

## المبحث الرابع الإطار المؤسساتي لتسيير العقار الصناعي.

- تعاقبت الهيئات المكلفة بإنشاء، تسيير وتهيئة المساحات العقارية الصناعية، مع اختلاط هذه الصلاحيات في بداية الأمر ، حيث كانت مضمونة قبل وبعد الاستقلال مباشرة من طرف مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تسمى (C.A.D.A.T)<sup>(1)</sup>، ثم عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية للمركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U)، الذي أعيد هيكلته عضويا في سنة 1983 ليصبح مركز دراسات الإنجازات العمرانية (U.R.BA) الذي تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة<sup>(2)</sup>، والمهمة الأساسية للمركز تلقي العقار وتهيئته، ثم التنازل عليه بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين، وتحويل تسيير المساحات المشتركة وصيانتها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I)، المنشئة بموجب المرسوم (56-84) المؤرخ في 1984/03/03، التي تستمد مواردها من المساهمات المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة .

- وإن تعدد وتعاقب أجهزة تسيير وإنشاء المناطق الصناعية، وعجز البلديات عن تجهيز، تسيير و تطهير الوضعية القانونية<sup>(3)</sup> للمناطق النشاط ، أدى لإشكالات ميدانية تتمثل في الاستعمال اللاعقلاني للمساحات حيث كانت المساحات الممنوحة لا تتلاءم دائما مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع أو كانت تقام في أخصب الأراضي الزراعية، أو لا يتم الانتهاء من عمليات تهيئتها، أو تغيير في تخصيص الأراضي.

- أمام هذه الوضعية، وفي ظل الانفتاح الاقتصادي، تم التحويل القانوني لبعض المناطق الصناعية إلى هيئات عمومية موجودة كمركز دراسات الانجازات العمرانية (U.R.BA) بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية ، و استحدثت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين (AGRFU) بموجب قانون التوجيه العقاري (25-90) حلت محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضي الداخلة في مساحات التعمير مع الاحتفاظ بتخصيصها الأصلي

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

(2) أما النواحي الأخرى من الوطن فقد تم التكفل بها بإنشاء 7 مراكز جهوية .

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

المتمثل سواء في بناء سكنات ، أو إقامة تجهيزات عمومية، أو مناطق صناعية أو مناطق نشاط، وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية كانت لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود إمكانياتها المادية والمالية .

-وتدعيما لكل هذه الجهود، أنشئت السلطات العمومية بموجب التعليم الوزاري رقم 28 المؤرخة في 15/05/1994 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (CALPI)<sup>(1)</sup> يترأسها الوالي أو ممثله، مهمتها الأساسية إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنمية ومساعدتهم للحصول عليها ، كما رافق هذه اللجنة إنشاء وكالة ترقية الاستثمار (APSI) مهمتها تدعيم ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمارات وضمان ترقيتها ووضع معلومات ذات طابع اقتصادي ، تقني وتشريعي .

-ورغم الجهود إلا أن الواقع أثبت انحراف اللجان (CALPI) عن مهمتها أين أصبحت تمنح الأراضي بدل الملاك الحقيقيين المتمثلين في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، مركز دراسات الانجازات العمرانية ، ومديرية أملاك الدولة، حيث قيم تقرير CENEAP في سنة 2000 عمل هذه اللجنة ذات الطابع الانتقالي وغير الدائم و أشار أنه من جل الأراضي الممنوحة 3.5% من الأراضي فقط تم إنجاز عليها مشاريع استثمارية.

- وأمام هذه النتائج، وبموجب قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05 المؤرخ في 21/07/2003 تم إنشاء 4 شركات تسيير مساهمة (SGP) أهم صلاحياتها إدارة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات التسيير العقاري (SGI) وتسيير حافظة أسهمها، كما تتولى إنشاء و تسيير حافظة العقار الصناعي مع شركات التسيير العقاري (SGI) وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>(2)</sup> (ANDI) التي حلت محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (APSI) لإحداث تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار، ووضع حد للفوضى والغموض وتسهيل إجراءات الحصول على أرضية للاستثمار.

- غير أنه لم تصدر نصوص تطبيقية تجسد قرار تحويل وتسيير الأرضية العقارية المخصصة للاستثمار لصالح شركات تسيير المساهمة، وتداركا للوضع قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم (07-119) المؤرخ في 23/04/2007 المعدل والمتمم، إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة

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

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

والضبط العقاري (ANIREF) مهمتها تسيير، ترقية، وساطة، وضبط الحافظة العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية، كما تحوز الوكالة حافظة عقارية كانت محل منح امتياز بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار<sup>(1)</sup>.

و مهام الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي العمومي لم يتجاوز الإدارة العامة، لأنّ التصرف في الحافظة العقارية المسند تسييرها للوكالة ليس مخولا لها، وهو ما يفرغ إصلاحات تسيير العقار الصناعي من مضمونها، الذي بقي يعمل وفقا للمبادئ الموروثة عن الماضي.

والدليل أن صلاحيات الوكالة ليس لها تأثير، التصرف في حافظة العقار الاقتصادي العمومي المسند تسييره للوكالة، قبل تعديل الأمر 04-08 مخولا بصفة مباشرة للوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار<sup>(2)</sup>.

وبعد تعديل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 بموجب قانون المالية لسنة 2013<sup>(3)</sup>، يُرخص منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات بضبط العقار.

وإن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار أعيد تنظيم مهامها في المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.

- و تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه و المتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار، بما يأتي:

2- إستقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية .

3- اقتراح منح الامتياز بالتراضي<sup>(1)</sup> على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة باستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة، و العقارات المُسيرة من قبل الوكالة الوطنية و الضبط العقاري.

<sup>(1)</sup> المادة 05 من الأمر (04-08) مؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قبل تعديله، (ج ر عدد 2008/49).

<sup>2</sup>: جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ما يلي: "يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة، بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري".

<sup>3</sup>: القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، (ج عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012).

- 4- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- 5-المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- 6- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة و مجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- 7-مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- 8-وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمارات تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
- 9- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- 10-اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة و طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 11-اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة ،طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 12-متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية و تقييمها، و يمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها و سيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، الذي يحدد نموذجة بتعليمة وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية و الجماعات المحلية، و المالية و الصناعة و ترقية الاستثمارات.
- 13- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
- 14- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

<sup>1</sup>: بعد تعديل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 بموجب قانون المالية للتكميلي لسنة 2011، تبنى المشرع الجزائري صيغة الامتياز بالتراضي لاغيا صيغة الامتياز بالمزاد العلني، لكن المرسوم التنفيذي 10-20 الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 05 فقرة 04 من الأمر 04-08 لم يُعدل بما يتماشى مع أحكام الأمر السالف ذكره، بمعنى تبنى الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة.