

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة أمحمد بوقرة بومرداس
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير



قسم العلوم التجارية
مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر
تخصص: مالية و تجارة دولية

الموضوع:

دور الإدارات المسؤولة عن العقار في تحفيز
الاستثمار الأجنبي المباشر.
دراسة حالة الجزائر

تحت إشراف الأستاذ:

د. جنان أحمد

من إعداد الطالبتين:

بومرداسي صفية

برايك ويداد

دفعة جوان 2022



الاهداءات و التذكرات

شكر و تقدير :

نشكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه لنا في إتمام
هذا العمل

كما نشكر الاستاذ المشرف: جنان أحمد على دعمه
لنا و توجيهاته القيمة و نصائحه

كما نشكر كل اساتذة الماستر قسم علوم المالية و
التجارة دولية نشكر كل من ساهم في انجاز هذا
العمل سواء من قريب أو من بعيد.

الإهداء

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد:

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين حفظهما

الله و أطال في عمرهما و إلى زوجي العزيز و أولادي

سراج و سيدة

و إلى كافة الأهل و الأقارب

و إلى زملائي في العمل (مديرية أملاك الدولة) و إلى كل

الطلبة و الأساتذة ماستر مالية و تجارة دولية و إلى كل

من ساندني و لو بكلمة طيبة

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة عملي

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع لمن لهما الفضل بعد الله عز و جل في
وجودي، وربباني و سهرنا على راحتنا (الوالدين بارك الله في عمرهما و متعهما
بالصحة و العافية).

إلى زوجي و رفيق دربي و سندي في الحياة، و ابنتي أريج نور عيون و حبيبتنا
قلبي.

إلى إخوتي و أخواتنا:

- ✓ حسيبة و زوجها و أولادها أيمن، أنيس، عبد الصمد، محمد إسلام.
- ✓ علي و زوجته و أولاده أسيل، بسمة و محمد.
- ✓ نصيرة ربي يوفقها و يرزقها على صبرها معي، مسعدتنا و مسندتنا.
- ✓ حيزية و زوجها و أولادها علاء الدين، ريتاج و كتكوت روان.
- ✓ فوزية و زوجها و ابنتها إكرام حبيبة قلب خالتها.
- ✓ سمية و زوجها و بناتها إسرائ و أنفال.
- ✓ سارة و زوجها و أولادها

إلى كل أفراد عائلتنا بارك الله في عمرهما و كل عائلة زوجنا بأخص أم زوجنا
العزيزة على قلبي.

إلى كل صديقاتنا هجيرة، ياقوتة، زهية، شهيرة، حياة و مريم و كذا زميلة الدرب
و شركتنا في هذه المذكرة و جميع الزملاء في العمل و إلى كل من قدم يد
المساعدة من قريب أو من بعيد أهدي هذا العمل آملة من الله التوفيق
و السداد.

صفحة



الفهرس

الشكر و التقدير.

الاهداء.

فهرس المحتوى

فهرس الجداول

فهرس الأشكال

الخلاصة.

المقدمة.....أ.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.....1

تمهيد:2

المبحث الأول: مفاهيم حول الاستثمار الأجنبي المباشر3

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر.....3

المطلب الثاني: أهمية و أهداف الاستثمار الأجنبي المباشر.....5

الفرع الأول: أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر.....5

الفرع الثاني: أهداف الاستثمار الأجنبي المباشر.....6

المطلب الثالث: ايجابيات و سلبيات الاستثمار الأجنبي المباشر.....7

الفرع الأول: ايجابيات الاستثمار الأجنبي المباشر.....7

الفرع الثاني: سلبيات الاستثمار الأجنبي المباشر.....9

المبحث الثاني: تحليل واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر13

المطلب الأول: الحوافز و الضمانات الممنوحة للاستثمار الأجنبي في الجزائر13

الفرع الأول: الحوافز الممنوحة للمستثمرين حسب النظام العام و النظام الخاص13

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة بحماية الاستثمار الأجنبي في الجزائر16

المطلب الثاني: المحددات الاقتصادية لمناخ الاقتصادي لمناخ الاستثمار.....20

21	الفرع الأول: المؤشرات الاقتصادية الكلية
27	الفرع الثاني: المؤشرات النوعية
34	الفرع الثالث: البنية التحتية للموصلات والاتصالات
36	المطلب الثالث: تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي في الجزائر.
36	الفرع الأول: التقييم الكمي لمناخ الاستثمار الأجنبي في الجزائر.
37	الفرع الثاني: التقييم النوعي لمناخ الاستثمار في الجزائر.
38	المبحث الثالث: معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.
38	المطلب الأول: المعوقات الاقتصادية.
38	الفرع الأول: الاستقرار السياسي.
39	الفرع الثاني: عدم وجود سوق منافسة.
41	الفرع الثالث: عائق العقار
42	المطلب الثاني: المعوقات القانونية و الإدارية
42	الفرع الأول: الفساد الإداري
43	الفرع الثاني: عدم توفر الشفافية في المصالح الجمركية
44	الفرع الثالث: معوقات قانونية أخرى
45	الخلاصة
46	الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر...
47	تمهيد
48	المبحث الأول: العقار الاقتصادي (مفهومه، خصائصه و أنواعه)
48	المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي
48	الفرع الأول: تعريف العقار
50	الفرع الثاني: تعريف العقار الاقتصادي
50	المطلب الثاني: أنواع العقار الاقتصادي
50	الفرع الأول: العقارات بطبيعتها

53	الفرع الثاني: العقار حسب موضوعه.....
53	الفرع الثالث: العقارات حسب التخصيص.....
53	المطلب الثالث: خصائص العقار الاقتصادي.....
58	المبحث الثاني: أهمية العقار الاقتصادي في مجال الاستثمار.....
58	المطلب الأول: تشجيع المستثمرين على الاستثمار.....
59	المطلب الثاني: تنظيم السوق العقارية.....
61	المبحث الثالث: معوقات و مشاكل العقار الاقتصادي في الجزائر.....
61	المطلب الأول: السوق الموازية للعقار.....
62	المطلب الثاني: المشاكل الفنية و التقنية.....
62	المطلب الثالث: المشاكل الإدارية.....
64	خلاصة.....
65	الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.....
66	تمهيد.....
67	المبحث الأول: الهيآت العمومية المكلفة بتسيير و مراقبة العقار الاقتصادي في الجزائر...67.
67	المطلب الأول: الهيآت العمومية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر.....
68	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANNIREF).....
70	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.....
71	الفرع الثالث: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....
73	الفرع الرابع: الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة.....
74	المطلب الثاني: الهيآت العمومية المكلفة بمراقبة العقار الاقتصادي في الجزائر.....
74	الفرع الأول: الوالي.....
76	الفرع ثاني: مديرية أملاك الدولة.....
81	الفرع الثالث: مديرية الحفظ العقاري.....

82	المبحث الثاني: جهود الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية.
82	المطلب الأول: الأساس القانوني لمنح الامتياز.
85	المطلب الثاني: دور الدولة في منح الامتياز.
85	الفرع الأول: تعريف منح الامتياز.
87	الفرع الثاني: تحديد دور الدولة في منح الامتياز.
90	المبحث الثالث: تقييم دور الإدارات في تحفيز و جذب الاستثمار الأجنبي المباشر.
90	المطلب الأول: عدم كفاية الضمانات لتحفيز الاستثمارات الأجنبية.
90	الفرع الأول: القيود ذات الطابع الإداري.
92	الفرع الثاني: حرمان المستثمر من الملكية.
99	المطلب الثاني: القيود المالية التي تحد من جذب الاستثمارات الأجنبية.
100	الفرع الأول: صعوبة الاستفادة من القروض البنكية.
101	الفرع الثاني: قلة الإعانات المقدمة من طرف الدولة.
103	الفرع الثالث: أزمة العقار.
104	خلاصة.
106	الخاتمة.
109	قائمة المراجع.

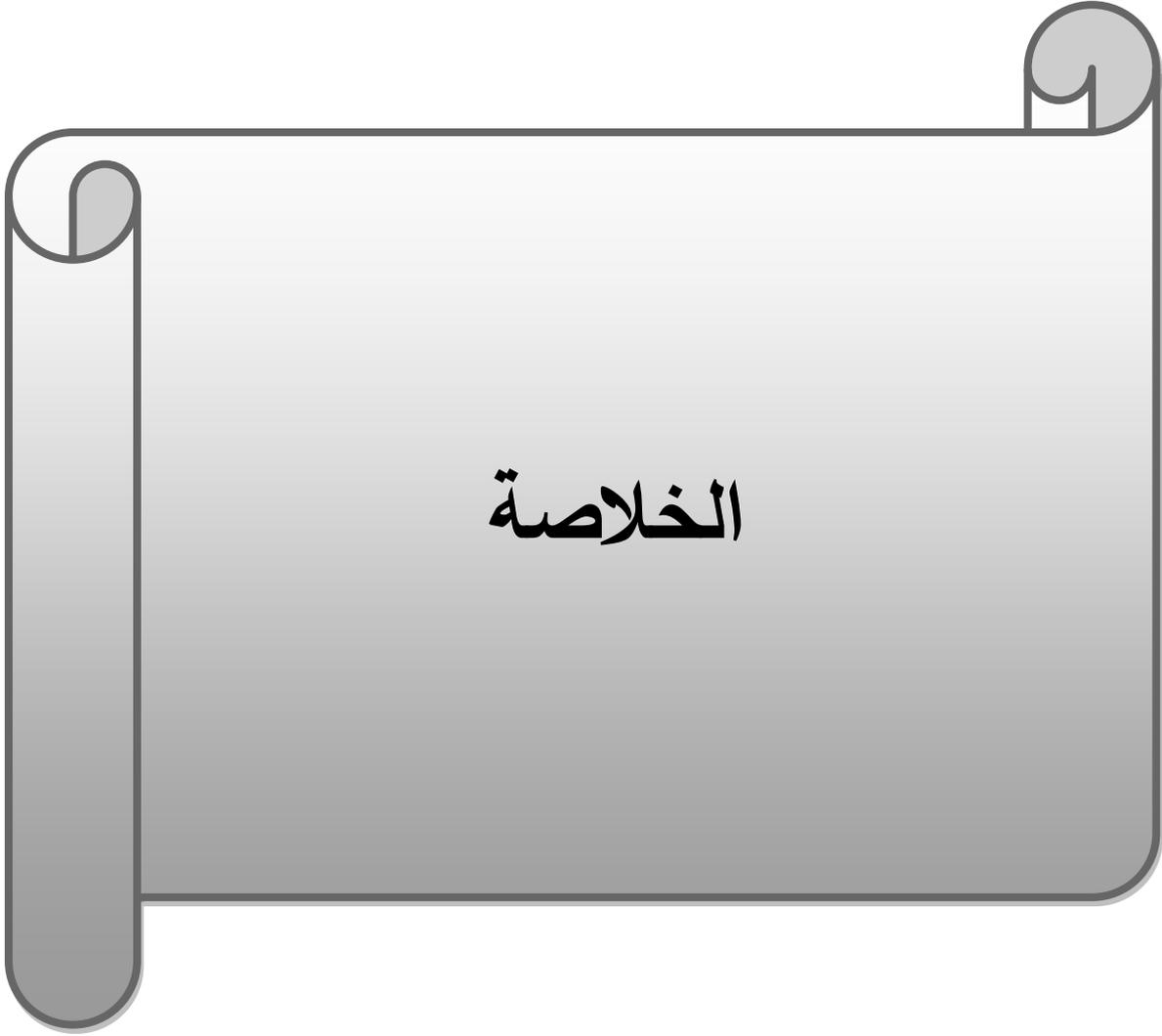
فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
21	يوضح معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي خلال الفترة 2002-2021.	01
22	يوضح معدل خلال الفترة 2002-2021.	02
24	تطور سعر الصرف بالدينار الجزائري خلال الفترة 2002-2019 مقابل الدولار.	03
24	الميزانية العامة كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي للجزائر خلال الفترة 2000-2016.	04
25	الحساب الجاري كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي للجزائر خلال الفترة 2000-2019.	05
26	تطور نسبة الدين الخارجي إلى الناتج المحلي الإجمالي للجزائر خلال الفترة 2000-2019.	06
26	تطور نتائج الميزان التجاري الجزائري للفترة 2005-2020 الوحدة: مليون دولار.	07
27-28	تصنيفات مستويات الحرية الاقتصادية وفقا مؤشر الحرية الاقتصادية.	08
28	دليل الجزائر في مؤشر الحرية الاقتصادية للفترة 2000-2020.	09
29	تطور أداء الجزائر في ممارسة أنشطة الأعمال خلال الفترة (2015-2019).	10
30-31	ترتيب الجزائر وفقا لمؤشر الشفافية و محاربة الفساد للفترة (2003-2021)	11
32	مكونات مؤشر جاذبية الأعمال.	12
32	تطور أداء الجزائر في مؤشر ضمان جاذبية الاستثمار للفترة (2014-2019)	13
33-34	ترتيب الجزائر في مؤشر التنافسية العالمية خلال الفترة 2005-2019	14

