



جامعة باتنة 1 الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



العقار الصناعي و جلب الاستثمار في
التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الدكتور:
أ / مخلوفي عبد الوهاب

من إعداد الطالبتين :
حداد سليمة
شاطري مفيدة

لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
بن عبد العزيز ميلود	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
مخلوفي عبد الوهاب	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا و مقرا
ثابتي وليد	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية : 2024-2023



جامعة باتنة 1 الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



العقار الصناعي و جلب الاستثمار في
التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف :
أ / مخلوفي عبد الوهاب

من إعداد الطالبتين :
حداد سليمة
شاطري مفيدة

لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
بن عبد العزيز ميلود	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
مخلوفي عبد الوهاب	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا و مقرا
ثابتي وليد	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية : 2024-2023

شكر و عرفان :

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

صدق رسول الله صلى الله عليه و سلم

الحمد لله على إحسانه و الشكر له على توفيقه و امتنانه و نشهد أن لا إله إلا الله وحده

لا شريك له تعظيماً لشأنه و نشهد أن سيدنا و نبينا محمد عبده و رسوله الداعي إلى

رضوانه صلى الله عليه و على آله و أصحابه و أتباعه و سلم.

بعد شكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع أتقدم بجزيل

الشكر

إلى الوالدين الأعزاء الذين أعانونا و شجعونا على الاستمرار في مسيرة العلم و النجاح ،

و إكمال الدراسة الجامعية و البحث ؛ و إلى الأستاذة مريم جزاها الله هنا خير الجزاء

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى من شرفنا بإشرافه على مذكرة بحثنا الأستاذ المشرف التي

لن تكفي حروف هذه المذكرة لإيفائه حقه بصبره الكبير علينا، ولتوجيهاته العلمية التي لا

تقدر بثمن ، و التي ساهمت بشكل كبير في إتمام و استكمال هذا العمل ؛ كما نتوجه

بخالص شكرنا و تقديرنا إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز و إتمام

هذا العمل .

" رب أزرعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي و على والدي و أن أعمل صالحاً ترضاه و

أدخلني برحمتك في عبادك الصالحين



المقدمة

العقار الصناعي وجلب الاستثمار في التشريع الجزائري يمثلان محورين أساسيين في إستراتيجية التنمية الاقتصادية للدولة و يهدف التشريع الجزائري إلى تعزيز استقطاب الاستثمارات الأجنبية والمحلية من خلال توفير بيئة قانونية وتنظيمية مشجعة و تشمل هذه البيئة مجموعة من الإجراءات والتدابير التي تهدف إلى تحسين مناخ الأعمال وتسهيل دخول المستثمرين إلى السوق الجزائري و من بين هذه التدابير، تقديم تسهيلات وإعفاءات ضريبية مغرية، بالإضافة إلى تسريع وتبسيط الإجراءات البيروقراطية للحصول على التراخيص اللازمة وتسجيل الشركات علاوة على ذلك، يركز التشريع على تطوير المناطق الصناعية وتزويدها بالبنية التحتية المتكاملة مثل الطرق، والمياه، والكهرباء، وشبكات الاتصالات، لضمان سهولة وصول المستثمرين إلى الموارد والخدمات اللازمة لبدء وتشغيل مشاريعهم.

كما يتضمن التشريع حوافز مالية مثل القروض الميسرة والدعم الفني للمستثمرين في القطاع الصناعي ، فتعزز الحكومة الجزائرية أيضاً الشفافية والمساءلة من خلال إنشاء هيئات رقابية وتنظيمية تعمل على حماية حقوق المستثمرين وتوفير مناخ من الثقة والأمان القانوني وتهدف هذه الجهود إلى خلق بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة، مما يسهم في تحقيق النمو الاقتصادي المستدام، وتنويع الاقتصاد، وزيادة معدلات التوظيف بالإضافة إلى ذلك، تتعاون الحكومة مع مؤسسات دولية لتقديم المشورة والدعم في تحسين السياسات الاستثمارية، مما يعزز من تنافسية الجزائر في جذب الاستثمارات الصناعية على المستوى الإقليمي والدولي.

تتميز البيئة الاستثمارية في الجزائر بعدة جوانب تشجيعية، تهدف إلى جذب المستثمرين ودعم نمو القطاع الصناعي و من أبرز هذه الجوانب تقديم تسهيلات وإعفاءات ضريبية للمستثمرين، حيث تمنحهم الحكومة حوافز مالية تشمل تخفيضات في الضرائب والرسوم الجمركية لفترات محددة، مما يقلل من تكاليف الاستثمار ويزيد من جاذبيته بالإضافة إلى ذلك، تبسط الحكومة إجراءات الحصول على العقارات الصناعية من خلال تقديم آليات مرنة وسريعة لتخصيص الأراضي الصناعية، وتسهيل إجراءات التسجيل والتراخيص، مما يقلل من العقبات البيروقراطية التي قد تواجه المستثمرين.

كما تعمل الحكومة على تطوير البنية التحتية اللازمة لدعم النشاط الصناعي، بما في ذلك تحسين شبكات الطرق والمواصلات، وتوفير خدمات الكهرباء والمياه والاتصالات في المناطق الصناعية، فهذه الجهود تسهم في خلق بيئة ملائمة لقيام المشاريع الصناعية وتوسيعها، مما يرفع من كفاءة العمليات الإنتاجية ويزيد من قدرتها التنافسية و تلعب العقارات الصناعية دوراً حيوياً في دعم الأنشطة الاقتصادية المختلفة، حيث تساهم بشكل مباشر في خلق فرص عمل جديدة، مما يساعد في تقليل معدلات البطالة وزيادة دخل الأفراد ، زيادة الإنتاجية هي نتيجة طبيعية لتحسين البنية التحتية وتسهيل الإجراءات، حيث يتمكن المستثمرون من تشغيل مصانعهم بكفاءة أعلى وبأقل تكاليف إضافة إلى ذلك، يساعد التوجه نحو تحسين العقارات الصناعية واستخدام تكنولوجيا متقدمة في العمليات الإنتاجية على رفع مستوى التكنولوجيا المستخدم في البلاد، مما يعزز من جودة المنتجات المصنعة ويزيد من فرص تصديرها إلى الأسواق العالمية ، فهذه العوامل مجتمعة تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وتعزز من مكانة الجزائر كمركز جذب للاستثمارات الصناعية في المنطقة.

أهمية الدراسة:

يكتسي موضوع دراستنا أهمية بالغة، انطلاقاً من هذا فإن أهمية هذه الدراسة تأتي من العناصر التالية:

- *تسليط الضوء على التشريعات: فهم تأثير التشريعات على جلب الاستثمار.
- *تحديد الفجوات: كشف الثغرات في القوانين الحالية.
- *تحفيز الإصلاحات: تقديم توصيات لتحسين البيئة التشريعية.
- *تعزيز الشفافية: زيادة الوعي بمدى الشفافية في الإجراءات.
- *دعم المستثمرين: توفير معلومات للمستثمرين حول البيئة الاستثمارية.
- *تنمية الاقتصاد: المساهمة في جهود تنمية القطاع الصناعي.
- *البنية التحتية: تقييم وضع البنية التحتية الصناعية.
- *التكنولوجيا: دراسة دور التكنولوجيا في تحسين الإنتاجية.

أسباب اختيار الموضوع:

و قد اخترنا هذا الموضوع لعدة أسباب منها الذاتية و الموضوعية.

مبررات ذاتية:

* الرغبة في فهم كيفية تأثير التشريعات على جذب الاستثمارات.

* الموضوع يتناسب مع التخصص الأكاديمي.

* الرغبة في إيجاد طرق لتحسين البيئة الاستثمارية في الجزائر.

* المساهمة في الأدبيات المتعلقة بالاستثمار والتنمية الاقتصادية.

مبررات موضوعية:

* أهمية العقارات الصناعية و دورها في دعم الاقتصاد الوطني.

* تحفيز الاستثمارات و الحاجة إلى تعزيز الاستثمار الأجنبي والمحلي.

* دراسة فعالية التشريعات الجزائرية الحالية.

* تنويع الاقتصاد في دعم جهود تنويع الاقتصاد الجزائري بعيداً عن النفط.

* مواجهة التحديات الاقتصادية والاجتماعية من خلال تطوير القطاع الصناعي.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل:

* التشريعات الجزائرية المتعلقة بالقطاع الصناعي وكيفية تأثيرها على جذب الاستثمارات و تسعى إلى فهم مدى فعالية القوانين الحالية في تشجيع الاستثمار وتحديد العقبات التي تواجه المستثمرين.

* تهدف إلى تقديم توصيات لتحسين البيئة القانونية والتنظيمية لجعل الجزائر وجهة أكثر جاذبية للاستثمارات الصناعية و ستساعد الدراسة في تحديد الدور الذي تلعبه البنية التحتية والخدمات في تعزيز الاستثمار

* استكشاف الطرق التي يمكن من خلالها تحسين التكنولوجيا المستخدمة في القطاع الصناعي من خلال ذلك، تأمل الدراسة في تقديم رؤية شاملة تساعد صناع القرار والمستثمرين على اتخاذ خطوات عملية لتعزيز التنمية الاقتصادية في الجزائر.

الدراسات السابقة :

اعتمدنا عليها لمعرفة طريقة الدراسة و الكيفية التي عالجت بها موضوع العقار الصناعي و نتناولها من جانب اخر بالأخذ بالتوصيات المتروكة و معرفة الصعوباتومن بين هذه الدراسات :

- * اطروحة دكتوراه : اخوانجية سميحة حنان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر.
- * مذكرة الماستر: بن شريط فاطمة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر.
- * مذكرة الماستر: جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر.

الإشكالية:

من خلال ما سبق سيتم صياغة الإشكالية التالية :

كيف عالج المشرع الجزائري العقار الصناعي و آليات جلب الاستثمار؟

تساؤلات فرعية:

وهو ما يقودنا لطرح التساؤلات الفرعية التالية :

1. ما هي التحديات التشريعية التي تواجه جذب الاستثمار في العقار الصناعي في الجزائر؟
2. ما هي السياسات الضرورية التي يجب اتخاذها لتحفيز الاستثمار في هذا القطاع؟
3. كيف يمكن تعديل التشريعات الجزائرية المتعلقة بالعقار الصناعي لتوفير بيئة استثمارية ملائمة وجاذبة؟

صعوبات الدراسة:

لا يخلو أي عمل نقوم به من صعوبات و عوائق و من هذه الصعوبات التي وجهناها خلال فترة دراستنا:

- ضيق الوقت .
- قلة المراجع: ندرة الدراسات السابقة والمراجع المتاحة حول الموضوع.
- صعوبة الوصول إلى البيانات: تحديات في جمع البيانات الموثوقة.
- تحديث المعلومات: التغير المستمر في التشريعات والسياسات الاقتصادية.

منهج الدراسة

يعد المنهج هو الطريق والأسلوب الذي يعتمد عليه الباحث في دراسته بالظواهر الحية المختلفة والتي تعطيها الصورة الخفيفة للدراسة وتتناسب دراسة بحثنا هذا مع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الذين يعتمدان على وصف وتحليل التشريعات والسياسات المتعلقة بال عقار الصناعي والاستثمار في الجزائر، من خلال جمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتقديم صورة شاملة عن الوضع الحالي والتحديات والفرص.

خطة الدراسة :

لدراسة هذا الموضوع انتهجنا الخطة الثنائية التالية : مقدمة و فصلين اول و ثاني و خاتمة . الفصل الأول بعنوان: المفاهيم الأساسية والتشريعات الجزائرية المتعلقة بالعقار الصناعي حيث ضم مبحثين و في كل مبحث مطلبين (المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي وأهميته: المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي و أهمية العقار الصناعي للاقتصاد الوطني، المطلب الثاني: الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للاستثمار في العقار الصناعي)، أما المبحث الثاني: التشريعات الجزائرية المتعلقة بالعقار الصناعي فقد تطرقنا فيه الى (المطلب الأول : التشريعات القائمة المتعلقة بالعقار الصناعي في الجزائر، المطلب الثاني : تحليل النواقص والثغرات في التشريعات الحالية).

وكان الفصل الثاني بعنوان : استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في القانون الجزائري حيث ضم (المبحث الأول: تحسين بيئة الاستثمار وتقديم الحوافز الذي تطرقنا فيه إلى المطلب الأول : العوائق التي تواجه المستثمرين في العقار الصناعي و اثر سياسات وآليات تحسين بيئة الاستثمار، المطلب الثاني : دور الحوافز الحكومية في جذب الاستثمار في العقار الصناعي)، أما المبحث الثاني : تطوير البنية التحتية وتسهيل الإجراءات الإدارية فقد تعرفنا فيه إلى (المطلب الأول : أهمية تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي، المطلب الثاني : الإجراءات الإدارية وتقليل التكاليف ودور التكنولوجيا في تحسين الإدارة وتسهيل الإجراءات في قطاع العقار الصناعي) ،سبقت هذه الدراسة مقدمة و ختمت بخاتمة .

