوكمة العقار عبر توفير عرض عقاري سياحي جاهز للاستغلال ومُتابع بشكل مستمر، مما يُقلل من زمن الإنجاز، ويُحارب تجميد الأراضي، ويدعم تجسيد المشاريع الاستثمارية النوعية التي تخدم التنمية السياحية المستدامة للبلاد.

## الاقتراحات

لضمان الفعالية القصوى للوكالة وتحقيق أهداف المرسوم 23-489، يُوصى بما يلي:

الملاءمة التشريعية المتكاملة: ضرورة تعديل وتكييف جميع النصوص التنظيمية المتعلقة بالتوسع والمواقع السياحية (ZEST) لتتوافق بشكل كامل مع مهام وصلاحيات ANFT ، لاسيما فيما يتعلق بصلاحيات سحب العقار.

الرقمنة الموحدة الشاملة: الإسراع في دمج الأنظمة المعلوماتية للوكالة مع المنصة الرقمية للمستثمر التابعة لـ AAPI، لضمان وحدة المعلومة العقارية وإتاحة البيانات بشفافية حول العقار السياحي الشاغر والمُنجز عليه.

إصدار النظام الداخلي النموذجي: يجب على مجلس التوجيه أن يُصدر بشكل عاجل نظاماً داخلياً نموذجياً واضحاً لجميع مناطق التوسع والمواقع السياحية، يحدد بدقة التزامات المستثمرين فيما يخص رسوم الصيانة، وتصريف النفايات، والحفاظ على المحيط البيئي.

تعزيز كفاءة المراقبة الميدانية: تزويد فروع الوكالة المحلية بكفاءات قانونية وتقنية متخصصة في متابعة المشاريع الممنوحة، لضمان التطبيق الفوري لآليات إنهاء الامتياز واسترجاع الأراضي غير المستغلة، وفقاً للأحكام القانونية.

### قائمة المراجع

بعبع الهام، فردي كريمة، "نور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، مجلد 9، العدد 1، البليدة، الجزائر، 2022، ص 32، ص 54

- شامي احمد، عجالي بخالد، "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة

الدراسات والبحوث القانونية، جامعة الملسيلة، مجلد 4، عدد 1، الملسيلة، الجزائر، 2019، ص 338، ص 350

- كحيل حكيم، حشود نسيم، "نور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي"، مجلة القانون العقاري

، جامعة البليدة 2، مجلد 8، عدد 3، البليدة، الجزائر، 2021، ص 83، ص 104

- محمد بوخريص، "مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري"، جامعة البليدة 2، مجلد 8، العدد

3، البليدة، الجزائر، 2021، ص 38، ص 63

- مصطفىاوي عابدة، "التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر

1 ، مجلد 51، العدد 3، الجزائر، الجزائر، 2014 ، ص 141 ، ص 170

- مصطفىاوي عابدة، "التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة

البلدية 2 ،المجلد 3، العدد 2، البلدية، الجزائر، 2013 ، ص 148 ، ص 179

قروي محمد الصالح

محجوب فهيمة

جامعة 8ماي 1945 قالمة

اليات تسوية العقار الموجه للاستثمار

## المقدمة

- أهمية الموضوع: تكمن أهمية الدراسة في كون العقار الاقتصادي يمثل الركيزة الأساسية لأي سياسة استثمارية ناجحة ومحركاً لنمو الاقتصاد الوطني. وتعد عملية تسوية وضعيته ضرورية لمكافحة البيروقراطية، وتفادي الفساد في منح العقار، واسترجاع الأوعية العقارية غير المستغلة لتوجيهها نحو مشاريع ذات قيمة مضافة تسهم في خلق فرص العمل وتنويع الإنتاج. كما تعكس هذه التسوية التزام الدولة بوضع آليات شفافة لضمان العدالة بين المستثمرين.

- **الإشكالية الرئيسية:** كيف نظم المشرع الجزائري آليات تسوية وضعية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقاً للإصلاحات الأخيرة، وما هي الأدوار المحددة للهيئات واللجان المؤسساتية في عملية التطهير، المنح، ومعالجة الطعون لضمان فعالية وشفافية العملية الاستثمارية؟

### • الإشكاليات الفرعية:

1. ما هي أبرز التحولات التي أحدثتها القوانين الجديدة (22-18 و 23-17)

في تسيير العقار الاقتصادي؟

2. ما هو الدور المحوري لوكالة AAPI في التسوية والمتابعة؟

3. ما هي صلاحيات اللجان الميدانية في تحديد العقار غير المستغل والبت فيه؟

- **المنهجية:** يتم اتباع المنهج التحليلي لدراسة النصوص القانونية (قانون الاستثمار والعقار الاقتصادي والمراسيم التطبيقية)، والمنهج الوظيفي لتحليل مهام وصلاحيات الهيئات واللجان المعنية وترتيبها ضمن المسار الإجرائي.

• **تقسيم الدراسة:** للإجابة على الإشكالية، تُقسم الدراسة إلى مبحثين رئيسيين:

- **المبحث الأول:** الإطار القانوني والمؤسسي لتسوية العقار الاقتصادي.
- **المبحث الثاني:** آليات لجان التسوية وتصفية العقار غير المستغل والطعون.

---

**المبحث الأول: الإطار القانوني والمؤسسي لتسوية العقار الاقتصادي**

يتناول هذا المبحث الأساس الذي يقوم عليه تسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والذي يعد نقطة انطلاق لأي عملية تسوية.

### المطلب الأول: الأسس القانونية الجديدة للعقار الاقتصادي

#### • الفرع الأول: قانون الاستثمار الجديد (22-18) كإطار شامل للإصلاح:

- التوجه نحو التسيير الرقمي والشفاف: إلغاء الإجراءات السابقة التي كانت تتم بالمركزية والبيروقراطية واستبدالها بالمنصة الرقمية للوكالة لضمان تكافؤ الفرص.
- مبدأ التنازل المشروط: ربط منح الامتياز (القابل للتحويل إلى تنازل) بمدى إنجاز المشروع فعلياً ودخوله حيز الاستغلال خلال الآجال المحددة.
- الحوافز المرتبطة بالتسوية: دور هذا القانون في توجيه العقار المسترجع للاستفادة من مزايا وحوافز الاستثمار الجديدة.

#### • الفرع الثاني: قانون العقار الاقتصادي (23-17) كنص تنظيمي مُحدّد:

- تحديد مكونات العقار الاقتصادي بدقة: (مناطق صناعية، مناطق نشاطات، الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلولة، أملاك خاصة تابعة للدولة موجهة للاستثمار...).

- **ضوابط المنح الحصري والعلني:** تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بصفة حصرية وعلنية عبر المنصة الرقمية للمستثمر، ما يلغي دور اللجان القديمة التي كانت تمنح بطريقة غير شفافة.
- **ضمان القيمة الاقتصادية للعقار:** التأكيد على أن المنح يتم بمقابل مالي يحدد وفقاً لشروط السوق، مع إمكانية الدفع بتقسيط أو بمقابل إيجار رمزي في المراحل الأولى، لضمان القيمة الاقتصادية للعقار ومنع المضاربة.
- **المطلب الثاني:** دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في تسيير ومنح العقار
  - **الفرع الأول:** الدور الإداري للوكالة في المنح الجديد والتسيير الرقمي:
    - **الإدارة المركزية للمعلومات:** إدارة المنصة الرقمية للمستثمر، التي تعتبر القناة الوحيدة لتسجيل طلبات الاستفادة من العقار وتوفير بنك معلومات حول الأوعية العقارية المتاحة.
    - **المتابعة الدورية:** تحديد الجهات التي يتم منح لها العقار الصناعي المسترجع، ومتابعة تجسيد المشاريع على أساس مخطط زمني ملزم.
  - **الفرع الثاني:** الدور التنفيذي في معالجة ملفات المستثمرين القدامى (التسوية):
    - **إلزام المستفيدين القدامى:** إلزام المستفيدين من العقار سابقاً (قبل صدور القانون الجديد) بإيداع كشف حالة مشاريعهم لدى الشباك الوحيدة للوكالة لتحديد مدى إنجازها.

- **مراجعة مدى الالتزام:** دور الوكالة في مراجعة مدى التزام المستثمر بالبرنامج الاستثماري وتجسيده الفعلي في الآجال المحددة.
  - **قرارات السحب والإبقاء:** اتخاذ قرارات بشأن سحب العقار أو الإبقاء على الامتياز (مع تحويله إلى التنازل) إذا ثبت الجدية في تجسيد المشروع.
- 

## المبحث الثاني: آليات لجان التسوية وتصفية العقار غير المستغل والطمعون

يركز هذا المبحث على الأدوار الميدانية والإجرائية للجان المعنية بتطهير العقار ومعالجة الطمعون الناتجة عن قرارات التسوية.

### المطلب الأول: مهام وصلاحيات اللجان الميدانية (الولائية) لتطهير العقار

- **الفرع الأول: تشكيل ومهام اللجان الولائية الميدانية:**
  - **تشكيل اللجان:** تحديد الجهات المخولة بتشكيل هذه اللجان (غالباً تحت إشراف الوالي ورئاسة المدير الولائي لأملاك الدولة والمصالح العقارية).
  - **مهمة التحقيق الميداني:** القيام بالتحقيق الميداني والمعاينة لتقييم مدى استغلال الأوعية العقارية الصناعية الممنوحة، وتوثيق حالة العقار (شروع في البناء، عدم إنجاز، تغيير وجهة الاستعمال).

- رفع التقارير: إحصاء وجرد العقار الاقتصادي غير المستغل ورفع تقارير مفصلة مدعمة بالصور والمحاضر للمصالح المركزية والـ AAPI لاتخاذ قرارات السحب.

## • الفرع الثاني: إجراءات تصفية وضعية العقار العالقة:

- مراجعة الوثائق التعاقدية: مطابقة رخصة البناء ومحاضر المعاينة مع دفتر الشروط والعقد الممنوح للمستثمر.
- تحديد قائمة المتقاعسين: تحديد قائمة المستثمرين الذين لم يجسدوا مشاريعهم أو لم يحترموا الآجال التعاقدية المتفق عليها لإخطار السلطات المختصة بالبدء في إجراءات السحب.

## المطلب الثاني: إجراءات استرجاع العقار الممنوح للمستثمرين المتقاعسين والطعون

### • الفرع الأول: أسباب وإجراءات سحب الامتياز (الإلغاء):

- الأسباب الموجبة للسحب: عدم الاستغلال الفعلي للعقار خلال الآجال المحددة قانوناً، عدم دفع الإتاوات المستحقة، أو تحويل وجهة استعمال العقار دون ترخيص.
- إجراءات الإخطار والإنذار: تحديد آجال وإجراءات الإخطار والإنذار الرسمي الموجه للمستثمر قبل اتخاذ قرار السحب النهائي، كضمانة لحقه في تسوية وضعيته.

○ **قرار السحب:** الجهة التي تتخذ قرار السحب (غالباً بمرسوم تنفيذي أو قرار

إداري مركزي بناءً على تقارير الوكالة والمصالح الميدانية).

• **الفرع الثاني: دور اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار:**

○ **هيئة الطعن الإداري:** اعتبارها هيئة الطعن الإداري الأولية للمستثمر المتضرر

من قرارات سحب العقار أو رفض المنح أو قرارات التسوية.

○ **ضمانة للمستثمر:** تحديد آليات عملها، ومهلة تقديم الطعن، ودورها في

مراجعة مدى تطبيق القانون والإجراءات قبل اللجوء إلى القضاء الإداري، مما

يخفف العبء عن المحاكم ويضمن سرعة البت.

---

## الخاتمة

تعتبر عملية تسوية وضعية العقار الموجه للاستثمار في الجزائر عملية إصلاح عميقة

تهدف إلى إعادة الاعتبار للعقار الاقتصادي كأداة تنمية وليس كأداة للمضاربة، وتمثل تحولاً

نوعياً في مقاربة الدولة الجزائرية للاستثمار.

**أهم النتائج المتوصل إليها:**

1. الرقمنة كضمانة للشفافية: إبراز أن عملية التسوية والمنح أصبحت تتم ضمن منظومة رقمية ومركزية عبر الـ **AAPI**، مما قلص من تدخل الإدارة المحلية في قرار المنح وأنهى فعلياً نظام لجان المساعدة على تحديد الموقع (CALPIREF).
2. الامتداد الميداني للتسوية: التأكيد على أن اللجان الولائية والمديريات المحلية هي الذراع الميداني لعملية التطهير والاسترجاع، حيث تتولى مهمة المعاينة والإحصاء ورفع التقارير الدقيقة حول حالة استغلال العقار.
3. العقار مقابل الإنجاز: أقر المشرع مبدأ ربط حق التنازل النهائي عن العقار بالإنجاز الفعلي للمشروع، مما يمثل تحولاً جذرياً في فلسفة منح العقار ويضع حداً للمضاربة.
4. توفير آلية للإنصاف: وجود اللجنة الوطنية العليا للطعون يمثل ضمانة للمستثمر لحماية حقوقه من التعسف الإداري، ويوفر مساراً إدارياً لحل النزاعات قبل اللجوء إلى القضاء.

#### التوصيات والمقترحات:

1. تعزيز التكوين الرقمي: ضرورة تكثيف برامج التكوين لموظفي الإدارة المحلية (الولائية) والمصالح العقارية حول آليات عمل المنصة الرقمية والتنسيق الفعال مع الـ **AAPI** لضمان تدفق المعلومات حول العقار المسترجع.

2. إصدار أدلة إجرائية موحدة: يجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إصدار

دليل إجرائي موحد ومفصل يحدد مراحل تسوية العقار الممنوح مسبقاً، والوثائق

المطلوبة بدقة، والأجال الزمنية للبت في هذه الملفات.

3. تفعيل دور الإحصاء الدوري: التوصية بوضع آلية قانونية تلزم بتشكيل لجان إحصاء

وتقييم ميدانية بشكل دوري وممنهج، وليس فقط عند الحاجة، لضمان استمرارية عملية

التطهير العقاري.

4. تسهيل الإجراءات أمام لجنة الطعون: اقتراح نشر المبادئ التوجيهية وقرارات اللجنة

الوطنية العليا للطعون (مع إخفاء هوية الأطراف) لزيادة الشفافية وتوجيه المستثمرين

حول المعايير المتبعة في قبول أو رفض الطعون.

5. دمج العقار الفلاحي: دراسة إمكانية دمج الإطار القانوني لتسوية العقار الفلاحي

الذي له وجهة استثمارية، ضمن منظومة تسيير العقار الاقتصادي لضمان انسجام

السياسات العقارية.

•

لينة بوزيتونة

أستاذ محاضر ب

جامعة 8 ماي 1945 قالمة

نريمان حميدة

طالبة ماستر

جامعة البليدة

المقدمة

- التمهيد العام: الإشارة إلى أهمية الإصلاحات القانونية الأخيرة في الجزائر (خاصة قانون الاستثمار 18-22 وقانون العقار الاقتصادي 17-23) التي تهدف لمكافحة البيروقراطية وإعادة العقار غير المستغل للدورة الاقتصادية.
- أهمية الموضوع (المدخل المعرفي): العقار الاقتصادي يمثل عصب الاستثمار. لكن تعقيد الإجراءات ونقص الشفافية سابقاً خلق فجوة معرفية أدت إلى الشائعات والمضاربة.

- تعريف "المعلومة" (الدور): الإشارة إلى أن "المعلومة" هنا ليست مجرد خبر، بل هي الجسر المعرفي الذي يربط بين نصوص القانون الصارمة وحاجة المستثمر والمواطن للفهم الواضح والشفاف.
- الإشكالية الرئيسية: كيف يمكن بناء آليات إعلامية ومجتمعية فعالة لضمان وصول المعلومة الدقيقة والموثوقة حول آليات تسيير العقار الاقتصادي الجديد، وما هي التحديات التي تواجه دور الإعلام في تعزيز الشفافية؟
- تقسيم الدراسة: تحليل الإشكالية في مبحثين رئيسيين:
  1. المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والتحديات الراهنة في تداول المعلومة.
  2. المبحث الثاني: آليات تفعيل دور الإعلام والمجتمع في التثقيف بالعقار الاقتصادي.

---

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والتحديات الراهنة في تداول المعلومة

يهدف هذا المبحث إلى تحديد مفهوم الشفافية في العقار الاقتصادي وتشخيص الأسباب التي أدت إلى فجوة المعلومات سابقاً.

### المطلب الأول: مفهوم الشفافية وحوكمة العقار الاقتصادي

- الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي في ظل القانون الجديد:

- تعريف شامل للعقار الاقتصادي (مناطق صناعية، مناطق نشاط، أصول مؤسسات محلولة) وتمييزه عن العقار الاجتماعي.
- أهمية التثقيف بمبدأ الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لضمان الجدية.
- الفرع الثاني: الشفافية كركيزة لمكافحة الفساد والمضاربة:

- تحليل دور "المعلومة" كأداة رئيسية في الحوكمة الرشيدة، وكيف أن إتاحة المعلومات عن الأوعية العقارية المتاحة (عبر المنصة الرقمية) يقلل من السلطة التقديرية للإدارة.

#### المطلب الثاني: تحديات الفجوة المعرفية والإعلامية حول العقار

- الفرع الأول: التحديات الإجرائية والقانونية:
  - صعوبة وصول المواطن العادي (والمستثمر الصغير) إلى النص القانوني المعقد (المراسيم التنفيذية).
  - تحدي فهم الدور الجديد لـ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وكيفية التخلي عن الإجراءات القديمة (مثل لجان CALPIREF).

#### • الفرع الثاني: التحديات الإعلامية والمجتمعية:

- مشكلة غياب التخصص الإعلامي الكافي في المجال العقاري والقانوني الاقتصادي.

- تأثير الإشاعة والمعلومات غير الموثوقة على قرارات المستثمرين، خاصة فيما يتعلق بملفات تسوية العقار القديم غير المستغل.

## المبحث الثاني: آليات تفعيل دور الإعلام والمجتمع في التثقيف بالعقار الاقتصادي

يركز هذا المبحث على الحلول العملية والاقتراحات الملموسة لتفعيل دور "المعلومة" كقوة دافعة للتثقيف.

## المطلب الأول: أدوات الـ AAPI والجهات الرسمية في إتاحة المعلومة

### • الفرع الأول: الدور المحوري للمنصة الرقمية كمرجع أول:

- تفعيل المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) ليس فقط لتسجيل الطلبات، بل لتكون بنك معلومات شامل حول العقار المتاح ومصير العقار المسترجع.
- مقترح لإنشاء "دليل المستثمر التفاعلي" يشرح بلغة مبسطة مراحل الحصول على العقار ومراحل التسوية.

### • الفرع الثاني: تفعيل التواصل المؤسسي والإخباري:

- تنظيم ورشات عمل ودورات تكوينية للصحفيين المتخصصين بالشؤون الاقتصادية حول قوانين العقار الجديدة.

- قيام الوزارات المعنية (المالية، الصناعة) بعقد لقاءات إعلامية دورية لتوضيح المستجدات المتعلقة بقرارات سحب العقار من المستثمرين المتقاعسين.

## المطلب الثاني: الدور الرقابي والتوعوي للمجتمع المدني والإعلام

### • الفرع الأول: مساهمة الجمعيات المهنية والمجتمع المدني:

- دور غرف التجارة والصناعة (CCIs) وجمعيات المستثمرين في ترجمة القوانين المعقدة إلى لغة عملية ونقل انشغالات المستثمرين إلى الهيئات الرسمية.
- إطلاق حملات توعية موجهة للمستثمرين الصغار بآليات تسوية وضعياتهم لتجنب سحب العقار.

### • الفرع الثاني: الإعلام كأداة تثقيفية ورقابية:

- التحول من نشر الخبر إلى التحليل العميق: تخصيص برامج إعلامية (تلفزيونية ورقمية) لتحليل الإطار القانوني للعقار الاقتصادي.
- الدور الرقابي في متابعة مصير العقار المسترجع والتحقق من الشفافية في إعادة منحه للمستثمرين الجادين.

إن دور "المعلومة" كهزمة وصل هو ضرورة حتمية لنجاح الإصلاح الاقتصادي في الجزائر.  
إن الشفافية في العقار الاقتصادي ليست مجرد التزام قانوني، بل هي استراتيجية وطنية لبناء  
الثقة وجذب الاستثمارات المنتجة.

**أهم النتائج المتوصل إليها (مداخلة طويلة):**

1. **المعلومة هي البنية التحتية للثقة:** تبين أن غياب المعلومة الموثوقة هو السبب  
الرئيسي لتعطيل المشاريع والمضاربة. وقد جاءت الإصلاحات لتعالج هذا النقص من  
خلال منصة AAPI الرقمية، التي تجعل المعلومة متاحة للجميع.
2. **التحول من القرار المركزي إلى المسار الرقمي:** أدت القوانين الجديدة إلى نقل سلطة  
المنح من اللجان المحلية إلى المسار الرقمي لـ AAPI، مما يلزم الإعلام والمجتمع  
بالتركيز على مراقبة فعالية المنصة بدلاً من مراقبة أشخاص محددین.
3. **الحاجة إلى تخصص إعلامي:** أظهرت الدراسة أن النقص في الإعلام المتخصص  
يضعف من دور "المعلومة" كـ "هزمة وصل"، حيث أن نقل المعلومة القانونية يحتاج  
إلى تبسيط وتحليل عميق وليس مجرد سرد.

4. **التسوية لا تعني التسامح:** عملية التسوية ليست هدفها العفو عن المستثمر  
المتقاعد، بل هي تحديد المصير القانوني للعقار، ويجب أن يركز التثقيف  
الإعلامي على أن أي تسوية يجب أن تنتهي بالإنجاز الفعلي أو السحب.