35	تطور ترتيب الجزائر حسب مؤشرات تنمية تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات	15
55	يوضح التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية الواردة إلى الجزائر خلال الفترة 2002-2018.	16
69	مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري	17
69	مكونات الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.	18

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
15	مؤشر حماية المستثمرين في الجزائر مقارنة مع مجموعة من الدول.	01
16	ترتيب الجزائر في مؤشر حماية المستثمرين مقارنة مع مجموعة من الدول	02
56	يوضح التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية الواردة إلى الجزائر في الفترة 2002-2018 بالنسبة المئوية	03
67	الهيآت المكلفة بتسيير ملف العقار الاقتصادي	04
77	الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة	05



تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أهمية الإدارات (الهيآت) المسؤولة عن العقار في تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر، لقد قامت السلطات الجزائرية باتخاذ جملة من الإجراءات التحفيزية و التسهيلات للمستثمرين المحليين بصفة العامة و الأجنبيين بصفة خاصة، ومن أهم هذه التسهيلات نجد التسهيلات إدارية من خلال إنشاء عدة وكالات تتكفل بتسيير ملف العقار الاقتصادي، كذلك تسهيلات إدارية بإنشاء الشباك الوحيد الذي يضم مختلف الإدارات ذات الصلة بملف الاستثمار. و كذا تخفيضات في قيمة الإتاوة الإيجارية للعقارات المتحصل عليها عن طريق الامتياز التي تبلغ مدته 33 سنة قابلة لتجديد مرتين أي ما يعادل 99 سنة و هذا في حالة انجاز المشروع و تتم عملية التخفيض حسب طبيعة المنطقة وطبيعة المشروع الاستثماري، كذلك تخفيضات وإعفاءات في الرسم العقاري المفروض على العقارات.

و قد قامت السلطات بإلغاء القاعدة 51/49 التي كانت تحدد نسبة المشاركة الأجنبية بحد أقصى لا يتجاوز 49% من رأسمال الشركة. و بالرغم من هذه التسهيلات والتحفيزات إلا أن ملف العقار الاقتصادي مازال يواجه مجموعة من الصعوبات و العراقيل منها من بينها ظهور مافيا العقار التي أصبحت تشكل عائقا كبيرا على الإدارات العمومية و المستثمرين؛ وهناك مشاكل فنية و تقنية تواجه الإدارات فيما يخص العقار منها مشكلة مسح الأراضي، تناقص المساحات المخصصة للعقار الاقتصادي خاصة في الشمال، كثرة المنازعات والمشاكل القضائية فيما يخص الملف...إلخ؛ و مشاكل إدارية تتمثل في طول مدة الرد على الطلبات، كثرة الإجراءات الإدارية والوثائق، مشكلة الرهن العقاري فيما يخص البنوك...إلخ؛ يبقى حل مختلف المشاكل المرتبطة بالعقار الاقتصادي هي القضاء على العراقيل البيروقراطية المعقدة المرتبطة بالملف الاستثمار، و يجب على المستثمرين إظهار النية الحسنة و الجيدة في تجسيد استثماراتهم والوفاء بالشروط المتعاقد عليها مع الهيئات العمومية من أجل تحقيق مصلحة جميع الأطراف.



يحظى الاستثمار الأجنبي باهتمام واسع و متزايد، بصفته وسيلة للحصول على التكنولوجيا و الخبرات التنظيمية و الإدارية بالإضافة إلى المهارات، حيث يتجلى هذا الاهتمام في تحفيز و جذب المستثمرين الأجانب.

لذا اتجهت معظم دول العالم إلى فتح المجال أمام الاستثمارات الأجنبية كبديل عن القروض الأجنبية التي أثبتت عدم فعاليتها نظرا للنتائج السلبية المترتبة عنها و العراقيل، وبالنظر لما تحققه الاستثمارات الأجنبية من فوائد للدول النامية التي أصبحت في حاجة ماسة إليها باعتبارها احد الآليات الأساسية لتحقيق الإصلاح و النمو الاقتصادي في ظل اقتصاد السوق الذي اتجهت نحوه هذه الدول، ليس فقط بما توفره من رؤوس أموال ضخمة، بل أيضا بما تحققه من فوائد تظهر أساساً في فتح مناصب التشغيل و زيادة الإنتاج و نقل التكنولوجيا إلى غير ذلك من الفوائد المباشرة و غير المباشرة التي تعود على الدولة المضيفة.

فالجزائرية من بين الدول التي أولت اهتماما بمجال معاملة و تنظيم الاستثمار وطنياً كان أم أجنبياً إلى جانب الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها، حيث نجدها أبرمت اتفاق الشراكة مع دول الاتحاد الأوروبي التي تعتبر خطوة أساسية و هامة في مسار انضمامها إلى المنظمة العالمية للتجارة.

والملاحظ أن الجزائر في السنوات الأخيرة قد خضت خطوات هامة في إقناع المستثمرين الأجانب و المحليين بضرورة الاستثمار في بلادنا بعد استقرار الأوضاع و اجتهاد الحكومة في خلق و إعداد بنية تحتية جديدة تتماشى و حاجات المستثمرين و بهذا الصدد فإن ابرز ما تم انجازه في تهيئة شبكة الطرقات نجد الطريق السياح شرق-غرب... الخ و إضافة إلى مشاريع أخرى في طور الانجاز و التي تعد عاملا آخر لجذب الاستثمار و للعقار و الإدارات المسؤولة عنه دور في جذب المستثمرين و هذا ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

1. الإشكالية :

و من خلال ما تقدم يمكننا صياغة معالم إشكالية بحثنا في التساؤل الجوهرى التالى:
فما يتمثل دور الإدارات المسؤولة عن العقار فى تحفيز الاستثمار الأجنبى المباشر فى
الجزائر؟

الأسئلة الفرعية :

- ✓ ما هو الاستثمار الأجنبى المباشر؟
- ✓ هل المناخ الاقتصادى فى الجزائر جاذب للاستثمار الأجنبى المباشر؟
- ✓ ما هو الدور الذى يلعبه العقار فى جذب المستثمرين الأجانب؟
- ✓ فيما يتمثل دور الإدارات المسؤولة عن العقار؟

2. الفرضيات:

- بناء على الإشكالية المطروحة و الأسئلة الفرعية فإنه يمكن طرح الفرضيات التالية:
- ✓ الاستثمار الأجنبى المباشر هو عبارة استثمار يوجه بغرض إقامة علاقات اقتصادية دائمة مع مؤسسة ما.
 - ✓ يعتبر المناخ الاقتصادى جاذب للاستثمار نوعا ما.
 - ✓ العقار الاقتصادى هو الأساس لإنشاء أى مشروع استثمارى.
 - ✓ للإدارات دور كبير فى تحفيز الاستثمار رغم وجود بعض العرق خاصة فى الجانب الإدارى لعدم رقمنتها و البيروقراطية التى تعاني منها.

3. أهداف البحث :

- ✓ محاولة إبراز الأهمية التى يكتسبها الاستثمار الأجنبى المباشر للدول المضيفة.
- ✓ إعطاء نظرة شاملة عن واقع الاستثمار فى الجزائر.
- ✓ إظهار المحفزات و المجهودات التى بذلتها الجزائر فى سبيل تشجيعه و طرق لجذبه.

✓ توضيح دور الهيئات المسؤولة عن العقار في تحفيز الاستثمار و محاولة مناقشة العراقيل التي توجهها.
4. أسباب اختيار الموضوع:

ثمة أسباب عديدة دفعتنا لاختيار هذا الموضوع و البحث فيه بكل جدية دون غيره من المواضيع و هي تكمن فيما يلي:

✓ الدور البارز الذي يؤديه الاستثمار الأجنبي المباشر باعتباره مصدرا هاما لتمويل و تطوير القطاعات الاقتصادية و زيادة معدلات نموها.

✓ باعتبار الاستثمار الأجنبي المباشر موضوع الساعة و يشغل الأوساط الاقتصادية الوطنية.

✓ الضرورة الحتمية لتفعيل دور المنافسة حول جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة.

✓ الرغبة الملحة في اطلاعنا أكثر على هذا الموضوع و التعمق فيه، و إزالة الكثير من الغموض بشأنه.

✓ لاحظنا في الفترة الأخيرة الاهتمام باستثمار زاد و كذا هناك مراقبة للمشاريع مما أدى لفسخ العديد من العقود نظرا لعدم تنفيذ هذه المشاريع.

✓ الميل إلى الخوض في المواضيع الحديثة التي تعرف تطورات و تحولات متلاحقة.

5. منهج البحث :

لإنجاز هذا البحث تم إتباع المنهج الوصفي، التحليلي، باعتباره يناسب الباحث في العلوم الاقتصادية التي هي جزء من العلوم الاجتماعية، حيث عن طريقه يتسنى لنا وصف و رصد و متابعة دقيقة لظاهرة الاستثمار الأجنبي المباشر من حيث أهدافها، أهميتها، و من ثم وصفها من مختلف الجوانب و تحليلها تحليلا دقيقا في الجزائر.

6. الدراسات السابقة:

✓ دراسة عبد الكريم بعداش بعنوان: الاستثمار الأجنبي المباشر وأثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005.

✓ دراسة لدرع نبيلة بعنوان: إشكالية العقار الصناعي في الجزائر و تأثيره على واقع الاستثمار.

✓ دراسة مختار بونقاب و زواويد لزهاري بعنوان: أثر المناخ الاستثماري على تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر (دراسة حالة الجزائر)

✓ دراسة خالص الهام بعنوان: أثر المتغيرات الاقتصادية على الاستثمار الأجنبي المباشر إعداد نموذج قياسي للجزائر في الفترة (1990-2013)

✓ دراسة محمد بوشوشة بعنوان: دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

✓ دراسة كرميش آمال بعنوان: دراسة تقييمية تحليلية للمناخ الاستثماري في الجزائر و أثره على تنمية القطاعات المنتجة للفترة (2000-2019).

7. حدود الدراسة:

1.7. الإطار المكاني: ينحصر الإطار المكاني للدراسة في دراسة حالة الجزائر.

2.7. الإطار الزمني: لم يتم تحديد فترة الدراسة.

8. صعوبة البحث:

تجلت الصعوبات التي واجهنا في دراسة هذا الموضوع في:

✓ ضيق وقت إعداد المذكرة نظرا لان الموضوع واسع و متشعب و حديث الساعة.

✓ لم نستطع حصول على الإحصائيات الجديدة من مصادرها أصلية لعدم حصولنا على ترخيص.