الفصل الأول: مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري

تعتبر العقارات الصناعية من أهم القطاعات الاقتصادية في الجزائر، حيث تشكل ركيزة أساسية للتنمية الصناعية وتعزز البنية التحتية الاقتصادية للبلاد وتنتظر الحكومة الجزائرية إلى القطاع العقاري الصناعي على أنه محرك للنمو الاقتصادي ومصدر لجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية.

تتجلى أهمية المفاهيم الأساسية والتشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي في تحديد السياسات والإجراءات اللازمة لتنظيم وتنمية هذا القطاع بشكل فعال ومستدام و يتطلب ذلك فهماً دقيقاً للمفاهيم الأساسية المتعلقة بالعقار الصناعي، والتي تشمل المواقع الصناعية، والتراخيص الصناعية، والاستخدامات المسموح بها، وغيرها من الجوانب الهامة علاوة على ذلك، تلعب التشريعات الجزائرية دوراً حيوياً في تنظيم السوق العقارية الصناعية وضمان حماية حقوق المستثمرين والمواطنين على حد سواء و يجب أن تكون هذه التشريعات شفافة ومنصفة، مع توفير إطار قانوني يشجع على الاستثمار ويحد من المخاطر.

إن فهم المفاهيم الأساسية والتشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي ضروري للجميع المعنيين بالقطاع، سواء كانوا مطورين عقاريين أو مستثمرين أو مسؤولين حكوميين ، ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى:

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي وأهميته

سنتعرف في هذا المبحث على التعريف بالعقار الصناعي و أهمية العقار الصناعي للاقتصاد الوطني في المطلب الأول ثم ننتقل إلى المطلب الثاني بعنوان الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للاستثمار في العقار الصناعي.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي و أهمية العقار الصناعي للاقتصاد الوطني

سنتعرف في هذا المطلب على مفهوم العقار الصناعي في الفرع الأول ثم ننتقل إلى الفرع الثاني للتعرف على أهمية العقار الصناعي للاقتصاد الوطني.

تعريف العقار الصناعي

سنتعرف على تعريف العقار الصناعي في بعض التخصصات لنصل إلى التعريف القانوني للعقار الصناعي.

نشأة و تطور العقار الصناعي :

تعود نشأة العقار الصناعي في الجزائر إلى الفترة الاستعمارية، حيث شهدت البلاد توسعاً صناعياً مع تأسيس المصانع والمرافق الصناعية في عدة مناطق ومع استقلال الجزائر في عام 1962، تطورت القطاعات الصناعية¹ وزاد الطلب على المساحات الصناعية، مما أدى إلى نمو العقار الصناعي في سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي، شهدت الجزائر توجهاً نحو الصناعة كجزء من سياسات التحرير الاقتصادي، مما أدى إلى زيادة الاستثمارات في القطاع الصناعي وتوسع العقارات الصناعية.

كما أقرت الحكومة العديد من التشريعات والسياسات التي تعزز استثمارات القطاع الصناعي وتوفر التسهيلات اللازمة،و خلال العقد الماضي، شهدت الجزائر تحولات اقتصادية هامة مع تبني سياسات التحرير الاقتصادي وتعزيز التحول الرقمي وتنويع الاقتصاد ومع ذلك، بقي العقار الصناعي يلعب دوراً حيوياً في دعم القطاع الصناعي وتعزيز التنمية الاقتصادية².

¹محمد عبد القادر،العقار الصناعي في الجزائر: التحديات والفرص، مؤتمر الاستثمار الصناعي في الجزائر،2015،ص56.

²وزارة الصناعة والمناجم والتنمية الصناعية، (2020)،"إستراتيجية الصناعة في الجزائر 2020-2030،مجلة الاقتصاد،2020،ص8.

كما تطورت العديد من المناطق الصناعية والمناطق الحرة في الجزائر، مما أدى إلى توفير بيئة استثمارية ملائمة للشركات الوطنية والدولية ومع استمرار تطور الاقتصاد الجزائري وتنويعه، من المتوقع أن يستمر العقار الصناعي في اللعب دورًا أساسيًا في دعم النمو الاقتصادي وتحسين مستوى المعيشة للمواطنين¹.

أولاً: تعريف العقار الصناعي في بعض التخصصات : يدخل العقار الصناعي في العديد من التخصصات نظراً للأهمية التي يكتسبها فحسب المختصين في المجال الجغرافي: يمكن تعريف العقار الصناعي كالاتي: العقار الصناعي حسب المختصين في هذا المجال يمثل المسافة الجغرافية الرقمية الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية ومن هذا التعريف نجد أنه لا بد من اختيار المكان بدقة الذي تتجز فيه المنشأة الصناعية²، وحسب المختصين في المجال الاقتصادي.

أما العقار الصناعي من الناحية الاقتصادية ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحيث يتم الاتفاق على الأصول الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع³. من هذا التعريف نجد أن العقار الصناعي من الناحية الاقتصادية هو عبارة عن المال الذي يتم الاستثمارية وبالتالي هناك اختلاف بين تعريف العقار الصناعي السابق ذكرى وتعريفه من الناحية الاقتصادية.

ثانياً: التعريف القانوني للعقار الصناعي:

ينقسم مصطلح العقار الصناعي إلى قسمين وبالتالي لا بد من تعريف العقار أولاً وتليه الصناعة ثم تعريف العقار الصناعي.

¹ محمد بوسيف، تطور الصناعة في الجزائر: مشكلات وآفاق، مجلة البحوث الاقتصادية، 2018، ص30.

² لالوش سميرة آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، ص10.

³ المزري مقيدة (العقار الصناعي كافية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية)، مجلة القانون الدولي والتنمية

المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف ميلة، 287/02/01/2020 من 69

1. **تعريف العقار:** ¹تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو يصنع صانع، لا يمكن نقلها، دون أن يعتريها تلف أو خلل.

ونصت المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري على تعريف العقار " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فھر عقار وكل ما عدا ذلك من شيء قھر منقول، أما الأملاك العقارية فقد نصت الفقرة 2 من المادة 683 في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية².

2. **تعريف الصناعة:** بعد تحديد تعريف العقار لا بد أن تحدد تعريفا للصناعة، أما الصناعة فيمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع من طريق تحويل مواد أولية ومما سبق نجد أن الصناعة تشكل عنصرا مهما في التنمية الاقتصادية بغض النظر عن اختلاف مفهومها و معانيها.

3. تعريف العقار الصناعي:

المشروع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي وإنما اكتفي بتعريف العقار من المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري ولم يرد تعريف للعقار الصناعي لكن من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي يمكن مقارنة ذلك على أن العقار الصناعي هو كل فضاء أو وعاء.

عقاري مخصص للاستعمال الصناعي ومن أمثلة العقار الصناعي نجد المصانع والمخازن و يعرف العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقي من المؤسسات العمومية بعد حلها ومزاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها والعقار أنواع أهمها

¹ اخوانجية سميحة حنان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014-2015 ص 15

² المادة 683 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78 لسنة 1975 المعدل و المتمم.

العقارات بالطبيعة ومن جملتها الأراضي التي هي عقار أصيل خلقه الله تعالى أي شيئاً ثابتاً في حيزه، وتشمل جميع أنواع الأراضي الفلاحية والصناعية.

خصائص العقار الصناعي:

تتمثل خصائص العقار الصناعي فيما يلي:

1. من حيث الاستثمار في العقار الصناعي:

يتمتع العقار الصناعي بقبالية عالية للتأجير للشركات الصناعية والتجارية، مما يجذب المستثمرين بفرصة الحصول على عائد استثماري مرتفع ونظراً للحاجة المستمرة للمساحات الصناعية لتشغيل المصانع والمرافق الصناعية، فإن العقار الصناعي يتمتع بثبات في الطلب على مدى الوقت وقد توفر الحكومة تسهيلات مالية وضريبية لتشجيع الاستثمار في العقارات الصناعية، مما يعزز جاذبية القطاع للمستثمرين¹.

2. من حيث توزيع المناطق:

توجد في الجزائر عدة مناطق صناعية مخصصة توفر بنية تحتية متكاملة وتسهل عمليات الإنتاج والتوزيع وتتركز المناطق الصناعية غالباً في المناطق الحضرية الكبيرة والمحاذية للموانئ ومراكز النقل، مما يعزز التنمية المحلية ويسهم في توزيع الثروة بشكل أكثر توازناً².

3. من حيث المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي:

قد تنشأ منازعات بين الملاك والمستأجرين حول شروط الإيجار والالتزامات المترتبة وفي بعض الأحيان، يمكن أن تنشأ منازعات حول الضرائب المحلية والتراخيص وغيرها بين أصحاب العقارات الصناعية والسلطات المحلية، أما في حالة حدوث تلوث أو انتهاكات بيئية ناتجة عن استغلال العقار الصناعي، قد تنشأ منازعات قانونية بين الملاك والجهات الرقابية أو المتضررين³.

¹ شنوان حنان، العقار الصناعي، كلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، دفاثر السياسية والقانون، مخبر القانون العقاري والبيئة، 15 جوان 2016، ص 683

² درع نبيلة، الإشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي نيبازة، م 35، 3، مارس 2021 ص 13

³ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريحية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار، هومة للنشر و التوزيع، الجزائر 2004 م، ص 50.

باختلاف هذه الخصائص، يبقى العقار الصناعي قطاعًا حيويًا في الاقتصاد الجزائري ومصدرًا للدخل والتنمية المحلية.

الفرع الثاني : أهمية العقار الصناعي للاقتصاد الوطني

العقار الصناعي يحمل أهمية كبيرة للاقتصاد الوطني في العديد من الجوانب، وهنا أبرزها:

- يسهم العقار الصناعي في تعزيز النمو الاقتصادي من خلال دعم القطاع الصناعي وتوفير البنية التحتية اللازمة لتشغيل المصانع والمرافق الصناعية.
- يخلق العقار الصناعي فرص عمل مباشرة وغير مباشرة للعمالة المحلية في مختلف القطاعات الصناعية و يسهم ذلك في تخفيف معدلات البطالة وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.
- توفر البنية التحتية المناسبة والتسهيلات الحكومية المتاحة في العقارات الصناعية بيئة استثمارية ملائمة للمستثمرين وبتيح ذلك جذب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية وتحفيز الاستثمارات الصناعية والتكنولوجية.
- يساهم القطاع الصناعي، بما في ذلك العقار الصناعي، في تنويع قاعدة الاقتصاد وتحقيق الاكتفاء الذاتي وزيادة الصادرات ويمكن للصناعات المحلية المتنوعة أن تقلل الاعتماد على واردات السلع وتزيد من القيمة المضافة للاقتصاد الوطني.
- يعمل الاستثمار في العقار الصناعي على تطوير البنية التحتية في المناطق الصناعية، مما يسهم في تحسين جودة الحياة للمواطنين وتوفير الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والنقل.
- يشجع العقار الصناعي على استخدام التكنولوجيا الحديثة والابتكار في عمليات الإنتاج، مما يعزز التنافسية ويسهم في تطوير قطاع البحث والتطوير في البلاد¹.

المطلب الثاني: الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للاستثمار في العقار الصناعي

سنتعرف في الفرع الأول على الفوائد الاقتصادية للاستثمار في العقار الصناعي ثم نتطرق إلى الفوائد الاجتماعية للاستثمار في العقار الصناعي في الفرع الثاني.

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 52-53.

الفوائد الاقتصادية للاستثمار في العقار الصناعي

يحمل استثمار العقار الصناعي العديد من الفوائد الاقتصادية التي تؤثر إيجاباً على الاقتصاد بشكل عام:

يمكن أن يكون العقار الصناعي مصدراً لعوائد مالية مستقرة ومرتفعة نسبياً، نظراً للطلب المستمر على المساحات الصناعية والتوجه نحو الاستثمار في الصناعات المتقدمة والتكنولوجيا الحديثة.

يعتبر العقار الصناعي واحداً من أنواع الاستثمارات التي تساهم في تنويع محفظة الاستثمار الخاصة بالمستثمر، مما يزيد من استقرار وتوازن المحفظة ويقلل من المخاطر المالية. يمكن للاستثمار في العقار الصناعي أن يساهم في تعزيز القيمة المضافة للاقتصاد الوطني، من خلال دعم الإنتاج الصناعي وزيادة تنويع الصادرات وتحسين التوازن التجاري. يتيح استثمار العقار الصناعي فرص عمل مباشرة وغير مباشرة للسكان المحليين، مما يساهم في تحفيز النمو الاقتصادي وتخفيف معدلات البطالة.