## التوصيات والمقترحات (توصيات أكثر عملية):

1. تأسيس مرصد إعلامي للعقار: إنشاء مرصد إعلامي متخصص (ربما بالتعاون بين AAPI والمؤسسات الإعلامية الكبرى) يقوم بنشر إحصائيات ربع سنوية حول العقار الممنوح، والمسترجع، وعدد الطعون، لتعزيز الرقابة المجتمعية.
2. برنامج "سفير المعلومة": إطلاق برنامج تدريبي رسمي يمنح صفة "سفير المعلومة" للصحفيين والمختصين في غرف التجارة، ليكونوا مصدراً معتمداً ومبسّطاً لنقل تفاصيل قانون العقار الاقتصادي.
3. التركيز على قصص النجاح والفشل: دعوة وسائل الإعلام لتسليط الضوء على قصص المستثمرين الذين نجحوا في تسوية وضعيتهم وباشروا الإنجاز، وأيضاً على حالات السحب كنموذج رادع لعدم الجدية.
4. منصة للأسئلة الشائعة (FAQ): تطوير قسم تفاعلي متقدم على المنصة الرقمية للإجابة على أكثر الأسئلة شيوعاً حول التسوية (خاصة للملفات القديمة)، مع تحديثها أسبوعياً.
5. المسؤولية المشتركة: التوصية بتوقيع ميثاق شرف إعلامي بين الوكالات الحكومية والإعلام، يهدف إلى الالتزام بنقل المعلومة العقارية بشفافية وموضوعية وبعيداً عن الإثارة والمضاربة الإعلامية.

## منازعات المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03

د. كل الراس سماح

مخبر الدراسات القانونية البيئية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة 8 ماي 1945 -قالمة-

kahalerras.samah@univ-guelma.dz

د. عرابة منال

مخبر الدراسات القانونية البيئية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة 8 ماي 1945 -قالمة-

araba.manel@univ-guelma.dz

### المخلص:

إن موضوع منازعات المستثمرات الفلاحية طبقا لأحكام القانون 10-03 له أهمية كبيرة من الناحية القانونية والاقتصادية، فالمشرع الجزائري حاول من خلال التعديل الاخير سد النقائص الموجودة في النصوص القانونية السابقة، خاصة تغيير نظام الاستغلال من نظام حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ألزم المستفيدين من حق الانتفاع في ظل القانون 87-19 على تقديم طلب لتحويل حقهم إلى حق امتياز، كما فرض جملة من الالتزامات التعاقدية والقانونية ورتب على الاخلال بها عقوبات، وفي حالة حدوث أي نزاع نتيجة استغلال هاته المستثمرات الفلاحية سواء بصفة فردية أو جماعية نص على احواله للجهات القضائية المختصة للفصل فيه.

**الكلمات المفتاحية: المستثمرات الفلاحية، حق الامتياز، منازعات**

## مقدمة:

عرف القطاع الفلاحي في الجزائر منذ الاستقلال اهتماما كبيرا نظرا لدوره الفعّال في تشجيع الاستثمار الصناعي والنهوض بالاقتصاد الوطني، حيث حاول المشرع الجزائري في اطار اصلاح المنظومة الاقتصادية وضع ضوابط قانونية لتنظيم كيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتسييرها، فقد صدر أول نص قانوني رقم 68-635<sup>1</sup> المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، فقد منحت بموجبه الدولة مجموعة من الفلاحين الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة في المرسوم رقم 69-15<sup>2</sup> حق انتفاع غير محدود المدة لاستغلال الاراضي الفلاحية بأسلوب التسيير الذاتي، ثم صدر بعدها الامر 71-73<sup>3</sup> المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي منح حق الانتفاع المؤبد بدون مقابل بمقتضى عقد إداري لمجمل الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني لثورة الزراعية، وهذا الحق غير قابل للتنازل أو الحجز عليه إلا بموجب حكم قضائي وينتقل للورثة الذكور دون الإناث.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 68-635 المؤرخ في 30-12-1968، المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، جريدة رسمية عدد 15، لسنة 1969، المعدل سنة 1975، جريدة رسمية عدد 57، سنة 1975.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 69-15 المؤرخ في 15-02-1969، المتعلق بالعمال التابعين للاستغلال الفلاحي المسير ذاتيا، جريدة رسمية عدد 15، سنة 1996.

<sup>3</sup> الامر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 97، صادرة سنة 1972.

استمر العمل بازدواجية الاستغلال للأراضي الفلاحية عن طريق التسيير الذاتي والثورة الزراعية إلى غاية حدوث الثورة الصناعية في فترة الثمانينات وكنتيجة للإصلاحات الاقتصادية في تلك الفترة صدر القانون رقم 87-19<sup>1</sup> المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وقد منح المشرع بموجبه الفلاحين حق انتفاع دائم بمقابل على معظم الأراضي الفلاحية الخاضعة لنظامين السابقين بموجب عقد إداري مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، وينتقل هذا الحق إلى جميع الورثة، ويجوز التنازل عنه والحجز عليه.

غير أنه بالرغم من الإصلاحات التي طرأت على المنظومة القانونية لتحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، إلى أن ذلك لم يأتي بالنتيجة المرجوة حيث سجلت جملة من الإشكالات منها: إهمال الأراضي الفلاحية أو تحويلها من الطابع الفلاحي حيث تمّ تشييد بنايات ومحلات تجارية فوقها، أو التنازل عنها لأشخاص ليس لهم علاقة بالفلاحة، وهذا ما أدى إلى إعادة النظر في أحكام القانون رقم 87-19 الذي تمّ الغائه بموجب القانون 10-03<sup>2</sup> الذي تبنى أسلوب الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، حيث منحت الدولة المستثمرين الفلاحين حق امتياز متى توفرت

---

<sup>1</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن تحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 الصادرة سنة 1987.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 16-08-2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادرة سنة 2010.

الشروط القانونية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، ونص على ضرورة تحويل حق الانتفاع الدائم الذي تم اكتسابه في ظل القانون الملغى إلى حق امتياز بناء على طلب الفلاحين المستفيدين أو ورثتهم في أجل 18 شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>، وقد نظم المشرع شروط وإجراءات استغلال الاراضي الفلاحية وفرض على المستثمرين المستفيدين من حق الامتياز جملة من الالتزامات وفي حالة الاخلال بها رتب عقوبات، ففي هذا الاطار نص على إحالة أي منازعة تتعلق بهاته المستثمرات الفلاحية للجهات القضائية المختصة للفصل فيها.

تكمن أهمية هذه الورقة البحثية في محاولة تسليط الضوء على المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية التي يمكن أن تنشأ بمناسبة استغلالها بموجب حق الامتياز الممنوح من الدولة.

إن دراسة هذا الموضوع تهدف أساسا إلى إبراز فعالية الأحكام القانونية في تنظيم استغلال الاراضي الفلاحية بموجب حق امتياز بشكل يمنع حدوث أي نزاع يتعلق بها.

انطلاقا من هذا تتمحور إشكالية موضوعنا حول: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط مختلف المنازعات التي تنشأ عن حق الامتياز الممنوح للمستثمرين في ظل القانون 10-03؟ للاجابة عن هاته الاشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي من خلال استقراء الاحكام القانونية التي تنظم استغلال الاراضي الفلاحية بموجب حق الامتياز، وقسمنا موضوع دراستنا إلى

---

<sup>1</sup> المادة 30 من القانون رقم 10-03 المذكور سابقا.

مبحثين:المبحث الاول: المنازعات التي تخضع لاختصاص الجهات القضائية العادية، المبحث الثاني: المنازعات التي تخضع لاختصاص القضاء الإداري.

المبحث الأول: المنازعات التي تخضع لاختصاص الجهات القضائية العادية

تطبيقا لنص المادة 513 من القانون رقم 08-09<sup>1</sup> المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم " ينظر القاضي العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير، بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وشغلها أو استغلالها"، كما نصت المادة 514 على ان القسم العقاري ينظر في المنازعات التي تكون بين أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب خرق الالتزامات القانونية والاتفاقية.

انطلاقا من نص المادتين يتضح لنا أن المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الحق في الامتياز يفصل فيها القضاء العادي (المطلب الاول)، وكذا المنازعات القائمة بين المستثمرين والغير (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: المنازعات القائمة بين المستثمرين أصحاب الحق في الامتياز**  
حدد المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون 10-03 في المواد من 22 إلى 27 التزامات المستثمرين أصحاب الامتياز، حيث ألزمهم بإدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وفي حالة كانت المستثمرة تتكون من عدة مستثمرين يجب عليهم اعداد اتفاقية غير ملزمة للغير من أجل تحديد العلاقات فيما بينهم خاصة طريقة تعيين ممثل المستثمرة، وطريقة مشاركة كل واحد

---

<sup>1</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد21، الصادرة بتاريخ03-04/2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في12 يوليوز2022، جريدة رسمية عدد2022، جريدة رسمية عدد48، صادرة بتاريخ17 يوليو2008.

منهم في الأشغال، وكذا توزيع واستعمال المداخيل<sup>1</sup>، كما ألزمهم المشرع القيام بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها الممنوح امتيازها بصفة منتظمة ودائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به والشروط والالتزامات المحددة في دفتر الشروط<sup>2</sup>.

ومن خلال استقراء نص المادة 29 من القانون 10-03 اعتبر بمثابة اخلال للالتزامات المستثمر صاحب الحق في الامتياز:

- كل عملية تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية.
- كل عملية تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية
- عدم استغلال الأراضي و/أو الأملاك السطحية خلال فترة سنة واحدة
- تأجير من الباطن للأراضي و/أو الأملاك السطحية
- عدم دفع الاتاوة بعد سنتين متتاليتين.

الجدير بالذكر أنه في حالة مخالفة الالتزامات التي يفرضها أحكام القانون 10-03 على المستثمرين أصحاب الحق بالامتياز، أو مخالفة الالتزامات التعاقدية المذكورة ضمن أحكام المادة 22 من نفس القانون وحدثت نزاعات بسبب ذلك يختص القسم العقاري بالفصل في هذه المنازعات تطبيقاً لنص المادة 514 من ق.ا.م.ا المذكورة سابقاً، وتطبيقاً لنص المادة 28 من القانون 10-03 يتم معاناة الاخلال بالالتزام من المستثمر صاحب الامتياز من طرف محضر قضائي في حالة ثبوت هذا الاخلال يتم اعذاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل الامتثال لأحكام هذا القانون وكذا دفتر الشروط والالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم الامتثال لهذا الاعذار تقوم إدارة

---

<sup>1</sup> المادة 22 من الامر 10-03 المذكور سابقاً.

<sup>2</sup> المادة 23 من القانون 10-03 المذكور سابقاً.

الاملاك الوطنية بعد اخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.

### المطلب الثاني: المنازعات القائمة بين المستثمرين أصحاب الحق في الامتياز والغير.

أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 21 من القانون رقم 10-03 للمستثمرات الفلاحية ابرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان، بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين أو ذوي جنسية جزائرية، أو أشخاص معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه ذوي الجنسية الجزائرية، وألزم الموثق العمومي المكلف بتوثيق عقد الشراكة بتبليغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك.

وبالرجوع إلى نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>1</sup> الذي يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، نجد المشرع أجاز أن يكون عقد الشراكة سنويا أو متعدد السنوات ويجب أن يبين:

- هوية الاطراف و/أو اسم الشركة وكل المساهمين
- مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار
- توزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام نص المادة 22 المذكورة سابقا.
- كليات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الارباح
- مدة الشراكة التي لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 19/03/2022، المحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة سنة 2010.

انطلاقاً من نص المادتين يتضح لنا أن عقد الشراكة الفلاحي يرتب حقوق والتزامات لكلا الطرفين، وقد نص المشرع على ضرورة الاتفاق على جميع العناصر المرتبطة بكيفية استغلال وتسيير المستثمرة الفلاحية موضوع الشراكة، خاصة ما تعلق بتوزيع المهام والمسؤوليات في ظل احترام نص المادة 22 من القانون 10-03 التي تتحدث عن الالتزامات التعاقدية سائلة الذكر، وكذا تحديد كيفية المشاركة في نتائج الاستغلال واقتسام الأرباح، فشارك المستثمرة الفلاحية لا يبرم عقد الشراكة الفلاحي إلا بقصد الاستثمار وتحقيق الربح واقتسامه بصفة دورية أو سنوية، ويمكنه الاستعانة بخبير فلاحي من أجل حساب الربح المحتمل، وخبير في المحاسبة لحساب أصول وخصوم الشراكة الفلاحية<sup>1</sup>، وفي هذا الإطار يمكن أن تثار نزاعات بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير كشخص طبيعي أو معنوي الذي تربطه بهم عقد شراكة حول كيفية توزيع الأرباح، أو تسيير واستغلال المستثمرة، في هذه الحالة يخضع النزاع لاختصاص الجهات القضائية العادية وذلك تطبيقاً لنص المادة 513 من ق.ا.م.ا.

غير أنه لا بد من الإشارة إلى أن المنازعات بين المستثمرين أصحاب الحق بالامتياز والغير لا تنشأ فقط نتيجة تطبيق عقد الشراكة الذي يربطهم، إنما يمكن أن تنشأ بين نزاعات لأي سبب آخر يرتبط بحق الامتياز في حد ذاته، وبالتالي ما يهمننا معرفته أنه متى كان النزاع مرتبطاً بالمستثمرات الفلاحية بين أعضاء المستثمرة والغير يكون القسم العقاري هو المختص بالفصل.

---

<sup>1</sup> بوط سفيان، الاشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الدولة الوطنية الخاصة، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المركز الجامعي بتيبازة، المجلد 9، العدد 2، سنة 2021، ص 268.

## المبحث الثاني: المنازعات التي تخضع لاختصاص القضاء الاداري.

تطبيقا لنص المادة 800 من ق.ا.م.ا تختص المحاكم الادارية بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها، وبالتالي في حالة صدور قرار اداري متعلق بحق الامتياز على المستثمرات الفلاحية يجوز الطعن فيه بالالغاء ( المطلب الأول)، أو المطالبة بالتعويض نتيجة لضرر لحقه بسبب صدور هذا القرار ( المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بالغاء قرار اداري يمس حق الامتياز

حدد المشرع الجزائري ضمن احكام القانونون 10-03 شروط وكيفيات منح الامتياز لمدة 40 سنة كحد أقصى<sup>1</sup>، كما نص على منح حق الامتياز لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانونون 87-19 الملغى سالف الذكر سواء بموجب عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أو بموجب قرار من الوالي بشرط أن يكونو قد نفذوا التزاماتهم في ظل القانونون 87-19<sup>2</sup> وتقوم إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر باعداد عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وإذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية يتم اعداد عقد امتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ بحصص متساوية<sup>3</sup>، بعد دراسة الملف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بتوقيع دفتر الشروط وارسال الملف إلى إدارة الاملاك بقصد اعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر<sup>4</sup>، أما في حالة تطلب الأمر لدراسة

<sup>1</sup> المادة 4 من القانونون 10-03 المذكور سابقا.

<sup>2</sup> المادة 5 من القانونون 10-03 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> المادة 6 من القانونون 10-03 المذكور سابقا.

<sup>4</sup> المادة 5 من القانونون 10-03 المذكور سابقا.

الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق أو الوقائع المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرئسها الوالي لدراسة الملف<sup>1</sup>، وتصدر اللجنة قرار بقبول الملف ويرسله إلى الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بتحرير عقد الامتياز، و في حالة عدم قبول الملف يعلم الوالي المعني بالملف عن طريق رسالة معلة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية برفض منح الامتياز، وفي هذه الحالة يمكن لطالب تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، الطعن لدى الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup>، بمعنى لدى المحاكم الادارية، بما أن موضوع الدعوى يكون إلغاء قرار رفض منح الامتياز الصادر عن الوالي.

كما نص المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 18 من القانون 03/10 على منح المستثمرين الفلاحيين المستفيدين بموجب القانون 19/87 المنصوص عليهم ضمن أحكام المادة 5 من القانون 03/10 سائلة الذكر أجل 18 شهرا من تاريخ نشر القانون 03/10 لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وعند إنقضاء هذا الأجل و بعد توجيهه إعدارين متباعيين بفترة شهر بموجب محضر محرر من المحضر القضائي، يعتبر المستثمرون الفلاحون أو ورثتهم متنازلين عن حقوقهم تسترجع بذلك إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها لأشخاص آخرين<sup>3</sup> وهذا ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي 326/10 سالف الذكر حيث نصت

---

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المذكور سابقا.

<sup>2</sup> المادة 8 المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> المادة 30 من القانون 03-10 المذكور سابقا

على أنه يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملف تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز في الأجل المحددة قانوناً، أو يصرح الوالي بسقوط حق الامتياز بموجب قرار ينشر في المحافظة العقارية. الملاحظ أن المشرع قيد إصدار قرار سقوط الحق في الامتياز بشروط قانونية وإجراءات محددة، و بالتالي عدم احترام هذه الإجراءات يؤدي إلى رفع دعوى إلغاء القرار تطبيقاً لنص المادة 815 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أساس عيب الخطأ في تطبيق النصوص القانونية، ويظهر ذلك عند عدم مراعاة الشروط القانونية الضرورية لإصدار القرار منها ضرورة التحقق من حدوث الوقائع التي استندت لها الإدارة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالتعويض

تطبيقاً لنص المادة 26 من القانون 03/10 تنتهي مدة حق الامتياز :  
- عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده المحددة بمدة 40 سنة<sup>2</sup>.

- بطلب من صاحب الامتياز قبل إنقضاء مدة الامتياز  
- عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

وفي حالة انتهاء مدة الاستقادة من حق الامتياز تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز و كذلك الأملاك السطحية في الحالة التي هي عليها، كما يترتب على نهاية حق الامتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 بالمائة كتعويض عن الأضرار في حالة

---

<sup>1</sup> بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي تبسي- تبسة-، المجلد 10، العدد 2، سنة 2017، ص 321.

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون 10-03 سالف الذكر.

اخالل صاحب الامتياز بالتزاماته، كما نص المشرع على حساب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض<sup>1</sup>، وأيضاً في حالة اخالل صاحب الامتياز بالتزامه يتم حساب في مبلغ التعويض الإتاوات الايجارية غير المدفوعة من قبل المستثمر خلال مدة العقد و كذا الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز<sup>2</sup>، في هذا الاطار أجاز المشرع الجزائري الطعن أمام الجهات القضائية المختصة في مبلغ التعويض المقرر من طرف المستثمر وبما أن القرار الذي يحدد مبلغ التعويض صادرة عن جهة ادارية فان الطعن يكون أمام المحاكم الادارية.

### الخاتمة:

في الأخير من خلال دراستنا لموضوع المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية المرتبطة أساساً بحق الامتياز الوارد على هذه المستثمرات بموجب القانون 03/10 لاحظنا أن المشرع الجزائري منح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سلطة مراقبة الأراضي الفلاحية منذ ايداع ملف الحصول على حق الامتياز أو تحويل حق الانتفاع إلى حق امتياز، إلى غاية انتهاء مدة الامتياز بمعنى رقابة سابقة ولاحقة لضمان الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية والأموال السطحية، وتجنب حدوث أي خلافات بين أصحاب المستثمرات الفلاحية، أو مع الغير، وكذا ضمان تنفيذ جميع التزاماتهم.

من خلال ورقتنا البحثية توصلنا إلى جملة من النتائج نوجزها كآتي:

---

<sup>1</sup> المادة 27 من القانون 10-03 سالف الذكر.

<sup>2</sup> بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015، ص108

1- تطبيقا لأحكام القانون 03/10 يرتب عقد الامتياز للأراضي الفلاحية حقوق و التزامات قانونية و كذا تعاقدية في حالة مخالفة هذه الالتزامات يتم فسخ عقد الامتياز.

2- نص المشرع الجزائي ضمن أحكام القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 على إمكانية الطعن في القرارات التي تمس حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة، و بذلك يتم الرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يعقد الإختصاص للقضاء الإداري.

3- إن كثرة المنازعات التي تتعلق باستغلال المستثمرات الفلاحية و تغير أطراف المنازعة يؤدي إلى توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والإداري.

4- أوكل المشرع مهمة مراقبة إستغلال المستثمرات الفلاحية موضوع حق الامتياز لديوان الوطني للأراضي الفلاحية و عند معاينة أي مخالفة يخطر إدارة الأملاك الوطنية بذلك لاتخاذ الإجراء القانوني المناسب.  
بناء عليه نقترح مجموعة من التوصيات تتمثل في:

1- نظرا لتعدد أطراف المنازعة واختلاف موضوع النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية، لابد من تعديل القانون 03-10 والنص صراحة على الجهة المختصة في الفصل في أي نزاع يمكن أن يحدث لتجنب رفض الدعوى شكلا.

2- اعتماد نظام المستثمرات الفلاحية الفردية وذلك لتفادي قيام المنازعات بين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية.

3- من خلال استقراء أحكام القانون 03-10 نجد المشرع يمنع عملية التأجير من الباطن للمستثمرات الفلاحية موضوع حق الامتياز، إلا أنه من الناحية الواقعية نجد معظم المستثمرات الفلاحية لا يتم استغلالها من طرف

المستفدين منها وانما من طرف أشخاص اخرين عن طريق عقد ايجار ولم يتم توقيع أي عقوبات عليهم، لذلك لا بد من تفعيل الرقابة على استغلال هاته الأراضي.

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولاً: النصوص القانونية:

- 1- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن تحديد كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد50 الصادرة سنة1987.
- 2- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 16-08-2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد46، صادرة سنة2010.
- 3- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد21، الصادرة بتاريخ03-04-2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليوز2022، جريدة رسمية عدد2022، جريدة رسمية عدد48، صادرة بتاريخ17 يوليوز2008.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم10-326 المؤرخ في 19/03/2022، المحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد76، الصادرة سنة2010.

### ثانياً: الرسائل الجامعية:

- 1- بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية2014-2015.

### ثالثاً: المقالات العلمية:

- 1- بوط سفيان، الاشكالات القانونية الخاصة بعقد الشراكة الفلاحي في ظل القانون رقم10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الدولة الوطنية الخاصة، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المركز الجامعي بتيبازة، المجلد9، العدد2، سنة2021.
- 2- بومجان حنان، المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة العربي تبسي- تبسة-، المجلد10، العدد2، سنة2017.

# مفهوم العقار الإقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية

دراسة في ضوء القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة  
الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية

الإسم: إبتسام.      اللقب: سي علي.

الرتبة العلمية: دكتوراه في القانون الخاص.

التخصص: قانون العقود والمسؤولية.

الوظيفة: /

مجال البحث: المسؤولية المدنية.

المؤسسة: جامعة عين تموشنت - بلحاج بوشعيب -.

رقم الهاتف: 0778359512.

البريد الإلكتروني: [siibtissem253@gmail.com](mailto:siibtissem253@gmail.com)

رقم المحور: الأول.