9. تقسيمات البحث:

لقد اقتضت دراستنا تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول كما يلي:

✓ الفصل الأول جاء تحت عنوان واقع الاستثمار الأجنبي المباشر، حيث تم تقسيمه إلى

ثلاث مباحث، تناولنا في المبحث الأول مفاهيم حول الاستثمار الأجنبي المباشر، أما

المبحث الثاني تضمن تحليل واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، في حين تم التطرق في المبحث الثالث لمعوقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.

✓ الفصل الثاني: جاء هذا الفصل تحت عنوان دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، و تم تقسّمه إلى ثلاث مباحث، حيث تناولنا في المبحث الأول للعقار الاقتصادي (مفهومه، خصائصه و أنواعه)، و تطرقنا في المبحث الثاني لأهمية العقار الاقتصادي في مجال الاستثمار، في حين تم التطرق في المبحث الثالث لمعوقات و مشاكل العقار الاقتصادي.

الفصل الثالث: جاء هذا الفصل تحت عنوان الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، حيث تم تقسيم هذا الفصل ثلاث مباحث، تم تطرق في المبحث الأول للهيآت العمومية المكلفة بتسيير و مراقبة العقار الاقتصادي في الجزائر، أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى جهود الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية، أما المبحث الرابع تقييم دور الإدارات في تحفيز و جذب الاستثمار الأجنبي المباشر.

الفصل الأول:

واقع الاستثمار

الأجنبي المباشر.

تمهيد:

يعتبر الاستثمار الأجنبي المباشر من أهم اهتمامات دول العالم، إلا أن الجزائر اعتبرت نوع من أنواع التدخل من طرف الأجانب في الشؤون الداخلية للبلاد و المساس بالسيادة الوطنية خاصة بعد انتهاج الجزائر للنهج الاشتراكي عقب استقلال إلى غاية الثمانينات، و في الثمانينات تغير هذا الفكر تمام بعد التحول الذي عرفه الاقتصاد الوطني من اقتصاد موجه إلى اقتصاد لا مركزي، و مما لا يخفى عنا أن الجزائر تعني من مشاكل عقارية لا يمكن حصرها و هي من مخلفات الاستعمار الفرنسي و لهذا حاولت الجزائر انتهاج سياسة خاصة للوصول إلى حلول لتسوية المشاكل المتعلقة بالعقار من خلال سن قوانين تتماشى مع سياسة إخضاع العقار لمتطلبات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و خاصة بعد أن اعتبر العقار هو العنصر الأساسي الذي تعتمد عليه الدولة بشكل كبير في تنمية الاقتصاد الوطني و هذا ما ساعد على ظهور تشريعات جديدة مشجعة للاستثمار و هذا في شكل وحيد و هو الشركات المختلطة، و منذ التسعينات إلى غاية اليوم جاءت عدة محاولات لإصلاح النظام الاقتصادي الجزائري قصد قبول الاستثمارات الأجنبية في شكل كامل، و من خلال هذا الفصل سنحاول أن نلقي نظرا على الاستثمار الأجنبي المباشر و العقار الصناعي في الجزائر من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: مفاهيم حول الاستثمار الأجنبي المباشر.

المبحث الثاني: تحليل واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.

المبحث الثالث: معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

المبحث الأول: مفاهيم حول الاستثمار الأجنبي المباشر.

ظل الاستثمار الأجنبي يجذب اهتمام الشركات و الدول و قد زاد الاهتمام به أكثر في الآونة الأخيرة نظرا للإمكانيات التي وفرها للدول النامية، حيث أن معظم السياسات الاقتصادية تشجع الاستثمار في شتى الميادين، و سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى مختلف التعاريف التي قدمت حول الاستثمار الأجنبي المباشر من قبل العديد من الاقتصاديين و الهيئات و المنظمات الدولية المختصة في هذا المجال، بالإضافة إلى ذلك نستعرض أهميته و أهدافه و كذا إيجابياته و سلبياته.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر.

لقد حوى الأدب الاقتصادي العديد من التعاريف العلمية لمفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر، و لم يكن هناك تعريف موحد له نظرا لتعدد المفكرين و سنتطرق إلى أهم هذه التعاريف فيما يلي:

➤ **يعرف مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية (UNCTAD):** الاستثمار الأجنبي المباشر على أنه ذلك الاستثمار الذي ينطوي على علاقة طويلة المدى، تعكس مصالح دائمة ومقدرة على التحكم الإداري بين شركة في القطر الأم (القطر الذي تنتمي إليه الشركة المستثمرة) و شركة أو وحدة إنتاجية في قطر آخر (القطر المستقبل للاستثمار).¹

➤ **يعرف الصندوق النقد الدولي (FMI):** الاستثمار الأجنبي بأنه مباشر حين يمتلك المستثمر 10 % أو أكثر من أسهم رأس مال إحدى مؤسسات الأعمال، على أن ترتبط هذه الملكية بالقدرة على التأثير في إدارة المؤسسة. و بذلك يختلف عن الاستثمار في المحافظ والصناديق الاستثمارية التي تقوم بشراء أصول الشركات بهدف تحقيق عائد مالي دون التحكم في إدارتها. مع ضرورة التنبيه إلى صعوبة التفريق بشكل دقيق بين النوعين.²

¹ - علي عبد القادر علي، محددات الاستثمار الأجنبي المباشر، المعهد العربي للتخطيط، مجلة جسر التنمية، العدد 34، مارس 2003، ص 02.

² - حسان خضر، الاستثمار الأجنبي المباشر تعريف و قضايا، مجلة جسر التنمية، المعهد العربي للتخطيط، الكويت، 2004، العدد 33، ص 03.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

➤ منظمة التعاون الاقتصادي و التنمية (OECD): إن الاستثمار هو لغرض تأسيس علاقات اقتصادية دائمة أو طويلة مع مشروع مثل: الاستثمارات التي تعطي إمكانية ممارسة تأثير فعال على إدارة الاستثمارات أو المشروعات الاستثمارية:¹

1. في بلد معين من قبل غير المقيمين بالوسائل الآتية:

✓ خلق، تمديد أو توسيع مشروع مملوك كلياً أو فرع، أو اكتساب الملكية الكاملة، أو مشروع موجود؛

✓ المشاركة في مشروع جديد أو مشروع موجود؛

✓ توطن لمدة خمسة سنوات أو أكثر .

2. في الخارج من قبل المقيمين في البلد بالوسائل الآتية:

✓ خلق أو تمديد أو توسيع مشروع مملوك كلياً أو فرع، أو اكتساب الملكية الكاملة أو مشروع موجود؛

✓ المشاركة في مشروع جديد أو مشروع موجود؛ -قرض لمدة خمس سنوات أو أكثر.

➤ تعرفه المنظمة العالمية للتجارة (OMC): الاستثمار الأجنبي المباشر هو ذلك النشاط الذي يقوم به المستثمر المقيم في بلد ما (البلد الأصلي) و الذي من خلاله يستعمل أصوله في بلدان أخرى (دول مضيفة) و ذلك مع نية تسييرها.²

➤ يعرف كلا من **Ross & Hess**: الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه عبارة عن إنشاء مشروعات جديدة في الدولة المضيفة، أو الإضافة إلى رصيد الآلات و المعدات من

¹ - محمد صالح القرشي، المالية الدولية، الطبعة الأولى، مؤسسة الوراق، عمان، 2008، ص154.

² - بلال بوجمعة، تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة و آفاقها في ظل اتفاقيات الشراكة الأور و متوسطية، دراسة حالة الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تلمسان، 2007، ص 19.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

طرف المستثمرين الأجانب، أو شرائهم لشركات محلية في الدولة المضيفة و غالبا ما تكون نسبة الملكية 10 % من أصول الشركة.¹

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الاستثمار الأجنبي المباشر هو استثمار دولي حقيقي ينقل للدولة المضيفة التكنولوجيا الحديثة و الخبرات الفنية و رؤوس الأموال و يسمح للمستثمر الأجنبي بتحكم في الإدارة بصفة كاملة أو جزئية.

المطلب الثاني: أهمية و أهداف الاستثمار الأجنبي المباشر.

الفرع الأول: أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر:

إن أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر يكمن في الدور الذي يمارسه على النمو و التنمية في البلد المضيف كما انه يحمل معه خصائص الاقتصاد النابعة منه، و نظرا لأهميته أصبحت كفاءة النظام الاقتصادي لدولة ما تقاس بمدى قدرته على جلب الاستثمار الأجنبي و إقامة المشروعات التي توفر فرص العمل و تنشط حركة الصادرات فضلا عن تحديث الصناعة الوطنية و الوصول به إلى مرحلة الجودة الشاملة.

و يمكن تلخيص أبرز أهمية الاستثمار الأجنبي في النقاط التالية:

✓ الاستثمار الأجنبي مصدر لتعويض العجز في الادخار المحلي وتحقيق زيادة في معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي فأحد الأهداف الرئيسية لاستقطاب رأس المال الأجنبي هو إقامة مشروعات إنتاجية في كافة المجالات الصناعية و الزراعية و الخدمية التي تهدف إلى إنتاج سلع و خدمات ذات ميزة تنافسية للتصدير و تكون مؤهلة للقبول بالأسواق العالمية كما أن توفر رأس المال يسمح بالتوسع في الإنتاج وتنوع المنتج و تحسين جودته.

✓ الاستثمار يعتبر المحرك الأساسي لعملية التصدير وهذا ما تثبته تجارب الدول في هذا المجال كالصين التي تجذب سنويا ما يعادل 40 مليون دولار. و هذا ما يساعد على

¹ - جمال محمود عطية، تأثير الاستثمار الأجنبي المباشر على النمو الاقتصادي، دراسة تطبيقية على الاقتصاد المصري، رسالة دكتوراه، كلية التجارة، جامعة حلوان، 2001، ص 18.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

وجود قطاع تصديري قوي مما يزيد في جذب المزيد من التدفقات الاستثمارية التي تترجم في شكل زيادة في صادرات السلع والخدمات مما يجذب استثمارات جديدة وهكذا وهذا ما يؤدي إلى معالجة العجز في ميزان المدفوعات وزيادة الحصيلة من العملة الأجنبية.

✓ الاستثمار الأجنبي يأتي بالتكنولوجيا الحديثة و الخبرة الإدارية و التسويقية الجديدة. فالتكنولوجيا الحديثة تساعد في تطوير المنتج و تخفيض تكاليف الإنتاج .

✓ الاستثمار الأجنبي المباشر يزيد من فرص العمل.¹

الفرع الثاني: أهداف الاستثمار الأجنبي المباشر.

يمكن القول أن هناك أهداف متباينة للاستثمار الأجنبي المباشر و ذلك بفعل تباين الأطراف المشاركة فيه حيث نجد هناك مستثمر أجنبي عادة ما يكون قويا اقتصاديا و يملك التكنولوجيا و الخبرة التي يملك المستضيف له، حيث أن هذا الأخير يكون عادة بأمس الحاجة إلى هذه التكنولوجيا و بالتالي من تباين ما يملكه الطرفين يكون كل واحد منها إلى ما عند الآخر و لهذا يمكن تباين الأهداف فيما يلي:²

✓ من أول الأهداف التي يسعى المستثمر إلى تحقيقها، الحصول على المواد الخام من الدول المستثمرة فيها لأجل استخدامها في صناعاتها.

✓ الاستفادة من القوانين المشجعة للاستثمار و الإعفاءات الضريبية المقررة التي تمنحها الدول المضيفة للمستثمرين من اجل جذب الاستثمارات الأجنبية إليها.

✓ إيجاد أسواق جديدة لمنتجات و بضائع الشركات الأجنبية خاصة لتسويق فائض كبير من السلع الراكدة و التي لا تستطيع هذه الشركات تسويقها في موطنها.