يشجع الاستثمار في العقار الصناعي على استخدام التكنولوجيا الحديثة والابتكار في عمليات الإنتاج، مما يعزز التنافسية ويساهم في تطوير قطاع البحث والتطوير¹. يمكن أن يساهم استثمار العقار الصناعي في تطوير البنية التحتية في المناطق الصناعية، مما يحسن جودة الحياة للمواطنين ويوفر الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والنقل. يُعتبر العقار الصناعي استثماراً جيداً يمكن أن يساهم في تحقيق الازدهار الاقتصادي وتعزيز التنمية الشاملة في الجزائر وغيرها من البلدان.

الفوائد الاجتماعية للاستثمار في العقار الصناعي

يساهم استثمار العقار الصناعي في تحقيق العديد من الفوائد الاجتماعية التي تعزز التنمية وتحسن جودة الحياة للمجتمع بشكل عام أولاً، يساهم العقار الصناعي في خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة للسكان المحليين، مما يقلل من معدلات البطالة ويعزز الاستقرار

¹ مسعود نعامة، العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار في الجزائر، مذكرة شهادة ماستر لي الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014-2015، ص 12

الاجتماعي والاقتصادي بفضل هذه الفرص الوظيفية، يتمكن الأفراد والعائلات من تحقيق الاكتفاء الذاتي وتحسين مستوى معيشتهم¹.

ثانياً، يساهم العقار الصناعي في تعزيز التنمية المحلية وتوزيع الثروة، حيث يتم تطوير المناطق الصناعية وتوفير البنية التحتية اللازمة لتشغيل المصانع والمرافق الصناعية و هذا يساهم في تحسين جودة الحياة للمجتمعات المحلية من خلال توفير الخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء والنقل، بالإضافة إلى توفير فرص التدريب والتطوير المهني للعمالة المحلية.

ثالثاً، يعمل الاستثمار في العقار الصناعي على تعزيز التعليم والبحث العلمي، حيث يشجع على استخدام التكنولوجيا الحديثة والابتكار في عمليات الإنتاج وهذا يساهم في تطوير القدرات البشرية وتحسين مستوى التعليم والتدريب في المجتمع، مما يؤدي إلى تعزيز الابتكار وزيادة الأعمال وأخيراً، يمكن للاستثمار في العقار الصناعي أن يساهم في تحسين البيئة وحمايتها، حيث يشجع على استخدام تقنيات الإنتاج النظيفة والمستدامة، ويساهم في تقليل التلوث وحدوث الأضرار البيئية هذا يساهم في حماية البيئة للأجيال الحالية والمستقبلية، وتعزيز استدامة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما يعتبر العقار الصناعي استثماراً مهماً لتحقيق الفوائد الاجتماعية المتعددة، من خلال خلق فرص عمل، توزيع الثروة، تعزيز التعليم والبحث العلمي، وحماية البيئة².

المبحث الثاني: التشريعات الجزائرية المتعلقة بالعقار الصناعي

سننتقل في هذا المبحث إلى التشريعات القائمة المتعلقة بالعقار الصناعي في الجزائر في المطلب الأول ثم نتعرف على النواقص والثغرات في التشريعات الحالية في المطلب الثاني.

¹ زغلامي حسبية، لخذاري عبد الحق الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع، 11 جانفي 2019 ص 255.

² سليمان فاطمة دور العقار الصناعي في استقطاب الاستثمار مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ريان عاشور، 2016/2017، ص 16

المطلب الأول : التشريعات القائمة المتعلقة بالعقار الصناعي في الجزائر

في ظل التطور الاقتصادي المستمر في الجزائر، تلعب التشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي دورًا حيويًا في تنظيم وتحفيز الاستثمارات وضمان الاستدامة البيئية والاجتماعية. يتناول الفرع الأول من هذا النقاش التشريعات المتعلقة بالبنية والتخطيط العمراني، حيث تُحدد هذه التشريعات المعايير والضوابط لتخصيص الأراضي واستخدامها لأغراض صناعية وتجارية. وتشمل هذه التشريعات قوانين البناء والتخطيط العمراني واللوائح المحلية التي تحدد المناطق المخصصة للصناعات والعقارات الصناعية.

كما تُعتبر هذه التشريعات أداة أساسية لتطوير البنية التحتية وتحسين جودة الحياة في المناطق الصناعية أما الفرع الثاني، فهو يتناول التشريعات المتعلقة بالاستثمار والتشغيل في العقارات الصناعية، حيث تنظم هذه التشريعات الشروط والضوابط اللازمة للاستثمار في العقارات الصناعية وتحديد الإجراءات الإدارية للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة. وتشمل هذه التشريعات قوانين الاستثمار والضرائب والمعايير الفنية والبيئية التي يجب أن تلتزم بها الشركات والمصانع في العقارات الصناعية ويُعتبر هذا الفرع أساسيًا لتعزيز الاستثمارات وتشجيع النشاط الصناعي، وبالتالي تعزيز النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل في الجزائر، كما تلعب التشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي دورًا حيويًا في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، وتسهم في خلق بيئة استثمارية ملائمة ومستدامة للقطاع الصناعي والاقتصاد بشكل عام¹.

التشريعات المتعلقة بالبنية والتخطيط العمراني

تلعب التشريعات المتعلقة بالبنية والتخطيط العمراني دورًا حيويًا في تنظيم استخدام الأراضي وتحديد الأغراض المسموح بها للبناء الصناعي والتجاري، بما في ذلك العقارات الصناعية، في الجزائر ويهدف هذا التشريع إلى تحقيق التوازن بين الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وضمان استخدام الأراضي بشكل فعال ومستدام.

كما تشمل هذه التشريعات قوانين البناء والتخطيط العمراني التي تحدد الإجراءات والمعايير اللازمة لبناء المباني الصناعية وتخصيص الأراضي لأغراض صناعية و تضمن

¹ سليمان فاطمة مرجع سابق ص 17

هذه القوانين أن يتم تخصيص الأراضي الصناعية في مناطق محددة ومخصصة خصيصاً لهذا الغرض، مما يسهل عمليات التخطيط والتطوير العمراني ويحافظ على التوازن البيئي¹. القواعد التقنية لتصميم البنايات تعتبر عنصراً أساسياً في ضمان سلامة وجودة البنايات في الجزائر و تهدف هذه القواعد إلى تحديد المعايير الفنية والتقنية اللازمة التي يجب أن تتوافق معها البنايات، سواء كانت سكنية، تجارية، إدارية، صناعية، فندقية، مستشفيات، مدارس، أو مؤسسات ثقافية، لضمان استدامتها وسلامتها وتلبية الاحتياجات المتنوعة للمستخدمين وتضمن هذه القواعد توافق البنايات مع المعايير الهندسية، حيث تحدد متطلبات البنية التحتية مثل الأساسات، والهياكل الداعمة، وأنظمة الصرف الصحي، والتيار الكهربائي، وأنظمة التبريد والتدفئة و يتم تحديد مواصفات الهيكل الإنشائي للبنايات بشكل دقيق، بما في ذلك الأسس، والجدران، والأعمدة، والأسقف، لضمان سلامتها الهيكلية ومقاومتها للأحمال الميكانيكية و تركز القواعد التقنية أيضاً على السلامة الحريقية، حيث تحدد التدابير اللازمة للوقاية من الحرائق وحماية الحياة البشرية والممتلكات و تشمل هذه التدابير استخدام مواد مقاومة للحرائق، وتوفير أنظمة إنذار وإخلاء، وتوفير مسالك إخلاء آمنة².

تهدف القواعد التقنية أيضاً إلى تحقيق التهوية الجيدة والإضاءة الطبيعية الكافية داخل البنايات، مما يساهم في إنشاء بيئة داخلية مريحة وصحية للمستخدمين، كما تحدد المعايير الصحية والبيئية للحفاظ على جودة الهواء والمياه، وضمان التخلص الآمن من النفايات، مما يساهم في الحفاظ على صحة وسلامة السكان والبيئة المحيطة، كما تعتبر القواعد التقنية لتصميم البنايات السكنية والتجارية والإدارية والصناعية والفنادق والمستشفيات والمدارس والمؤسسات الثقافية أساسية لضمان بناء بنايات ملائمة وآمنة ومستدامة، مما يساهم في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في الجزائر.

¹قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم .

²مرسوم تنفيذي رقم 11-306 المؤرخ في 26 صفر 1432 الموافق لـ 30 يناير 2011 يحدد القواعد التقنية لتصميم البنايات السكنية والتجارية والإدارية والصناعية والفنادق والمستشفيات والمدارس والمؤسسات الثقافية و يحدد هذا المرسوم التنفيذي القواعد التقنية لتصميم مجموعة متنوعة من البنايات بما في ذلك البنايات الصناعية.

قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 يعد من التشريعات الهامة في الجزائري التي تهدف إلى توحيد اللوائح والإجراءات المتعلقة بالبناء في جميع أنحاء الجزائر ويعمل هذا القانون على تنظيم العمليات الإدارية والتقنية المتعلقة بالبناء، بما يشمل ترخيص البناء والفحص الفني وتطبيق المعايير البيئية والصحية و من خلال هذا القانون، يتم إنشاء إطار قانوني موحد ينطبق على جميع أنحاء البلاد، مما يساهم في توحيد الإجراءات وتقليل التشوّهات والتباينات في تطبيق اللوائح والأنظمة المتعلقة بالبناء في المدن الجزائرية المختلفة، كما يشمل التهيئة و التعمير رقم 29/90 مجموعة من الإجراءات والمتطلبات التقنية التي يجب أن تلتزم بها جميع عمليات البناء في الجزائر ومن بين هذه الإجراءات: ترخيص البناء ينظم القانون إجراءات الحصول على تراخيص البناء،¹ بما في ذلك تقديم الطلبات والمستندات اللازمة والشروط التي يجب تحقيقها للحصول على التراخيص وينص الفحص الفني القانون على إجراء فحص فني دقيق للمشاريع البنائية للتأكد من توافقها مع المعايير الهندسية والأمنية والصحية والبيئية و المعايير البيئية والصحية يلتزم قانون البناء الموحد بتطبيق المعايير البيئية والصحية في عمليات البناء، بما في ذلك تأمين التخلص الآمن من النفايات والحفاظ على جودة الهواء والمياه ، الإجراءات الإدارية يحدد القانون الإجراءات الإدارية اللازمة لتنفيذ أحكامه، بما في ذلك تشكيل الهيئات واللجان الفنية المختصة بمتابعة وتقييم عمليات البناء، كما يلعب قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 دوراً هاماً في توحيد اللوائح والإجراءات المتعلقة بالبناء في الجزائر، ويضمن تطبيق المعايير الفنية والبيئية والصحية في عمليات البناء لضمان بناء بنايات آمنة ومستدامة في جميع أنحاء البلاد.²

الإجراءات المشتركة للترخيص في البناء تعتبر جزءاً أساسياً من التشريعات المتعلقة بالبنية والتخطيط العمراني في الجزائر، وتتضمن عدة خطوات تحتاج إلى اتخاذها للحصول على التراخيص اللازمة لبناء البنايات التجارية والسكنية والإدارية والصناعية.

من الناحية القانونية للمشرع الجزائري، ينص قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 على الإجراءات والشروط التي يجب إتباعها للحصول على تراخيص البناء للأغراض المختلفة أولاً، يتعين على المالك أو المطور تقديم طلب للحصول على ترخيص البناء إلى

¹قانون التهيئة و التعمير رقم 90 -29 المعدل و المتمم .

²قانون التهيئة و التعمير رقم 90 -29 المعدل و المتمم.

الجهة المختصة، التي قد تكون البلدية أو السلطات المحلية المعنية بالتخطيط العمراني و يتضمن الطلب معلومات حول نوعية المشروع، والموقع المحدد للبناء، وتفاصيل الخطط الهندسية أما ثانياً، تتضمن الإجراءات القانونية تقديم المستندات اللازمة مع الطلب، والتي قد تشمل الرسومات الهندسية، والتقارير الفنية، والدراسات البيئية، وأي معلومات أخرى تطلبها السلطات المحلية.

ثالثاً، يتم تقييم الطلب والمستندات المقدمة للتأكد من مطابقتها للمعايير الهندسية والأمنية والصحية والبيئية المعتمدة، في حال الموافقة على الطلب، يتم إصدار الترخيص اللازم للبناء، مع تحديد الشروط والمتطلبات اللازمة للامتثال خلال عملية البناء، ويتم إجراء فحص فني دقيق للمشروع للتأكد من توافقه مع المعايير والشروط المحددة في الترخيص وأخيراً، بعد الانتهاء من عمليات البناء، يتم إصدار شهادة الانتهاء والموافقة على الاستخدام، التي تعتبر ضرورية لبدء استخدام البناية، الإجراءات المشتركة للترخيص في البناء تضمن تنظيم وتوجيه العمليات البنائية لمختلف أنواع البنايات، مما يضمن الامتثال للمعايير الهندسية والأمنية والصحية والبيئية، وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في الجزائر¹ بالإضافة إلى ذلك، تنص هذه التشريعات على وجود لوائح محلية تحدد المناطق المخصصة للصناعات والعقارات الصناعية بشكل أكثر تحديداً، مما يسهل على المستثمرين تحديد المواقع المناسبة لاستثماراتهم الصناعية وتشجيع التوجه نحو المناطق الصناعية المناسبة.