عنوان المداخلة: مفهوم العقار الإقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية: دراسة في ضوء القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

ملخص المداخلة: يعدّ العقار عنصراً محورياً في التنمية المستدامة، إذ يشكّل أساس السياسات العمومية في مختلف القطاعات. وانطلاقاً من وعي المشرّع الجزائري بأهميته، صدر القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي من الأملك الخاصة للدولة لفائدة المشاريع الاستثمارية. إذ يهدف هذا القانون إلى سدّ الثغرات القانونية السابقة من خلال تعريف العقار الإقتصادي، وبيان أشكاله (الصناعي والسياحي)، وآليات تسييره من قبل الدولة عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. ويعدّ هذا الإطار القانوني وسيلة لتشجيع الاستثمار، ودعم المبادرات الاقتصادية، وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي.

الكلمات المفتاحية: العقار الإقتصادي - الاستثمار - الأملك الخاصة للدولة - التشريع العقاري -

العقار الصناعي - العقار السياحي.

**Abstract :** Land plays a central role in sustainable development, serving as the foundation for public policies across various sectors. Aware of its importance, the Algerian legislator enacted Law No. 23-17 of November 15, 2023, which outlines the conditions and procedures for granting economic land from the State's private domain for investment projects. This law aims to address previous legal gaps by defining the concept of economic land, its forms

(industrial and tourist), and the mechanisms for its management by the State through the Algerian Investment Promotion Agency. The legal framework is designed to stimulate investment, support economic initiatives, and ensure better utilization of land resources.

**Keywords:** Economic land – Investment – State’s private domain – Land legislation – Industrial land – Tourist land.

## مقدمة:

يلعب العقار دورا محوريا في تحقيق التنمية المستدامة، باعتباره الأساس الذي تُبنى عليه السياسات العامة للدولة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. فهو يوفر الأرض اللازمة لإقامة البنى التحتية والمرافق العمومية الأساسية، ويدعم الاستثمار، كما يعد وسيلة لتحقيق الاستقرار والسلام الاجتماعي. ويعتبر العقار قاعدة ضرورية لإنشاء مختلف المشاريع الصناعية أو التجارية أو السياحية، حيث ينظر إليه كوسيلة لتحقيق الاستقرار والأمن والسلام الاجتماعي بالنظر إلى دوره الفعّال على المستويين الاقتصادي والاجتماعي.

وفي هذا السياق، أصدر المشرّع الجزائري عدة نصوص قانونية، كان آخرها القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية<sup>1</sup>، والذي قدّم تفاصيل شاملة بشأن العقار الاقتصادي كأداة فعّالة لدعم الاستثمار.

وعليه تطرح الإشكالية التالية: ما هو المفهوم الذي اعتمده المشرّع الجزائري للعقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار وفقاً للقانون رقم 17-23؟

وفي سبيل الإجابة عن هذه الإشكالية، قمنا بتقسيم الدراسة إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: المفهوم التشريعي للعقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار

المبحث الثاني: أنواع العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار

---

<sup>1</sup> القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر ع73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

## المبحث الأول

### المفهوم التشريعي للعقار الموجّه للاستثمار

أولت الدولة أهمية كبيرة للعقار الاقتصادي، باعتباره جزءًا من الأملاك العقارية العامة لدعم قطاع الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية. غير أن المفهوم لم يكن محددًا بشكل كافٍ في النصوص القانونية السابقة، مما دفع الدولة الجزائرية إلى الإسراع في وضع آليات دقيقة من خلال سياسة تشريعية فعّالة.

وحسب المادة 01/04<sup>2</sup> من القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، يتعين توفّر عناصر معينة ليكتسب العقار صفة "العقار الاقتصادي" تتمثل في:

1- أن يكون من الأملاك العقارية التابعة للدولة: يمكن اكتساب الأملاك العقارية التابعة للدولة بوسائل متعددة، من بينها تلك المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، بالإضافة إلى الوسائل الأخرى.

وفي هذا الإطار، تنص المادة 24 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>4</sup> على أن: "تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية. تتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة،

- الأملاك العمومية والخاصة للولاية،

---

<sup>2</sup> المادة 01/04 من القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية: "العقار الإقتصادي: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة، قابل لإستقبال مشروع إستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالإستثمار".

<sup>3</sup> القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 44، الصادرة في 03 أوت 2008، المعدل للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

<sup>4</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ع 49، الصادرة في 1990، المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ع 55، الصادرة في 1995.

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية".

لم يقدّم المشرّع الجزائري تعريفاً دقيقاً لقانون الأملاك الوطنية المعدّل والمتمّم، بل اعتمد على المنهج المقارن للتمييز بين الأملاك العمومية والخاصة. وتم التوصل إلى أن الأملاك العمومية، بحكم طبيعتها أو الغرض منها، لا تخضع للملكية الخاصة، بينما تُعرّف الأملاك الخاصة من خلال وظيفتها المالية وخصائصها المتعلقة بالملكية.

ويعني ذلك أن أي ملك مخصص لتحقيق المنفعة العامة يندرج ضمن فئة الأملاك العمومية، بينما تُصنّف الأملاك التي لا تخدم المنفعة العامة وتتميز بوظائف مالية وملكية ضمن الأملاك الخاصة، وتخضع لأحكام القانون الخاص.

وقد استمر المشرّع الجزائري في اعتماد نفس المنهج للتمييز بين أنواع الأملاك الوطنية، مضيفاً معياراً آخر يتمثل في كون الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، في حين أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف والتقادم والحجز.

غير أن صدور القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن الأملاك الوطنية المعدّل للقانون رقم 90-30 قد غيّر تماماً هذا التصوّر القائم على التمييز بين الملكية العمومية والملكية الخاصة. فأصبح كلا النوعين من الأملاك الوطنية، العمومية والخاصة، محصنين ضد التقادم والحجز، باستثناء حق التصرف<sup>5</sup>، الذي لا يزال مسموحاً به في الأملاك الخاصة دون الأملاك العمومية.

وبالمقارنة، فإن أنظمة قانونية أخرى قد قدّمت تعريفاً واضحاً للملكية الخاصة الوطنية. فعلى سبيل المثال، يعرّف القانون المصري الملكية الخاصة للدولة في المادة 970 من القانون المدني المصري<sup>6</sup> على النحو التالي: "...الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات أو للهيئات العامة و شركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية...".

<sup>5</sup> المادة 04 من القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن الأملاك الوطنية: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز. ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".

<sup>6</sup> القانون رقم 131 لسنة 1948 المتضمن القانون المدني المصري، الصادر في 16 جويلية 1948، المعدل في 13 أكتوبر 2021.

إذ يتضح أن المشرع الجزائري لم يوفق بعد في محاولته لوضع تعريف دقيق للملكية الخاصة الوطنية، إذ تخلو جميع الأحكام المشار إليها من تعريف محدد. بل إن كل تعريف تم تقديمه للملكية الخاصة الوطنية جاء من خلال مقارنته بالملك العامة، إما من خلال منهج الإقصاء أو باستخدام المفهوم المقابل، مما أدى إلى فشل المشرع في وضع تعريف مستقل للملكية الخاصة الوطنية. وهذا ما يقودنا إلى الاستنتاج بأن السمة المميّزة الأهم التي تفرّق بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة هي عدم قابليتها للتصرف.

تتبع الدولة عدة طرق لتدعيم ممتلكاتها العقارية؛ حيث يمكنها استعمال الوسائل المنصوص عليها في القانون العام، مثل العقود، والهبات، والمقايضة، والتقادم، والحياسة. كما يمكن اللجوء إلى وسائل استثنائية، مثل نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة. ولا تقتصر الخيارات على هذه الوسائل فقط؛ فقد أجاز المشرع للدولة استعمال وسائل أخرى، من بينها: تحويل الأملاك الشاغرة، والأملاك بدون مالك، والتركات التي لا وريث لها إلى ملكية الدولة.

2- أن يكتسب العقار من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة: تم إنشاء هذه الهيئة بموجب الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>7</sup>، تحت اسم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. وبحسب المادة 16 من القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار<sup>8</sup>، أصبحت تُعرف حالياً باسم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتُعد من الهيئات المكلفة بالاستثمار.

وتضم هذه الهيئة نوعين من النواذف:

- النافذة الموحدة للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية؛
- النواذف الموحدة اللامركزية.

تتولى هذه النواذف التنسيق مع الهيئات والإدارات المعنية لأداء مجموعة من المهام، من بينها:

---

<sup>7</sup> الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالأمر رقم 08-06، ج.ر. ع47 الصادرة في 2001.

<sup>8</sup> القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، ج.ر. ع50، الصادرة في 28 جويلية 2022.

• تعزيز وترويج الاستثمار داخل الوطن وخارجه من خلال التواصل مع التمثيليات الدبلوماسية والقنصلية؛

• إدارة المنصة الرقمية للمستثمر، والتي أوكلت مهمة إدارتها للوكالة. وتوفّر هذه المنصة كافة المعلومات اللازمة لتنشيط قطاع الاستثمار، مثل الفرص الاستثمارية المتاحة في الجزائر، العروض العقارية، إضافة إلى الحوافز والمزايا المرتبطة بالاستثمار والإجراءات المتعلقة به.

وما يميّز هذه الهيئة الرقمية هو أنها مرتبطة بأنظمة المعلومات الخاصة بالهيئات والإدارات المعنية بعملية الاستثمار، مما يلغي الطابع المادي لكافة الإجراءات ويعتمد بشكل كامل على الإنترنت في تنفيذ جميع العمليات ذات الصلة بالاستثمار<sup>9</sup>.

كما تعد هذه الهيئة أداة توجيه ومرافقة للإستثمار، بدءًا من تاريخ تسجيله وطوال فترة استغلاله، وتضطلع بالمهام التالية:

- تسجيل ودراسة ملفات الاستثمار؛
- مساعدة المستثمر في جميع الإجراءات المرتبطة بمشروعه الاستثماري؛
- إدارة جميع المزايا المرتبطة بالاستثمار؛
- متابعة مدى تقدم المشاريع الاستثمارية<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> المادة 23 من نفس المرجع: "تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات المتصلة بالإستثمار.

وتشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه ومرافقة للإستثمارات ومتابعتها إنطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة إستغلالها. تحدد كفاءات تسيير هذه المنصة عن طريق التنظيم".

<sup>10</sup> المادة 18 من نفس المرجع: "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار، من الان فصاعدا "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة". تكلف الوكالة بالتنسيق مع الادارات والهيئات المعنية بما يأتي:

3- أن يكون العقار قابلاً لاحتضان مشروع استثماري: يفتح القانون الجديد للاستثمار رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 آفاقاً جديدة ويزيل بعض العراقيل والمخاوف التي كانت تواجه المستثمرين، خاصة الأجانب منهم. ويبدو هذا النص أكثر تحرراً وعصرنة مقارنة بسابقه، خصوصاً فيما يتعلق بالمزايا والضمانات والحوافز المقدّمة للمستثمرين الجزائريين والأجانب. ويركز على نقل التكنولوجيا، والابتكار، واقتصاد المعرفة.

وترتبط فعالية ونجاعة القانون الجديد أساساً باهتمام المشرّع بالاستثمارات التنموية في مختلف القطاعات، لا سيما القطاعين الصناعي والسياحي. ويركّز القانون على المناطق التي تحتاج إلى تنمية أو التي تحتوي على أوعية عقارية كبيرة، مما يسمح بإطلاق استثمارات معتبرة.

وبحسب المادة 24 منه، فإن الاستثمارات التي تستفيد من الحوافز الجبائية وشبه الجبائية والجمركية تُصنّف ضمن ثلاثة أنظمة:

أ- النظام القطاعي: تناول المشرّع هذا المصطلح في المادة 24<sup>11</sup> من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، ويُقصد به القطاعات ذات الأولوية التي يمكن أن تستفيد من حوافز جبائية وشبه جبائية وجمركية محددة في القانون العام.

- 
- ترقية وتنمين الإستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر، بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج،
  - إعلام أوساط الاعمال وتحسيسهم،
  - ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر،
  - تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها،
  - مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره،
  - تسيير المزايا، بما فيها تلك المتعلقة بحافطة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون،
  - متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الإستثمارية.
- تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:
- الشباك الوحيد للمشاريع الكبي والإستثمارات الأجنبية،
  - الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

تحصل الوكالة إتاوة بعنوان معالجة ملفات الإستثمار.

يحدد تنظيم الوكالة وسيرها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الإتاوة عن طريق التنظيم".

<sup>11</sup> المادة 24 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار: "يمكن أن تستفيد الاستثمارات، بمفهوم المادة 4 من هذا القانون، بناءً على طلب من المستثمر، من أحد الأنظمة التحفيزية المذكورة أدناه:

ب- **النظام الجهوي:** يرتبط هذا النظام بالمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال التنمية وتشجيع الاستثمار. وقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022<sup>12</sup> المناطق ذات الأولوية لدى الدولة، والتي تشمل بلديات الهضاب العليا، والمناطق الجنوبية، والجنوب الكبير، وكذلك المناطق التي تتطلب دعماً تنموياً خاصاً من طرف الدولة.

كما تشمل هذه المناطق المناطق التي تحتوي على موارد طبيعية قابلة للاستغلال. وقد أرفق بالمرسوم ملحق يتضمن قائمة البلديات المعنية بهذا التصنيف.

ج- **نظام الاستثمارات المهيكلة:** تم تعريفه في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022<sup>13</sup>، على النحو التالي:

"الاستثمارات ذات القدرة العالية على خلق الثروة وتوليد مناصب الشغل، والتي تعزز الجاذبية الإقليمية وتشكل قوة دفع إيجابية للأنشطة الاقتصادية الهادفة إلى التنمية الاقتصادية والاجتماعية والإقليمية المستدامة. وتساهم هذه الاستثمارات في إحلال الواردات، وترويج الصادرات، والاندماج في سلاسل القيم العالمية والإقليمية، واكتساب التكنولوجيا وتحسين الأداء".

وقد اعترف المشرّع الجزائري بأن الاستثمار يمكن أن يتخذ أحد الأشكال التالية:

- **استثمار الإنشاء:** هو الاستثمار الذي يُنتج رأس مال تقني انطلاقاً من الصفر.
- **استثمار التوسعة:** كل استثمار يهدف إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للسلع أو الخدمات.
- **استثمار التأهيل:** يشمل اقتناء سلع أو خدمات لتحديث المعدات والمنشآت القائمة بهدف تجاوز التأخر التكنولوجي أو تآكل التجهيزات، أو لإعادة بعث نشاط متوقف منذ ثلاث سنوات على الأقل<sup>14</sup>.

---

- النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية، ويدعى في صلب النص "نظام القطاعات"،  
- النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، ويدعى في صلب النص "نظام المناطق"،  
- النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع المهيكل ويدعى في صلب النص "نظام الاستثمارات المهيكلة".  
<sup>12</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج.ر.ع 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.  
<sup>13</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، ج.ر.ع 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

## المبحث الثاني

### أنواع العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار

استثنى المشرع الجزائري، في المادة 04 من القانون رقم رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الأراضي الفلاحية الخاضعة للملكية الوطنية الخاصة من تصنيف "العقار الاقتصادي"، وحصر هذا التصنيف في الأراضي الصناعية والسياحية.

## المطلب الأول

### العقار الصناعي

تعد الأرض البنية التحتية والأساس الذي يُعتمد عليه في إطلاق العديد من المشاريع الاقتصادية، بما فيها المشاريع الصناعية. إذ لا يمكن لأي مشروع صناعي أو إنتاجي أن يرى النور دون توفر وعاء عقاري يُمكن من إنشاء وحدة صناعية أو إنتاجية. وتحرص الدولة على أن تكون هذه الأراضي، التي تُقام عليها منشآت صناعية، بعيدة عن التجمعات السكنية، بالنظر إلى ما قد تُشكله من مخاطر على الصحة العمومية والبيئة.

الأرض الصناعية هي المساحة المخصصة للأنشطة الصناعية، والمعروفة لدى المختصين في القطاع باسم "الأرض الصناعية"، التي تُميزها عن الأراضي الزراعية والسكنية<sup>15</sup>.

هذا التعريف قائم فقط على معيار النشاط، دون تحديد الصناعات التي يشملها، مثل الإنتاج، والمعالجة، والعرض. ونتيجة لذلك، تُمارس هذه الأنشطة على الأرض الصناعية المخصصة لها<sup>16</sup>.

يشير المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>17</sup>، إلى العقار الصناعي مستخدماً مصطلح "العقار الاقتصادي". ومن

<sup>14</sup> المادة 05 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار.

<sup>15</sup> فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2005، ص03.

<sup>16</sup> سليمان عبد الغني، العقار الصناعي في القانون الجزائري بيت التحفيز والمعوقات، مجلة صوت القانون، م08، ع01، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2021، ص370.

الجدير بالذكر أن العقار الصناعي يعتبر جزءًا من العقار الاقتصادي الذي يشمل قطاعات مختلفة تحت مظلته.

كما برزت في عدة نظم قانونية عقود مشابهة لعقد الامتياز الخاص بالأراضي الصناعية، مثل عقد الامتياز الخاص بالأراضي الزراعية وعقد الامتياز الخاص بالأراضي السياحية. وبحسب المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>18</sup>، ينطبق عقد الامتياز الخاص بالأراضي الزراعية على الأراضي الزراعية وأي ممتلكات سطحية ملحقة بها، والتي تندرج ضمن الملكية الوطنية الخاصة. ويبرم العقد بين الدولة والمستثمر الذي يجب أن يكون شخصًا طبيعيًا جزائريًا. ومدة العقد 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل رسم سنوي تحدد شروطه وتوزيعه بموجب قانون المالية<sup>19</sup>.

يهدف هذا العقد إلى تحقيق الربح مع الالتزام بالحفاظ على الطابع الزراعي للعقار الممنوح. ويمنح العقد بقرار من مديرية الأملاك الوطنية تحت إشراف ومراقبة المكتب الوطني للأراضي الزراعية، لا سيما إذا شمل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز<sup>20</sup>. وعلى النقيض من ذلك، فإن قرار منح عقد امتياز للعقار الصناعي يتطلب تدخل عدة سلطات بسبب التعديلات المتكررة والمتغيرات التي طرأت على نظامه

---

<sup>17</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر.ع 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

<sup>18</sup> القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

<sup>19</sup> المادة 04 من نفس القانون: "الإمتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصًا طبيعيًا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز"، حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الاملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية. يقصد في مفهوم هذا القانون بـ "الأمالك السطحية" مجموع الاملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري".

<sup>20</sup> المادة 09 من نفس القانون: "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المذكورين في المادة 5 اعلاه، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إيداع طلباتهم لتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

القانوني. ومع ذلك، فقد تم مؤخراً توحيد سلطة منح امتيازات العقار الصناعي لدى الوالي وفقاً لأحدث التعديلات.

أما بالنسبة لامتنياز العقار السياحي، فقد أتاح المشرع استغلال الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي من خلال عقد امتياز، والذي يطبق على موقع المشروع الاستثماري. ويكون الامتنياز قابلاً للتجديد ويُمنح لمدة 20 سنة، سواء كانت الأرض ملكاً خاصاً للدولة أو ملكاً عاماً للدولة. وأكد الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية<sup>21</sup> حق المستثمر في الانتفاع، في حين تظل الملكية للدولة، مع اعتماد نظام امتياز غير قابل للتحويل لمنع التجاوزات على أملاك الدولة، والتركيز على الموارد المالية المتجددة الناتجة عن إمكانية تجديد الامتنياز.

## المطلب الثاني

### العقار السياحي

لا يوجد تعريف محدد للعقار السياحي في النصوص القانونية ذات الصلة. بموجب المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية<sup>22</sup>، لا سيما المادة 13، ذكر المشرع فقط الحقوق العقارية داخل المناطق والمواقع السياحية، موضعاً تركيب العقار السياحي دون تقديم تعريف واضح له.

وخلال هذه الفترة، برز القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>23</sup> كمرجع أساسي لكافة المسائل العقارية، بغض النظر عن تصنيفها، حيث اقتصر على الإشارة إلى المناطق والمحميات فقط في المادة 05<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر ع49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

<sup>22</sup> المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر ع28، الصادرة في 08 أبريل 1966.

<sup>23</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر ع49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995، ج.ر ع55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

العقار السياحي لا يخرج عن مفهوم العقار العام، فهو لا يتمتع بخصوصية ذاتية بل يرتبط بالمجال السياحي. ويتكون مصطلح "العقار السياحي" من مصطلحين: "العقار"، الذي تم تعريفه في المادة 01/683 من القانون المدني<sup>25</sup> بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". و"السياحة" تعني الحركة الشرعية للأفراد إلى أماكن غير محل إقامتهم الدائمة لمدة لا تقل عن 24 ساعة ولا تزيد عن سنة لأي غرض كان، مع ما يترتب عليها من آثار اقتصادية واجتماعية وثقافية وحضارية وإعلامية، وغيرها.

وبالتالي، وبدمج المصطلحين، يمكن تعريف العقار السياحي بأنه العقار الذي يشمل ويرتبط بأنشطة سياحية تجذب السياح. ويتم تعريفه حسب الغرض منه، إذ يشير إلى العقارات المصنفة في النصوص القانونية بأنها ذات طابع سياحي، مما يمنح مالكة حق استخدامه لأغراض سياحية وفقاً للتشريعات المنظمة لقطاع السياحة.

تشمل الأغراض السياحية عدة أهداف تتوافق مع نوع العقار المطلوب لتحقيقها. ويعرف القانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>26</sup> عدة مصطلحات وأنواع سياحية كما يلي:

- **السياحة الثقافية:** أي نشاط ترفيهي يكون الدافع الأساسي فيه هو طلب المعرفة والخبرات من خلال اكتشاف التراث المعماري مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدائق والمباني الدينية، أو التراث الروحي مثل المهرجانات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية.
- **السياحة التجارية والمؤتمرات:** أي إقامة مؤقتة للأفراد بعيداً عن منازلهم، وخاصة خلال أيام الأسبوع، لأسباب مهنية.

---

<sup>24</sup> المادة 05 من نفس القانون: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جداً، و أراض خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي".

<sup>25</sup> القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر. الصادرة في 30 سبتمبر 1975، ع78، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر. الصادرة في 26 جوان 2005، ع44.