✓ الاستفادة من ميزة هامة في الدول النامية واغلب الدول المستثمرة فيها حيث أن أجرة الأيدي العاملة عادة ما تكون منخفضة بالنسبة للدول المتقدمة صناعيا و كذلك تكلفة

¹ - كمال المنوفي، هناء خير الدين، ليلي الخواجة، الاستثمارات الأجنبية بين قوى الجذب و عوامل الطرد، مجلة الأهرام الاقتصادي، العدد 1775، 2002/01/13.

² - حسني علي خريوش و آخرون، الاستثمار بين النظرية و التطبيق، دار زهران للنشر و التوزيع، الأردن-عمان، سنة 1999، ص 184.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الحصول على المواد الخام و تكلفة النقل ضئيلة و بالتالي عامل مشجع أيضا للاستثمار و هدف يسعى المستثمرين للحصول عليه.

✓ و من أهداف الشركات الأجنبية المستثمرة تحقيق الربح في الدول المضيفة تفوق بكثير أرباحها من عملياتها داخل موطنها.

✓ سهولة قيام الشركات الأجنبية منافسة الشركات المحلية من حيث جودة الإنتاج وانخفاضها الأسعار و أنواع الخدمة و ذلك بسبب تملكها للتكنولوجيا المتقدمة و وفرة رأس المال لديها.

✓ تستفيد الشركات الأجنبية من استثماراتها في الدول المضيفة من قلة المخاطر إذا انه كلما توزعت و انتشرت الاستثمارات على عدد اكبر من الدول كلما قلت بالتالي مخاطر هذه الاستثمارات؛ و هذه مجموعة من الأهداف التي يسعى المستثمرين لتحقيقها من خلال قيامهم بالاستثمار خارج موطنهم الأصلي.

المطلب الثالث: ايجابيات و سلبيات الاستثمار الأجنبي المباشر.

يلعب الاستثمار الأجنبي المباشر دورا كبيرا في تحقيق فوائد و منافع هامة للدول المستقبلية له، كما أنه له آثار سلبية على الاقتصاديات هذه الدول و هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: ايجابيات الاستثمار الأجنبي المباشر.

أولاً: على مستوى الدولة المضيفة: هناك الكثير من المنافع و الفوائد الاقتصادية الهامة التي يمكن للدول المضيفة الحصول عليها جراء استقطابها للاستثمار الأجنبي المباشر والتي من بينها:¹

✓ توفير مصدر متجدد للحصول على العملات أو رؤوس الأموال لتمويل برامج وخطط التنمية.

¹ - عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الأعمال و الاستثمار الدولي، مكتبة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، 2001، الطبعة الأولى، ص411.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

✓ رفع مساهمة القطاع الخاص في الناتج القومي و خلق طبقة جديدة من رجال الأعمال و ذلك عن طريق قيام أفراد المجتمع بالمساهمة في مشروعات الاستثمار أو استحداث مشروعات جديدة مساندة للمشروعات الاستثمارية الأجنبية.

✓ تسهيل حصول الدول المضيفة على التقنيات الحديثة و المطورة خاصة لبعض أنواع الصناعات.

✓ تدريب العمالة التي تتاح لها فرص العمل بفروع الشركات الأجنبية و اكتسابها المهارات التكنولوجية الحديثة باستخدام أحدث أساليب العمل و التدريب، حيث يقوم العاملون بهذه الفروع بنقل و استخدام مهاراتهم و معرفتهم العلمية و الفنية و الإدارية إلى الشركات الوطنية عندما يلتحقون بالعمل بها¹.

✓ إقامة علاقات علمية بين فروع الشركات الأجنبية و بين مراكز البحث العلمي المحلية، مما يؤدي إلى اكتساب تلك المراكز لأحدث ما توصلت إليه الشركات العالمية من تكنولوجيا و أساليب بحثية.

✓ إضافة الاستثمارات الأجنبية إلى التكوين الرأسمالي لاقتصاديات البلاد النامية وتعويض نقص المدخرات المحلية نتيجة التدفق المتجدد لتلك الاستثمارات أو إعادة استثمار عوائدها.

✓ دعم ميزان المدفوعات بالدول المضيفة، حيث أن الآثار الأولية للاستثمار الأجنبي المباشر على ميزان مدفوعات الدولة المضيفة إيجابية و ذلك نظرا لزيادة حصيلتها تلك الدولة من النقد الأجنبي (حساب العمليات الرأسمالية)، هذا بالإضافة إلى أن الشركات الأجنبية بحكم اتصالاتها الدولية و خبرتها بشبكة الأسواق الدولية و كذا بفضل سمعة تلك الشركات في الأسواق الدولية و المرتبطة باسمها و علامتها التجارية، فإن تلك

¹ - بندر بن سالم الزهراني، الاستثمارات الأجنبية المباشرة ودورها في النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، مذكرة ماجستير، جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية 2004، ص 22.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الشركات تتيح للدول المضيفة إمكانات أكبر لغزو أسواق التصدير و زيادة حصة صادراتها.

ثانيا: على مستوى الدول المصدرة: تتمثل مزايا الاستثمار الأجنبي المباشر على مستوى الدولة المصدرة له فيما يلي¹:

✓ استثمار الأموال عند معدل عائد أعلى من الاستثمار البديل المحلي.

✓ احتكار التكنولوجيا.

✓ استغلال هذه الشركات لغايات سياسية كالتدخل في الشؤون الداخلية للدولة المضيفة.

الفرع الثاني: سلبيات الاستثمار الأجنبي المباشر.

أولاً: على مستوى الدول المضيفة: بالرغم من الدور الهام الذي يقوم به الاستثمار الأجنبي المباشر في تحفيز النمو الاقتصادي في الدول المضيفة من خلال استعادة تلك الدول من الايجابيات سالفة الذكر، إلا أنه يواجه العديد من السلبيات و التي نذكرها فيما يلي²:

✓ غالبا ما يترتب على تدفق المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر قيام المستثمرين باستيراد متطلبات الاستثمار من الخارج، خاصة في ظل عدم توافرها في السوق المحلي، أو أنها ذات جودة اقل مقارنة بمثيلاتها من الخارج و يترتب على ما سبق زيادة فاتورة الواردات، و ينعكس ذلك سلبا على الميزان التجاري خاصة إذا كانت الزيادة في الواردات تفوق ما يضيفه الاستثمار الأجنبي إلى الصادرات، و يزداد الأثر سواء في حالة قدرة المستثمرين الأجانب على تحويل أموالهم إلى الخارج، الأمر الذي يؤثر سواء في حالة قدرة المستثمرين الأجانب على تحويل أموالهم إلى الخارج أم لا، الأمر الذي يؤثر سلبا على ميزان المدفوعات ككل.

1- زياد محمد عرفات أبو ليلي، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر و المستوردات على النمو الاقتصادي في الأردن، رسالة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير، الأردن ، 2003 ، ص16.

2- زرقين سورية، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تمويل التنمية الاقتصادية للدول النامية، مذكرة ماجستير، جامعة بركة، 2008/2007، ص 07.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

✓ قد يؤدي الاستثمار الأجنبي المباشر إلى تناقص الاستثمار المحلي أو مزاحمة الاستثمار المحلي في الدول المضيفة بدلا من أن يشجع على مزيد من الاستثمارات المحلية وبالشكل الذي يحد من تأثيره على النمو الاقتصادي في تلك الدول، و تحدث المزاحمة بسبب تمويل جزء من متطلبات الاستثمار الأجنبي المباشر من السوق المحلي أو بسبب المنافسة بين شركات الاستثمار الأجنبي و الشركات المحلية بحيث يترتب على الحالة الأولى نقص المدخرات في السوق المحلي و التي تتجه إلى الاستثمارات المحلية، و يترتب على الحالة الثانية خروج بعض الشركات المحلية غير القادرة على الصمود أمام المنافسة الأجنبية، إذ أن خروج الشركات المحلية في الدول المضيفة غير القادرة على المنافسة يكون في صالح الدولة المضيفة خاصة في الأجل الطويل، إذ أن ذلك قد يشجع الشركات الضعيفة على تحسين أوضاعها والدخول في حلبة الإنتاج مرة أخرى ويؤدي ذلك إلى مزيد من النمو الاقتصادي في الدول المضيفة.

✓ يتوقف الدور الايجابي للاستثمار الأجنبي المباشر في الدول المضيفة (من خلال نقل التكنولوجيا المصاحبة له) على مدى ظروف و إمكانيات تلك الدول، مثل توافر بنية أساسية قوية تساعدها على تطبيق التكنولوجيا الحديثة و الناتجة عن زيادة الإنفاق على البحوث والتطوير، كذلك نوعية الموارد المستخدمة في العملية الإنتاجية مثل مدى توافر عمالة ماهرة ناجمة عن زيادة الإنفاق على رأس المال البشري و من الملاحظ أن معظم الدول النامية تفتقر إلى تلك المقومات الأمر الذي يجعل تأثير الاستثمار الأجنبي المباشر محدودا، ليس ذلك فحسب بل إن تلك التكنولوجيا قد تكون محدودة و لا تتناسب مع ظروف الدول المضيفة، مما يؤدي إلى عدم استفادة الدول المضيفة الاستفادة المرجوة منها، يترتب على ذلك عدم حدوث أو تضائل زيادة عوائد الإنتاجية في الشركات المحلية للدول المضيفة، بصفة خاصة في القطاعات التي تتسم بقدرات تكنولوجية ضعيفة، و بالشكل الذي يعوق تلك الشركات من تعديل و تقبل التكنولوجيا الحديثة.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

✓ يرى البعض أن الاستثمارات الأجنبية المباشرة قد تؤثر سلبا على الموازنة العامة للدولة المضيفة بصفة خاصة في ظل قيام الدول المضيفة بتقديم إعفاءات ضريبية كبيرة على أنشطة تلك الاستثمارات إذ تؤدي الإعفاءات السابقة إلى تآكل إيرادات الدولة الضريبية مما يؤثر سلبا على الموازنة العامة.

✓ قد تؤدي زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى وجود نوع من التدخل في النواحي السياسية للدولة، وبصفة خاصة إذا تزايدت مبيعاتها السنوية عن مبيعات الشركات المحلية، أو تحكمت الشركات الأجنبية في إحدى أو بعض الخدمات الأساسية في الدولة المضيفة، كذلك توصلت إحدى الدراسات إلى وجود تأثير سلبي للاستثمار الأجنبي المباشر، و المتمثل في زيادة درجة التبعية الاقتصادية و لقد أكد الماركسيون الجدد و غيرهم مثل **Hymer** ذلك الرأي إذ وجد أن تركز الاستثمارات الأجنبية المباشرة في قطاعات التصدير في الدول المضيفة أدى إلى زيادة درجة التبعية، لقد تم تبرير ذلك باعتماد شركات الاستثمار الأجنبي المباشر على استيراد متطلبات التصدير من الدول الأم، و بالتالي تتوقف حصيلة صادرات هذه الشركات والتي تمثل صادرات الدول المضيفة على مدى توفير تلك المتطلبات الإنتاجية من الدول الأم.

✓ تميز الشركات الأجنبية في الدول المضيفة بين العمالة الأجنبية و مثيلاتها في الدول المضيفة فيما يتعلق بالأجور إذ يمنح العاملون الأجانب أجورا عالية مقارنة بتلك الممنوحة لعمالة الدول المضيفة كما أن جزءا كبيرا من تلك الأجور يوجه إلى منتجات تلك الشركات و ما ينطوي عليه من حدوث تغيير في النمط الاستهلاكي للدول المضيفة اتجاه المنتجات الوطنية، لقد أشارت إحدى الدراسات التي أجريت في هذا الإطار على بنوك الاستثمار و الأعمال في مصر عام 1994 إلى أن اجر الموظف الأجنبي وصل إلى أكثر من ضعف اجر الموظف المصري في تلك البنوك بحوالي ثلاثة أمثاله في البنوك المشتركة.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

✓ هناك انتقاداً آخر ويتمثل في تركيز الاستثمار الأجنبي المباشر (أحياناً) في بعض الصناعات الملوثة للبيئة في الدول المضيضة، تلك الصناعات التي يتطلب إقامتها في الدول المتقدمة (الدول الأم) إنفاق تكاليف عالية للمحافظة على البيئة المقارنة بالدول النامية، مثل صناعات الكيماوية، المنسوجات الصلب، الاسمنت و السيراميك.