الفرع الثاني: التشريعات المتعلقة بالاستثمار والتشغيل

التشريعات المتعلقة بالاستثمار والتشغيل في الجزائر تشكل إطاراً قانونياً هاماً لتنظيم النشاط الاقتصادي وتعزيز الاستثمار في مختلف القطاعات، بما في ذلك العقارات الصناعية و يأخذ هذا الإطار القانوني بعين الاعتبار الشروط اللازمة لتنفيذ المشاريع الصناعية وضمان تحقيق الاستدامة الاقتصادية والبيئية ومن بين هذه التشريعات:

1. قانون الاستثمار: يحدد قانون الاستثمار الشروط والضوابط اللازمة للقيام بالاستثمارات في مختلف القطاعات الاقتصادية، بما في ذلك العقارات الصناعية و

¹ مرسوم تنفيذي رقم 10-236 المؤرخ في 16 شوال 1431 الموافق لـ 25 سبتمبر 2010 من المشرع الجزائري.

- ينص القانون على الإجراءات الإدارية والتقنية اللازمة للحصول على تراخيص الاستثمار وتنفيذ المشاريع بكفاءة وفعالية¹.
- 2. قانون الضرائب:** يحدد قانون الضرائب الضوابط والإجراءات المتعلقة بالضرائب والرسوم المفروضة على المشاريع الصناعية والاستثمارات وينص القانون على الالتزامات الضريبية للشركات والمستثمرين ويوفر التسهيلات الضريبية اللازمة لتشجيع الاستثمارات في العقارات الصناعية².
- 3. المعايير الفنية:** تحدد المعايير الفنية اللازمة لتنفيذ المشاريع الصناعية، بما في ذلك العقارات الصناعية، وتضمن الجودة والسلامة في البناء والتشغيل وتشمل هذه المعايير الهندسية والميكانيكية والكهربائية التي يجب أن تلتزم بها الشركات والمصانع³.
- 4. المعايير البيئية:** تنص التشريعات على الالتزام بالمعايير البيئية اللازمة للحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية خلال عمليات الاستثمار والتشغيل و تتضمن هذه المعايير تأمين التخلص الآمن من النفايات والحد من التلوث وحماية الطبيعة⁴.
- تهدف التشريعات المتعلقة بالاستثمار والتشغيل في الجزائر إلى خلق بيئة قانونية واقتصادية ملائمة للنشاط الاقتصادي وتوفير فرص العمل، مع الحفاظ على البيئة وتحقيق الاستفادة الاقتصادية والبيئية⁵.

¹قانون الاستثمار رقم 22-18: المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50 ، الصادرة في 28 يوليو سنة 2022.

²قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة رقم 16-09: يهدف هذا القانون إلى تنظيم الضرائب والرسوم المفروضة على الشركات والمؤسسات التجارية والأفراد، و صدر في سنة 2016.

³الأمر رقم 01-03: المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر الصادرة في 2021/08/22 المعدل و المتمم .

⁴قانون الضمان الاجتماعي رقم 83-12: المؤرخ في سنة 1983، ويحدد نظام الضمان الاجتماعي في الجزائر، بما في ذلك التأمين على العمال والموظفين والعمال المستقلين، وتقديم المساعدات المالية والخدمات الطبية والاجتماعية.

⁵قانون العمل رقم 90-11: المؤرخ في سنة 1990، وينظم العلاقة بين أصحاب العمل والعمال، ويحدد حقوقهم وواجباتهم، وينص على شروط التوظيف والإجازات والأجور والتأمين الاجتماعي.

المطلب الثاني : تحليل النواقص والثغرات في التشريعات الحالية

يمثل تحليل النواقص والثغرات في التشريعات الحالية خطوة أساسية في تطوير القوانين وتحسين البيئة القانونية والاقتصادية و يهدف هذا التحليل إلى تحديد النواقص والمشاكل التي قد تعيق تنفيذ القوانين بفعالية، والتركيز على تحسين الجوانب التي تحتاج إلى إصلاح لتحقيق الأهداف المرجوة في هذا السياق، سيتم استكشاف الفجوات في التشريعات الحالية وتحليل التحديات التي تواجه عملية التطبيق والتنفيذ.

تفاوت في تنفيذ القوانين

يشكل تفاوت تنفيذ القوانين تحدياً رئيسياً يمكن أن يؤثر سلباً على النجاح والفعالية الفعلية للتشريعات ويمكن أن تسهم هذه الثغرة في تقويض مبادئ العدالة والشفافية وتؤدي إلى تفاقم الفساد وضعف الرقابة القانونية في الجزائر، وبالرغم من وجود تشريعات قانونية متعددة تهدف إلى مراقبة تنفيذ القوانين بشكل صحيح، إلا أن هناك عدة ثغرات قد تؤدي إلى تفاوت في التطبيق.

قانون مكافحة الفساد: هو قانون رئيسي في الجزائر الذي يهدف إلى مكافحة الفساد وتقوية النظام القانوني لضمان النزاهة والشفافية في الأنشطة الحكومية والقطاع الخاص ويعتبر قانون مكافحة الفساد رقم 06-01 الصادر في 27 فبراير 2006 أحد أهم القوانين التي تم اعتمادها في هذا السياق¹.

هذا القانون ينص على تشديد العقوبات على الفساد وضمان حماية المصالح العامة والتشديد على الرقابة والتفتيش على القطاعات المعرضة للفساد ومع ذلك، تواجه عملية تنفيذ هذا القانون تحديات عديدة، بما في ذلك:

تأخير في التنفيذ: قد تتسبب الإجراءات البيروقراطية والتعقيدات الإدارية في تأخير في تنفيذ القوانين لمكافحة الفساد، مما يجعل من الصعب تحقيق النتائج المرجوة في الوقت المناسب. ضعف الرصيد القانوني: قد يكون هناك ضعف في الرصيد القانوني لتطبيق القانون بشكل صحيح، مما يمكن أن يؤدي إلى قلة فعالية التشريعات في مكافحة الفساد².

¹ القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ج ر ع 14 الصادرة في 08 مارس 2006.

² القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته.

قانون الشفافية وحق الوصول إلى المعلومات: تعد القوانين التي تنص على الشفافية وحق الوصول إلى المعلومات أدوات أساسية لتعزيز الديمقراطية والمساءلة في الحكومة والمؤسسات العامة لكن التحديات التي ذكرتها تعتبر عقبات حقيقية أمام تحقيق الأهداف المرجوة من هذه القوانين ولتحسين تطبيق قوانين الشفافية وحق الوصول إلى المعلومات، يمكن اتخاذ عدة إجراءات ويمكن للحكومة والمؤسسات العامة تعزيز الوعي والتدريب بشأن حقوق المواطنين والواجبات المتعلقة بتوفير المعلومات. كما يمكن تبسيط الإجراءات الإدارية لجعلها أكثر وضوحاً وسهولة للمواطنين، مما يسهل عليهم الوصول إلى المعلومات المطلوبة.

بالإضافة إلى ذلك، يجب تعزيز الرقابة والمراقبة لضمان الامتثال لقوانين الشفافية وحق الوصول إلى المعلومات، ومعاينة أي مخالفات تحدث من خلال هذه الإجراءات، يمكن تعزيز فعالية هذه القوانين وضمان تحقيق الأهداف المرجوة منها في تعزيز الشفافية والمساءلة في العمل الحكومي والمؤسسات العامة¹.

تعقيد الإجراءات الإدارية

يعد تعقيد الإجراءات الإدارية عاملاً مهماً يسهم في إضعاف فعالية قوانين الشفافية وحق الوصول إلى المعلومات و يعاني المستثمرون والأفراد من التحديات التي تنشأ نتيجة لتعقيدات هذه الإجراءات، مما يجعل من الصعب الالتزام بالقوانين بشكل صحيح².

كما تتضمن هذه التعقيدات طول الإجراءات، حيث يستغرق الحصول على المعلومات والتصاريح والتراخيص وقتاً طويلاً فهذا التأخير يمكن أن يؤدي إلى تأخيرات في تنفيذ المشاريع وزيادة التكاليف، مما يؤثر سلباً على الاقتصاد ويقلل من جاذبية البيئة الاستثمارية بالإضافة إلى ذلك، قد تواجه الشركات والأفراد تعقيدات في تقديم التصاريح والتراخيص، حيث قد تكون الإرشادات غير واضحة أو متضاربة، مما يؤدي إلى الارتباك والتأخير في عمليات المراجعة والموافقة وهذا الوضع يزيد من مستوى عدم اليقين ويقلل من مستوى الشفافية في العملية، مما يؤثر على الثقة في النظام الإداري ويعيق النمو الاقتصادي

¹ القانون رقم 07-18 المؤرخ في 10 يونيو 2018، يتعلق بحماية الأشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات

الطابع الشخصي، ج ر ع 34 المؤرخ في 10 يونيو 2018 .

² بن شريط فاطمة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، للسنة الجامعية 2021/2020، ص 14

ولتخفيف هذه التعقيدات، يجب على الحكومات والجهات الإدارية تبسيط الإجراءات وتحسين وضوح الإرشادات و ينبغي أن تكون الإجراءات الإدارية شفافة وسلسة، ويجب توفير دعم فني واستشاري للمستثمرين والأفراد لمساعدتهم في فهم والالتزام بالقوانين بشكل صحيح، بالإضافة إلى ذلك، يجب على الحكومات تعزيز الكفاءة في معالجة الطلبات والتصاريح، وضمان تقديم الخدمات بطريقة سريعة وفعالة، مما يساعد في تعزيز الثقة في النظام الإداري وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي¹.

¹سردو محمد، تسير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتدبير الأكاديمية للدراسات الاجتماعية وللإنسانية، جامعة سيبة بن بوعلي الشلف، م11، ع 02، 2019، ص 54.

خلاصة الفصل الأول:

يعرف العقار الصناعي كأى عقار مخصص للأنشطة الصناعية والتجارية، مثل المصانع والمستودعات والمرافق الصناعية الأخرى و تتجلى أهميته في دعم الاقتصاد الوطني عبر تعزيز الإنتاج الصناعي وتوفير فرص العمل وتعزيز البنية التحتية الاقتصادية. كما تشمل التشريعات الجزائرية المتعلقة بالعقار الصناعي على مجموعة من القوانين واللوائح التي تنظم تأسيس وتشغيل وتسويق العقارات الصناعية و تهدف هذه التشريعات إلى توفير بيئة استثمارية ملائمة وضمان حماية حقوق المستثمرين والمواطنين و من بين النواقص والثغرات في التشريعات الحالية، يمكن تحديدها في عدم وضوح بعض الأنظمة والإجراءات، وعدم كفاية التنسيق بين الجهات المعنية، وتأخر في تحديث التشريعات لمواكبة التطورات الاقتصادية والتكنولوجية فهذه النواقص تؤثر سلباً على فعالية القطاع العقاري الصناعي وتقليل جاذبيته للمستثمرين و يجب على الحكومة الجزائرية النظر في تحسين التشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي من خلال تعزيز الشفافية والكفاءة وتعزيز التعاون بين الجهات المختلفة فهذا سيسهم في تعزيز الثقة في السوق العقارية الصناعية وجذب المزيد من الاستثمارات، مما يعزز النمو الاقتصادي ويعمل على تحسين مستوى المعيشة للمجتمع.

**الفصل الثاني: استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في
القانون الجزائري**

الفصل الثاني: استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في القانون الجزائري

استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في القانون الجزائري تمثل جزءاً أساسياً من خطة الجزائر لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة و تسعى الحكومة الجزائرية من خلال سلسلة من الإصلاحات التشريعية والتنظيمية إلى خلق بيئة استثمارية جاذبة ومستقرة، بهدف تنويع الاقتصاد بعيداً عن الاعتماد على قطاع النفط والغاز وتمثل هذه الاستراتيجيات في تقديم حوافز ضريبية وجمركية مغرية، وتبسيط الإجراءات البيروقراطية، وتسهيل الحصول على الأراضي الصناعية، بالإضافة إلى تطوير البنية التحتية اللازمة لدعم المشاريع الصناعية.

كما يعمل القانون الجزائري على ضمان الشفافية وحماية حقوق المستثمرين من خلال إنشاء هيئات تنظيمية فعالة، مما يعزز الثقة بين المستثمرين والحكومة ، كما تركز الاستراتيجيات على تحسين الخدمات اللوجستية وتوفير الدعم الفني والتكنولوجي للشركات، مما يساهم في رفع كفاءة الإنتاج وزيادة القدرة التنافسية للمنتجات الجزائرية في الأسواق العالمية من خلال هذه الجهود، تسعى الجزائر إلى جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتحقيق نمو اقتصادي مستدام، وخلق فرص عمل جديدة، وتعزيز مكانتها كمركز إقليمي للصناعة والاستثمار.