<sup>26</sup> القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر. ع11، الصادرة في 19 فبراير 2003.

- **السياحة العلاجية بالينابيع الحرارية والمياه البحرية:** أي سفر لأغراض علاجية باستخدام مياه الينابيع الحرارية ذات القيمة العالية أو مياه البحر. ويستفيد منها العملاء الذين يحتاجون للعلاج في بيئة مزودة بمرافق علاجية وترفيهية وتسوية.

- **السياحة الصحراوية:** أي إقامة سياحية في بيئة صحراوية تستغل عدة موارد طبيعية وتاريخية وثقافية، مدعومة بأنشطة ذات صلة بهذه البيئة، مثل الترفيه والاستكشاف والترفيه.

- **السياحة البحرية الحرارية:** أي إقامة سياحية على الشاطئ حيث يستمتع السياح بالأنشطة البحرية الترفيهية وغيرها من الأنشطة المرتبطة بالبيئة البحرية.

## خاتمة:

لا شك أن الدولة الجزائرية قد خطت خطوات مهمة مؤخراً لتعزيز الاستثمار من خلال تحديد مفهوم العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار بنصوص تشريعية واضحة وصريحة. وتهدف هذه الجهود إلى تحقيق أهداف الدولة في تطوير بدائل للاستثمار خارج قطاع المحروقات عن طريق الاستفادة من العقار الاقتصادي. كما أصبح من الممكن الآن توفير حماية أفضل لأموال الدولة العامة التي لا تُخصص للاستثمار.

ومع ذلك، لضمان فاعلية القانون رقم رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ينبغي النظر في التوصيات التالية:

- إتمام تصفية ملكية العقارات لتقديم ممتلكات واضحة وخالية من النزاعات.
- توسيع محفظة العقار الاقتصادي عبر إجراء جرد شامل لأموال الدولة الخاصة.
- تسريع إصدار النصوص التنظيمية المرجعية.
- العمل على رقمنة إدارة العقار الاقتصادي لمواكبة التطورات العالمية وتحقيق كفاءة اقتصادية أكبر.

## قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية:

### 1- القوانين

- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر ع73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر ع44، الصادرة في 03 أوت 2008، المعدل للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر ع49، الصادرة في 1990، المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر ع55، الصادرة في 1995.

- القانون رقم 131 لسنة 1948 المتضمن القانون المدني المصري، الصادر في 16 جويلية 1948، المعدل في 13 أكتوبر 2021.

- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، ج.ر ع50، الصادرة في 28 جويلية 2022.

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر ع46، الصادرة في 18 أوت 2010.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر ع49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995، ج.ر ع55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

- القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر الصادرة في 30 سبتمبر 1975، ع78، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر الصادرة في 26 جوان 2005، ع44.

- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر ع11، الصادرة في 19 فبراير 2003.

## 2- الأوامر

- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08، ج.ر ع47 الصادرة في 2001.

- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر ع49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

## 3- المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الإستثمار، ج.ر ع60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

- المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد معايير تأهيل الإستثمارات المهيكلية وكيفيات الإستفادة من مزايا الإستغلال وشبكات التقييم، ج.ر ع60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر ع27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

- المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر ع28، الصادرة في 08 أبريل 1966.

ثانيا: الأبحاث العلمية:

**1- مذكرات الماجستير**

- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2005.

ثالثا: المقالات العلمية:

- سليمان عبد الغني، العقار الصناعي في القانون الجزائري بيت التحفيزات والمعوقات، مجلة صوت القانون، م08، ع01، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2021.

# حوكمة تسيير العقار الاقتصادي

## (الشفافية في منح العقار الاقتصادي)



الدكتورة عجابي صبرينة، أستاذ محاضر،

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ميله

الدكتورة عمايدية فايذة أستاذ محاضر،

جامعة الشادلي بن جديد سوق اهراس

### ملخص

تعتبر الشفافية حجر الزاوية في إصلاح الإدارة الاقتصادية، خاصة في مجال الاستثمار. ويكتسب العقار الاقتصادي أهمية قصوى كونه المورد الأساسي لإنشاء المشاريع الاقتصادية التي تسهم في التنمية الوطنية. صدر القانون رقم 17-23 لتنظيم منح العقار الاقتصادي، مع إرساء قواعد واضحة للشفافية، عبر رقمنة الإجراءات، وضبط شروط المنح، وتمكين المستثمر من متابعة ملفه بشكل مباشر على المنصة الرقمية الوطنية. تهدف هذه الدراسة المنهجية الوصفية التحليلية إلى تحليل الإطار القانوني لمبدأ الشفافية في منح العقار الاقتصادي، ودراسة دور المنصة الرقمية في تعزيز الشفافية، وتقييم فعالية آليات الرقابة والمساءلة، ورصد أثر الشفافية على مناخ الاستثمار والتنمية الاقتصادية.

**الكلمات المفتاحية:** الحوكمة، الشفافية، العقار الاقتصادي، المنصة الرقمية، الاستثمار

## Abstract

Transparency is considered the cornerstone of economic administration reform, particularly in the field of investment. Economic real estate holds paramount importance as it constitutes the fundamental resource for establishing economic projects that contribute to national development. Law No. 23-17 was issued to regulate the granting of economic real estate, establishing clear rules of transparency through the digitization of procedures, the regulation of granting conditions, and enabling the investor to directly track their file on the national digital platform. This descriptive-analytical study aims to examine the legal framework of the principle of transparency in the allocation of economic real estate, analyze the role of the digital platform in enhancing transparency, evaluate the effectiveness of monitoring and accountability mechanisms, and assess the impact of transparency on the investment climate and economic development.

**Keywords:** Governance, Transparency, Economic Real Estate, Digital Platform, Investment

## مقدمة

يشكل العقار الاقتصادي أحد الركائز الجوهرية لدفع عجلة التنمية الوطنية، إذ يمثل الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية المنتجة للثروة ومناصب الشغل. وقد مرّ الإطار القانوني لتسيير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر بعدة إصلاحات، كان أهمها القانون 17-23 الصادر بتاريخ 27 نوفمبر 2023، والذي جاء ليضع قطيعة مع نظام الامتياز الذي أثبت محدوديته في التطبيق، ويكرّس بدلاً عنه نظام التخصيص المباشر وفق آليات جديدة تعتمد على الشفافية والرقمنة والنجاعة في معالجة الطلبات.

تهدف هذه الورقة البحثية الى الخوض في مسار الحوكمة الرشيدة التي انتهجها المشرع الجزائري في تسيير العقار الاقتصادي من خلال تطبيق مبدأ الشفافية في منح العقار الاقتصادي ووتجسد ذلك في رقمنة القطاع وتطبيق المنصة الرقمية للمستثمر، وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في تطبيق شفافية فعالة في منح العقار الاقتصادي؟

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لحوكمة منح العقار الاقتصادي

من بين مخرجات التطورات العلمية والتكنولوجية الحديثة ظهور أساليب تنظيمية جديدة، وذلك بالاعتماد الواسع على التقنية في شتى المجالات، من أجل تسهيل تقديم الخدمة وتوفير الشفافية بإتاحة الوصول الى كافة المعلومات، من خلال الحوكمة الإلكترونية الرشيدة، والتي تعرف بأنها مجموعة الأفعال والسلوكيات التي تتدرج ضمنها المعلومات الإلكترونية للإدارة أين تكون الشفافية والنجاعة هي القاعدة الذهبية لخدمة المواطن<sup>2</sup>،

وعليه يتضمن هذا المبحث جملة من المفاهيم العامة المتعلقة بحوكمة تسيير العقار الاقتصادي ومفهوم الشفافية وعلاقتها بمنح العقار الاقتصادي، ومفهوم المنصة الرقمية للمستثمر كإطار عام لتجسيد الحوكمة الفعلية لتسيير العقار الاقتصادي، وأنواع الأملاك الموجهة للاستثمار، إضافة إلى المبادئ التي يقوم عليها التشريع الجزائري في تنظيم عمليات المنح.

### المطلب الأول: مفهوم الشفافية في منح العقار الاقتصادي

تتحقق الشفافية في منح العقار الاقتصادي من خلال الرقمنة والتبسيط، حيث يتم تقديم طلبات العقار حصريا عبر المنصة الرقمية للمستثمر، مما يقلل من البيروقراطية ويضمن متابعة الملفات عن بعد، وتهدف هذه الإجراءات إلى تسهيل عملية الاستثمار وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة، وتسريع معالجة الملفات وتوحيد إجراءات تقييم المشاريع وضمان معاملة متساوية للمستثمرين.

### أولاً: تعريف العقار الاقتصادي

يعتبر العقار من خلال أحكام المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...".

وعليه فالعقار الاقتصادي هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين، أو أجانب، إلا أن الاحتياطات العقارية الموجودة تتشكل في أغلبها من الأملاك العقارية الخاصة ، سواء كانت تابعة للدولة أو الأفراد<sup>3</sup>.

وقد تناول المشرع الجزائري مسألة العقار الاقتصادي لأول مرة في المرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>4</sup> وبالرغم من النصوص القانونية المتعلقة بتوجيه الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز مشاريع الاستثمار إلا أن المشرع لم يحدد مفهوم دقيق للعقار الاقتصادي<sup>5</sup>، ومن اجل حوكمة تسيير العقار الاقتصادي صدر القانون 23-17 الذي عرف العقار الاقتصادي ضمن المادة 4 منه على أن "العقار الاقتصادي" الذي يمكن منح عقاراته للمشاريع الاستثمارية. يُقصد به العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمكتسبة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي تكون صالحة لاحتضان مشاريع استثمارية. وحسب هذا التعريف نستخلص أن:

العقار الاقتصادي : هو عقار مملوك للدولة أو تابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويُخصص للاستثمار.

المستثمرون: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، سواء كان جزائرياً أو أجنبياً ومقيماً أو غير مقيم، تقديم طلب للاستفادة من هذا العقار .

الهدف: يهدف القانون إلى تسهيل منح العقارات اللازمة لإنجاز مشاريع استثمارية، من خلال تحديد شروط وآليات واضحة وبسيطة .

وحسب القانون 17/23 فقد حدد كل الأراضي المدرجة ضمن نطاق العقار الاقتصادي وكذا العقارات المستثنات من مجال تطبيق هذا القانون،

### ثانياً: أنواع الوعاء العقاري

أ/ الوعاء العقاري الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية

ونجد في مقدمة هذه الطائفة من العقارات الاقتصادية التابعة للأماكن الخاصة للدولة

حسب المادة 2 من القانون 17-23 يتكون العقار الاقتصادي من

الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.

الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية...إلخ

وبالإضافة على هذه الطائفة من العقارات نجد العقارات الاقتصادية المكتسبة لحساب الدولة والقابلة لاحتضان

المشروع الاستثماري فحسب المادة 8 من القانون 17-23 يندرج ضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية

الاستثمار اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشاريع استثمارية متى

ثبت عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأماكن الوطنية الخاصة للدولة.

وحسب المرسوم رقم 23-286 فان هذا الاكتساب يتم عن طريق الشراء مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا أو عن طريق الشفعة وفي الحالتين يثبت هذا الاكتساب بموجب عقد ادري يتم اعداده من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ويدمج بعدها العقار المكتسب ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لأن الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار تتولى عملية الاكتساب باسم الدولة6.

ب: الوعاء العقاري المستثنى من التوجه لمشاريع الاستثمار

تنص المادة3 من القانون 23-17 على الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار على النحو التالي:

الأراضي الفلاحية أو دات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الأراضي الواقعة داخل المساحات المنجمية.

الأراضي الواقعة داخل المساحات المخصصة للبحث عن المحروقات واستغلالها وكذا المساحات المخصصة لحماية المنشآت الكهربائية والغازية.

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لاستعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.

الأراضي المتواجدة داخل محيطات المواقع الأثرية وكذا المعالم التاريخية.

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

والجدير بالملاحظة من خلال استقراء نص هذه المادة ان المشرع حاول توسيع نطاق الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، حيث ادرج بعض الأراضي التي لم يتطرق لها القانون السابق 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية7، مثل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستعاب مناطق النشاطات المخصصة لتربية المائيات أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

## المطلب الثاني: مفهوم الشفافية في منح العقار الاقتصادي

مبدأ الشفافية هو احد العناصر الأساسية للإدارة الجيدة في الحكم والتسيير إذ يكرس لوضوح التام في اتخاذ القرارات ورسم الخطط والسياسات وعرضها على الجهات المعنية بمراقبة أداء الحكومة نيابة عن الشعب وخضوع الممارسات الإدارية والسياسية للمحاسبة والمراقبة المستمرة<sup>8</sup>,

### أولا تعريف مبدأ الشفافية

المقصد بالشفافية أن تعمل الإدارة في بيت من زجاج كل مابه مكشوف للعاملين والجمهور وتتضمن الأنظمة التي تعمل من خلالها الإدارة الوسائل اللازمة التي تكفل العلم والمعرفة للكافة بتحقيق أنشطتها وأعمالها بالإفصاح والعلانية والوضوح وبالتالي القدرة على مساءلتها ومحاسبتها<sup>9</sup>.

وعليه يمكن تعريف الشفافية في منح العقار الاقتصادي مجموعة الآليات القانونية والإجرائية التي تضمن وضوح المعلومات وعلانية المعايير وتساوي المستثمرين في الاستفادة من العقار الاقتصادي، مع إخضاع عملية المنح للرقابة لمنع الانحرافات وتحقيق النجاعة الاقتصادية.

ومن جهة أخرى يمكن تعريف الشفافية بأنها إتاحة المعلومات الدقيقة لجميع المتعاملين وضمان وضوح الإجراءات، وتمكين الرقابة والمساءلة. وفي سياق منح العقار الاقتصادي، تتجلى في نشر المعلومات حول العقارات المتاحة للاستثمار، وإيضاح الشروط والمعايير القانونية للمنح، وتوثيق جميع مراحل معالجة الملف.

### ثانيا: دور الشفافية في تعزيز الثقة بين المستثمر والإدارة

تسهم الشفافية في تعزيز الثقة بين المستثمر والإدارة، وخفض فرص الفساد الإداري، وتحسين التنافسية الاقتصادية للبلاد، وتسريع إنجاز المشاريع الاستثمارية. يضع القانون رقم 17-23 القواعد الأساسية للشفافية، حيث تعرف المادة الأولى العقار الاقتصادي وشروط المنح، وتنص المادة الثانية على إلزامية استخدام المنصة الرقمية لكل عمليات المنح، وتبين المواد من الخامسة إلى العاشرة تنظيم الملفات وتقييم المشاريع ونشر نتائج اللجنة، كما تحدد المواد من الخامسة عشرة إلى الثامنة عشرة آليات الرقابة والمساءلة والتظلمات والطعن في القرارات.

يضع القانون قواعد واضحة لتقليص السلطة التقديرية ويضمن متابعة الملفات بشكل علني، مع تدعيم الأحكام التنفيذية من خلال المرسوم التنفيذي 23-402 الذي يحدد كيفية إدارة المنصة الرقمية، والمرسوم التنفيذي 22-300 الذي يحدد الخرائط العقارية الاقتصادية لكل ولاية، بالإضافة إلى لجان ولائية ومركزية لمراقبة تنفيذ القانون.

### المبحث الثاني : تطبيقات مبدأ الشفافية في منح العقار الاقتصادي

يمثل القانون 17-23 الإطار التشريعي الأحدث الذي ينظم منح العقار الاقتصادي، حيث تضمن أحكاماً تفصيلية تخص كيفية تقديم الطلبات، دراسة الملفات، معايير التخصيص، والعقد النهائي الذي يربط بين المستثمر والدولة. وقد أدخل القانون 23-17 عدداً من المبادئ الأساسية التي تحكم عملية المنح، أبرزها مبدأ الشفافية من خلال رقمنة كامل المسار، وتجسد ذلك في تطبيق المنصة الرقمية للمستثمر التي فتحت افاقاً جديدة في مجال الاستثمار الشفاف والنزيه.

### المطلب الاول : المنصة الرقمية للمستثمر

أصبحت الرقمنة<sup>10</sup> اليوم خياراً استراتيجياً للدول الباحثة عن تحسين مناخ الاستثمار وتسهيل الإجراءات الإدارية للمستثمرين. وفي الجزائر، جاءت المنصة الرقمية للمستثمر كإحدى أهم الآليات الحديثة التي تم تبنيتها بهدف تجاوز البيروقراطية، وتسريع معالجة الملفات، وتحسين شفافية منح العقار الاقتصادي والتسهيلات الاستثمارية.

وتمثل المنصة الرقمية للمستثمر خطوة محورية في مسار إصلاح مناخ الاستثمار في الجزائر. فهي تجمع بين البعد التكنولوجي والتنظيمي، وتشكل أداة فعالة لتعزيز الثقة بين المستثمر والدولة. ورغم بعض التحديات، فإن تطويرها المستمر كفيل بأن يجعل منها رافعة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية

والجدير بالملاحظة أن تأكيد المشرع على وضع المنصات الإلكترونية جاء تجسيدا لمبدأ الحوكمة الإلكترونية التي تبنها المشرع من خلال رقمنة عدة مجالات وعلى رأسها مجال الاستثمار، حيث تعرف الحوكمة

الإلكترونية أنها مجموعة الأفعال والسلوكيات التي تندرج ضمنها المعلومات الإلكترونية للإدارة أين تكون الشفافية والنجاعة هي القاعدة الذهبية لخدمة المواطن<sup>11</sup>.

### أولاً: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر

المنصة الرقمية للاستثمار هي نظام إلكتروني موحد يُنشأ من قبل السلطة المكلفة بالاستثمار، ويهدف إلى تجميع وتبسيط وإدارة مختلف الخدمات والإجراءات المرتبطة بعملية الاستثمار عبر واجهة رقمية واحدة. تمكن هذه المنصة المستثمرين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، من الاطلاع على الفرص الاستثمارية، وإيداع ملفات الاستثمار، ومتابعة مسار معالجتها، والحصول على التراخيص والتصاريح والامتيازات بطريقة شفافة وسريعة، دون الحاجة للتنقل بين الإدارات.

تم إطلاق المنصة الرقمية<sup>12</sup> للمستثمر كترجمة عملية للإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة الجزائرية في مجال ترقية الاستثمار. وقد جاء تنظيمها ضمن مجموعة من النصوص القانونية، أبرزها القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، إضافة إلى القانون 17-23 المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار. تهدف المنصة إلى تجميع كافة الخدمات الإدارية ضمن بوابة موحدة، تمكن المستثمر من إيداع ملفه ومتابعته دون تنقل أو احتكاك مباشر بالإدارة. وتشمل هذه الخدمات: طلبات العقار، رخص البناء، شهادات المطابقة، المتابعة الجبائية، وتقديم التظلمات.

تهدف المنصة الرقمية للمستثمر بحسب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>13</sup> وسيرها إلى جملة من الأهداف التي تضمن مبدأ الشفافية في الوصول إلى المعلومات المكفول دستوريا<sup>14</sup>:

التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمار وتبسيطه وتسهيلها.

- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.

- السماح للمستثمرين بمتابعة ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل المستثمر.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

### ثانيا: التقنيات الحديثة التي تعتمد عليها المنصة الرقمية

ومن بين التقنيات الحديثة التي تعتمد عليها المنصة الرقمية للمستثمر نذكر:

-نظام التسيير الإلكتروني للوثائق.(GED)

-الخرائط الجغرافية الرقمية.(GIS)

-التوقيع الإلكتروني والمصادقة الرقمية.

-منظومة الدفع الإلكتروني في بعض الخدمات.

هذه التقنيات سمحت ببناء بيئة تفاعلية متطورة تسهل التواصل بين المستثمر والإدارة.

### المطلب الثاني :تحديات ومعوقات المنصة الرقمية للمستثمر

تحقق المنصة تحديات كبيرة في مجال تطوير الاستثمار وفي المقابل تواجه عدة معوقات حالت بين تحقيق كل متطلبات الحوكمة الرشيدة في مجال تسيير العقار الصناعي.

### أولاً: تحديات المنصة الرقمية للاستثمار

من بين التحديات التي قدمها المشرع الجزائري في ظل قانون الاستثمار 22-18 وإنشاء المنصة الرقمية للمستثمر على تفعيل خطة الإنعاش الاقتصادي، إذ استحدث القانون آلية مستقلة رفيعة المستوى، تضم قضاة وخبراء اقتصاديين وماليين وتتولى الفصل في الشكاوى والطعون المقدمة من قبل المستثمرين كما تضمن

إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تحت سلطة الوزير الأول، مع النص على تسليط أصى العقوبات ضد كل من يعرقل بشكل أو بآخر عمليات الاستثمار<sup>15</sup>.

### ثانيا: معوقات التي تواجه المنصة الرقمية للمستثمر

تعدّ المنصات الرقمية الموجهة للمستثمر من أهم الأدوات التي اعتمدها الدول في إطار تعزيز الشفافية وتسهيل الإجراءات الإدارية وترقية مناخ الأعمال. غير أنّ هذا المسعى لا يزال يواجه مجموعة من المعوقات التي تحدّ من فعاليته، وتؤثر سلباً على قدرة المنصة على تحقيق الغايات المرجوة منها. ويمكن تصنيف هذه المعوقات ضمن أربعة أبعاد رئيسية: تقنية، قانونية وتنظيمية، مؤسسية، ومعوقات ترتبط بالمستثمر ذاته. فعلى المستوى التقني تعاني العديد من المنصات الرقمية من ضعف البنية التحتية الرقمية وغياب التكامل بين مختلف قواعد البيانات القطاعية، مما يؤدي إلى تعطل الخدمات أو صعوبة النفاذ إليها، بالإضافة إلى المخاوف المتعلقة بالأمن السيبراني وحماية المعطيات الشخصية، وهو ما يؤثر على ثقة المستثمر في التعامل الإلكتروني.

و على المستوى التنظيمي والقانوني، يبرز غياب إطار قانوني شامل ينظم المعاملات الرقمية ويمنح الحجية الكاملة للوثائق الإلكترونية، إلى جانب استمرار بعض الإجراءات الورقية التي تعيق فعالية الرقمنة، فضلاً عن بطء تحديث النصوص القانونية لتتلاءم مع متطلبات التحول الرقمي في مجال الاستثمار.