ثانياً: على مستوى الدول المضيضة: تتمثل أهم سلبيات الاستثمار الأجنبي المباشر على

مستوى الدولة المصدرة فيما يلي: ¹

✓ حرمان الدولة المصدرة من ضرائب الدخل على الشركات .

✓ تصدير فرص العمل.

✓ التأثير على الميزان التجاري و ميزان المدفوعات.

¹ - أميرة حسب الله محمد، محددات الاستثمار الأجنبي المباشر و الاستثمار الأجنبي الغير مباشر في البيئة الاقتصادية العربية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004-2005، ص ص 26-27.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

المبحث الثاني: تحليل واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.

منذ الاستقلال و الجزائر تحاول معالجة مسألة الاستثمار و ذلك من خلال سن مجموعة من القوانين و أصدرت العديد من التشريعات بغرض ضمان حوافز و ضمانات للمستثمر و سنحاول أن نتطرق إليها من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: الحوافز و الضمانات الممنوحة للاستثمار الأجنبي في الجزائر.

لقد اعتمدت الجزائر على عدة طرق لتحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر و يمكن اعتبار أن قانون الاستثمار لسنة 1993 هو نقطة تحول أساسية في مسيرة انفتاح الاقتصاد الجزائري، حيث تضمن هذا القانون مجموعة من الحوافز و الإعفاءات الجبائية و الجمركية التي تجلب المستثمر الأجنبي للاستثمار في الجزائر لأن المستثمرين الأجانب عموما يبحثون أين يوجد القدر الكافي من الحماية و الضمان و هذا ما وفره هذا القانون.

الفرع الأول: الحوافز الممنوحة للمستثمرين حسب النظام العام و النظام الخاص.

لقد منح المشرع الجزائري صنفين من المزايا أدرجها ضمن النظامين "النظام العام والنظام الاستثنائي (الخاص)"، ذلك انه إلى جانب استفادة المستثمر من الحوافز الجبائية والجمركية المنصوص عليها في إطار النظام العام فانه يستفيد في إطار النظام الاستثنائي من مزايا و إعفاءات خاصة لا سيما عندما يستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها المحافظة على البيئة و حماية الموارد الطبيعية و إدخال الطاقة و المساعدة على تحقيق تنمية شاملة و فيما يلي أهم الحوافز الممنوحة للمستثمرين.¹

أولا: النظام العام للحوافز: يقوم هذا النظام على منح الامتيازات على أساس السياسة الوطنية للاستثمار و تهيئة الإقليم و تقتصر المزايا الممنوحة للمستثمرين في هذا النظام على المراحل الأولى لانجاز المشروع و بداية تشغيله و تستفيد الاستثمارات من:

¹ - محمد طالبي، أثر الحوافز الضريبية و سبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 06، الجزائر، 2008، ص 320.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

- ✓ تطبيق النسبة المخفضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص التجهيزات المستوردة والتي تدخل مباشرة في انجاز المشروع.
 - ✓ الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار
 - ✓ الإعفاء من رسم نقل الملكية فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني.
- ثانيا: نظام الاستثناءات:** يتم منح الامتيازات في نظام الاستثناءات على أساس مرحلتين و هي مرحلة بدء الانجاز للاستثمار، و مرحلة الانطلاق في الاستغلال و هذا كما هو موضح فيما يلي:
1. **في مرحلة بدء الانجاز للاستثمار:** تستفيد الاستثمارات المعنية من:
 - ✓ الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقتنيات التي تتم في إطار الاستثمار.
 - ✓ تطبيق حق ثابت في مجال التسجيل بنسبة 0,2 % فيما يخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال.
 - ✓ الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة TVA فيما يخص السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار، سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية و ذلك عندما تكون هذه السلع و الخدمات الموجهة لانجاز عمليات تخضع للضريبة على القيمة المضافة.
 - ✓ تطبيق النسبة المنخفضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة و التي تدخل مباشرة في انجاز المشروع.
 2. **في مرحلة انطلاق الاستغلال:** بعد معاينة انطلاق الاستغلال تمنح المزايا التالية:

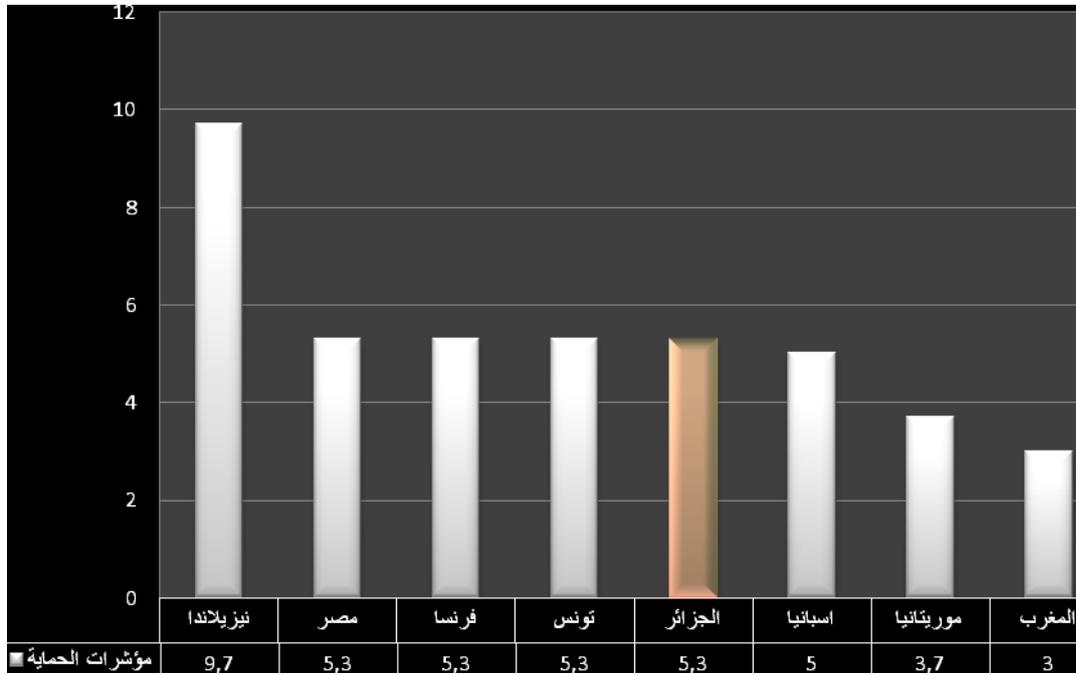
الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

✓ الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات، و من الضريبة على الدخل الإجمالي على الأرباح الموزعة، و من الدفع الجزافي و من الرسم على النشاط المهني.

✓ إعفاء لمدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.

✓ منح مزايا إضافية أن تحسن أو تسهل الاستثمار و الشكل الموالي يوضح مؤشر حماية المستثمرين في الجزائر مقارنة مع مجموعة من الدول.

الشكل رقم (01): مؤشر حماية المستثمرين في الجزائر مقارنة مع مجموعة من الدول.

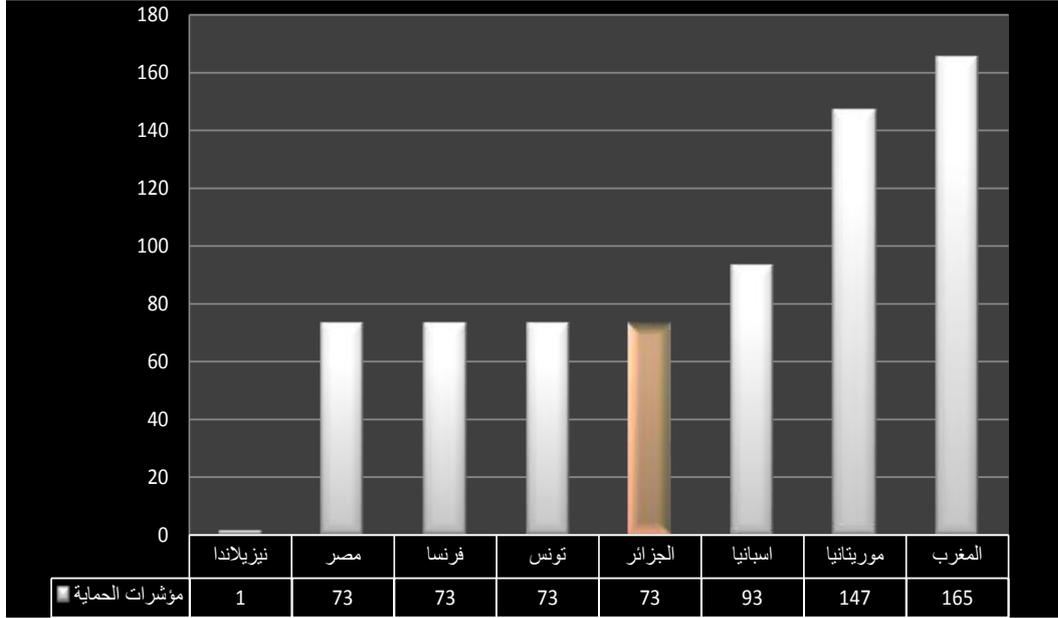


Source : www.doing business.org/doing business in Algeria 20.

أما الرسم الموالي يوضح ترتيب الجزائر في مؤشر حماية المستثمرين مقارنة مع مجموعة من الدول.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الشكل رقم (02): ترتيب الجزائر في مؤشر حماية المستثمرين مقارنة مع مجموعة من الدول



Source : www .doing business.org/doing business in Algeria 20.

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة بحماية الاستثمار الأجنبي في الجزائر.

"لقد أكدت الحكومة الجزائرية على عزمها لتشجيع الاستثمارات و حمايته لتمكّنه من المشاركة في بناء و تطوير و نمو الاقتصاد الوطني، و هذا من خلال الضمانات الممنوحة المذكورة والمنصوص عليها قانونا، و كذا من خلال اتفاقيات مبرمة بين الجزائر و الدول على مستوى ثنائي و متعدد الأطراف باللجوء إلى التحكيم الدولي.

إن عزم الجزائر على جلب المستثمرين الأجانب للمساعدة في تنمية الاقتصاد الوطني جاء من خلال النصوص القانونية التي ذكرت في كل من قانون النقد و القرض رقم 90-10 والمرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و الذي ينص على:¹

أولاً: مبدأ الحرية الكاملة للمستثمر و الاستثمار: هذا المبدأ يضمن الحرية الكاملة للمتعاملين الأجانب للاستثمار في الجزائر مع مراعاة التشريع المعمول به لإقامة استثمارات في شتى النشاطات الاقتصادية المختلفة ما عدا التي هي مخصصة للدولة، كالصحة العمومية، التربية، التعليم، و كذا بعدة أنماط و صيغ كتتمية القدرات و الطاقات أو تلك

¹ - عبد المجيد أونيس، الاستثمار الأجنبي في المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية، 17-18 أفريل، الجزائر، 2006، ص 255-256

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

التي تعيد التأهيل أو الهيكلة و التي تتجز في شكل حصص من رأسمال أو حصص عينية يقدمها أي شخص طبيعي أو معنوي.

كما أن هذا المبدأ يضمن حرية كبيرة بإقامة استثمارات أما عن طريق المساهمة بإجمالي رأس المال أو عن طريق الشراكة، كما يسمح بإنشاء الاستثمار في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL) أو في شكل شركة باسم جماعي (SNC) أو في شكل شركة ذات أسهم (SPA).