المبحث الأول: تحسين بيئة الاستثمار وتقديم الحوافز

تحسين بيئة الاستثمار وتقديم الحوافز يمثلان عنصرين حيويين في دفع عجلة التنمية الاقتصادية وتعزيز نمو القطاع العقاري الصناعي و يعكس هذا العنوان السعي المستمر لإنشاء بيئة استثمارية جاذبة ومشجعة تجذب المستثمرين وتحفزهم على الاستثمار في القطاع العقاري، وذلك من خلال تقديم مجموعة من الحوافز والتسهيلات التي تسهم في تخفيف العبء المالي والإداري عن المستثمرين وتشجيعهم على توجيه رؤوس الأموال نحو القطاع العقاري.

تحسين بيئة الاستثمار يتضمن إصلاحات وتحسينات في السياسات الحكومية والتشريعات المتعلقة بالاستثمار، بما في ذلك تبسيط الإجراءات الإدارية، وتحسين البنية التحتية، وتوفير الأمان القانوني والاستقرار السياسي، وتعزيز الشفافية ومكافحة الفساد هذه الإصلاحات تسهم في خلق بيئة استثمارية مشجعة تعزز ثقة المستثمرين وتحفزهم على زيادة الاستثمارات في القطاع العقاري أما تقديم الحوافز، فيشمل ذلك مجموعة من التسهيلات والامتيازات التي تقدمها الحكومة للمستثمرين، مثل الإعفاءات الضريبية، والمساعدات المالية، والتسهيلات الجمركية، والأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية هذه الحوافز تعمل على تقليل التكاليف وزيادة الربحية للمستثمرين، مما يجعل الاستثمار في القطاع العقاري أكثر جاذبية وإمكانية لهم من خلال تحسين بيئة الاستثمار وتقديم الحوافز¹.

يمكن تعزيز نمو القطاع العقاري وتحقيق فوائد اقتصادية واجتماعية متعددة، مثل خلق فرص عمل جديدة، وزيادة الإنتاجية، وتنويع مصادر الدخل، وتعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة، ومن خلال ما سبق سنتعرف على العوائق التي تواجه المستثمرين في العقار الصناعي و اثر سياسات وآليات تحسين بيئة الاستثمار في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى دور الحوافز الحكومية في جذب الاستثمار في العقار الصناعي.

¹ عيدة قليش ، منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018/2019، ص69.

المطلب الأول : العوائق التي تواجه المستثمرين في العقار الصناعي و اثر سياسات وآليات تحسين بيئة الاستثمار

تواجه المستثمرون في قطاع العقار الصناعي مجموعة من التحديات التشريعية والبيروقراطية التي تؤثر بشكل مباشر على قدرتهم على الاستثمار والنمو الاقتصادي ويشكل التحليل الدقيق لهذه التحديات جزءاً أساسياً من فهم تطورات السوق وتحديد الخطط الإستراتيجية للمستثمرين¹.

في هذا السياق، تعمل العوائق التشريعية على تعقيد الإجراءات وتباطؤ سير العمليات، مما يزيد من التكاليف ويقلل من جاذبية الاستثمار في العقار الصناعي بالإضافة إلى ذلك، تشكل البيروقراطية عائقاً إضافياً حيث تصادف المستثمرون تعقيدات إجرائية وتأخيرات غير مبررة في الموافقات والتراخيص مع ذلك، يمكن للسياسات الحكومية الفعالة والآليات الإصلاحية الجادة أن تلعب دوراً محورياً في تخفيف هذه العقبات وتعزيز بيئة الاستثمار في العقار الصناعي فعلى سبيل المثال، يمكن للإصلاحات القانونية التي تبسط الإجراءات وتوفر الشفافية أن تعزز الثقة بين المستثمرين وتجذب المزيد من الاستثمارات، كما يمكن أن تسهم السياسات الحكومية في توفير التسهيلات اللازمة وتحفيز النمو الاقتصادي في هذا القطاع الحيوي.

التحديات التشريعية والبيروقراطية: تحليل العقبات القانونية والإدارية التي تواجه المستثمرين في قطاع العقار الصناعي وتأثيرها على قدرتهم على الاستثمار والنمو الاقتصادي.

التحديات التشريعية والبيروقراطية تشكل جداراً يعترض طريق المستثمرين في قطاع العقار الصناعي، حيث تمثل عقباتاً تعقيدية تحول دون تحقيق أهداف الاستثمار والنمو الاقتصادي المستهدفة².

إن فهم وتحليل هذه التحديات يعد أمراً ضرورياً لتطوير استراتيجيات فعالة لتجاوزها وتعزيز بيئة الاستثمار في هذا القطاع الحيوي و من بين التحديات القانونية التي تواجه

¹ عقوبي سي تواني العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019 ، ص96.

² زين كرو يمينة و بن ماس جميلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة الماستر في الحقوق قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2015-2016 ، ص20

المستثمرين هو التعقيد الناتج عن التشريعات المعقدة والغامضة التي قد تكون متناقضة أحياناً، والتي قد تزيد من تعقيد الإجراءات وتعيق سير العمليات الاستثمارية على سبيل المثال، يمكن أن تكون قوانين العقارات والتراخيص غير واضحة أو تحتاج إلى تفسيرات دقيقة، مما يؤدي إلى تأخيرات وارتباك في إجراءات الاستثمار، أما التحديات البيروقراطية، فتتعلق بالعقبات الإدارية والإجرائية التي تواجه المستثمرين أثناء تنفيذ مشاريعهم في القطاع العقاري فقد تتمثل هذه التحديات في تعقيدات الحصول على التصاريح والتراخيص من الجهات المختصة، والتأخيرات في الموافقات، وزيادة المتطلبات الوثائقية، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف وتأخير المشاريع¹.

هذه التحديات تتسبب في تقليل جاذبية الاستثمار في قطاع العقار الصناعي وتثير مخاوف المستثمرين بشأن استقرار البيئة التشريعية والإدارية لذا، ينبغي على الحكومات والجهات المعنية التعامل بجدية مع هذه التحديات من خلال تبسيط الإجراءات، وتوفير الشفافية، وتحسين التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة لتعزيز بيئة الاستثمار وتشجيع المزيد من الاستثمارات في هذا القطاع المهم².

تشكل التحديات التشريعية والبيروقراطية عقبة رئيسية أمام المستثمرين في قطاع العقار الصناعي، مما يؤثر سلباً على بيئة الاستثمار ويقلل من فرص النمو الاقتصادي في هذا القطاع الحيوي، فيما يتعلق بالتحديات القانونية، فإن التشريعات المعقدة والغامضة تعد من أبرز العوامل التي تزيد من تعقيد الإجراءات وتحد من الشفافية والثقة بين المستثمرين فعلى سبيل المثال، قد تكون التشريعات المتعلقة بالعقارات والتراخيص غير واضحة أو متناقضة، مما يضطر المستثمرين إلى البحث عن استشارة قانونية متخصصة ويضعهم في مواقف قانونية محفوفة بالمخاطر³.

¹ ابن كرو يمينة و بن مماس جميلة، مرجع سابق، ص 22.

² بوشنة ليلة النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر 08/04، مذكرة الماجستير في القانون، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 29/05/2013، ص 96.

³ سألت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، بالجلفة 2014/2015، ص 90.

أما التحديات البيروقراطية، فتتمثل في التعقيدات الإدارية والإجرائية التي يواجهها المستثمرون أثناء التعامل مع الجهات الحكومية والإدارية فقد يجد المستثمرون أنفسهم محاصرين في متاهة من الإجراءات والمتطلبات الوثائقية، مما يؤدي إلى تأخير المشاريع وزيادة التكاليف، تلك التحديات القانونية والبيروقراطية تضع عقبات أمام مسار النمو الاقتصادي والتطور في قطاع العقار الصناعي، وتقلل من جاذبية الاستثمار في هذا القطاع لذا، يجب على الحكومات والجهات الرسمية اتخاذ خطوات فعالة لتبسيط الإجراءات وتحسين الشفافية وتقليل التعقيدات البيروقراطية، بهدف تعزيز بيئة الاستثمار وجذب المزيد من الاستثمارات في العقار الصناعي.

تأثير التحديات التشريعية والبيروقراطية على قطاع العقار الصناعي لا يمكن إغفاله، حيث يتراوح من تأخير المشاريع وزيادة التكاليف إلى إحباط المستثمرين وتقليل رغبتهم في الاستثمار، مما يلقي بظلال سلبية على نمو هذا القطاع ويقلل من فرص النمو الاقتصادي في البلد، عندما يواجه المستثمرون عقبات قانونية وبيروقراطية، يكون لهذا تأثير فوري على سير المشاريع، حيث قد يؤدي إلى تأخير المواعيد المحددة للمشاريع وزيادة تكاليف التشغيل، مما يقلل من جاذبية الاستثمار ويزيد من المخاطر المالية للمستثمرين بالإضافة إلى ذلك، يؤدي إحباط المستثمرين وقلة الرغبة في الاستثمار إلى تبديلهم لأسواق أخرى قد تكون أكثر استقراراً وشفافية، مما يقلل من الاستثمارات في العقار الصناعي ويقلل من دوره في تعزيز النمو الاقتصادي وللتغلب على هذه التحديات، يجب أن تتخذ الحكومات إجراءات فعالة لإصلاح القوانين وتبسيط الإجراءات الإدارية، بهدف خلق بيئة استثمارية ملائمة وجاذبة للمستثمرين و يتطلب ذلك تحديد المشاكل بدقة وتطوير استراتيجيات شاملة لتحسين البيئة التشريعية والبيروقراطية، مما سيسهم في تحفيز النمو الاقتصادي وزيادة الاستثمارات في قطاع العقار الصناعي وبالتالي تعزيز التنمية الاقتصادية الشاملة¹.

دور السياسات الحكومية والآليات الإصلاحية: استعراض تأثير السياسات الحكومية والإصلاحات الاقتصادية في تحسين بيئة الاستثمار لقطاع العقار الصناعي، وكيفية تخفيف العوائق وتعزيز الثقة بين المستثمرين.

¹ بقعة وردة ويونيف ملغر المجلس الوطني للاستثمار كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر مذكرة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013، ص96

تأتي السياسات الحكومية والآليات الإصلاحية كعناصر حيوية في تعزيز بيئة الاستثمار لقطاع العقار الصناعي، حيث تمثل الإصلاحات المستهدفة والمبادرات الحكومية الفعالة أدوات رئيسية لتحسين الظروف التشريعية والإدارية التي يعمل فيها المستثمرون من خلال تبني سياسات تشجيعية وإصلاحات جريئة، يتم تسهيل الإجراءات وتخفيف العقبات التي تواجه المستثمرين، مما يدفع بالاقتصاد نحو التطور والنمو المستدام.

تشمل السياسات الحكومية والآليات الإصلاحية مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى تحفيز الاستثمار وتعزيز الثقة بين المستثمرين، ومن ضمن هذه الإجراءات:

• تبسيط الإجراءات: عندما تقوم الحكومات بتبسيط الإجراءات الإدارية والتشريعية، يتم تقليل التعقيدات التي تواجه المستثمرين أثناء تأسيس الشركات وتشغيل المشاريع، مما يساعد في زيادة حجم الاستثمارات وتحفيز النمو الاقتصادي¹.

• توفير الحوافز: تقدم الحكومات الحوافز المالية والضريبية للمستثمرين في قطاع العقار الصناعي، مثل التخفيضات الضريبية أو الإعفاءات الضريبية لفترات زمنية محددة، وذلك لتشجيعهم على الاستثمار في هذا القطاع وتعزيز النمو الاقتصادي.

باعتبارها أدوات للتغيير والتحسين، تعتبر السياسات الحكومية والآليات الإصلاحية محفزاً قوياً لزيادة الاستثمارات وتعزيز النمو في قطاع العقار الصناعي، وتعكس التزام الحكومات بتوفير بيئة استثمارية ملائمة وجاذبة للمستثمرين، مما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وتعزيز مكانة البلاد في الساحة الاقتصادية العالمية².

السياسات الحكومية والإصلاحات الاقتصادية تعمل على تحسين بيئة الاستثمار في قطاع العقار الصناعي من خلال مجموعة من الإجراءات المتعددة والمتنوعة تبسيط الإجراءات الإدارية وتسريعها يعد أحد الأهداف الرئيسية، حيث يتم تبسيط الإجراءات المعقدة وتقليل البيروقراطية، مما يساهم في تقليل التكاليف وتحفيز المستثمرين على زيادة الاستثمارات بالإضافة إلى ذلك، يُعزّز الشفافية في العمليات الحكومية المتعلقة بالتراخيص

¹ بقّة وردة وبونيف ملغر، مرجع سابق، ص 97.

² لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2019، ص 96

الفصل الثاني: استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في القانون الجزائري

والتصاريح اللازمة لبدء وتشغيل المشاريع العقارية، مما يسهل على المستثمرين فهم الإجراءات والمتطلبات، ويزيد من مستوى الثقة بينهم وبين السلطات الحكومية. تحسين البنية التحتية القانونية والتشريعية يأتي كجزء أساسي من هذه السياسات، حيث يُعزز بما في ذلك حماية حقوق المستثمرين وتوفير الضمانات القانونية اللازمة للاستثمار بثقة وتقديم الضمانات القانونية يجعل المستثمرين أكثر استعداداً للمخاطرة والاستثمار في المشاريع العقارية إلى جانب ذلك، تشمل السياسات الحكومية الإصلاحية تشجيع الابتكار ودعم التكنولوجيا الحديثة في القطاع، من خلال توفير حوافز مالية وضريبية للمستثمرين الذين يعتمدون تقنيات جديدة ومتطورة و هذا يساهم في تعزيز التنافسية ورفع مستوى الجودة والكفاءة في قطاع العقار الصناعي، مما يجذب المزيد من الاستثمارات ويعزز النمو الاقتصادي¹.

تتجلى أهمية السياسات الحكومية والإصلاحات في خلق بيئة استثمارية ملائمة وجاذبة للمستثمرين في قطاع العقار الصناعي و تعمل هذه السياسات على تقديم الضمانات اللازمة للمستثمرين، مثل تبسيط الإجراءات وتحسين الشفافية، مما يخلق بيئة أكثر استقراراً وأماناً للاستثمار و بفضل هذه السياسات، يتزايد الثقة بين المستثمرين وبين السلطات الحكومية، حيث يشعرون بأن أموالهم ومشاريعهم محمية ومدعومة من قبل الحكومة فهذا التوازن بين القطاع الخاص والقطاع العام يعزز الاستقرار الاقتصادي ويشجع على زيادة الاستثمارات.

بالتالي، ينعكس تحسين بيئة الاستثمار في قطاع العقار الصناعي إيجاباً على النمو الاقتصادي، حيث يزيد من الاستثمارات في هذا القطاع الحيوي، كما يعمل على تعزيز دوره في تعزيز النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، من خلال دفع عجلة الاقتصاد الوطني إلى الأمام وتوفير فرص عمل وتنويع الاقتصاد.

¹لكحل مخلوف ، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة1 ، الجزائر ، 2017/2018،ص63.

المطلب الثاني : دور الحوافز الحكومية في جذب الاستثمار في العقار الصناعي

من المعروف أن الحوافز الحكومية تلعب دوراً بارزاً في جذب الاستثمارات إلى قطاع العقار الصناعي وتهدف هذه الحوافز إلى تعزيز النشاط الاقتصادي وتحفيز المستثمرين للمشاركة في هذا القطاع الحيوي سوف نتطرق في هذه الفقرة أثر الحوافز الحكومية في تعزيز الاستثمارات في العقار الصناعي، بالإضافة إلى استعراض أهمية السياسات الحكومية التحفيزية في جذب المزيد من الاستثمارات إلى هذا القطاع المهم في الاقتصاد¹.

أثر الحوافز الحكومية في تعزيز الاستثمارات في العقار الصناعي

تتمثل أهمية الحوافز الحكومية في تعزيز الاستثمارات في قطاع العقار الصناعي في توفير دعم مالي و تشجيعات متعددة تهدف إلى جذب المستثمرين وتحفيزهم على الاستثمار في هذا القطاع الحيوي و تلعب هذه الحوافز دوراً محورياً في خلق بيئة استثمارية ملائمة وجاذبة، وتعزيز الثقة بين المستثمرين والسلطات الحكومية ، كما تتنوع الحوافز الحكومية في العديد من الجوانب، بما في ذلك الإعفاءات الضريبية، والإعفاءات الجمركية، وتسهيلات تمويلية، وتخفيضات في رسوم التراخيص والمصاريف الإدارية، كما تشمل الحوافز أيضاً البرامج التشجيعية لتطوير البنية التحتية اللازمة للقطاع، مثل بناء الطرق وتأمين الخدمات الأساسية كالكهرباء والمياه².

إن توفير هذه الحوافز يعمل على تحفيز المستثمرين لزيادة استثماراتهم في قطاع العقار الصناعي، وبالتالي يساهم في تعزيز النمو الاقتصادي وتحفيز التنمية المستدامة فعلى سبيل المثال، قد تقوم الحكومة بتقديم إعفاءات ضريبية للمستثمرين الذين يقومون ببناء مصانع أو منشآت صناعية في مناطق محددة، مما يشجع على تنويع الاقتصاد وتوفير فرص عمل جديدة بالإضافة إلى ذلك، تلعب الحوافز الحكومية دوراً هاماً في تحفيز التطور التكنولوجي والابتكار في قطاع العقار الصناعي، حيث يمكن أن تكون هذه الحوافز مرتبطة

¹ جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة 2014/2015، ص100.

² لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص64.

بشروط لاستخدام التكنولوجيا الحديثة وتبني الممارسات البيئية الصديقة للبيئة، مما يعزز تحديث وتحسين القطاع بشكل عام¹.

أهمية السياسات الحكومية التحفيزية في جذب الاستثمارات لقطاع العقار الصناعي

أهمية السياسات الحكومية التحفيزية في جذب الاستثمارات لقطاع العقار الصناعي لا تقتصر فقط على توفير بيئة استثمارية ملائمة، بل تتعدى ذلك إلى تحفيز نمو الاقتصاد وتعزيز التنمية الاقتصادية بشكل عام، ومن النقاط التي توضح أهمية هذه السياسات:

- تعزيز الثقة والاستقرار: توفير الحوافز الحكومية يعزز الثقة لدى المستثمرين في استقرار البيئة الاقتصادية والسياسية، مما يجعلهم أكثر استعدادًا للمخاطرة والاستثمار في قطاع العقار الصناعي.

- تعزيز التنوع الاقتصادي: من خلال جذب الاستثمارات إلى قطاع العقار الصناعي، تسهم السياسات التحفيزية في تنويع قاعدة الاقتصاد وتقليل الاعتماد على القطاعات الاقتصادية الأخرى، مما يجعل الاقتصاد أكثر استقرارًا ومرونة².

- توفير فرص العمل: يمكن للسياسات التحفيزية أن تؤدي إلى إنشاء المزيد من فرص العمل في قطاع العقار الصناعي، سواءً كان ذلك من خلال بناء المشاريع الجديدة أو توسيع الأعمال القائمة، مما يساهم في تقليل معدلات البطالة وتعزيز النمو الاقتصادي.

- تحفيز الابتكار والتطور التكنولوجي: يمكن أن تشجع السياسات التحفيزية الابتكار والتطور التكنولوجي في قطاع العقار الصناعي، سواءً من خلال تقديم حوافز مالية للاستثمار في التكنولوجيا الحديثة أو تبني ممارسات البناء الصديقة للبيئة³.

¹ جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 101.

² مراح أمال و ملاك هحيرة، تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015/2016، ص 96

³ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، 2019، ص 95.

المبحث الثاني : تطوير البنية التحتية وتسهيل الإجراءات الإدارية

تطوير البنية التحتية وتسهيل الإجراءات الإدارية يعدان من الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الجزائر في سعيها لتعزيز البيئة الاستثمارية وجذب الاستثمارات في القطاع الصناعي وتعتبر البنية التحتية القوية والمحدثة أساساً لنمو واستدامة الأنشطة الاقتصادية، حيث تشمل تطوير شبكات النقل والمواصلات، وتوفير خدمات الكهرباء والمياه والاتصالات بشكل موثوق وفعال¹.

كما يهدف هذا التطوير إلى تسهيل وصول المستثمرين إلى الموارد والخدمات الضرورية لبدء وتشغيل مشاريعهم بكفاءة عالية في موازاة ذلك، تسعى الجزائر إلى تبسيط الإجراءات الإدارية من خلال إصلاح البيروقراطية وتقليل العقبات التي تواجه المستثمرين، وذلك عبر تبني أنظمة رقمية وتحسين الأداء الإداري فهذه الإجراءات تسهم في تقليل الوقت والتكاليف المرتبطة بإجراءات التأسيس والتشغيل، مما يعزز من جاذبية السوق الجزائرية للمستثمرين الأجانب والمحليين على حد سواء من خلال هذه الجهود، تسعى الجزائر إلى خلق بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة، تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة ورفع مستوى التنافسية في القطاع الصناعي².

المطلب الأول : أهمية تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي

تعتبر البنية التحتية للعقار الصناعي من العناصر الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة في أي دولة و تلعب هذه البنية دوراً محورياً في تعزيز الكفاءة الإنتاجية وزيادة التنافسية، حيث أن توفير خدمات متكاملة مثل الكهرباء، والمياه، وشبكات الاتصالات، والنقل يسهم بشكل مباشر في تحسين أداء المنشآت الصناعية و هذا يؤدي إلى تقليل التكاليف التشغيلية، وزيادة سرعة الإنتاج، وتحسين جودة المنتجات، مما يجعل الشركات أكثر قدرة على المنافسة في الأسواق المحلية والدولية.

¹ زادي سيد علي الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو الجزائر ، المجلد 08، العدد الأول، 2017، ص63.

² زيدة نور الدين إستثمار العقار الصناعي في الجزائر " مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة الجزائر ، المجلد 2 ، العدد العاشر ، جوان 2018، ص70.

علاوة على ذلك، فإن تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي يعد محفزاً قوياً للنمو الاقتصادي وخلق فرص العمل فالبنية التحتية المتقدمة تشجع على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، مما يؤدي إلى إنشاء مصانع ومرافق صناعية جديدة وهذا النمو في النشاط الصناعي يساهم في تنويع الاقتصاد ويقلل من الاعتماد على القطاعات التقليدية مثل النفط والغاز ، كما يؤدي إلى خلق فرص عمل جديدة، مما يرفع من مستوى الدخل ويحسن من الظروف المعيشية للمجتمع من خلال التركيز على تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي، يمكن للجزائر تعزيز قدراتها التنافسية، وتحقيق نمو اقتصادي مستدام، وتعزيز التنمية الشاملة¹.

تعزيز الكفاءة الإنتاجية وزيادة التنافسية:

تعزيز الكفاءة الإنتاجية وزيادة التنافسية في القطاع الصناعي يمثلان أهدافاً حيوية في إستراتيجية تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي في الجزائر ، عندما تكون المناطق الصناعية مجهزة بخدمات متكاملة مثل الكهرباء الدائمة والمياه النظيفة وشبكات الاتصالات السريعة والمواصلات الفعالة، يمكن للمستثمرين تنفيذ عملياتهم الإنتاجية بفعالية متناهية فمثلاً، عندما تتوفر الكهرباء بشكل مستمر وبجودة عالية، تقلل الانقطاعات في التشغيل وتزيد من استمرارية الإنتاج، وبالتالي ترفع من كفاءة العمليات الصناعية، كما تؤدي شبكات الاتصالات المتقدمة إلى تحسين التواصل بين المصانع وبين شركات التوريد والتسويق، مما يسهم في تقليل فترات التوقف وزيادة سرعة التفاعل في سلاسل الإمداد والتسويق².

بالإضافة إلى ذلك، يسهم تطوير البنية التحتية في تقليل الزمن المستغرق في عمليات الإنتاج، سواء من خلال تحسين الوصول إلى المواد الخام أو تبسيط العمليات الإدارية فعندما يكون هناك شبكة طرق فعالة ومواصلات سريعة، يمكن نقل المواد الخام والمنتجات بسهولة وسرعة، مما يقلل من تكاليف النقل ويزيد من كفاءة سلاسل التوريد بالإضافة إلى ذلك، تسهم البنية التحتية المتقدمة في تحسين إدارة الموارد من خلال استخدام تكنولوجيا المعلومات ونظم إدارة الإنتاج، مما يؤدي إلى تحسين تخطيط الموارد وتقليل النفقات والهدر

¹ سليمان فاطمة الإمتيازات الممنوحة للمحليين في العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة ، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر ، العدد الثامن ، سبتمبر 2020، ص96.

² سليمان فاطمة، مرجع سابق، ص97.

وبالتالي زيادة الإنتاجية الإجمالية وتحسين جودة المنتجات، فإن تعزيز الكفاءة الإنتاجية وزيادة التنافسية من خلال تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي يسهم في جعل القطاع الصناعي في الجزائر أكثر جاذبية للاستثمار، ويعزز من مكانتها كمركز صناعي إقليمي وعالمي، مما يسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة وخلق فرص عمل جديدة للشباب وتحسين مستوى المعيشة في البلاد¹.