أما على الصعيد المؤسسي، تشكل محدودية التأهيل الرقمي لدى الموظفين ومقاومة التغيير داخل الإدارات عقبة حقيقية أمام استعمال المنصة بالشكل الأمثل، إضافة إلى ضعف التنسيق بين الهيئات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي ومتابعة المشاريع الاستثمارية.

وأخيراً، يواجه المستثمر نفسه بعض التحديات المرتبطة بضعف الثقافة الرقمية، لا سيما لدى المستثمرين التقليديين، إلى جانب غياب الثقة في المعاملات الإلكترونية وصعوبة التعامل مع المتطلبات التقنية للمنصة، ما يؤثر على نسبة الاستخدام الفعلي لها.

وعليه، فإن تعزيز فعالية المنصة الرقمية للمستثمر يستلزم معالجة هذه المعوقات عبر تطوير البنية الرقمية، وتحديث الإطار القانوني، وتأهيل الموارد البشرية، وتوفير دعم فني مستمر، بما يضمن تحسين تجربة المستثمر وترقية مناخ الاستثمار وفق مقاربة حديثة ومستدامة<sup>16</sup>.

## الخاتمة

ختامًا، يتّضح أن اعتماد المنصة الرقمية كآلية لتسيير الاستثمار ومنح العقار الاقتصادي يمثل أحد أهم المسارات التي انتهجتها الدولة الجزائرية لتعزيز مبادئ الشفافية والحوكمة الرشيدة. فقد أثبتت الدراسة أن الرقمنة لا تُعدّ مجرد تحديث تقني للإجراءات، بل هي إعادة صياغة شاملة لطرق صنع القرار العقاري، من خلال ضمان إتاحة المعلومة، وتوحيد المسارات، وتقليل تدخل العامل البشري الذي لطالما شكل أحد أبرز مصادر الغموض وعدم المساواة بين المستثمرين.

كما بيّن التحليل أن المنصة الرقمية مكّنت من تقليص آجال دراسة الملفات، وإخضاع عملية منح العقار الاقتصادي لتتبع دقيق وشفاف، فضلاً عن تعزيز الرقابة الآنية واللاحقة على مدى احترام المعايير القانونية والاقتصادية. ورغم ذلك، تبقى فعالية المنصة مرهونة بتكامل الإصلاحات التشريعية، وتطوير البنية التحتية الرقمية، وتجاوز المعوقات التقنية والإدارية التي ما تزال تحدّ من أدائها الأمثل.

وبناءً على ذلك، يتأكد أن المنصة الرقمية تمثل اليوم إطاراً واقعياً وفعالاً لتكريس الشفافية، لكنها تحتاج إلى تدعيم مستمر حتى تصبح رافعة حقيقية لجذب الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة.

وعليه نخرج من خلال هذه الورقة البحثية بالنتائج التالية:

عملت المنصة الرقمية على ترسيخ مبدأ الشفافية عبر إتاحة المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي، ومصار معالجة الملفات، والقرارات المتخذة. وتقليل التدخل البشري في منح العقار، مما يحدّ من مظاهر المحاباة ويعزز المساواة في التعامل مع المستثمرين. وتسريع الإجراءات وتعزيز الرقابة وإرساء قاعدة معطيات موحدة حول العقار المتاح للاستثمار، وهذا لا ينفى وجود بعض المعوقات مثل ضعف التغطية الشبكية في بعض المناطق، نقص التكوين البشري بسبب ضعف البنية التحتية في مجال الرقمنة، بالإضافة إلى تكرار الثغرات التقنية الذي يضعف من عمل المنصة.

وعليه نوصي بمايلي:

- ✓ تعزيز الإطار القانوني للرقمنة عبر إصدار نصوص تنظيمية مفصلة تحدد بدقة صلاحيات ومسؤوليات كل جهة داخل المنصة.
- ✓ تطوير البنية التحتية الرقمية وخاصة في الولايات الداخلية، لضمان فعالية المنصة واستمرارية خدماتها.
- ✓ تكثيف التكوين للموظفين والإطارات المكلفة باستغلال المنصة، لضمان حسن استعمالها وتفادي الأخطاء الإدارية. بالإضافة الى إشراك المستثمرين عبر تمكينهم من تقديم ملاحظات واقتراحات لتحسين الخدمات.

## الهوامش

- 
- <sup>1</sup> القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج، ج، ج، ج، ج عدد 73 لسنة 2023.
  - <sup>2</sup> شابني سفيان المنصة الرقمية للمستثمر تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الثاني، جوان 2024، ص144.
  - <sup>33</sup> هشام فخار، مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق، مقال في الكتاب الجماعي النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، مخبر البحث السيادة والعولمة/ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدينة، 2021-2022. ص5.
  - <sup>(4)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقار ويحدد قانونها الأساسي، ج، ج، ج، ج، ج عدد 27.
  - <sup>5</sup> لتفصيل اكثر في مفهوم العقار الاقتصادي انظر:
  - Guernane fadhila, The concept of economic real estate Intended for investment under law 23-17 , Algerian journal of law and political sciences, volume 09, issu2, 2024, p.
  - <sup>6</sup> ليندة بوشقورة، الرقمنة كألية لتجسيد شفافية كيفية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا للقانون 17-23،
  - <sup>7</sup> القانون 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي الابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج، ج، ج، ج، ج عدد 49 المعدل بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 (الملغى)
  - <sup>8</sup> ليندة بوشقورة ، المرجع السابق، ص5.
  - <sup>9</sup> بقة عبد الحفيظ، الشفافية في علاقة المستثمر في بالإدارة واثرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الاستاد الباحث للدراسات القانونية والسياسية العدد5، 2017، ص300

<sup>10</sup> الرقمنة هي انتقال من المعالجة اليدوية إلى المعالجة الإلكترونية للبيانات والمعطيات من خلال استخدام تقنيات حديثة مما يتيح تحسين جودة الخدمات وزيادة الكفاءة الإدارية والإنتاجية. انظر:

بن عبد الله نوال، أثر الرقمنة على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر مجلة الاقتصاد الجديد، جامعة سطيف، العدد26، 2021.

<sup>11</sup> نقلا عن:

- سفيان شابني، سامية ياحي، المنصة الرقمية تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الإستثمار في الجزائر، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الثاني، جوان 2024، ص 144.

<sup>12</sup> لتفصيل أكثر في مفهوم المنصات الرقمية انظر:

- بوطاروس نسرين ،حجام الجمعي، المنصات الرقمية الإعلامية الجزائرية بين تحدي الواقع والتطلع نحو المستقبل، مجلة الإعلام والمجتمع، المجلد 8 العدد 1، سنة 2024.

- بوعتلي محمد سامي ليلية، واقع المنصات الرقمية وتأثيرها على التنمية المستدامة في الجزائر، دراسة ميدانية وقياسية، مجلة المدير

<sup>13</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج،ر،ج،ج عدد60.

<sup>14</sup> المادة 55 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج،ر،ج،ج عدد82.

<sup>15</sup> حرفوش مداني، كريس نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر، المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد6، العدد خاص، 2023، ص18.

<sup>16</sup> Tan, GKS. Summoning the digital investor: Fintech apps and the shaping of everyday financial subjectivities (Finance & Society) الرابط:

- <https://www.tandfonline.com/>

## استمارة المشاركة

اللقب : سويدي

الاسم : ناصر

الرتبة العلمية : دكتور

التخصص : قانون خاص معمق

الوظيفة : /

مجال البحث : /

المؤسسة : /

رقم الهاتف ( إجباري ) : 06.5780.76.86

الأميل : nacernousrodhin@yahoo.com

## المشارك الثاني :

اللقب : سيهوب

الاسم : سليم

الرتبة العلمية : دكتور

التخصص : قانون خاص معمق

الوظيفة : أستاذ جامعي

مجال البحث : /

المؤسسة : جامعة احمد بن خلدون تيارت

رقم الهاتف ( إجباري ) : 07.82.55.88.80

الأميل : [seihoubsalim@yahoo.fr](mailto:seihoubsalim@yahoo.fr)

رقم المحور : المحور الثالث : اليات استغلال العقار الصناعي

عنوان المداخلة : العقار الصناعي و الفلاحي في التشريع الجزائري

ملخص المداخلة :

## مقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة الحضور،

أساتذتنا الأفاضل،

زميلاتي وزملائي الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني ويشرفني أن أقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى السادة منظمي هذا الملتقى العلمي القيم، وإلى كل من ساهم في تنظيمه وتأطيره، لما أتاحوه لنا من فرصة لتبادل الرؤى والنقاش العلمي البناء حول موضوعات ذات أهمية استراتيجية لبلادنا، ومن بينها موضوع العقار الاقتصادي في القانون الجزائري، الذي يشكل محور مداخلتني اليوم.

يُعدّ العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية في السياسة الاقتصادية الوطنية، نظراً لدوره المحوري في تحفيز الاستثمار ودفع عجلة التنمية. فالعقار، بصفته وعاء لا غنى عنه لاحتضان المشاريع الاقتصادية، يكتسي طابعاً خاصاً عندما يتم تخصيصه للأغراض الاستثمارية، حيث يصبح أداة اقتصادية بامتياز لا مجرد ملكية عقارية جامدة. ومن هنا برز في المنظومة القانونية الجزائرية مفهوم "العقار الاقتصادي"، كصيغة تنظيمية تهدف إلى استغلال العقار العمومي في خدمة التنمية.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية متزايدة لهذا النوع من العقارات، خصوصاً مع الإصلاحات الاقتصادية المتعاقبة، فتم سن نصوص قانونية وتنظيمية لتحديد كفاءات تخصيص واستغلال هذا العقار، لا سيما في إطار قانون الاستثمار الجديد وما رافقه من نصوص تنظيمية، فضلاً عن المراسيم التنفيذية المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية.

وتبرز أهمية هذا الموضوع في كونه يلامس إشكالية حقيقية تتعلق بفعالية تعبئة العقار الاقتصادي وتسهيل ولوجه من طرف المستثمرين، خاصة في ظل التحديات التي تواجهها الجزائر على مستوى التنوع الاقتصادي وتحسين مناخ الأعمال. وعليه، فإن هذه المداخلة تهدف إلى التوقف عند المفهوم القانوني للعقار الاقتصادي، واستعراض الإجراءات المعتمدة لتخصيصه ومنحه، مع محاولة تقييم مدى مساهمته الفعلية في جذب الاستثمار وتشجيع المبادرات الاقتصادية، وذلك من خلال قراءة تحليلية للمنظومة التشريعية الحالية، وتسليط الضوء على بعض النقائص أو العراقيل التي لا تزال تطرح نفسها في الواقع العملي.

أمل أن تساهم هذه المداخلة في إثراء النقاش حول السبل الكفيلة بتعزيز نجاعة العقار الاقتصادي وتفعيله كأداة حقيقية للتنمية المستدامة.

وشكرًا لكم على حسن الإصغاء.

### المبحث الأول : العقار الصناعي

يعتبر القطاع الصناعي من أهم القطاعات المعوّل عليها في تحقيق الأمن الصناعي للبلاد وتأمين حاجياتها من المنتجات الصناعية ما يجنب البلاد خسائر ماليّة من العملة الصّعبة نتيجة التنازلات التي تقدّمها الدّولة من حقوق ماليّة لصالح الاستيراد مقابل تزويد السّوق الوطني بمختلف السّلع الممكن انتاجها محليًا، حيث تتوجه الجزائر من خلال قانون الاستثمار الجديد إلى تطوير الصّناعة الداخليّة .

### المطلب الأول : العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي أكبر معضلة تؤرق المستثمر، وعلى هذا الأساس يعمل المشرّع الجزائري على بعث عدّة إستراتيجيات في توفير الأوعية العقارية ، سواء من خلال منح عقود الامتياز أو التنازل عن العقارات التابعة لأملاك الدولة مع تشجيع الخواص على تأجير عقاراتهم، وقد أحدث المشرع الجزائري الديوان الوطني للعقار الصناعي<sup>1</sup> الذي توكل له مهمة توفير وترقية الأوعية العقارية الصناعية.

### الفرع الأول توجيه عقار اقتصادي تابع للاملاك الوطنية الخاصة للاستثمار الصناعي

إن صدور القانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصّة للدّولة الموجّه لإنجاز المشاريع الاقتصاديّة الذي أعاد تنظيم العقار الاقتصادي، حيث إعتبرت المادة 14 من هذا القانون أنّ العقارات الاقتصاديّة يكون منحها من طرف الوكالة الجزائريّة لترقيّة الإستثمار بموجب عقد الإمتياز القابل للتحويل، حيث تحدّد مدّته ب33 سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة المفوضة من الدّولة بتسيير حافظاتها العقاريّة والإعلام بجاجاتها للعقارات الاستثماريّة، إذ يمنح عقد الامتياز للأشخاص الطبيعيّة والمعنويّة، سواء كانوا جزائريين أو أجانب بالإضافة للإستثمارات المقيمة والغير المقيمة، مع الالتزام المستفيد ببند عقد الامتياز ودّقت الشروط، مع دفع الأتاواتب، وبالمقابل يحق للمستثمر أن يرتب الرّهن العيني على المشروع دون الأرض، كما يمكن للمستثمر التنازل عن عقد الإمتياز للغير بشروط

<sup>1</sup> الملحق 1 الانجازات القطاعية بعنوان مخطط الانعاش الاقتصادي الصفحة 08

محددة في أحكام المادة 17 من القانون رقم 23-17 والمادة 15 من المرسوم 23-387 من أبرزها استكمال المشروع ودخوله مراحل الاستغلال، و أن يكون التنازل بموجب طلب من المستفيد لدى الوكالة ، لتباشر مصالح أملاك الدولة إبرام عقد التنازل بعد إبلاغها بطلب من الوكالة .

الخصوصية، والتصفيات للأموال العقارية التابعة للمؤسسات لوحظ وجود أوعية عقارية فائضة لم تشملها إجراءات الخصوصية بسبب وجود مشكلات قانونية، من أبرزها أزمة سندات الملكية وتجنباً لسلوكيات النهب واستغلالها بوجه غير مشروع، نصّ قانون المالية لسنة 2005 على تحويلها لفائدة الدولة مع وضعها تحت تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي ألغى العمل بها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الإجراءات التشريعية الجديدة المتعلقة بالعقار الصناعي :

حدّد القانون رقم 23-486<sup>3</sup> مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للإستثمار ملزماً الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار أن تعمل على إحداث بنك معلومات حول العقار الاقتصادي الذي أبلغته إياها مصالح أملاك الدولة والجماعات المحلية والهيئات المختصة في مجال العقار، حيث يتضمن بنك المعلومات من مجموعة من العقارات ذات أهمية ، وأملاك عقارية فائضة التي تمّ تطهيرها ووضعت تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وبذلك تصبح الوكالة المسؤولة عن تسيير العقار الاقتصادي، وهذا ما يستشف من أحكام المادة 23 من المرسوم السالف الذكر، بالمقابل تعمل مديريات أملاك الدولة على جرد العقارات الاقتصادية وتحديدتها في قوائم وإبلاغ الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من أجل تصنيفه في بنك المعلومات ليطلع عليه المستثمر، كما تعدّ الوكالة الجزائرية المؤهلة في إصدار القرار المانح لعقود الامتياز للمستثمرين القابل للتحويل، بموجب أحكام المادة 02 من المرسوم رقم 23-4287<sup>4</sup> المتعلق بمنح العقار الاقتصادي، ويكون المنح بعد إستفتاء إجراءات ترشح المستثمر عبر المنصة الرقمية التي تسييرها الوكالة، ليتحصّل المستثمر على العقار الصناعي بشكل

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز الصفحة 49-59 المرجع السابق .

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية علم 1445 هـ الموافق 28 سبتمبر 2023، يحدّد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز الصادر في الجريدة الرسمية ع 85 المؤرخة في 17 جمادى الثانية 1445 هـ الموافق 30 ديسمبر 2023م.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية علم 1445 هـ الموافق 28 سبتمبر 2023، يحدّد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز الصادر في الجريدة الرسمية ع 85 المؤرخة في 17 جمادى الثانية 1445 هـ الموافق 30 ديسمبر 2023م.

مؤقت بموجب مقرر حتى تستوفى إجراءات الطعن ليصدر القرار النهائي الذي يمنح للمستثمر المقبول ملفه العقار الصناعي مع التزام مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز في مدة 08 أيام، مع منح للوكالة صلاحية فسخ العقد بموجب قرار إداري إذا ارتكب المستثمر مخالفات تخرج عن الهدف الذي منح لأجله العقار، وقد وسع المشرع الجزائري صلاحيات الوكالة باقتناء عقارات من الخواص، وفقا لأحكام المادة 08 من القانون رقم 17-23<sup>5</sup> الذي يحدد شروط منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، حيث يكون اقتناء العقارات ذات الصبغة الاقتصادية بسعر تجاري تحدده مصالح أملاك الدولة مع إعدادها للعقد الإداري الذي يثبت ملكية العقار للدولة مع إدماج العقارات المقتناة، مع تصنيفها ضمن الأملاك الخاصة للدولة إضافة إلى إجراءات الشفعة التي يمكن أن تجريها الوكالة على العقارات الاقتصادية التي يتم التنازل عنها من طرف المستفيدين، وحتى على العقارات ذات الملكية الخاصة، حيث تبلغ الوكالة بشكل دوري عن الأملاك العقارية المراد التصرف فيها بيعا بشرط أن تكون الشفعة في المناطق الاقتصادية المحددة، ومن أجل توسيع تهيئة المناطق الصناعية وضمان الوفرة العقارية أحدث المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي حلت محل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، موكلة بالمهام التالية:

- تهيئة الربط الداخلي والخارجي بالطرق ومختلف الشبكات بالنسبة للمناطق الصناعية والنشاطات والحضائر التكنولوجية.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير ومراقبة المناطق المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- مسك وجرد البطاقات العقارية الصناعية والمستثمرين المواطنين فيها.
- حماية العقارات الصناعية.

كما يخول للوكالة مهمة صاحبة المشروع من خلال تهيئة وتأهيل المناطق الصناعية، إضافة إلى تطوير شراكات مع القطاع الخاص في إنجاز عقارات استثمارية.

---

<sup>5</sup> القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية 73 المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

## المطلب الثاني : تصنيف الأوعية الخاصة بالعقار الصناعي في الجزائر

### الفرع الاول : المناطق الصناعية المهيأة

#### 1المناطق المهيأة

تعدّ المناطق المهيأة من أبرز الحافظات العقارية التي تشمل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي أنشأت معظمها بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973، حيث قدرت الحكومة عددها سنة 2003 بـ 72 منطقة صناعية و445 منطقة نشاطات، حيث يتم إنشاء هذه المناطق الصناعية في الجزائر بموجب قرار من السلطات المركزية أما في ظلّ أحكام الأمر 01-03 يكون إحداثها بموجب اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ويضاف إلى نظام المناطق مناطق النشاطات الصناعية التي كانت تنشأ على المستوى المحلي بقرارات من مسؤولي البلديات فالمناطق الصناعية خلال تطبيق نظام الإقتصاد الموجه ،وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، أسندت مهمة إنشاء وتسيير هذه المناطق لوكالات التسيير والتنظيم العقاري التي تشرف على عمليات التهيئة والتسيير ولكن نظام الوكالات ثم إلغائه ،لتحدث بذلك لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري، بالمقابل أجازت أحكام المادة 11 من قانون البلدية على تشجيع المبادرات التي توسع من ترقية الإستثمار الجزائر.

وفي الأخير أنجزت ما بين فترة 2011 إلى فترة 2017 42 منطقة صناعية الهادفة إلى إنجاز برامج الصناعة والإستثمار وفقا لسياسة الوطنية ،بالمقابل تطّلع منطقة النشاطات بمهمة ترقية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة مع تشجيع نشاط الخدمات لتخفيف الضّغط على المناطق الصناعية<sup>6</sup> .

#### الفرع الثاني:- المناطق الخاصة

ميزالمرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>7</sup> بين نظامين المناطق،مناطق ذاتلتوسع الاقتصادي التي ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 94-321<sup>8</sup> شروط تحديدها،والتي تكون لها القدرة على تحقيق نمو اقتصادي وأغلبها تتواجد في المناطق الكبرى ، وتستفيد من مزايا مالية خاصة بهدف إستقطاب المستثمرين ، أمّا بخصوص

<sup>6</sup> -6 محمودي عبد العزيز الصفحة 30—37 المرجع السابق

<sup>7</sup> المرسوم 93-12

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-321

المناطق المطلوب ترقيتها تخصّ البلديات التي تعيش انعداماً في المشاريع والاقتصادية والاجتماعية، حيث يمنح للمستثمرين تحفيزات مالية وجبائية وتسهيلات أخرى للاستثمار فيها.

وفي الأخير ألغى قانون الاستثمار رقم 03-01 المناطق الخاصة وتحل محلها نظام المناطق التي تحتاج إلى مساهمات الدولة أما قانون الاستثمار الجديد أعطاه مصطلح الاستثمارات ذات نظام المناطق<sup>9</sup>.

## المبحث الثاني : تنظيم العقار الفلاحي في المناطق التلية والصحراوية

### المطلب الاول :العقار الفلاحي في المناطق الفلاحية

يعرف توفير الأوعية العقارية الفلاحية تعقيدات كبيرة بسبب التثبث السيادي والعقائدي للدولة الجزائرية بملكية الأرض باعتبارها أساس الدولة، حيث يجد المستثمر الأجنبي نفسه أمام إرهابات قانونية بخصوص الاستثمار، حيث أنّ الجزائر تصنف الاستثمارات الفلاحية إلى صنفين استثمار محلي الذي يباشره الخواص في إطار عقود الامتياز الممنوحة من طرف الدولة على المستثمرات الفلاحية تابعة للأملك الخاصة للدولة أما الاستثمار الأجنبي لا يكون استثماره إلا بموجب عقود امتياز الخاصة بالاستصلاح :

### الفرع الأول :الاستثمار الوطني الخاص في القطاع الفلاحي

يعدّ المستثمر الوطني الخاصّ عنصراً مهماً في معادلة حفظ الأمن الغذائي للبلاد، حيث تعمل الدولة الجزائرية على تشجيع المستثمر الوطني الخاصّ على الإستثمار في المستثمرات الفلاحية الخصبة التابعة للدولة من خلال منحهم عقود الامتياز المنظم بموجب قانون رقم 03-10<sup>10</sup> الذي يشترط جنسية جزائرية للأشخاص الطبيعية فقط، دون تملك المستثمرين، حيث يخول لهم عقد الإمتياز حق استغلال المستثمر الفلاحية لمدة 40 سنة مع تمكن المستغل ترتيب رهونات على الرهن للحصول على القروض اللازمة لتمويل أنشطته الفلاحية، كما يمكن للمستثمر الحصول على عدة حقوق امتياز بشرط أن تكون في إطار المستثمر الواحدة غير المفصولة .