على أن تكون هذه الاستثمارات قبل انجازها موضوع تصريح الاستثمار لدى الوكالة من طرف المستثمر مرفوقا بالوثائق التي تشرطها التشريعات و التنظيمات.

ثانيا: مبدأ إلغاء التمييز المتعلقة بالمستثمرين و الاستثمار: جاء ذلك حسب المادة 38 من المرسوم التشريعي 93-12 و التي ورد فيها: "يحظى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الجزائريين من حيث الحقوق و الالتزامات فيما يتعلق بالاستثمار ."

و منه تقر هذه المادة عدم التمييز فيما يخص المستثمرين و الاستثمارات، و من ثمة الحفاظ والحرص على تطبيق الاتفاقيات الدولية المبرمة و المتعلقة بضمان حماية الاستثمارات في إطار متبادل.

ثالثا: ثبات القانون المطبق على الاستثمار: جاء في المادة 39 من المرسوم التشريعي 93-12 و بدافع طمأنة المستثمر الأجنبي نص قانون الاستثمار الجزائري في هذه المادة:

"لا تطبيق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا المرسوم التشريعي إلا إذا طلب المستثمر ذلك بصراحة"
كما أبدت الجزائر نيتها بإبرام عدة اتفاقيات دولية في إطار ترقية و تشجيع الاستثمار الأجنبي و ضمان حق ملكيته في حالة التأميم و عدم الحجز على أموالها أو مصادرها أو فرض الحراسة عليها.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

رابعاً: ضمان حرية التمويل: للمستثمر الأجنبي الحق الكامل في تحويل رؤوس الأموال و النتائج و المداخيل و الفوائد وغيرها من الأموال المتصلة بالتحويل سواء كان التحويل في شكل نقدي عيني (أي تحويل الآلات و المعدات) و الذي نصت عليه المادة 12 من المرسوم التشريعي 93-12: "تستفيد الحصص التي تنجز بتقديم حصص من رأس المال بعمله قابلة للتحويل الحر، و مقرة رسمياً من البنك المركزي الجزائري الذي يؤكد قانوناً من استيرادها من ضمان تحويل رأس المال المستثمر، و العوائد الناجمة عنه، و يخص هذا الضمان الناتج الصافي للتنازل أو للتصفية حتى و لو كان هذا المبلغ يفوق رأس المال الأصلي المستثمر" كما تنفذ طلبات التحويل التي يقدمها المستثمر في أجل لا يتجاوز ستين (60) يوماً.

خامساً: الالتزامات الدولية الناجمة عن فعل الاتفاقيات المبرمة: إن الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر ثنائية كانت أو متعددة الأطراف أثرها في منح الارتياح للمستثمر الأجنبي، وهذا لكونها التزامات دولية لها قوة القانون الدولي من حيث التطبيق والأولوية، كما أن التشريع الجزائري اقر ذلك ينص تصريح مفاده المساواة بين المستثمر الأجنبي والمحلي. فالجزائر و إيماناً منها بضرورة توفير كافة الشروط الضرورية لتشجيع و ضمان الاستثمار على إقليمها و في جميع الميادين الاقتصادية أبرمت عدة اتفاقيات مع العديد من الدول المتباعدة النظم و التوجيهات، و نذكر من هذه الاتفاقيات ما يلي:

1. الاتفاقيات الدولية المتعددة الأطراف الخاصة بتشجيع و ضمان الاستثمار: لقد انضمت

الجزائر إلى العديد من الاتفاقيات الدولية رغبة منها في تشجيع و ضمان الاستثمارات القادمة إليها من كل صوب و حذب، و نذكر منها ما يلي:¹

1.1. الاتفاقية المغربية المتعلقة بتشجيع و ضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب

العربي:¹ تم التوقيع على الاتفاقية بتاريخ 1990/07/20 بالجزائر، من خلال المرسوم الرئاسي رقم 90-420.

¹ - موسى بودهان، الأسس و الأطر الجديدة للاستثمار في الجزائر، الجزائر، دار الملكية، 2000، ص 18.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

و قد جاء هذا الاتفاق لتشجيع و ضمان الاستثمار بين اتحاد دول المغرب العربي فأقرت هذه الاتفاقية بإمكانية المستثمرين التصرف بحرية في الاستثمار بجميع أشكال التصرف القانونية التي تسمح بها طبيعته، كنقل ملكيته جزئيا أو كليا... إلخ.²

2.1. الاتفاقية العربية المتعلقة باستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية.³

3.1. الاتفاقية الدولية الخاصة بإنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار: ⁴ لتعزيز الجهود

في مجال الاستثمار قامت الجزائر بتوقيع اتفاقية الانضمام إلى الوكالة الدولية لضمان الاستثمار، "و قد احتوت هذه الاتفاقية على عدة بنود تخص تشجيع الاستثمار حيث تم في هذه الاتفاقية على عدة بنود تخص تشجيع الاستثمار حيث تم في هذه الاتفاقية الإقرار بقيام الوكالة لضمان الاستثمارات ضد الخسائر المترتبة عن المخاطر التي قد تحدث مثل خطر تحويل العملة و كذا إصدار ضمانات حول المشاركة في التأمين و إعادة التأمين ضد المخاطر غير التجارية لصالح الاستثمارات في دولة عضو و التي تصدر من الدول الأعضاء الأخرى".⁵

2. الاتفاقيات الدولية الثنائية الخاصة بتشجيع و ضمان الاستثمار: إن الجزائر إيمانا منها

بضرورة توفير كافة الشروط الضرورية لتشجيع و ضمان الاستثمار على إقليمها و في جميع الميادين و المجالات الاقتصادية أبرمت العديد من الاتفاقيات ثنائيا مع كثير من الدول باختلاف نظمها السياسية⁶ و نذكر من بينها ما يلي:

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 90-420 المؤرخ في 1990/12/22، يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع و ضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي، الجريدة الرسمية، العدد 1991/06.

² - كاكي عبد الكريم، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على تنافسية الاقتصاد الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تجارة دولية، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، المركز الجامعي بغيرداية، 2011، ص 175.

³ - المرسوم الرئاسي رقم 95-306 المؤرخ في 1995/10/07، يتضمن مصادقة الجزائر على الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية، الجريدة الرسمية، العدد 1995/59.

⁴ - الأمر رقم 95-05 المؤرخ في 1995/01/21، يتضمن المصادقة على الاتفاقية الدولية لإنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 07.

⁵ - كاكي عبد الكريم، مرجع سابق، ص ص 177-178.

⁶ - موسى بودهان، مرجع سابق، ص 18.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

1.2. الاتفاقية الثنائية المبرمة مع أمريكا: ¹ تم توقعه بتاريخ 1990/06/22 وتضمن العديد من الضمانات المتعلقة بالاستثمار من بينها الالتزام بتحويل المداخيل و رؤوس الأموال.

2.2. الاتفاقية الثنائية المبرمة مع إيطاليا. ²

3.2. الاتفاقية الثنائية المبرمة مع الاتحاد الاقتصادي للوكسمبورغي: ³ تم توقعه بتاريخ 1991/04/24 و ذلك بالمرسوم الرئاسي رقم 354-91، و جاء فيه الضمانات المتعلقة بالتعويضات التي يتحصل عليها المستثمر عند نزع الملكية.

4.2. الاتفاقية الثنائية المبرمة مع فرنسا. ⁴

5.2. الاتفاقية الثنائية المبرمة مع اسبانيا. ⁵

المطلب الثاني: المحددات الاقتصادية لمناخ الاقتصادي للاستثمار.

إن عملية تحليل مكونات المناخ الاقتصادي للمناخ الاستثمار في الجزائر تتطلب التوقف عند العديد من المحددات و التي تمثل المؤشرات الكمية و النوعية لتحديد مدى جاذبية الجزائر للمستثمرين المحليين بصفة عامة و الأجانب بصفة خاصة.

¹- المرسوم الرئاسي رقم 90-319 المؤرخ في 17/10/1990 يتضمن المصادقة على الاتفاق الرامي إلى تشجيع الاستثمارات بين الحكومة الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الولايات المتحدة الأمريكية، الجريدة الرسمية، العدد 45.

²- المرسوم الرئاسي رقم 91-346 المؤرخ في 05/10/1991 يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الإيطالية حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46.

³- المرسوم الرئاسي رقم 91-354 المؤرخ في 05/10/1991 يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و الاتحاد الاقتصادي للوكسمبورغي يتعلق بتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 46.

⁴- المرسوم الرئاسي رقم 94-01 المؤرخ في 02/01/1994 يتضمن المصادقة على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلين فيما يخص الاستثمارات و تبادل الرسائل المتعلقة بهما، الجريدة الرسمية، العدد 01.

⁵- المرسوم الرئاسي رقم 95-88 المؤرخ في 25/03/1995 يتضمن المصادقة على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و المملكة الإسبانية و المتعلق بالترقية و الحماية للاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 23.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الفرع الأول: المؤشرات الاقتصادية الكلية.

و هي المؤشرات التي يمكن قياسها من خلال الكميات و تشمل الاداء الداخلي و الخارجي سنقوم بتحليل المؤشرات فيما يلي:

أولاً: مؤشرات التوازن الداخلي: سنعتمد على أهم المؤشرات لتحليل التوازن الداخلي.

1. معدل النمو الاقتصادي: يعتبر من بين أهم المؤشرات التي تدل على الاستقرار

الاقتصادي للدولة، و لتحليله نعتمد على معطيات صندوق النقد الدولي للفترة 2002-

2021 من خلال الجدول أدناه رقم 06.

الجدول رقم 01: يوضح معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي خلال الفترة 2002-

2021.

السنوات	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
معدل نمو %	5,6	7.2	4.3	5.9	1.7	3.4	2.4
السنوات	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
معدل نمو %	1,6	3,6	2.9	3.4	2.8	3.8	3.7
السنوات	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
معدل نمو %	3.2	1.5	1.2	0.8	5.5 -	3.1	-

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات صندوق النقد الدولي. تم اطلاق بتاريخ 2022/05/20.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ ارتفاع معدل نمو الناتج الداخلي الإجمالي الحقيقي سنة 2003 إلى 7.2 % و لكنه انخفض سنة 2004 إلى 4.3 % ثم ارتفع قليلا سنة 2005 إلى حدود 5.9 % و لكنه تراجع سنة 2006 إلى 1.7 % و يعتبر هذا المعدل غير كافي لمواجهة مشكلة البطالة التي ما تزال في مستويات مرتفعة مما يتطلب تحقيق معدلات نمو تتجاوز 7 % لكن ما نلاحظه هو أن معدل النمو لم يرفع إلى الحد المرغوب و إنما هو لم يتعدى 3.8 % كأقصى حد سنة 2014، و مع جائحة كورونا في سنة 2019 تراجع معدل النمو كثيرا ليسجل قيمة سالبة في سنة 2020 و هذا انخفاض لا يخدم مصلحة الجزائر في جذب الاستثمار بصفة عامة و الاستثمار الأجنبي بصفة خاصة.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

2. التضخم: "توجد هناك علاقة ترابط كبيرة بين تغير معدلات التضخم و استقرار البيئة الاقتصادية، فقد شهدت معظم البلدان المتحولة نحو اقتصاد السوق تقلبات كبيرة في معدلات التضخم الناتجة أساسا عن تحرير الأسعار التي كانت تحدد إداريا، و قيام الحكومات بتخفيض سعر صرف العملة المحلية¹؛ و من خلال الجدول التالي سنقوم بتحليل معدل التضخم.

الجدول رقم 02: يوضح معدل خلال الفترة 2002-2021.