إضافة إلى الفوائد المذكورة سابقاً، يعزز تطوير البنية التحتية قدرة الشركات على الابتكار واستخدام التكنولوجيا الحديثة في عملياتها الإنتاجية فبفضل البنية التحتية المتقدمة، يمكن للشركات تبني أحدث التقنيات والمعدات، وتطبيق أساليب إنتاج متطورة، مما يساعدها على تحسين جودة منتجاتها وتقديمها بأسعار تنافسية في الأسواق المحلية والدولية على سبيل المثال، تساعد التقنيات الحديثة مثل الذكاء الاصطناعي والإنترنت الصناعي على تحسين عمليات التصنيع وتحليل البيانات، مما يتيح للشركات تحسين كفاءة إنتاجها وتقليل الفاقد والهدر².

هذا الارتفاع في جودة الإنتاج وكفاءته يجعل المنتجات المصنعة في الجزائر أكثر جاذبية للمستهلكين، سواء في السوق المحلية أو الأسواق العالمية وبالتالي، يزيد ذلك من قدرة الشركات الجزائرية على التنافس مع المنافسين الدوليين في قطاع الصناعات التحويلية فضلاً عن ذلك، يمكن لتحسين الجودة والكفاءة أن يؤدي إلى زيادة الطلب على المنتجات الجزائرية، مما يعزز من صادرات البلاد ويرفع من دخل العملة الصعبة في النهاية، يسهم تعزيز الكفاءة الإنتاجية وزيادة التنافسية في تحقيق نمو اقتصادي مستدام للجزائر، حيث يجذب المزيد من الاستثمارات، ويخلق فرص عمل جديدة، ويزيد من صادرات البلاد، ويعزز من مكانتها الاقتصادية على المستوى العالمي وبالتالي، يعد تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي استثماراً ضرورياً لتحقيق الازدهار الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر وتحقيق الأهداف الوطنية للتنمية.

¹ شتوان حنان، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد"، دفاثر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم العدد الخامس عشر، جوان 2016، ص80.

² سليمان فاطمة، مرجع سابق، ص98-99.

تحفيز النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل:

تحفيز النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل يعتبران من أهم التحديات التي تواجه الجزائر، وتطوير البنية التحتية للعقار الصناعي يلعب دوراً حيوياً في تحقيق هذه الأهداف من خلال إنشاء وتحديث المناطق الصناعية وتوفير البنى التحتية اللازمة، يمكن تعزيز النشاط الصناعي وتحفيز النمو الاقتصادي في البلاد فبناء المصانع والمرافق الصناعية الحديثة يساهم في زيادة الإنتاجية وتنويع القاعدة الاقتصادية، مما يعزز من دور الصناعة في الاقتصاد الوطني ويقلل من الاعتماد على القطاعات الأخرى¹.

علاوة على ذلك، يتيح تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي فرص عمل جديدة للشباب الجزائري، حيث يتطلب إنشاء وتشغيل المصانع والمنشآت الصناعية وجود قوة عاملة مدربة ومؤهلة وبما أن البنية التحتية تحتاج إلى صيانة وإدارة دائمة، فإنها توفر فرص عمل في مجالات الصيانة والإدارة والتشغيل، وتسهم بذلك في تقليل معدلات البطالة وتعزيز التوطين الوظيفي وهذا بدوره يؤدي إلى تحسين مستوى المعيشة للفرد والمجتمع، ويعزز من الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في البلاد² ومن جانب آخر، يعزز تحفيز النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل من الديناميكيات الاقتصادية الإيجابية في البلاد، حيث يشجع على زيادة الاستثمارات وتنويع الصادرات وتحسين البنية التحتية العامة وبالتالي، يمكن أن يساهم هذا النمو في تعزيز القدرة التنافسية للجزائر في السوق العالمية وتحقيق التنمية المستدامة على المدى الطويل إذا تم توجيه الاستثمارات الصحيحة وتحقيق التوازن بين القطاعات المختلفة، فإن تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي يمكن أن يكون عاملاً رئيسياً في تعزيز النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل في الجزائر³.

¹ شتوان حنان، مرجع سابق، ص 81.

² جبوري أحمد الهيئات المتداخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2 الجزائر، المجلد 03، العدد 01، 2016، ص 16.

³ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 17.

المطلب الثاني : الإجراءات الإدارية وتقليل التكاليف ودور التكنولوجيا في تحسين الإدارة وتسهيل الإجراءات في قطاع العقار الصناعي

تحسين الإدارة وتسهيل الإجراءات في قطاع العقار الصناعي يعتبر أمراً حيوياً لتعزيز الكفاءة وتحقيق النجاح في هذا القطاع المهم ويعتمد نجاح أي مشروع صناعي على جودة الإدارة وفعالية الإجراءات التنظيمية المعتمدة، بالإضافة إلى الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة لتحسين الأداء وتقليل التكاليف، يلعب تطوير الإجراءات الإدارية والتنظيمية دوراً بارزاً في تحسين إدارة العقارات الصناعية عند تبسيط الإجراءات وتحسين التنظيم، يتمكن الشركات الصناعية من تنفيذ مهامها بكفاءة أكبر وبتكلفة أقل فمثلاً، يمكن أن يتضمن ذلك تبسيط الإجراءات المتعلقة بالحصول على التراخيص والتصاريح، وتحسين عمليات التنسيق بين الجهات الحكومية المعنية والقطاع الخاص وتوفير بيئة أكثر شفافية وسلاسة في العمليات الإدارية، يمكن للمستثمرين والمطورين العقاريين التخطيط بشكل أفضل وتنفيذ مشاريعهم بفعالية أكبر¹.

كما تلعب تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) دوراً حاسماً في تحسين الإدارة وتسهيل الإجراءات في قطاع العقار الصناعي من خلال استخدام التكنولوجيا، يمكن تطبيق أنظمة إدارة العقارات الذكية التي تساعد على متابعة العمليات بشكل أكثر فعالية، وإدارة الموارد بكفاءة، وتقليل الأخطاء الإدارية علاوة على ذلك، يمكن استخدام التكنولوجيا في تطوير منصات الاتصال والتواصل الداخلي والخارجي، مما يسهل التفاعل بين الأطراف المختلفة ويسرع من عمليات اتخاذ القرارات، يظهر أن تطوير الإجراءات الإدارية واستخدام التكنولوجيا في قطاع العقار الصناعي يعدان عوامل أساسية لتعزيز الكفاءة وتحسين الأداء، وبالتالي تعزيز القدرة التنافسية وتحقيق النمو المستدام في هذا القطاع الحيوي².

¹لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص70.

²لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص71.

تطوير الإجراءات الإدارية والتنظيمية:

تطوير الإجراءات الإدارية والتنظيمية يعد أحد العوامل الرئيسية في تعزيز كفاءة وفعالية إدارة قطاع العقار الصناعي و يهدف تطوير هذه الإجراءات إلى تبسيط العمليات، وتحسين التنظيم، وتقليل التكاليف الإدارية، وتعزيز التفاعل بين الأطراف المعنية¹. أحد جوانب تطوير الإجراءات الإدارية هو تحليل وتقييم العمليات الحالية، بهدف تحديد المشاكل والتحديات التي قد تواجهها الشركات والمؤسسات في قطاع العقار الصناعي و يتضمن هذا العمل التفاعل مع الموظفين والمديرين لفهم آليات العمل وتحديد النقاط التي تحتاج إلى تحسين وتطوير بعد ذلك، يتم وضع خطط عمل لتطبيق التحسينات المطلوبة، وتوفير الموارد الضرورية لتنفيذ هذه الخطط و يشمل ذلك إنشاء إجراءات جديدة أو تعديل الإجراءات الحالية لتكون أكثر فعالية وسهولة، بما يضمن تحقيق أهداف الشركة بأقل جهد ممكن بالإضافة إلى ذلك، يتضمن تطوير الإجراءات الإدارية تحسين التنظيم الداخلي للشركة أو المؤسسة، من خلال تحديد الأدوار والمسؤوليات بشكل واضح، وتوفير التوجيه والتدريب اللازم للموظفين، وتعزيز التفاعل والتعاون بين الأقسام المختلفة و يعتبر تطوير الإجراءات الإدارية والتنظيمية خطوة أساسية لتعزيز كفاءة وفعالية إدارة قطاع العقار الصناعي، وتحقيق الأهداف المرجوة بأقل تكلفة وجهد ممكن².

تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في تحسين الإدارة:

تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (ICT) تلعب دوراً حيوياً في تحسين إدارة قطاع العقار الصناعي، حيث تمكن من تطبيق أدوات وحلول تقنية تسهل العمليات الإدارية وتعزز الكفاءة والفعالية، كما تعتمد تقنيات ICT على الاستخدام الذكي للمعلومات والبيانات لتحسين صنع القرارات وتيسير التواصل بين الأطراف المعنية، يساهم استخدام تكنولوجيا المعلومات في تحسين تنظيم البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقارات الصناعية ويمكن استخدام نظم إدارة قواعد البيانات لتخزين المعلومات بشكل منظم وآمن، مما يسهل الوصول إليها وتحليلها

¹ بن كرو يمينة و بن مماس جميلة، مرجع سابق، ص30.

² عزيزي توفيق، مجاهد بلقاسم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، 2018/2019، ص63.

الفصل الثاني: استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في القانون الجزائري

بفعالية على سبيل المثال، يمكن استخدام نظام إدارة المعلومات الجغرافية (GIS) لتحديد مواقع العقارات وتخطيط الاستثمارات الصناعية بشكل أفضل¹.

تقنيات ICT تمكن من توفير أدوات تواصل فعالة بين الأطراف المختلفة في قطاع العقار الصناعي و يمكن استخدام البريد الإلكتروني والمنصات الإلكترونية للتواصل مع العملاء والموردين والشركاء التجاريين بسهولة، مما يسهل تبادل المعلومات وتنسيق الجهود بين الأطراف المعنية، كما يمكن استخدام تكنولوجيا المعلومات لتطوير أنظمة إدارة المشاريع والعمليات في قطاع العقار الصناعي ويمكن استخدام البرمجيات الخاصة بإدارة المشاريع لتخطيط ومتابعة تقدم المشاريع بكفاءة، وتحديد الموارد وتوزيع المهام بشكل فعال.

¹ بن كرو يمينة و بن مماس جميلة، مرجع سابق، ص31.

خلاصة الفصل الثاني :

تسعى الجزائر بشكل حثيث إلى تحسين بيئة الاستثمار في قطاع العقار الصناعي من خلال تقديم حوافز متنوعة لجذب المستثمرين و تشمل هذه الحوافز إعفاءات ضريبية وجمركية، بالإضافة إلى تسهيلات مالية وتقنية لدعم المستثمرين ومع ذلك، يواجه المستثمرون عوائق متعددة، منها التعقيدات البيروقراطية وصعوبة الحصول على الأراضي الصناعية، بالإضافة إلى تحديات تتعلق بالشفافية والمساءلة و لتحسين بيئة الاستثمار، تعتمد الجزائر على سياسات وآليات محددة تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليل العقبات البيروقراطية، مما يخلق مناخاً أكثر جاذبية واستقراراً للاستثمار.

تلعب الحوافز الحكومية دوراً محورياً في جذب الاستثمارات إلى قطاع العقار الصناعي، حيث تساهم في تخفيف العبء المالي على المستثمرين وتعزيز ثقتهم في السوق الجزائرية بالإضافة إلى ذلك، تسعى الحكومة إلى تطوير البنية التحتية بشكل متكامل، بما في ذلك تحسين شبكات النقل والمواصلات، وتوفير الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والمياه والاتصالات في المناطق الصناعية وبعده تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي أمراً بالغ الأهمية لأنه يوفر الأساس اللازم لقيام المشاريع الصناعية ويزيد من جاذبية الاستثمار في هذا القطاع.

كما تتضمن الإجراءات الإدارية التي تهدف إلى تحسين بيئة الاستثمار تبسيط وتسهيل العمليات البيروقراطية، وتقليل التكاليف المرتبطة بتأسيس وتشغيل المشاريع الصناعية و تلعب التكنولوجيا دوراً كبيراً في هذا السياق، من خلال تحسين نظم الإدارة وتسهيل الإجراءات، مما يساعد على تقليل الوقت والتكاليف المرتبطة بالإجراءات الإدارية و يسهم استخدام التكنولوجيا في تحقيق مزيد من الشفافية والكفاءة في إدارة العقارات الصناعية، مما يعزز من قدرة الجزائر على جذب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

خاتمة

خاتمة

في الختام، يبرز موضوع العقار الصناعي وجلب الاستثمار في التشريع الجزائري في التنمية الاقتصادية والاستدامة و تعد السياسات الحكومية التحفيزية والإصلاحات القانونية لتعزيز بيئة الاستثمار في قطاع العقار الصناعي، وبناء جسر من الفرص بين القطاعين المحلي والعالمي من خلال تبسيط الإجراءات وتحسين الشفافية، يمكن للجزائر جذب المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية، مما يساهم في تعزيز النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل بالإضافة إلى ذلك، توفير الحوافز المالية والضريبية يعمل على تعزيز الاستثمار في الابتكار وتبني التكنولوجيا الحديثة في قطاع العقار الصناعي.