<sup>9</sup> قانون الاستثمار رقم 22-18

<sup>10</sup> قانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات واستغلال الاراضي الفلاحية .

## الفرع الثاني: الاستثمار الفلاحي من طرف المستثمرين الأجانب

إنّ بعث استراتيجية جديدة فعّالة ضامنة لتطوير الأمن الغذائي من خلال برامج الاستصلاح الزراعي، التي نظمها المرسوم الجديد رقم 21-432 المتعلق باستصلاح الأراضي<sup>11</sup>، حيث نصت أحكام المادة 02<sup>12</sup> من المرسوم السالف الذكر على أنّ عملية الاستصلاح هي كلّ عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية بإنتاج سنويّ أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري والحيواني والصنّاعي<sup>13</sup> مباشرة أو تحويله، وعليه يفهم من أعمال الاستصلاح هي تلك العمليات التي تستهدف إحياء الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة من أجل جعلها أكثر إنتاجا وقادرة على تلبية حاجيات البلاد الغذائية وترقية الصادرات خارج المحروقات، وتتوسع الإستفادة من مشاريع الإستصلاح الزراعي للجزائريين حملة الجنسية الجزائرية، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين<sup>14</sup> لم يشترط المشرع الجزائري جنسية الشركة حيث حصر الشرط القانوني في خضوع الشركات المستثمرة للقانون الجزائري، ويمنح عقد الامتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للمحيطات غير مصنفة ضمن المناطق الصحراوية التي يتكفل بها ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المنظم بموجب المرسوم رقم 20-265 كما أن منح الأراضي التابع للدولة باتت بموجب المرسوم بمصدور المرسوم رقم 24-111<sup>15</sup> من صلاحيات للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وتطلع بدورها في تسيير العقار الإقتصادي:

- تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة بهدف منح المستثمر عقد الامتياز.
- البثّ في وفرة العقار الاقتصادي من أجل تهيئته من طرف الوكالات المختصة.
- تحديد الاستثمارات التي تحتاج إلى العقار الاقتصادي.
- مسك وتعيين البطاقة العقارية الخاصة بالعقار الاقتصادي.

<sup>11</sup> المرسوم رقم 21-432 المؤرخ 04 نوفمبر 2021، المتضمن شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للاستصلاح في إطار الامتياز، العدد 85 المؤرخة، في 07 نوفمبر 2021.

<sup>12</sup> المادة 04 من المرسوم رقم 21-432

<sup>13</sup> المادة 02 من المرسوم 21-432

<sup>14</sup> - المواد 5-6-7-8 من أحكام المرسوم رقم 21-432

<sup>15</sup> - المادة 03-04 من المرسوم رقم 24-111.

- وضع كل المعلومات حول العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية.
- ممارسة حق الشفعة لاكتساب العقار لحساب الدولة.
- وضع أدوات التعمير الخاصة بالعقار الاقتصادي بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.
- اقتناء عقارات من الملاك الخواص.

### المطلب الثاني: تنظيم عقود الامتياز من طرف ديوان التنمية الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية

يعد الديوان الوطني لتنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية<sup>16</sup> أهم مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتصف بطابع إداري في علاقتها مع الدولة و لها صفة التاجر في علاقتها مع الغير، حيث يعمل الديوان من خلال النظر في صلاحياته إلى تطوير الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية التي تعتبر أنها زراعات ذات طابع استراتيجي من أجل تلبية الحاجيات الوطنية وتقليص الاستيراد، إذ يعمل الديوان في إطار صلاحياته على تحديد المحيطات الصحراوية التي بإمكانها أن توجه للاستثمارات الفلاحية الكبرى مع قيام الديوان في إطار الصلاحيات القانونية الممنوحة له بتأهيل المستثمرين المقبولين من طرف اللجنة التقنية التابعة له، ويعمل على مرافقتهم من أجل الحصول على مزايا الاستثمار المنصوص عليها في قانون الاستثمار من خلال الشباك الوحيد التابع للديوان المكوّن من ممثل الشباك غير المركزي أو لا مركزي حسب مصطلح المستعمل في قانون الاستثمار الجديد، ويكون استصلاح الأراضي الصحراوية بموجب عقد امتياز مشهر لدى المحافظة العقارية مرفوق بدفتر الشروط<sup>17</sup>، ويمنح قرار الإستثمار من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

ولا يعتبر الإنتاج الفلاحي معتمدا فقط على المحاصيل الزراعية أو تشجيع التربية والإنتاج الحيواني، حيث أنّ المشرّع يعمل على تطوير الصيد البحري وتربية المائيات من خلال توفير كلّ الأوعية العقارية من أجل إقامة أحواض إنتاج المائيات، وتعزيزا للاستثمار في مجال الصيد البحري من خلال فتح المجال لكلّ المستثمرين الوطنيين والأجانب للاستثمار.

<sup>16</sup>- المرسوم رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، المتضمن انشاء الديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي

الفلاحية الصحراوية، العدد 57 المؤرخ في 27 سبتمبر 2020.

<sup>17</sup>- المواد 34-38 المتضمن في المرسوم رقم 20-265

## الخاتمة

بناء على ما تم معالجته يلاحظ ان المشرع الجزائري سعى على تعزيز العقار الاقتصادي في مختلف القطاعات وخاصة القطاع الفلاحي والصناعي باعتبارهما قطاعين استراتيجيين حيث يسعى المشرع الجزائري من خلال تعزيز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توفير العقارات الاقتصادية مع اسدائها مهمة منح عقود الامتياز للمستثمرين الاجانب فضلا على تعزيز دور الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في انجاز العقار الاقتصادي وتهيئته ، دون ان نسلو باتاتا عن فضل الديواني الوطني للاراضي الفلاحية في جمع المعلومات ومنح عقود الامتياز للاستثمار في الاراضي الفلاحية للدولة واستصلاحها كما يطع مع الوكالة بتسهيل اجراءات منح عقود الامتياز للاجانب كما تتوسع استراتيجية الدولة في توفير العقار الاقتصادي في المناطق الصحراوية ومع ذلك نوصي بتوصيات التالية

- تشجيع الشركات المستثمرة في العقار الاقتصادي بدل نظام الوكالة
- انشاء محافظة خاصة بالعقار الاقتصادي تطع بدور حفظ معلومات عن عقار اقتصادي
- تحويل الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة الى مزارع استراتيجية يسيرها ديوان خاص تهدف هذه المزارع على تحقيق اتقاء غذائي استراتيجي للدولة مدعومة بمخازن خاصة ويتم توقف من استثمارها من طرف الاشخاص القانون الخاص عن طريق عقود.
- انشاء الشركة الوطنية لاستصلاح الاراضي الشمالية والصحراوية موجهة للاكتفاء الذاتي مدعومة بكل البنى اللازمة
- انشاء مزارع كبرى لتربية مختلف الحيوانات من اجل تعزيز الثروة الوطنية وامن غذائي .

## قائمة المصادر والمراجع :

1. مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية علم 1445هـ الموافق 28 سبتمبر 2023، يحدّد مكونات العقّار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصّة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثماريّة والقابل لمنح الامتياز الصادر في الجريدة الرّسميّة ع 85 المؤرّخة في 17 جمادى الثانية 1445هـ الموافق 30 ديسمبر 2023م.
2. مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية علم 1445هـ الموافق 28 سبتمبر 2023، يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل عن العقار الاقتصادي

- التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز الصادر في الجريدة الرسمية ع 85 المؤرخة في 17 جمادى الثانية 1445 هـ الموافق 30 ديسمبر 2023م.
3. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر فيالجريدة الرسمية 73 المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.
4. المرسوم 93-12
5. المرسوم التنفيذي رقم 94-321
6. قانون الاستثمار رقم 22-18
7. قانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات واستغلال الاراضي الفلاحية .
8. المرسوم رقم 21-432 المؤرخ 04 نوفمبر 2021، المتضمن شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للاستصلاح في إطار الامتياز، العدد 85 المؤرخة، في 07 نوفمبر 2021 .
9. المرسوم رقم 20-265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، المتضمن انشاء الديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الفلاحية الصحراوية، العدد 57 المؤرخ في 27 سبتمبر 2020.

## استمارة المشاركة:

الاسم: نبيلة اللقب: ماضي

الدرجة العلمية: دكتوراه علوم

التخصص: حقوق

الوظيفة: أستاذة مؤقتة

المؤسسة: جامعة 8 ماي 1945 قالمة

رقم الهاتف: 0675804242

البريد الإلكتروني: profmadi24@gmail.com

الاسم: أمال اللقب: روابحية

الدرجة العلمية: المتحصلة على دكتوراه علوم من جامعة باجي مختار عنابة

التخصص: قانون دولي جنائي

رقم المحور:

عنوان المداخلة: "الحماية الإدارية للعقار السياحي: الآليات القانونية والإدارية لضمان

التنمية المستدامة

## الملخص:

يحظى العقار السياحي في الجزائر بأهمية كبيرة كرافد اقتصادي واستثماري، ما يستدعي وضع حماية إدارية فعالة لضبط استغلاله والحفاظ عليه من التجاوزات، وينظم المشرع الجزائري هذه الحماية عبر جملة من الآليات أبرزها التخطيط العمراني السياحي (مخططات التهيئة) ومنح الرخص الإدارية، مع منح الإدارة سلطات رقابية وتدخلية كحق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة، سعياً لضمان التنمية المستدامة وتوجيه توظيف العقار في القطاع السياحي بما يخدم المصلحة العامة.

الكلمات المفتاحية:

## Summary:

**Tourist real estate in Algeria holds significant importance as an economic and investment asset, necessitating effective administrative protection to regulate its exploitation and safeguard it from violations. The Algerian legislator organizes this protection through several mechanisms, most notably tourism urban planning (development plans) and granting administrative permits, along with granting the administration supervisory and intervention powers such as the right of preemption and expropriation for public benefit, aimed at ensuring sustainable development and directing the use of real estate in the tourism sector to serve the public interest.**

## Keywords:

**Administrative protection, tourist real estate, tourism investment**

### مقدمة:

يشكل العقار السياحي في الجزائر ركيزة حيوية ضمن منظومة الاقتصاد القائم على السياحة، خصوصاً مع تنامي دوره في جذب الاستثمارات السياحية ودعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويشمل هذا العقار الأراضي والمرافق المتنوعة مثل الفنادق والمراكز الترفيهية والمناطق الطبيعية ذات الجذب السياحي، والتي تحظى بأهمية قصوى لدى المشرع الجزائري لتنظيمها وحمايتها. فاستغلال هذه الموارد العقارية بشكل قانوني ومنظم يعزز من تنافسية القطاع السياحي ويضمن تنميته المستدامة. إلا أن العقار السياحي يواجه تحديات تجعله عرضة للمخاطر، ما يفرض تبني آليات إدارية صارمة للحماية والتنظيم لضمان تحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية والمصلحة العامة.

### الإشكالية:

إلى أي مدى نجحت الآليات الإدارية في حماية العقار السياحي وضمان توجيهه نحو تنمية سياحية مستدامة في الجزائر؟

### المنهج المتبع:

يعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي الذي يشمل دراسة النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، وتحليل الواقع العملي لتطبيق هذه الآليات، مع التعرف على الصعوبات والتحديات التي تواجهها ووضع مقترحات لتطويرها.

• المحور الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي للعقار السياحي

• المحور الثاني: آليات الحماية الإدارية للعقار السياحي

• المحور الأول: الإطار القانوني والمفاهيمي للعقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من أهم مكونات القطاع السياحي في الجزائر لما له من أثر مباشر على التنمية الاقتصادية والاجتماعية. يُشكل هذا النوع من العقار قاعدة أساسية للاستثمار السياحي، حيث يشمل الأراضي والمباني والمناطق ذات الطابع السياحي التي توظف لخدمة هذا القطاع الحيوي. يتسم العقار السياحي بطبيعة قانونية وتنظيمية خاصة تختلف عن العقارات العادية، ويتطلب تنظيمه وحمايته إطاراً قانونياً واضحاً ومتخصصاً، وعليه يمكن تقسيم هذا المحور الى ما يلي:

#### أولاً: تعريف العقار السياحي:

العقار السياحي مركب من جزأين رئيسيين: العقار والسياحي.

العقار لغةً هو كل ملك ثابت له أصل مثل المنزل أو الأرض<sup>1</sup>.

والعقار قانوناً هو كل ما استقر حيزه وثبت فيه بحيث لا يمكن نقله دون تلف، كما نصت المادة 674 من القانون المدني<sup>2</sup>. يميز المشرع الجزائري بين العقار والمنقول في اختصاص المحكمة، إذ يُعتبر العقار ذا موقع ثابت يحدد اختصاص القضاء، بخلاف المنقول<sup>3</sup>.

أما السياحة: لغةً تعني السّيح والسفر والتنقل في الأرض، ومغادرة الأوطان<sup>4</sup>. أما اصطلاحاً، هي الانتقال المؤقت من مكان السكن المعتاد، داخل البلد أو خارجه، لغرض الترفيه أو الإقامة المؤقتة<sup>5</sup>.

وعليه، يُعرف العقار السياحي بأنه كل ما هو ثابت يخدم قطاع السياحة، مثل الفنادق، المرافق السياحية، الحمامات الاستشفائية، القرى السياحية التي تُقام في إطار الاستثمار السياحي<sup>6</sup>. وفقاً لقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>7</sup> يُعرف العقار السياحي القابل للبناء بأنه الأراضي المخصصة لهذا الغرض ضمن مخططات التهيئة السياحية، ويشمل الأراضي التي تملكها الدولة

<sup>1</sup> زهير علوان، المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق بيروت، الطبعة التاسعة و ثلاثون، 2002 ص500.

<sup>2</sup> انظر 683 الفقرة الأولى من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 1975/9/30 المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 05/07.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 57.

<sup>4</sup> محمد لحام، محمد سعيد، قاموس لغوي عام، الكبعة الأولى، دار الكتاب العملية، بيروت، لبنان، 2005، 380.

<sup>5</sup> محمد البناء، إقتصاديات السياحة و الفنادق، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007.

<sup>6</sup> آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبيضاء، 2010، ص 86.

<sup>7</sup> القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 / 2 / 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 19/2/2003.

(عمومية وخاصة) والخواص الخاصة. مع ملاحظة أن القانون يركز على العقار القابل للبناء دون ذكر العقارات الطبيعية مثل الشواطئ والمناطق الأثرية التي تُعد أيضًا جزءًا من مكونات العقار السياحي<sup>1</sup>.

### ثانياً: تصنيفات ملكية العقار السياحي

يتكوّن العقار السياحي من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، والأمالك الوطنية الخاصة، إضافة إلى الأملاك المملوكة للخواص؛ وبالتالي يمكن أن يكون العقار السياحي ملكاً للدولة ضمن الأملاك العمومية أو الخاصة، كما يمكن أن يكون مملوكاً للأفراد. وبهذا يندرج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية كما حددها قانون التوجيه العقاري، وكذا القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والنصوص التنظيمية الصادرة لتحديد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي، سواء كان من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو من أملاك الخواص.

1- **العقار السياحي كملك وطني:** تشمل الأملاك الوطنية مجموع الأموال والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية<sup>2</sup>.

أ- **العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية:** يقصد به تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والقابلة للاستغلال والاستثمار السياحي وفقاً لمخطط التهيئة السياحية، والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، سواء كانت من الأملاك العمومية الطبيعية أو الاصطناعية. وقد ميّز المشرّع في قانون الأملاك الوطنية بين:

- الأملاك العمومية الطبيعية: مثل الشواطئ والبحيرات والأملاك البحرية التي تعد ملكاً للدولة.
- الأملاك العمومية الاصطناعية: مثل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور، والحدائق العمومية، والمنشآت الثقافية.

<sup>1</sup> محمد بوخرص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 3، ديسمبر، 2021، 40.  
<sup>2</sup> المادة 02 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 02-12-1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 03-08-2008.

وتعتبر الشواطئ والبحيرات المائية المخصصة للاستعمال السياحي من الأملاك العمومية الطبيعية، كما تُصنّف المنشآت الفنية الكبرى، والأماكن الأثرية، والحدائق المهيأة ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية، وهي بذلك تُعد عقارًا سياحيًا لكونها تحتوي على مقومات وأنشطة ومعالم سياحية<sup>1</sup>.

**ب- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:** يتكوّن العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، سواء كانت ملكًا للدولة أو للولاية أو للبلدية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها كأماكن عمومية وأعيد تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. وتمتاز هذه الأملاك بقابليتها للبيع والإيجار والتبادل، وتُستغل الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية لفائدة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بموجب اتفاق ودي.

وتخضع هذه العقارات لجميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت القسم الثالث بعنوان "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة"، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم هذا المجال.

**2- العقار السياحي ملك للخواص :** يتألف العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للأفراد أو الجهات الخاصة، بشرط أن تكون ذات طابع سياحي وواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية المحددة قانونًا. تُعتبر هذه الأراضي قابلة للبناء وفقًا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقًا للقوانين والنصوص التنظيمية المعمول بها.

وللدولة من خلال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق اقتناء هذه الأراضي بموجب إجراءات قانونية محددة متى اقتضت الضرورة ذلك لتحقيق أهداف التنمية السياحية الوطنية<sup>2</sup>. يمكن أن يكون العقار السياحي المملوك للخواص في صورتين:

• عقارًا مبنياً: يشمل المنشآت السياحية المنجزة والجاهزة للاستغلال.

• أراضياً قابلة للبناء: تحتوي على خصائص سياحية محمية.

وتتدرج ضمن هذه الفئة من العقارات السياحية الخاصة: القرى السياحية، الفنادق، الحمامات المعدنية، المطاعم، المقاهي، والمنشآت السياحية الأخرى المنجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون 90-30.

<sup>2</sup> المادة 22 الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03.

الخواص، والتي تخضع لأحكام القانون الخاص للمنظم للعقار السياحي مع الحفاظ على حقوق الملكية الخاصة.

### ثالثا: مكونات العقار السياحي

تناول المشرع الجزائري مكونات العقار السياحي في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. وسيتم تناول هذه المكونات من خلال ما يلي:

**1- مناطق التوسع السياحي:** عرّف المشرع الجزائري<sup>1</sup> مناطق التوسع السياحي بأنها كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة للسياحة، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي. وعرّفها بصيغة أوسع بأنها فضاء محمي ومصنّف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لهيئة الإقليم، مخصص للتجهيزات الفندقية والسياحية<sup>2</sup>.

تتضمن مناطق التوسع السياحي في الجزائر عدة أقطاب سياحية استراتيجية:

#### أ- الأقطاب السياحية السبعة للإمتياز

- القطب السياحي شمال شرق (POT NE) يضم عنابة، الطارف، سكيكدة، قالمة، سوق أهراس، تبسة.
- القطب السياحي شمال وسط (POT NC) يشمل الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، شلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو، بجاية.
- القطب السياحي شمال غرب (POT NO) مستغانم، وهران، عين تيموشنت، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، غيليزان.
- القطب السياحي جنوب شرق (POT SE) الواحات، غرداية، بسكرة، الواد، المنيعية.
- القطب السياحي جنوب غرب (POT SO) توات القرارة، طرق القصور، أدرار، تيميمون، بشار.
- القطب السياحي الجنوب الكبير (POT GS) طاسيلي ناجر، إيليزي، جانت.
- القطب السياحي الهقار: تمناست<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966، المتضمن تطبيق الامر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، جريدة رسمية عدد 28، الصادرة

<sup>2</sup> المادة 02 الفقرة 01 من القانون 03-03.

<sup>3</sup> وزارة السياحة والصناعات التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، تاريخ الاطلاع 2025/11/24، على الرابط:

ب- المياه الحموية: حدّد المشرع الجزائري المياه الحموية بأنها مياه مجذوبة من نبع طبيعي أو بئر محفورة ذات خصائص علاجية.<sup>1</sup> وتُستغل المياه الحموية عبر منشآت متخصصة تشمل:

- المؤسسات الحموية: مؤسسات تستعمل المياه الحموية لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.<sup>2</sup>
- مؤسسات المعالجة بمياه البحر: مؤسسات تستخدم مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة منها لأغراض علاجية.<sup>3</sup>

ج- الساحل والشواطئ: يشمل الساحل وفقاً للقانون 02-02<sup>4</sup> جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، إضافة إلى شريط ترابي على طول البحر. أما الشواطئ فتُعتبر عقارات سياحية وفقاً للمادة 08 من القانون 03-03، وتُعرّف بأنها شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة.

د- المنشآت الفندقية: عرّفها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 بأنها الهياكل المخصصة لإقامة السياح وتشمل:

- الفنادق: هياكل إيواء مهيأة للإقامة والإطعام.
- نزل الطريق (الموتيل): هياكل إيواء على الطرقات تضم عشر غرف على الأقل.
- قرى العطل: مجموعات هياكل إيواء خارج المناطق السكنية.
- الإقامات السياحية: هياكل إيواء في أماكن طبيعية خاصة.
- النزل الريفية والعائلية: هياكل إيواء ريفية.
- الشاليهات: هياكل معدة في المحطات البحرية والجبلية.
- المنازل السياحية المفروشة: تشمل فيلات وشقق وغرف مؤثثة.
- محطات الاستراحة: محطات على الطرق السياحية.

<https://www.mta.gov.dz>

<sup>1</sup> المواد 02، 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07 المؤرخ في 19/02/2007 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 21/02/2007.

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07

<sup>3</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07

<sup>4</sup> المادة 07 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10، الصادرة في 12/02/2002.

## 2- المواقع السياحية والمناطق المحمية: يتناول هذا الجزء المواقع السياحية والمناطق المحمية

التي تعد من مكونات العقار السياحي الأساسية، ويسعى إلى تحديد مفهوم كل منهما وبيان خصائصهما القانونية.

أ- **المواقع السياحية:** عرّف المشرع الجزائري المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان<sup>1</sup>. وتعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية والمواقع التاريخية وكل الأماكن الطبيعية المصنفة<sup>2</sup>.