السنوات	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
معدل التضخم %	1.43	4.25	3.96	1.38	2.30	3.67	4.85
السنوات	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
معدل التضخم %	5.74	3,9	4.25	8.89	3.25	2.91	4.78
السنوات	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
معدل التضخم %	6.39	5.59	4.27	1.95	3.9	9.6	-

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات صندوق النقد الدولي. تم اطلاق بتاريخ 2022/05/22.

نلاحظ من خلال الجدول رقم 02 أن معدلات التضخم في الجزائر عرفت نوعا من التذبذب خلال الفترة 2002-2005، لينخفض بعدها الى 1.38% في سنة 2005، ليشهد ارتفاع الى 3.67% مرة اخرى سنة 2007 مقابل 2.30% في سنة 2006، و هذا رجع الى ارتفاع أسعار السلع المستوردة مثل الحبوب و منتجات الألبان التي تستوردها الجزائر بكثرة و هذا راجع للارتفاع الحاد في أسعار العالمية.

و في سنة 2009 وصل معدل التضخم إلى 5.74% مقابل 4.85% في سنة 2008 بسبب الأزمة المالية، و بعد ارتفاعات السابقة انخفض معدل التضخم في سنة 2010 إلى 3,9% و راجع لتحسن سعر الصرف الفعلي الذي يساهم في الحد من أثر التضخم و رغم تسجيل ارتفاع أسعار السلع الاستهلاكية المستوردة لهذه السنة، و استمر المعدل في الارتفاع

¹ - ناجي بن حسين، تحليل و تقييم مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية و بحوث الاقتصادية، العدد 31، جوان 2003، ص 64.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

ليصل سنة 2012 إلى 8.89% ؛ و ثم عاد لينخفض في سنتي 2013 و 2014 ليسجل على التوالي 3.25% و 2.91% و هذا راجع لانخفاض أسعار السلع المستوردة و كذا اعتماد سياسة انكماشية في ظل الأزمة النفطية، لكن سرعان ما سجل معدل تضخم ارتفاع في سنة 2015 ليصل إلى 4.78% بسبب ضعف إنتاجية المؤسسات الوطنية و انخفاض قيمة العملة، و استمر في ارتفاع سنة 2016 ليسجل 6.39% ثم بدأ يسجل انخفاض من سنة 2017 الى غاية 2019 ليصل إلى 1.95% و يرجع هذا الانخفاض إلى انخفاض أسعار المنتجات الغذائية خاصة المنتجات الفلاحية ثم عاد ليرتفع في سنة 2020 ليسجل 3.9% و سجل ارتفاع حاد سنة 2021 ليصل الى 9.6% و يعود هذا الارتفاع لجائحة كورونا و الذي انعكس سلبا على القدرة الشرائية.

3. سعر الصرف: نلاحظ من خلال الجدول أدناه رقم 03 أن متوسط سعر صرف سجل تذبذب في السنوات 2002 الى غاية 2011 في ظل التذبذب الذي عرفه اليورو بفعل أزمة الديون السيادية و كذا تزايد المخاطر المالية الناتج عن عدم الاستقرار حيث سجل 72.85 دج/الدولار حيث سجل اقل مستوى من السنة السابقة التي بلغت 74.31 دج/الدولار في سنة 2010 في حين سجلت السنوات الأخير أي منذ سنة 2012 ارتفاع مستمر في متوسط سعر الصرف حيث حقق مستوى 77.55 و 79.38 في سنة 2012 و 2013 على التوالي و هذا نتيجة العديد من إصلاحات التي شاهدها السياسة المالية و النقدية لرفع قيمة العملة و كذا انخفاض نسبة التضخم، و من سنة 2015 الى غاية 2019 نلاحظ ارتفاع محسوس في متوسط سعر الصرف بسبب الأزمة النفطية في المنتصف الثاني لسنة 2014 و هذا ما يؤدي إلى عجز في الحساب الجاري الخارجي و كذا عجز في الميزانية و هذا ما تسبب في تراجع قيمة الدينار.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الجدول رقم 03: تطور سعر الصرف بالدينار الجزائري خلال الفترة 2002-2019 مقابل الدولار.

السنوات	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
متوسط سعر الصرف	79.68	77.39	72.06	73.36	72.65	69.38	64.58
السنوات	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
متوسط سعر الصرف	72.64	74.31	72.85	77.55	79.38	80.56	100.46
السنوات	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
متوسط سعر الصرف	109.47	110.96	116.62	119.39	-	-	-

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات المؤسسة العربية لضمان الاستثمار. تم اطلاق بتاريخ 2022/05/22.

4. الموازنة العامة: يعتبر مؤشر قياس التوازن الداخلي من المؤشرات السياسية الاقتصادية و يتم قياسه باعتماد على التغيرات التي تطرأ على الميزانية العامة كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي كما سنوضحه من خلال الجدول أدناه رقم 04.

الجدول رقم 04: الميزانية العامة كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي للجزائر خلال الفترة 2000-2016.

السنوات	متوسط	2013	2014	2015	2016	مقارنة
	2012-2000					2016 مع 2015
النسبة %	3.9	0.9-	8.0-	16.8-	13.3-	3.5

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات المؤسسة العربية لضمان الاستثمار. تم اطلاق بتاريخ 2022/05/24.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه 04 أن الجزائر قد سجلت اختلال في توازنها الداخلي حيث سجلنا ارتفاع في عجز الميزانية سنة 2013 بـ 0.9% ثم انخفض العجز ليصبح -0.8% في سنة 2014 ثم شهد ارتفاع حاد العجز في سنة 2016 ليصل إلى -16.8% و هي أكبر نسبة عجز مسجلة و نتج هذا العجز عن الأزمة النفطية سنة 2014، و كذا التوسع في الإنفاق العمومي في مختلف البرامج التنموية مثل الانتعاش الاقتصادي في (2001-2004)، البرنامج التكميلي في (2005-2009)، برنامج دعم النمو الاقتصادي (2015-2019).

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

ثانيا: التوازن الخارجي: سنقوم بتحليل التوازن الخارجي للجزائر من خلال الحساب الجاري و المديونية الخارجية و الميزان التجاري.

1. الحساب الجاري: تحليل الوضع الخارجي يجب معرفة عجز أو فائض الحساب الجاري و كذا معرفة مدى ملائمة السياسات الاقتصادية المتبعة من طرف أي بلد لذي اتبعت الجزائر سياسة الإصلاح في ميزان مدفوعاتها و حسابها الجاري منذ التسعينات.

الجدول رقم 05: الحساب الجاري كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي للجزائر خلال الفترة 2019-2000.

السنوات	متوسط 2012-2000	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
النسبة %	13.5	0.4	-4.4	-15.7	-17.1	-16.2	-9.3	-12.5

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات المؤسسة العربية لضمان الاستثمار. تم اطلاع بتاريخ 2022/05/24. من خلال الجدول أعلاه نلاحظ ارتفاع مقدر بـ 13.5% متوسط سنة 2012-2000 و هذا راجع لارتفاع أسعار النفط خلال تلك الفترة

2. المديونية الخارجية: كما يوضح الجدول أدناه رقم 11 أن متوسط الدين الخارجي كان خلال الفترة 2012-2000 يقدر بـ 17.5% و انخفض في سنة 2013 لتصل إلى 1.6% من إجمالي الناتج المحلي بسبب وفرة العملة النقدية و التي نتجت عن ارتفاع الجباية البترولية و كذا محاولة الجزائر التخلص من الديون الخارجية و أعبائها بفضل الإصلاحات التي قامت بها على السياسة المالية و النقدية، ثم بدأت في الارتفاع لتصل في 2014 إلى 1.7% بينما في 2015 قدرت بـ 1.8% و ذلك بسبب الأزمة النفطية في سنة 2014 التي أدت بدوها إلى تقليص العائدات و كذا نقص الإيرادات، و مع زيادة الضغوط التمويلية على الجزائر فهذا اجبرها إلى توجه لتغطية العجز بعيدا عن استدانة و خاصة أن المديونية الخارجية ارتفعت إلى أقصى حد في سنة 2017 حيث وصلت إلى 4.7% أي بنسبة 2% مقارنة مع سنة 2016، ومن ثما انتهجت الحكومة سياسة الإصدار النقدي

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

لتنخفض المديونية مجددا في سنة 2018 في ظل ارتفاع نمو الاقتصاد الجزائري بنسبة 2.3% في 2018.

الجدول رقم 06: تطور نسبة الدين الخارجي إلى الناتج المحلي الإجمالي للجزائر خلال الفترة 2019-2000.

السنوات	متوسط 2012-2000	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
النسبة %	17.5	1.6	1.7	1.8	2.7	4.7	2.3	2.5

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على تقارير مناخ الاستثمار في الدول العربية. تم اطلاق بتاريخ 2022/05/22.

3. الميزان التجاري: يتكون الميزان التجاري من الصادرات و الواردات حيث أن صادرات الجزائر تشكل 95 % من قطاع المحروقات و تبقى نسبة 5 % خارج قطاع المحروقات و الجدول التالي يبين تطور نتائج الميزان التجاري خلال الفترة 2020-2005.

الجدول رقم 07: تطور نتائج الميزان التجاري الجزائري للفترة 2020-2005 الوحدة: مليون دولار

السنوات	2005	2007	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2019	2020
الصادرات خارج المحروقات	1099	1332	1937	1526	2062	2582	1780	2830	2580	1622
صادرات المحروقات	43937	58831	77361	55527	69804	60304	28246	38338	33243	16607
مجموع الصادرات	45036	60163	79298	57053	71866	62886	30026	41168	35823	18229
الواردات	20048	27631	39479	40473	50376	58580	47089	46197	41934	25660
الميزان التجاري	24989	32532	39819	16580	21490	4306	-17063	-5029	-6111	-7431

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات وزارة المالية. تم اطلاق بتاريخ 2022/05/22.

منذ سنة 2005 التجارة الخارجية الجزائرية تسجل فائض في الميزان التجاري و في سنة 2008 سجلت أكبر نسبة من الصادرات و هذا ما نتج عنه أكبر فائض للميزان التجاري ولكن في ظل الأزمة المالية العمالية 2008 انخفض الميزان التجاري ليلبغ 5900 مليون دولار، أي بنسبة انخفاض 85 % سنة 2009 ليتحسن مجددا و لكن منذ الأزمة النفطية صادرات الجزائر

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

من المحروقات تتراجع لأن أسعار النفط انخفضت و بالتالي حقق الميزان التجاري عجزا بقيمة 029.5 مليون دولار في سنة 2018 و بلغ معدل تغطية الواردات بالصادرات 89 % خلال 2018 مقابل 76 % في 2017، و نظرا لجائحة كورونا و تقييد التجارة الخارجية استمر العجز خلال سنة 2020 و من المتوقع أن يحقق الميزان التجاري فائض في سنة 2022 لارتفاع أسعار النفط بسبب الحرب الأوكرانية.

الفرع الثاني: المؤشرات النوعية:¹

تعتمد العديد من المؤسسات و المنظمات على المؤشرات النوعية، من أجل تزويد المستثمرين بالمعلومات الرقمية التي تساعدهم على اتخاذ القرارات الاستثمارية؛ و أثبتت الإحصائيات أن هناك صلة قوية بين ترتيب البلد أو درجته في هذه المؤشرات و بين مقدار ما يجذبه من الاستثمارات.