باعتبار هذه الجهود، يمكن للجزائر أن تجذب المزيد من المستثمرين والشركات، وتعزز مكانتها كمركز استثماري رائد في المنطقة ومع استمرار الالتزام بتعزيز البنية التحتية وتطوير السياسات الحكومية التحفيزية، يمكن للجزائر أن تحقق تطوراً مستداماً في قطاع العقار الصناعي، وتحقيق أهداف التنمية الشاملة ورفاهية المجتمع.

تحسين البنية التحتية وتبسيط الإجراءات الإدارية يعتبران عنصرين أساسيين في تعزيز بيئة الاستثمار في قطاع العقار الصناعي في الجزائر من خلال تطوير البنية التحتية اللازمة مثل الطرق، وشبكات الكهرباء والمياه، وتوفير خدمات الاتصالات المتقدمة، يمكن توفير بيئة ملائمة للمستثمرين لتشغيل مشاريعهم بكفاءة وبأقل تكلفة ممكنة وهذا بدوره يعزز الثقة بين المستثمرين ويجذب المزيد من الاستثمارات بالإضافة إلى ذلك، توفير الحوافز المالية والضريبية تشجيعاً للمستثمرين للمشاركة في القطاع العقاري، حيث تقدم هذه الحوافز مزايا مالية وضريبية تساعد على تقليل التكاليف وزيادة العوائد المحتملة للمستثمرين، أما بالنسبة للتكنولوجيا، فإن الاستثمار في التحول الرقمي وتبني الممارسات الحديثة يمكن أن يرفع من كفاءة العمليات ويحسن من جودة الخدمات المقدمة في قطاع العقار الصناعي وبهذا، تصبح الشركات الجزائرية أكثر تنافسية على الصعيدين المحلي والدولي، مما يساهم في جذب المزيد من الاستثمارات وتعزيز النمو الاقتصادي في البلاد.

على الرغم من التحديات التي قد تواجه الجزائر في قطاع العقار الصناعي، إلا أن التزام الحكومة الجزائرية بتعزيز بيئة الاستثمار وجلب المزيد من الاستثمارات يشكل إشارة إيجابية نحو تحقيق التنمية المستدامة و بالتعاون مع القطاع الخاص، يمكن تجاوز العقبات وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية من خلال استمرار التزام الحكومة بتعزيز الإصلاحات القانونية وتطوير البنية التحتية، يمكن للجزائر أن تجذب المزيد من الاستثمارات وتعزز مكانتها في سوق العقار الصناعي العالمي وتحفيز الابتكار وتبني التكنولوجيا الحديثة سيساهم في تحسين كفاءة العمليات وجودة الخدمات، مما يعزز جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية مفضلة في المنطقة ويسهم في تحقيق الازدهار الاقتصادي وتوفير فرص العمل للمواطنين.

النتائج:

- 1 تبني سياسات حكومية فعالة تهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار في العقار الصناعي.
- 2 تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص لتطوير البنية التحتية اللازمة لقطاع العقار الصناعي.
- 3 تقديم حوافز مالية و إعفاءات ضريبية ملائمة لتشجيع المستثمرين على الاستثمار في العقار الصناعي.
- 4 إطلاق حملات ترويجية وتسويقية لجذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية في العقار الصناعي.
- 5 تعزيز التدريب والتطوير المهني للعمال في قطاع العقار الصناعي لزيادة كفاءتهم وتحسين جودة العمل.
- 6 تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد في القطاع من خلال إصلاحات قانونية وإجراءات تنظيمية فعالة.

الاقتراحات:

- 1 إنشاء صندوق استثماري حكومي لتمويل مشاريع العقار الصناعي ذات الأهمية الإستراتيجية.
- 2 إطلاق برامج تدريبية وورش عمل لتعزيز مهارات الشباب وزيادة مشاركتهم في قطاع العقار الصناعي.
- 3 تطوير مناطق صناعية متكاملة توفر بنية تحتية متطورة لتشجيع المستثمرين.
- 4 تشجيع التعاون الدولي والشراكات مع الشركات الأجنبية لنقل التكنولوجيا والخبرات في مجال العقار الصناعي.
- 5 تعزيز البحث العلمي والابتكار في مجال تطوير التكنولوجيا والمواد في صناعة العقار.
- 6 توسيع قاعدة المعرفة حول العقار الصناعي من خلال إجراء دراسات متعمقة حول التشريعات والسياسات والتوجهات الاقتصادية المتعلقة به.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

القوانين :

- قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم.
- قانون الاستثمار رقم 22-18: المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50 ، الصادرة في 28 يوليو سنة 2022.
- قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة رقم 16-09: يهدف هذا القانون إلى تنظيم الضرائب والرسوم المفروضة على الشركات والمؤسسات التجارية والأفراد، و صدر في سنة 2016.
- قانون الضمان الاجتماعي رقم 83-11: المؤرخ في 2 يوليو 1983، المتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل و المتمم ، ج ر الصادرة بتاريخ 2 يوليو 1983.
- قانون العمل رقم 90-11: المؤرخ في 6 افريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، المعدل و المتمم، ج ر عدد 17 ، الصادرة بتاريخ 25 افريل سنة 1990 الجزائر.
- القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ج ر ع 14 الصادرة في 08 مارس 2006.
- القانون رقم 18-07 المؤرخ في 10 يونيو 2018، يتعلق بحماية الاشخاص الطبيعيين في مجال معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي، ج ر ع 34 المؤرخ في 10 يونيو 2018

الأوامر :

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ، عدد 78 لسنة 1975.
- الأمر رقم 01-03: المؤرخ في 20 اوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر الصادرة في 22/08/2021 المعدل و المتمم .

المراسيم التنفيذية :

- مرسوم تنفيذي رقم 10-236 المؤرخ في 16 شوال 1431 الموافق لـ 25 سبتمبر 2010 يحدد الإجراءات المشتركة للترخيص في البناء للبنىات التجارية والسكنية والإدارية والصناعية: يحدد هذا المرسوم التنفيذي الإجراءات المشتركة للحصول على تراخيص البناء لمجموعة متنوعة من البنىات، بما في ذلك البنىات الصناعية.
- مرسوم تنفيذي رقم 11-306 المؤرخ في 26 صفر 1432 الموافق لـ 30 يناير 2011 يحدد القواعد التقنية لتصميم البنىات السكنية والتجارية والإدارية والصناعية والفنادق والمستشفيات والمدارس والمؤسسات الثقافية و يحدد هذا المرسوم التنفيذي القواعد التقنية لتصميم مجموعة متنوعة من البنىات بما في ذلك البنىات الصناعية.

الكتب :

- محمودي عبد العزيز، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، 2019
- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريحية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار ، هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر 2004 م.
- محمد عبد القادر، العقار الصناعي في الجزائر: التحديات والفرص، مؤتمر الاستثمار الصناعي في الجزائر، 2015

المذكرات و رسائل الدكتوراة :

- اخوانجية سميحة حنان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014-
- 2015

- بقعة وردة وبونيف ملغر المجلس الوطني للاستثمار كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر مذكرة ماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013
- بن شريط فاطمة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، للسنة الجامعية 2021/2020
- بن كرو يمينة و بن مماس جميلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة ماستر في الحقوق قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2015-2016
- بوشنة ليلة النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر 08/04، مذكرة الماجستير في القانون، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 29/05/2013
- جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة 2014/2015
- سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، بالجلفة 2014/2015.
- عزيزي توفيق، مجاهد بلقاسم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة ماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، 2018/2019.

- عقوبي سي تواني العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر ،
قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس
مستغانم، 2020/2019.
- عيدة قليش ، منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة
ماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة،
2019/2018.
- لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،
قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس،
مستغانم، 2018/2019
- لكل مخلوف ، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار ، أطروحة مقدمة لنيل
شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية
، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، 2017/2018
- مراح أمال و ملاكهييرة، تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر، مذكرة ماستر،
قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة،
2015/2016.
- مسعود نعامة، العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر
لي الحقوق، تخصص تاقون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان
عاشور بالجلفة 2014 -2015.

المقالات :

- المزري مقيدة (العقار الصناعي كافية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية)،
مجلة القانون الدولي والتنمية المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله،
./02/01/2020.
- جبوري أحمد الهيئات المتداخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة
القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2 الجزائر ، المجلد 03،
العدد 01، 2016
- درع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، حوليات
جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، م 35، 3،
مارس 2021
- زادي سيد علي الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في
الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
تيزي وزو الجزائر ، المجلد 08، العدد الأول، 2017.
- زغلامي حسيبة، لخداري عبد الحق الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع
الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع 11،
جانفي 2019.
- زيدة نور الدين إستثمار العقار الصناعي في الجزائر " مجلة الأستاذ الباحث للدراسات
القانونية والسياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة الجزائر ، المجلد 2 ، العدد
العاشر ، جوان 2018.
- سليمان فاطمة الإمتيازات الممنوحة للمحليين في العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة
مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة ، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر ،
العدد الثامن ، سبتمبر 2020

- سردو محمد، تسير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتدبير الأكاديمية للدراسات الاجتماعية وللإنسانية ،جامعة سيبة بن بوعلي الشلف ،م11، ع 02، 2019
- شتوان حنان، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد"، دفاثر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم العدد الخامس عشر، جوان 2016
- لالوش سميرة آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر.
- محمد بوسيف،تطور الصناعة في الجزائر: مشكلات وآفاق، مجلة البحوث الاقتصادية، 2018

فهرس الموضوعات

الفهرس

الصفحة	العنوان
5	شكر و عرفان.....
	مقدمة
7	مقدمة.....
	الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي في التشريع الجزائري
12	تمهيد.....
13	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وأهميته.....
13	المطلب الأول: التعريف بالعقار الصناعي و أهمية العقار الصناعي للاقتصاد الوطني.....
17	المطلب الثاني: الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للاستثمار في العقار الصناعي....
19	المبحث الثاني: التشريعات الجزائرية المتعلقة بالعقار الصناعي.....
19	المطلب الأول : التشريعات القائمة المتعلقة بالعقار الصناعي في الجزائر.....
24	المطلب الثاني : تحليل النواقص والثغرات في التشريعات الحالية.....
28	خلاصة الفصل:.....
	الفصل الثاني: استراتيجيات جذب الاستثمار في العقار الصناعي في القانون الجزائري
30	تمهيد.....
31	المبحث الأول: تحسين بيئة الاستثمار وتقديم الحوافز.....
32	المطلب الأول : العوائق التي تواجه المستثمرين في العقار الصناعي و اثر سياسات وآليات تحسين بيئة الاستثمار.....

37	المطلب الثاني : دور الحوافز الحكومية في جذب الاستثمار في العقار الصناعي..
39	المبحث الثاني : تطوير البنية التحتية وتسهيل الإجراءات الإدارية.....
39	المطلب الأول : أهمية تطوير البنية التحتية للعقار الصناعي.....
43	المطلب الثاني : الإجراءات الإدارية وتقليل التكاليف ودور التكنولوجيا في تحسين الإدارة وتسهيل الإجراءات في قطاع العقار الصناعي.....
46 خلاصة الفصل.....
خاتمة	
48 خاتمة.....
قائمة المصادر و المراجع	
52 قائمة المصادر و المراجع.....
 الفهرس.....

ملخص

تناولت الدراسة موضوع العقار الصناعي وجلب الاستثمار في التشريع الجزائري، مبرزة دور العقار الصناعي كأداة رئيسية لجذب الاستثمار المحلي والأجنبي و ركزت الدراسة على القوانين والسياسات الحكومية التي تسهل منح العقارات الصناعية للمستثمرين، مثل تخصيص الأراضي وتوفير التسهيلات الإدارية، كما سلطت الضوء على التحديات التي تواجه هذا القطاع، بما في ذلك البيروقراطية ونقص البنية التحتية وخلصت الدراسة إلى ضرورة تحسين التشريعات وتبسيط الإجراءات لزيادة جاذبية الجزائر كموقع استثماري وتعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، جلب الاستثمار، التشريع الجزائري، التنمية الاقتصادية

Abstract:

The study addressed the issue of industrial real estate and attracting investment in Algerian legislation, highlighting the role of industrial real estate as a main tool for attracting local and foreign investment. The study focused on government laws and policies that facilitate the granting of industrial real estate to investors, such as allocating land and providing administrative facilities. It also highlighted the challenges facing this sector, including bureaucracy and lack of infrastructure. The study concluded that there is a need to improve legislation and simplify procedures to increase Algeria's attractiveness as an investment location and promote sustainable economic development.

key words: Industrial real estate, attracting investment, Algerian legislation, economic development