تتضمن المواقع السياحية عدة مكونات طبيعية وثقافية:

- **الحضائر الوطنية الطبيعية:** الحضيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية، وتهدف إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي<sup>3</sup>. تشمل الحضائر الطبيعية في الجزائر عدة أنواع:
- **الغابات:** عرّفها المادة 08 من القانون 84-12<sup>4</sup> بأنها جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية. وتمثل الغابات إطاراً للحياة تعمل على تخفيف الصخب والضجيج وتعد مكاناً للراحة والاستجمام.
- **واحات الصحراء:** تتمتع الجزائر بصحراء شاسعة تضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال والنخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة، مثل بوسعادة، بسكرة، الوادي، تقرت، ورقلة، غرداية، والأغواط<sup>5</sup>.
- ب- **المناطق المحمية:** تعتبر المنطقة المحمية جزءاً من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة للمحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية<sup>6</sup>. قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهيأة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات والحيوانات، وتشمل هذه المناطق عشرة حضائر وطنية وأربعة محميات طبيعية.

1 المادة 04 من المرسوم رقم 66-75، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62.

2 المادة 05 من المرسوم رقم 66-75، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62.

3 المادة 05 من القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 26 يونيو 2011.

4 القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 26 يونيو 1984.

5 محمد بوخرص، المرجع السابق، ص 44.

6 المادة 02 الفقرة 03، من القانون 03-03.

– الأماكن والآثار التاريخية العقارية: تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتوضع تحت حماية الدولة، وتتضمن:

- **المعالم التاريخية:** أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على تطور هام أو حادثة تاريخية، كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني، وهياكل عصر ما قبل التاريخ، والمعالم الجنائزية والمدافن والمغارات والكهوف<sup>1</sup>.
- **المواقع الأثرية:** مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية.
- **المحميات الأثرية:** مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب، وقد تخزن في باطنها آثاراً وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة<sup>2</sup>.
- **الحظائر الثقافية:** المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تتفصل عن محيطها الطبيعي<sup>3</sup>.
- **القطاعات المحفوظة:** المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بأهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية<sup>4</sup>.

### المحور الثاني: آليات الحماية الإدارية للعقار السياحي

كرّس المشرع الجزائري منظومة متكاملة من الوسائل القانونية بهدف الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة، غايتها توفير حماية إدارية شاملة للعقار السياحي. تنقسم هذه الآليات الحمائية إلى محورين رئيسيين:

**أولاً: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي:** كرّس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة، الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي. يتم تناول التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي من خلال ما يلي:

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 17 يونيو 1998.

<sup>2</sup> المادة 32 من القانون رقم 98-04.

<sup>3</sup> المادة 38 من القانون رقم 98-04.

<sup>4</sup> المادة 41 من القانون رقم 98-04.

**1- حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة والتعمير:** يعتبر الاهتمام بحماية العقار السياحي من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، وذلك بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

**أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>. يحدد هذا المخطط مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية<sup>2</sup>. وينقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة<sup>3</sup>:

- القطاعات المعمرة: الأراضي المأهولة بالسكان والمجهزة.
  - القطاعات المبرمجة للتعمير: الأراضي المخطط لتعميرها في المستقبل القريب.
  - قطاعات التعمير المستقبلية: الأراضي المرصودة للتطور العمراني في المدى البعيد.
  - قطاعات غير قابلة للتعمير: الأراضي التي لا يمكن تعميمها لأسباب بيئية أو طبيعية أو سياحية.
- ومن خلال هذا التقسيم يتحقق حماية الأراضي التي يعد العقار السياحي جزءاً منها، سواء كانت أراضي عمرانية أو مبرمجة للتعمير أو غير قابلة للتعمير بالنظر لخصائصها السياحية والطبيعية.

**ب- مخطط شغل الأراضي:** يحدد هذا المخطط بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. يحدد مخطط شغل الأراضي الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

كما يحدد المخطط أيضاً المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بميزات معينة، ويحتوي على حدود الحظائر الوطنية التي تُنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم<sup>4</sup> وبالتالي فإن

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية عدد 51، الصادرة في 15/08/2004.

<sup>2</sup> المادة 46 من القانون 90-29.

<sup>3</sup> المادة 19 فقرة 01 من القانون 90-29.

<sup>4</sup> المادة 31 من القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 13، الصادرة في 26 يونيو 2011.

مخطط شغل الأراضي يضطلع بدور حمائي مهم للعقار السياحي من خلال تحديد المناطق المحمية والمواقع ذات الأهمية.

**2- المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي:** لحماية العقار السياحي بشكل فعال ومجد، يتطلب الأمر إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة به بصفة مباشرة أو غير مباشرة. تتعدد المخططات القطاعية التي تساهم في هذه الحماية كما يلي:

**أ- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:** يهدف هذا المخطط إلى تحديد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق السياحية وخصوصياتها وإمكاناتها والاحتياجات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية. يحدد قواعد وشروط المحافظة على مواقع ومناطق التوسع السياحي، وشروط وكفاءات إقامة المشاريع السياحية وتحديد دفتر شروط استغلال المواقع السياحية<sup>1</sup>.

يشمل مخطط التهيئة السياحية:

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الطبيعية التي تشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال.
- الأخذ بعين الاعتبار الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزامات بالاستغلال العقلاني المنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.
- الاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحافظة عليها والتنمية المنسجمة للهياكل والمنشآت السياحية.
- تحديد المناطق القابلة للبناء والمناطق الواجب حمايتها وتحديد النشاطات والوظائف والاستثمارات والتهيئات البنيوية المزمع إنجازها<sup>2</sup>.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع عند الضرورة.

**ب- المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ:** يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ تقريراً تقنياً يبرز تحديد منطقة التدخل والخصائص البيئية والجغرافية، إضافة إلى شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط

<sup>1</sup> المادة 38 من القانون 20-01 ، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية 77، الصادر في 2001/12/15.

<sup>2</sup> المواد 14، 15 و 16 من القانون 03-03.

المبني والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية<sup>1</sup>. كما يتضمن نظاماً لتهيئة وتسيير الساحل يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول، لاسيما بشأن شغل الأراضي وتموقع الطرق والبنائات والنشاطات الاقتصادية ومعالجة المياه والنفايات وإنشاء مناطق النشاطات والتوسع السياحي وحماية الفضاءات الطبيعية والأوساط الساحلية الحساسة<sup>2</sup>.

**ج- المخطط التوجيهي للمياه:** ينص هذا المخطط على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وتوزيع هذا المورد بين المناطق طبقاً للخيارات الوطنية. كما يشجع المخطط على تامين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من إعادة تدوير المياه وتحلية مياه البحر<sup>3</sup>.

**د- مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية:** يهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد العامة والارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>4</sup>. ويحتوي على:

- تقرير تقديمي يبرز المرجعيات والوضعية الحالية للقيم الأثرية والتدابير المتخذة لحفظ الموقع الأثري وتسييره واستغلاله واستصلاحه.
- لائحة التنظيم التي تحدد القواعد العامة لاستخدام الأرض والارتفاقات والعمليات المقررة في إطار حماية الموقع الأثري.
- الوثائق البيانية التي تبين الشروط المحددة والمتعلقة بتسيير الموقع الأثري على المدى القصير والمتوسط والبعيد<sup>5</sup>.

**هـ- المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة:** يحدد هذا المخطط بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وارتفاقات استخدام الأرض. كما

<sup>1</sup> المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 ، المؤرخ في 17/04/2009، المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 08/04/2009.

<sup>2</sup> المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114.

<sup>3</sup> المادة 25 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامتين

<sup>4</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05/12/2003، المتضمن كليات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، جريدة رسمية عدد 60 ، الصادرة في 08/10/2003.

<sup>5</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323.

ينص على إجراءات خاصة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو المصنفة أو الموجودة داخل القطاع المحفوظ<sup>1</sup>.

و- **مخطط تسيير المجالات المحمية:** ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد، وينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتثمينته المستدامة والوسائل اللازمة لتنفيذه. يوضح مخطط التسيير بشكل خاص:

- خصائص التراث وتقييمه.
- الأهداف الاستراتيجية والعملية.
- وسائل الحماية والتسيير الواجب تنفيذها.
- برنامج التدخل على المدى القصير والمتوسط.
- برنامج البحث.
- تدابير حماية المجال المحمي<sup>2</sup>.

### ثانيا: القواعد القانونية الأخرى المقررة لحماية العقار السياحي

من تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي، يتضح أن المشرع الجزائري وضع عدة أنظمة ورخص حمائية، بالإضافة إلى وسائل استثنائية تتمثل في حق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العمومية.

**1- حماية العقار السياحي بموجب الأنظمة والرخص:** لحماية الأراضي المكونة للعقار السياحي من التجاوزات الضارة التي قد تؤدي إلى إزالة خصوصيته السياحية، أقر المشرع الجزائري أنظمة قانونية ورخص خاصة بالتهيئة والتعمير.

#### 1-1- الأنظمة الحمائية للعقار السياحي

أ- **التصنيف:** يعتبر التصنيف عملاً قانونياً بموجبه يندرج المال في صنف الأملاك العامة. فالمياه الحموية تُصنّف وفقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية بتصريح من الوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة اللجنة التقنية للمياه الحموية، وتكتسي طابع المنفعة العمومية وتجب حمايتها. أما الممتلكات الثقافية العقارية فيعتبر التصنيف أحد

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 ، المتضمن كيفية إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، جريدة رسمية عدد 60، الصادرة في 2003/10/08.

<sup>2</sup> المادة 37 من القانون 02-11.

إجراءات الحماية النهائية، وتحتفظ بنتائج التصنيف أياً كانت الجهة التي تنتقل إليها، ويمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية وغير المبنية في المنطقة المحمية<sup>1</sup>.

**ب- المنع:** يعتبر المنع آلية قانونية لممارسة الضبط الإداري داخل الممتلكات الثقافية العقارية، يتم بموجب قانون أو بإصدار أوامر من الإدارة لمنع التصرفات أو إيقاف الأشغال. يمنع تعليق أي ملصق إشهاري على أصناف معينة من العقار السياحي، ويمنع كل إشهار على المساحات المحمية والأشجار والعقارات ذات الطابع الجمالي والعقارات المصنفة ضمن الآثار التاريخية<sup>2</sup>.

**ج- التصريح:** أكد المشرع على نظام التصريح في المرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة، حيث يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة<sup>3</sup>. يعتبر نظام التصريح آلية حماية وقائية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

**د- الجرد:** تلزم الهيئات العامة بإجراء جرد عام للأموال العامة قصد ضمان حمايتها واستعمالها وفقاً للأغراض التي خصصت لها<sup>4</sup>. ينطبق الجرد على الأملاك العقارية المصنفة كأموال وطنية سواء كانت مياه حموية أو ممتلكات ثقافية عقارية، وتُسجل في قائمة الجرد الإضافي للممتلكات الثقافية العقارية التي تستوجب تصنيفاً فورياً.

**هـ- الترخيص:** لا تفتح الشواطئ للسباحة إلا بترخيص من الوالي المختص إقليمياً<sup>5</sup>. أما المياه الحموية فإن أشغال البحث عنها وجذبها تتوقف على ترخيص من الوزير المكلف بالموارد المائية. بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية المصنفة، يجب على المالك الحصول على ترخيص مسبق من الهيئات المختصة في الحالات التالية:

- القيام بأي مشروع جوهري من شأنه إزالة العوامل التي أدت إلى تصنيف المادة 14 من القانون 98-04.

- جميع أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة.

- أعمال المنشآت القاعدية التي تمثل اعتداءً على الطابع المعماري.

---

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون رقم 11-02.  
<sup>2</sup> حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2001/2000، ص 62.  
<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 74، الصادرة في 05/11/2006.  
<sup>4</sup> المادة 08 من القانون 90-30.  
<sup>5</sup> المادتين 16 و19 من القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17/02/2003، المحدد للقواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية عدد 44، الصادرة في 19/02/2003.

- إنشاء مصانع أو القيام بأشغال عمومية أو خاصة كبرى.

- أشغال قطع الأشجار أو غرسها المادة 21 من القانون 04-98.

- وضع اللافتات واللوحات الإشهارية. المادة 22 من القانون 04-98.

يخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك عقاري مصنف لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة. المادة 49 من القانون 04-98

**و- التحديد:** هو طريقة حمائية للعقار السياحي، يتجلى في تقدير أهمية مواردها وتشخيص خصائصها. تقع عمليات تحديد وتثمين وتشخيص منابع المياه الحموية على عاتق الدولة<sup>1</sup>. من أهداف مخطط التهيئة السياحية تحديد المناطق الواجب حمايتها والمحافظة على الطابع السياحي.

**1-2- حماية العقار السياحي بموجب الرخص الخاصة بالتهيئة والتعمير:** جاءت هذه الرخص لفرض حماية وقائية للأراضي والمباني ذات الطابع السياحي بفرض قيود على الملاك من الخروقات المضرة بالعقار السياحي.

**أ- رخصة البناء:** نظراً لأهمية حق البناء خاصة للأراضي ذات الطبيعة السياحية، فقد خضع لنظام قانوني صارم. تُصدر رخصة البناء بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للمتقدم الحق في إنجاز مشروعه بعد التأكد من عدم خرقه لأحكام التهيئة والتعمير والبيئة والمناطق المحمية. أشتراط المشرع الحصول على رخصة البناء من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة بالنسبة للأشغال على المواقع الأثرية والمحميات الأثرية<sup>2</sup>.

بالنسبة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، يشترط الحصول على رخصة البناء بعد أخذ رأي الوزارة المكلفة بالسياحة بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة، طبقاً للقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بهدف المحافظة على الطابع السياحي. كما يمنع بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي.

**ب- رخصة الهدم:** تعتبر رخصة الهدم من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه<sup>3</sup>. لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة هدم عندما تكون البناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية. تهدف هذه الرخصة إلى حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف.

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون 01-03 ، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 2003/02/19.

<sup>2</sup> نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص39.

<sup>3</sup> المادة 60 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ج- رخصة التجزئة: هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطع أرضية<sup>1</sup>. يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء طبقاً للمادة 13 فقرة الثانية من القانون رقم 03-03، من شأن رخصة التجزئة توجيه تطور المدن والقرى وتجنب التعمير الفوضوي بالمحافظة على الفضاءات ذات الميزة التراثية الطبيعية والثقافية.

## 2- حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كوسيلة لحماية العقار السياحي

تؤدي الضرورة أحياناً إلى اللجوء إلى إجراءات استثنائية لحماية العقار السياحي تحقيقاً للمصلحة العامة. تتمثل هذه الإجراءات أساساً في ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة الإدارية على أراضي الخواص، وفي حالة عدم جدوى هذا الإجراء، يضطر وزير السياحة إلى نزع ملكية الأراضي من أجل المنفعة العمومية.

أ- حق الشفعة: يعتبر حق الشفعة في العقار السياحي من وسائل اقتناؤه وتشكيله، خاصة بالنسبة للعقار القابل للبناء للمملوك للخواص. ينص القانون 03-03 في المادة 21 الفقرة الثالثة على ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المحددة في مخطط التهيئة السياحية والمصنفة.

تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار القانون 03-03 الموجودة داخل منطقة التوسع السياحي والتي تكون موضوع نقل ملكية إرادية بعوض أو بدون عوض.

- إجراءات ممارسة حق الشفعة: وفقاً للمرسوم التنفيذي 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة<sup>2</sup>، تبدأ الإجراءات بـ:

1. التصريح المسبق: يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير.

2. إشعار الوكالة: يقوم الوزير بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة حقها في الشفعة في أجل 15 يوماً.

3. مهلة الرد: للوكالة أجل 30 شهراً تبدأ من تاريخ علمها. وإذا انقضت هذه الآجال دون الرد من الوكالة، تعتبر قد تنازلت عن حقها في الشفعة.

<sup>1</sup> وفقاً للمادة 57 من القانون رقم 90-29، والمادة 07 وما بعدها من المرسوم رقم 91-176.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28/10/2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 70، الصادرة في 05/11/2006.

4. الإعلام بالقرار: إذا رغبت الوكالة في اقتناء العقار، يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك بذلك في أجل 15 يوماً بعد انقضاء أجل 30 شهراً.

5. تحديد الثمن: في حالة غياب اتفاق ودي بين المالك والوكالة، يحدد القضاء ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.

- **طبيعة حق الشفعة:** يختلف حق الشفعة الذي تمارسه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عن حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني، فهو حق شفعة إدارية وليس حق شفعة عادية، حيث يتعلق بالاستئثار بحق الدولة في اقتناء العقار لتحقيق المصلحة العامة والحفاظ على طابع المنطقة السياحية.

ب- **نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:** عندما يؤدي التفاوض مع ملاك العقارات إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناءً على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه العقارات بوسيلة استثنائية وهي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طبقاً للمادة 22 من القانون 03-03.

- **تطبيق نزع الملكية:** بالنسبة لرفض مالك الأرض التي تتدفق منها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية كل استعمال أو استغلال أو إيجار أو بيع للأرض، تُنزع منه ملكيته طبقاً لأحكام القانون 91-03.<sup>111</sup>

يعرّف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، ولا يتم إلا إذا أدى اتباع كل الطرق الأخرى إلى نتيجة سلبية، كما لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق لإجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية.

- **نزع الملكية في مجال التراث الثقافي:** أعطى المشرع مفهوماً خاصاً لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتأمين حماية الممتلكات الثقافية العقارية وصيانتها والمحافظة عليها.

تكون معنية بإجراء نزع الملكية:

• العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل الملك الثقافي المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه.

• العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة.

- **حالات نزع الملكية:** يتم نزع الملكية في الحالات التالية:

<sup>1</sup> القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 8/5/1991.

- عندما يكون شغل الممتلك الثقافي أو استعماله يتنافى مع متطلبات المحافظة عليه، وأبدى المالك رفضه معالجة هذا الوضع.
- إذا كانت قسمة العقار تلحق ضرراً بسلامة الممتلك الثقافي وتنتج عنها تغييرات.
- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها حتى وإن حصل على إعانة مالية من الدولة<sup>1</sup>.
- رفض المالك الامتثال للتعليمات والاتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية.

#### الخاتمة:

أظهرت هذه الدراسة أن الحماية الإدارية للعقار السياحي في الجزائر لم تعد مجرد خيار تنظيمي، بل أصبحت ضرورة استراتيجية لضمان استدامة مورد اقتصادي وبيئي وثقافي بالغ الأهمية. فقد بين تحليل المنظومة القانونية أن المشرع الجزائري نجح في بناء إطار متعدد المستويات يجمع بين أدوات التخطيط العمراني والسياحي، والقواعد الحمائية الخاصة، والآليات الاستثنائية للتدخل، بما يسمح بضبط استغلال العقار السياحي وتوجيهه نحو تنمية متوازنة ومستدامة.

أولاً: على مستوى النتائج، يتضح أن:

- العقار السياحي أصبح يُنظر إليه كعقار اقتصادي موجه للاستثمار، يخضع لمنظومة خاصة من النصوص (القانون 03-03، قانون الأملاك الوطنية، قوانين التهيئة والتعمير، قانون التنمية المستدامة للسياحة، قوانين حماية البيئة والتراث الثقافي)، ما وفر إطاراً قانونياً متميزاً عن باقي أصناف العقار التقليدية.
- أدوات التخطيط (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، مخطط تهيئة الشاطئ، مخططات حماية المواقع الأثرية والمجالات المحمية) تمثل الحلقة الأولى في الحماية، لأنها تحدد بدقة مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية وشروط استغلالها أو منع تعميمها.
- القواعد القانونية الأخرى (التصنيف، المنع، التصريح، الجرد، الترخيص، التحديد، ورخص البناء والهدم والتجزئة) تشكل نظاماً وقائياً يضع قيوداً على استعمال واستغلال العقار السياحي، ويمنع الأفعال التي من شأنها إفراغه من طابعه السياحي أو الإخلال بقيمته البيئية والثقافية.

<sup>1</sup> المواد 46، 47 من القانون رقم 98-04.

• الآليات الاستثنائية، وعلى رأسها حق الشفعة الإدارية لفائدة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، عززت قدرة الدولة على استرجاع العقارات الاستراتيجية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية كلما تعارضت التصرفات الخاصة مع متطلبات التنمية السياحية المستدامة.

• رغم هذا الثراء التشريعي، تبرز دراسات متخصصة أن إشكالية الفعالية التطبيقية مازالت قائمة، خاصة من حيث بطء الإجراءات، ضعف التنسيق بين الهيئات، ونقص الرقابة الميدانية، مما يؤثر على مردودية هذه الآليات في حماية العقار السياحي وتطهيره واستغلاله الأمثل.

ثانياً: أما على مستوى التوصيات، فيمكن اقتراح ما يلي بصورة موجزة:

• توصيات تشريعية:

• العمل على مزيد من توحيد وتنظيم النصوص المتفرقة المتعلقة بالعقار السياحي في إطار تشريعي أكثر انسجاماً، مع تدقيق تعريفات العقار السياحي المبني وغير المبني، وتحديث أحكام حق الشفعة الإدارية ونزع الملكية بما يضمن حماية المصلحة العامة مع ضبط حقوق المالكين الخواص.

• تعزيز الربط الصريح بين قوانين العقار السياحي وقوانين حماية البيئة والتنوع البيولوجي والتراث الثقافي، حتى يصبح مبدأ التنمية المستدامة قاعدة ملزمة لا مجرد توجيه عام.

• توصيات مؤسساتية وإدارية:

• تقوية دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والهيئات المحلية في إعداد وتحيين المخططات القطاعية وتطبيقها، مع تحسين التنسيق الأفقي بين قطاعات السياحة، التهيئة العمرانية، البيئة، والثقافة.

• تطوير نظم معلومات وجرد رقمية شاملة لمناطق التوسع السياحي والمواقع والمجالات المحمية، لتسهيل الرقابة واتخاذ القرار والاستثمار الرشيد.

• توصيات عملية وتدريبية:

• تكثيف برامج التكوين لفائدة الإطارات الإدارية والقضائية حول خصوصيات العقار السياحي والآليات القانونية لحمايته، حتى لا تبقى النصوص حبيسة الجانب النظري.

• تعزيز الوعي لدى المستثمرين والخواص بقيمة العقار السياحي والقواعد المنظمة له، عبر دلائل عملية وورشات توجيهية، بما يحد من النزاعات والمخالفة ويشجع الاستثمار المسؤول.

• توصيات تتعلق بالتوجه الاستراتيجي:

- إدماج موضوع الحماية الإدارية للعقار السياحي ضمن السياسات الوطنية الكبرى (رؤية السياحة، السياسة البيئية، التخطيط الإقليمي)، واعتبار العقار السياحي بديلاً تدريجياً داعماً لقطاع المحروقات في تحقيق التنمية الاقتصادية.
- الحرص على أن تكون كل الآليات القانونية والإدارية في خدمة هدف واحد هو تحقيق تنمية سياحية مستدامة توازن بين الجذب الاقتصادي، والحماية البيئية، وصون الهوية الثقافية، وضمان حقوق الأجيال القادمة.

الإسم:

نور الدين حيرش

الرتبة العلمية: أستاذ محاضر قسم "أ"

التخصص: قانون إجرائي

الوظيفة: استاذ تعليم عالي

مجال البحث: القانون العقاري والاجرائي

المؤسسة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة: جامعة معسكر

الهاتف: 0657437310

البريد الإلكتروني: [hairechnou@univ-mascara.dz](mailto:hairechnou@univ-mascara.dz)

---

الإسم:

محمد وزقير

الرتبة العلمية: أستاذ محاضر قسم "أ"

التخصص: قانون خاص

الوظيفة: استاذ تعليم عالي

مجال البحث: القانون العقاري والاجرائي والرياضي

المؤسسة: كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة معسكر

رقم الهاتف: 0657194542

البريد الإلكتروني: [mohamed.ouzguir@univ-mascara.dz](mailto:mohamed.ouzguir@univ-mascara.dz)

رقم المحور: الثالث

## عنوان المداخلة: دور الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في توفير العقار وجذب الاستثمار

### الملخص

تهدف هذه الورقة البحثية الى بيان وتوضيح الدور الذي يمكن أن تلعبه الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في توفير العقار الصناعي الموجه للمشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي بالتعاون والتشارك مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا الدور الذي يمكن أن تلعبه هذه الوكالة في توفير وجذب الاستثمار الى الجزائر من خلال المهام الموكلة لها بموجب القانون 23 - 17 والمرسوم التنفيذي 23 - 488، وذلك من خلال دراسة واستقراء الأحكام التي جاءت فيهما بخصوصها.

الكلمات المفتاحية: الوكالة، العقار، الصناعة، الاستثمار

### ABSTRACT

The aim of this research paper is to clarify and explain the role that the National Industrial Real Estate Agency can play in providing industrial real estate designated for investment projects in the industrial sector, in cooperation and partnership with the Algerian Investment Promotion Agency. It also seeks to highlight the role this agency can play in providing and attracting investment to Algeria through the tasks assigned to it under Law 23-17 and Executive Decree 23-488, by examining and analyzing the relevant provisions contained therein.

**Keywords:** Agency, Real Estate, Industry, Investment.

### مقدمة

في أوائل التسعينات، بدأت تتبلور بشكل واضح الحاجة إلى إرساء آليات مؤسساتية قادرة على مواكبة التحولات الاقتصادية ودعم الاستثمار الصناعي بشكل فعال، حيث اتجهت الجزائر إلى تطبيق الاقتصاد الافتتاحي، والذي يعرف "بنظام اقتصاد السوق" واختارت هذا التوجه من أجل إصلاح شامل للاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة بهدف التغلب على العراقيل الخارجية والداخلية التي تعترض الاستثمار

في المجال الصناعي، وكذلك لبروز مكانتها في الساحة الدولية، ولتحقيق ذلك وجب عليها تعزيز الاستثمار في جميع المجالات والقطاعات، ولتجسيده هذا النوع من الاستثمار بطبيعة الحال على الميدان يحتاج ذلك إلى أوعية عقارية تعرف باسم العقار الاقتصادي، وقد صدر في سنة 2023 العديد من النصوص القانونية الجديدة المحددة لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، ويعد العقار الصناعي أحد أهم العقارات الاقتصادية ذات العوامل المحفزة على تحقيق التنمية الاقتصادية، وجلب الاستثمارات كونه يمثل الوعاء الأساسي الذي تقام عليه المشاريع الصناعية، وقد عرفت الجزائر جملة من الإصلاحات الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار، غير أن العقار الصناعي بقي يشكل عقبة رئيسية أمام تطور القطاع الصناعي نتيجة لعدة اختلالات هيكلية، أبرزها ضعف التنسيق المؤسسي، تداخل الصلاحيات، البيروقراطية وغياب الشفافية في منح هذا العقار، واستجابة لهذه التحديات بادرت الدولة الجزائرية إلى إدخال إصلاحات عميقة في الإطار القانوني والمؤسسي المنظم للعقار الصناعي، في إطار السعي لتجاوز هذه الاختلالات، جاء القانون 17/23 المتعلق بتنظيم وتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار كمحطة مفصلية لإعادة هيكلة منظمة للعقار الصناعي وجميع العقارات التي تدخل في نطاق العقار الاقتصادي، ولتهيئة لتسيير أحسن لهذا الأخير استحدث القانون رقم 17/23 مجموعة من الوكالات العمومية المختصة في مجالات العقار الحضري والسياحي والصناعي، بهدف تعزيز حوكمة العقار الاقتصادي وضمان تعبئته بشكل فعال لفائدة مشاريع التنمية المبرمجة، وتحقيق الشفافية في منح العقار الموجه للاستثمار وتسييره بما يساهم في تحسين مناخ الاستثمار ومحاربة المضاربة العقارية.

لذلك أنشأ المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والتي هي محور دراستنا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تنظيمها وسيرها، والتي تعنى بتهيئة وإعادة تأهيل وتسيير واستغلال ومراقبة العقار الصناعي، مع الحرص على صيانه وتثمينه بما يخدم الأهداف التنموية والاستثمارية للدولة، وهو ما دفعنا إلى طرح التساؤل التالي بعد إبراز إشكالية الموضوع، والذي يكمن في:

ما الدور الذي ستلعبه الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في توفير العقار الصناعي؟ ومدى مساهمتها في جذب الاستثمار للمجال الصناعي الجزائري؟.

وللإجابة على هذا التساؤل اعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع، مع وصف كامل لهذه المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

### المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

شكل العقار الصناعي لسنوات طويلة في الجزائر أحد العوامل الهيكلية المعطلة لحركية الاستثمار في المجال الصناعي، وذلك نتيجة لضعف الإطار التنظيمي له، وتعدد الجهات المتدخلة في تسييره، إضافة إلى غياب الشفافية والفعالية في منحه واستغلاله<sup>1</sup>، وقد أدى هذا الوضع إلى عزوف عدد كبير من المستثمرين المحليين والأجانب عند تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع، بسبب العراقيل البيروقراطية، وتعقيد الإجراءات المرتبطة بالحصول عليه، واستجابة لهذه الإشكاليات بادرت الدولة الجزائرية في إجراءات مجموعة من الإصلاحات المؤسساتية توجت بصدور القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 - 11-2023 المتعلق بتنظيم وتسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والذي صدرت معه مجموعة من المراسيم التنفيذية منها المرسوم المتعلق بإستحداث هيئة جديدة تختص بتسيير العقار الصناعي تدعى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

### المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تعد هذه الأخيرة من الهيئات الحديثة التي أنشأتها السلطات العمومية، والتي جاءت على أنقاض الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث أن أنشأها المشرع تطبيقاً لأحكام المادة 07 من القانون 23 - 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

---

<sup>1</sup> براهمي أحمد، واقع افاق العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية، عدد 12، 2020، ص91.

حيث صدر المرسوم التنفيذي 23-488 الخاص بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي<sup>1</sup>، والذي عرفها في المادة الثانية منه على أنها "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة" ومقرها الاجتماعي بمدينة الجزائر العاصمة، حيث تخضع هذه الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، في تعاملاتها مع الدولة، وللقانون الخاص في تعاملاتها مع الأفراد، أي بمعنى أنها تاجرة، وقد أنشأت هذه الوكالة من أجل تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وإعادة تأهيلها، ومسك وتعيين البطاقة الخاصة بهذا النوع من العقار، وبالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بهذه المناطق. كما جاءت بنية تطوير فضاءات النشاطات متعددة الخدمات التي تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير وإنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري، بالإضافة الى ذلك، تسعى الوكالة إلى تسهيل تسيير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وجعلها أكثر جاذبية للمستثمرين الوطنيين والأجانب.

### المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

مثل العديد من المرافق العمومية، فإن للوكالة الوطنية للعقار الصناعي أجهزة تسهر على إدارتها وتسييرها، منها مجلس الإدارة، والمدير العام.

#### الفرع الأول: مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

يعتبر مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمثابة جهاز تداولي جماعي يتولى تحديد سياسات وتوجهات الوكالة على النحو المنصوص عليه قانونا، لذلك أسندت إليه مهمة إدارتها.

#### أولاً: تركيبة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يتركب مجلس الادارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من مجموعة مختلفة من الأعضاء على رأسهم ممثل الوزير المكلف بالصناعة<sup>2</sup>، لأنه يمثل السلطة الوصية عليها، كما يضم ممثلين آخرين ينتمون إلى

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28

ديسمبر سنة 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تنظيمها وسيرها، ج، ر، 85 لسنة 2023.

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23 - 488.

وزارات مختلفة وإدارات عمومية معنية أساسا بمجال العقار، منهم ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجمعات المحلية والتهيئة العمرانية<sup>1</sup> وممثلين اثنين عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية، والمديرية العامة للأملاك الوطنية) ممثل الوزير المكلف بالطاقة، وممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية، وممثل الوزير المكلف بالصناعة، وممثل الوزير المكلف بالسياحة، وممثل الوزير المكلف بالبيئة وممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة، وممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. كما منح المرسوم التنفيذي 23-488 للمجلة صلاحية الإستعانة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

ويتم تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بموجب اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدتها مدتها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة<sup>2</sup>.

### ثانيا: مداوات مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-488 بالتفصيل على أهم المسائل التي يتداول فيها مجلس إدارة الوكالة، فهو على وجه الخصوص يتداول حول مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وإنشاء ملحقات لها في مختلف مناطق الوطن، بالإضافة إلى أنه يتداول كذلك بخصوص إنشاء شركات، ومخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها، استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية، الاجراءات الخاصة بإبرام الصفقات العمومية والعقود والاتفاقيات، اتفاقيات العمل الجماعية والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل، البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة، تقارير النشاطات وحسابات وكذا اقتراحات تخصيص النتائج، التقرير السنوي للتسيير، تقارير محافظي الحسابات، أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاط الوكالة، قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، القروض المزمع إبرامها، كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق أهدافها.

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23 - 488.

<sup>2</sup> - المادة 15 المرسوم التنفيذي 23 - 488.

### ثالثاً: اجتماعات مجلس إدارة الوكالة للعقار الصناعي

وفقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-488، يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاث (3) مرات في السنة، كما يمكنه أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة أو من ثلثي (3/2) أعضائه.

ولا تصح مداوات المجلس الا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد الثمانية (8) أيام الموالية، وتصبح حينئذ مداواته مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين<sup>1</sup>.

ويتم عموماً إرسال الاستدعاءات إلى اعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الاعمال عشرة (10) أيام على الاقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن خمسة 05 أيام.

ويصادق بالأغلبية على مداوات مجلس الإدارة، وفي حالة تساوي الأصوات، يكون صوت رئيس مجلس الإدارة هو مرجحاً.

وتحرر مداوات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، وتقدم المحاضر ومشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالصناعة خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع المصادق عليها، ولا يكون التنظيم الداخلي للوكالة نافذاً الا بعد مصادقة الوزير الوصي<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يشرف على تسيير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مدير عام يعين وفقاً للتنظيم المعمول به، وتجدر الإشارة هنا ان المدير العام يتم تعيينه مثله مثل أي موظف إداري يعين في منصب عالي في أي ادارة عمومية ويطبق عليه قانون الوظيفة العمومية مثله مثلهم، بالرغم من أن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

<sup>1</sup> - المواد 16 و17 المرسوم التنفيذي رقم 23 - 488.

<sup>2</sup> - المواد 18 و19 و 20 المرسوم التنفيذي 23 - 488

على هذا النحو فإن المدير العام يمثل الجهاز الاداري الثاني المسير للوكالة بعد مجلس الإدارة<sup>1</sup>، اذ يعتبر كجهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياسات وتوجيهات مجلس الادارة، ويتم تعيينه وانهاء مهامه بمقتضى مرسوم رئاسي صادر من طرف رئيس الجمهورية، لذلك فهو يتمتع بصلاحيات وسلطات محددة ضمن المرسوم التنفيذي 23 - 488 من أجل وضع حيز التنفيذ توجيهات ومداولات مجلس الإدارة، وكذا ضمان الادارة والتسيير الاداري والتقني والمالي للوكالة.

وعليه يتمتع المدير العام بالصلاحيات المحددة في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 23 - 488، وهو عكس ما تنص عليه النصوص القانونية المعمول بها في مجال تسيير المؤسسات الاقتصادية في المجال الخاص والمملوكة للخواص، والتي تنص على أن المدير العام لها أو المسير لها يتعاقد مع مجلس الادارة ويتفاوض معه على الصلاحيات الممنوحة له من اجل تسييرها وتنفيذ توجيهات وسياسات مجلس ادارتها.

وعليه ووفقا لنص المادة 22 المذكورة آنفا، يقوم المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمايلي:

يعد ويقترح للمجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة، وكذا انشاء الملحقات، ويعد ويقترح للمجلس مخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها، يعد ويقترح للمجلس استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية، يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة في اطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما (تجدر الاشارة هنا ان المشرع يفكر بمنطق الوظيفة العمومية في التعامل مع المستخدمين الموجودين في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ويعتبرهم موظفين في حين أنهم عمال ويطبق عليهم قانون العمل والاتفاقيات الجماعية في العمل)، يبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وطبقا لإجراءات الرقابة الداخلية (ممثلة في رقابة مجلس الادارة)، يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة، يؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بموضوعها، يقوم بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في

<sup>1</sup> - دراج عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 13

نفس مجال نشاط الوكالة، يبرك كل قرض، يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية، يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخليين وتطبيقهما.

كما يقوم المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي بإعداد في نهاية كل سنة مالية وبعد مداولة المجلس تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجدول حسابات النتائج، ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية وإلى وزارة المالية، كما يبلغ السلطة الوصية بصفة دورية بحالة تنفيذ البرامج التنموية للوكالة، وبالتالي يمثل المدير العام للوكالة الأمانة العامة لمجلس إدارتها<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وفقاً للمرسوم التنفيذي 488/23 والقانون 17/23

في ظل سعي الدولة الجزائرية لتعزيز الاستثمار الصناعي وتجاوز الإشكالات البيروقراطية المترابطة، جاء القانون رقم 23-17 ليؤطر شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأموال الخاصة للدولة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات مع اشتراط تقديم دراسات جدوى وضمانات تقنية ومالية وضبط مدة الاستغلال وفق مؤشرات أداء، وامتداداً لهذا النص القانوني صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-488 الذي أنشأ "الوكالة الوطنية للعقار الصناعي" والتي كلفت بجرد الأملاك الصناعية للدولة وفق جرد كمي ونوعي، وإدارة الأصول العقارية الخاصة بالتنمية الصناعية، والوساطة بين الدولة والمستثمرين، وتنظيم استعمال الأراضي، والقيام بالمراقبة لمنع الممارسات غير القانونية، وقد اعتمدت الوكالة على نظام شبكات الوحيد رقمي الخاص بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكمساعدة لها، لاستقبال ومعالجة طلبات المنح عبر منصة المستثمر، ما قلص آجال معالجة الملفات بشكل محسوس وأسهم في رفع شفافية الإجراءات.

كما كلفت أيضاً بمراجعة قرارات المنح السابقة استرجاع الأراضي الممنوحة وغير المستغلة، إذ تمت الاستفادة من أحكام المادة 31 لاسترجاع أملاك ديفاندوس Divindus من شركة Foncier

<sup>1</sup> - المواد 21 و22 و23 من المرسوم التنفيذي رقم 23 - 488.

Industriel بمساحات هامة، حيث تم نقلها رسميا الى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لإعادة تأهيلها وتخصيصها لاستثمارات فعلية.

### المطلب الأول: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ضمن المرسوم التنفيذي رقم 23 - 488

بعد استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي 23 - 488، وذلك بهدف تطبيق أحكام المادة رقم 07 من القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وإجراءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، حيث كلفت هذه الوكالة بمجموعة من المهام وفقا لما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي 23 - 488، والتي تتمثل فيمايلي:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأمولاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.

- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.

- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

وقد تم إضافة مجموعة أخرى من المهام وفقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 23 - 488، إذ تتمثل في قيام الوكالة بتبعات الخدمة العمومية التي تكلف بها من قبل الدولة وفقا لبنود دفتر الاعباء المتعلق بها والملحق الخاص بها الذي جاء بموجب المرسوم التنفيذي 23 - 488.

---

1- المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر، العدد 73 لسنة 2023.

كما منحت الوكالة مجموعة اخرى من المهام بناء على ما جاء في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 23 - 488، إذ خولت بمايلي:

- تطوير، بمفردها أو بموجب شراكة، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/ أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين.

- انشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري.

ووفقا للمادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة، لاسيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي، ذات الصلة بموضوعها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار صناعي وفقا لأحكام قانون 17 - 23

بمقتضى القانون 23 - 17 تضطلع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي نيابة عن الدولة، بمجموعة مهام ثانوية أخرى إضافة إلى مهامها الرئيسية، واستنادا على مضمون نص المادة 7 من القانون 23 - 17 نستنتج أن من المهام الموكلة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي تتمثل أساسا في تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بالتشارك مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالإضافة الى ذلك تكلف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتسيير الوفرة العقارية التي خصصت لها، وذلك بالتشاور كذلك مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار المهام المكلفة بها هذه الاخيرة<sup>2</sup>.

### الخاتمة

وفي الأخير وبناء على ما سبق ذكره اعلاه نلاحظ ان الجزائر تسعى الى تحقيق التنمية وتحسن الظروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد بكل مجهوداتها بتوفير الشروط اللازمة للاستثمار، فحاولت الجزائر تكريس بعض الحلول لتحقيق وضع ما يناسب أوضاع الاستثمار، فقامت بمجموعة من الإصلاحات مست

<sup>1</sup> المواد 6 و 7 و 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 23 - 488.

<sup>2</sup> المواد 7 و 8 من القانون 23 - 17.

قطاعات عديدة بالإضافة الى محاولتها المتكررة في مواجهة البيروقراطية ومختلف التعقيدات الإدارية والآن الحوافز الممنوحة للاستثمارات في الجزائر لا تصلح الا بعد الاستثمارات الاقتصادية.

ان الاستثمار في الجزائر يعاني من عدة معوقات وعراقيل إدارية وبيروقراطية، وسياسية، اقتصادية، ومالية، أدت الى التقليل من تدفقاته خاصت في سنوات الماضية التي تميزت بأوضاع أمنية جد متدهورة، ومن ثم يجب القضاء على هذه المعوقات حتى يمكن ترقية الاستثمار المدعم للتنمية الاقتصادية والوصول الى مستوى التطورات العالمية وعليه فأنا نؤكد على أن العقار الصناعي الموجه للاستثمار يظل من الأولويات الهامة للسياسة الاستثمارية في الجزائر، ولأنه مما لاشك فيه أن هذا العقار يشكل حجر الزاوية ، وذلك بسبب الرهانات التي تقوم عليها الدولة من أجل تحقيق نمو اقتصادي فعال، ويكمن الدور الأساسي الذي تلعبه الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في دفع وتيرة الاستثمار وتشجيعه من خلال المهام المنوطة لها خاصة في مجال تسيير وتهيئة وتطوير العقار الموجه للاستثمار وتقديمه في قالب يتماشى مع متطلبات النشاطات الاستثمارية التي من شأنها تستجيب الى تطلعات النمو الاقتصادي.

ان الدولة الجزائرية خطت خطوات جبارة في استغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا الأصول العقارية والتزامات المؤسسة العمومية الاقتصادية، وكذا ادارتها الى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من هنا يبدو دور الوكالة كركيزة أساسية تنسق بين تطلعات المستثمرين وإمكانات الأراضي الصناعية المتاحة فتعنى بتهيئة وجرد المناطق وتحديثها وتبسيط ... الا ان هناك بعض النقائص التي تتطلب المعالجة سواء من حيث الإجراءات الإدارية أو التأخر في انجاز المناطق الصناعية وتخصيص العقارات، إضافة الى غياب التنسيق الفعال بين مختلف الأطراف المتدخلة، حيث ندرجها في شكل توصيات:

1- تكثيف الشراكات مع القطاع العام والخاص لضمان تمويل أكبر للمشاريع وتوسيع الغرض العقاري.

2- ادراج الانشغالات البيئية عند قيام الوكالة بتهيئة وإعادة تأهيل وتسيير واستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملاحقاتها، من خلال استعمال مواد ذات جودة عالية غير مضرّة بالبيئة واللجوء لاستعمال الطاقات المتجددة وتثمينها.

3- تكثيف الرقابة واسترجاع العقارات غير المستقلة.

4- تنويع المحاور الاستثمارية، استغلال العقار الصناعي لاستقطاب صناعات نوعية وتقنيات متقدمة  
تواكب التحولات الصناعية العالمية وتحفز الإنتاج المحلي.

5- وضع مؤشرات أداء واضحة لمتابعة تقدم المشاريع الصناعية في المناطق الممنوحة وتقييم الأثر  
الاقتصادي والاجتماعي عنها بشكل دوري.

6- رقمنة الإجراءات الإدارية المتعلقة بطلب وتخصيص العقار الصناعي وذلك لتسهيل العملية عن  
المستثمرين وتقليص البيروقراطية.

7- انشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة حول العقار الصناعي المتوفر، تحدث بصيغة دورية وتكون  
متاحة للمستثمرين بطريقة شفافة وواضحة.