أولاً: مؤشر الحرية الاقتصادية: تم اعتماد هذا المؤشر منذ سنة 1995، و من طرف Héritage fondation بالتعاون مع صحيفة وول ستريت جورنال لقياس درجة تدخل السلطة الحكومية في الاقتصاد بناء على 10 متغيرات: (حرية الأعمال، حرية التجارة، حقوق الملكية، التحرر من الفساد، الحرية الجنائية، حجم الإنفاق الحكومي، الحرية النقدية، حرية الاستثمار، حرية العمل، الحرية المالية)، و يتم حساب هذا المؤشر بأخذ متوسط هذه المؤشرات الفرعية: **الجدول رقم 08: تصنيفات مستويات الحرية الاقتصادية وفقا مؤشر الحرية الاقتصادية.**

التصنيف	قيمة المؤشر
حرية كاملة	100-80
حرية شبه كاملة	79.9-70
حرية معتدلة	69.9-60
حرية ضعيفة	59.9-50

¹- كرميش أمال، دراسة تحليلية للمناخ الاستثماري في الجزائر و أثره على التنمية القطاعات المنتجة للفترة 2000-2019، الافاق للدراسة الاقتصادية، العدد 06، المجلد 02، سنة 2021

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

حرية معدومة	49.9-0
-------------	--------

المصدر: حكيمة حليمي، دراسة تحليلية لمؤشر الحرية الاقتصادية و دوره في تقييم المناخ الاستثماري في الجزائر سنة 2018 باستخدام طريقة ACP، مجلة الباحث الاقتصادي، المجلد 07، العدد 12، 2019، ص 251.

و بالنسبة للجزائر فقد صنفت ضمن فئة الدول التي لا توجد فيها حرية اقتصادية إلي حد كبير خلال الفترة 2000-2019 و هو ما يوضحه الجدول الموالي:

الجدول رقم 09: دليل الجزائر في مؤشر الحرية الاقتصادية للفترة 2000-2020.

السنوات	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
النقطة	56.8	57.3	61.0	57.7	58.1	53.2	55.7
السنوات	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
النقطة	55.4	56.2	56.6	56.9	52.4	51.0	49.6
السنوات	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
النقطة	50.8	48.9	50.1	46.5	44.7	46.2	46.9

Source: World Bank (2000-2020), Index of economic freedom: <http://www.doingbusiness.org> consulté le 10/06/2022

من خلال الجدول أعلاه رقم 14 نلاحظ أنه تم تصنف الجزائر ضمن الدول ضعيفة الحرية باستثناء سنة 2002 حيث صنفت ضمن الدول متوسطة الحرية بحصولها على 61 نقطة في حين أن أسوأ تنقيط كان سنة 2018 بـ 44.7 نقطة و يعود السبب في ذلك لعدم وجود إصلاحات من شأنها تحسين درجة حريتها الاقتصادية سواء من جانب حقوق الملكية أو العبء الضريبي أو التحرر النقدي أو الفعالية القضائية لترتفع درجة تنقيطها 1.5 نقطة في سنة 2019 ثم لترتفع مجددا بـ 0.7 نقطة.

ثانيا: مؤشر سهولة أداء العمال: تم وضعه لأول مرة من قبل أمانة مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية في تقرير الاستثمار الدولي في عام 2001، و صدر من قبل مجموعة البنك الدولي في عام 2003 و يهدف هذا المؤشر للتعرف على مدى نجاح جهود الدولة في استقطاب الاستثمار، و هو يقيس مستوى سهولة ممارسة أنشطة الأعمال في الدول التي يتضمنها التقرير وفقا لـ 10 مؤشرات رئيسية ينبثق عنها عدد من المؤشرات الفرعية، يتم قياس

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

سهولة ممارسة الأعمال في الاقتصاد بحجم الفجوة بين أداء ذلك الاقتصاد مع أفضل أداء تم رصده في كل المؤشرات، و ذلك لجميع الاقتصادات المدرجة في مؤشر ممارسة الأعمال منذ عام 2009، و يتم اعتماد مقياس من 0 إلى 100 حيث يمثل 0 أدنى أداء و 100 أفضل أداء و يتم ترتيب الدول المدرجة في مؤشر سهولة ممارسة الأعمال من الأفضل أداءا رقم 1 و أسوأ أداءا و هو 190.

الجدول رقم 10: تطور أداء الجزائر في ممارسة أنشطة الأعمال خلال الفترة (2015-2019).

2019		2018		2017		2016		2015		مكونات المؤشر
النقطة	الرتبة									
48.6	157	46.71	166	46.72	156	45.72	163	50.69	154	الترتيب العلمي
-	-	77.54	145	77.54	142	76.08	145	74.07	141	بدء النشاط التجاري
-	-	58.89	146	58.93	77	64.05	122	65.72	127	استخراج ترخيص البناء
-	-	60.56	120	60.58	118	57.56	130	59.98	147	الحصول على الكهرباء
-	-	43.83	163	43.83	162	43.83	163	50.67	157	تسجيل الملكية
-	-	10.00	177	10.00	175	10.00	174	10.00	171	الحصول على الائتمان
-	-	33.33	170	33.33	173	33.33	174	45.00	132	حماية المستثمرين
-	-	54.11	157	54.11	155	45.03	169	41.6	176	دفع الضرائب
-	-	24.15	181	24.15	178	55.49	106	64.21	131	تجارة عبر الحدود
-	-	55.49	103	55.49	102	24.15	176	52.89	120	انقضاء العقود
-	-	49.24	71	49.24	74	47.67	73	42.74	97	تسوية حالات الاعسار

المصدر: من اعداد الباحثين بناء على تقارير السنوات 2015-2019

https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/32436/978146481440_2.pdf
consulté le 10/06/2022

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن:

✓ مؤشر سهولة أداء الأعمال قد عرف تذبذبا في ترتيبه العالمي خلال الفترة 2014-2019 حيث سجل المؤشر العام أدنى تصنيف في عام 2018 من خلال تسجيله

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

للمرتبة 166 عالميا من مجموع 190 دولة، و في سنة 2016 تراجع بفارق 9 نقاط

عن عام 2015، و تعتبر الجزائر لا تتوفر على مناخ جذاب للاستثمار بالنظر إلى:

✓ مؤشر بدء النشاط: تقدم الأداء الجزائري نحو الأداء الأمثل 3.47% من 2015 إلى

2018 إلا أن ترتيبها تراجع رغم قيام الجزائر بإلغاء شرط الحصول على السجلات

الجنائية للمديرين، وإلغاء الحد الأدنى من رأس المال و الذي تم تخفيضه من 23.6%

في 2016 إلى 0.0% في 2017.

✓ مؤشر تسجيل الملكية فلم تسجل الجزائر أي تحسن في مؤشر تسجيل الملكية خلال

الفترة 2014-2018 رغم قيام الجزائر بتخفيض رسوم التوثيق و إلغاء الضريبة على

أرباح رأس المال.

✓ مؤشر الحصول على الائتمان بقي على حاله رغم الإصلاحات التي قامت بها الجزائر

في 2012 و المتعلقة الشخصية بتحسين نظام معلومات الائتمان، من خلال ضمان

حق المقترضين بموجب القانون في فحص بياناتهم أما دفع الضرائب فلقد تقدمت في

الترتيب 19 مرتبة بسبب الإصلاحات الجبائية من خلال قوانين الاستثمار 2006،

2019 مؤشر التجارة الخارجية تراجع أدائه بسبب إجراءات التفتيش في الموانئ، و

بالنسبة لإنقاذ العقود فلقد سجلت تحسنا من خلال تقدمها بـ 6.2 % نظرا لرقمنة قطاع

العدالة وتبني الإدارة الإلكترونية.

ثالثا: مؤشر مدركات الفساد: (2003-2018): و هو مؤشر يصدر سنويا عن منظمة

الشفافية الدولية و بمقتضاه يتم ترتيب الدول حسب الدرجة التي تحصلت عليها على سلم من

(0-10) للفترة التي تسبق 2011، و على سلم (0-100) من سنة 2012 فما فوق.

الجدول رقم 11: ترتيب الجزائر وفقا لمؤشر الشفافية و محاربة الفساد للفترة (2003-2021)

السنوات	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
عدد الدول في الترتيب	180	180	180	163	158	146	133
الترتيب العالمي	111	99	92	84	97	97	88

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

المؤشر(درجة)	26	27	28	31	30	23	28
السنوات	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
عدد الدول في الترتيب	178	177	177	177	177	167	176
الترتيب العالمي	105	112	105	94	100	88	108
المؤشر(درجة)	29	29	34	36	36	36	34
السنوات	2017	2018	2019	2020	2021		
عدد الدول في الترتيب	180	180	180	179	179	-	-
الترتيب العالمي	112	105	106	104	117	-	-
المؤشر(درجة)	33	35	35	36	33	-	-

المصدر: الموسوعة الحرة ويكيبيديا (2021) مؤشر مدركات الفساد، مؤشر مدركات الفساد، متاح على الموقع: <http://ar.wikipedia.org/wiki> consulté le 10/06/2022

حسب الجدول أعلاه نجد أن الجزائر توجد ضمن مجموعة الدول التي بها حجم كبير من الفساد، و كان أسوأ ترتيب هو الرتبة 117 في 2021 و هذا يضعها في المنطقة الحمراء حسب تصنيف المنظمة، و أحسن درجة تحصلت عليها الجزائر كانت في 2008 بـ 23 درجة و ربما الأمر مرتبط بصدور القانون الخاص بالوقاية من الفساد و مكافحته في 2006 و إن السبب في تراجع ترتيب الجزائر هو غياب الشفافية و الهيئات العمومية و خضوع القضاء لسيطرة الحكومة و غياب الجدية في محاربة الاقتصاد الموازي و عدم التطبيق الفعلي لقوانين مكافحة الفساد، الأمر الذي يؤدي إلي عرقلة التنمية من خلال إضعاف جودة البنية الأساسية و الخدمات العامة و تضائل قدرة الاقتصاد على النمو و هدر إمكانياته المادية والبشرية و هذا يؤدي إلى تدهور الكفاءة و تراجع التنافسية و بالتالي تراجع حجم الاستثمار.

رابعاً: مؤشر جاذبية الاستثمار: يقيس مدى قدرة الاقتصاد الوطني في فترة زمنية محددة على جذب المشاريع الاستثمارية و الفرص الاقتصادية المجدية في مجالات متعددة، و يتكون هذا المؤشر من 03 مجموعات رئيسية يندرج تحتها 11 مؤشراً فرعياً تنفرع بدورها إلى 58 متغيراً، كما هو موضح في الجدول الموالي:

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الجدول 12: مكونات مؤشر جاذبية الأعمال.

العوامل الخارجية	العوامل الكامنة	مجموعة المتطلبات الأساسية
- مؤشر اقتصاديات التكتل.	- مؤشر حجم السوق و فرص	- مؤشر الاستقرار الكلي.
- مؤشر عوامل التميز و التقدم التكنولوجي	سهولة النفاذ إليه.	- مؤشر الوساطة المالية و القدرات التمويلية.
	- مؤشر الموارد البشرية.	- مؤشر بيئة أداء الأعمال.
	- مؤشر عناصر التكلفة.	- مؤشر البيئة المؤسسية
	- مؤشر الأداء اللوجستي	
	- مؤشر الاتصالات و تكنولوجيا المعلومات	

تظهر الجزائر ضمن المؤشر في السنوات 2014-2019 كما يلي:

الجدول 13: تطور أداء الجزائر في مؤشر ضمان جاذبية الاستثمار للفترة (2014-2019)

السنوات	2014	2015	2016	2017	2018	2019
الترتيب العالمي	85	87	87	87	86	84
قيمة المؤشر العام	32.2	33.9	34.2	35	34	33
مجموعة المتطلبات الأساسية	46.6	45.8	45.1	47	46	47
مجموعة العوامل الكامنة	37.5	37.7	38.3	42	38	36
مجموعة العوامل الخارجية الايجابية	15.0	18.6	19.4	18	18	18

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على معطيات تقارير مؤسسة ضمان جاذبية الاستثمار للسنوات المذكورة أعلاه، المؤسسة

العربية لضمان الاستثمار و ائتمان الصادرات، متاح على الموقع <http://dhaman.net/ar> Consulté le 12/06/2022

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن الأداء الجزائري ضمن المؤشر العام لمناخ الاستثمار

لمؤسسة ضمان الاستثمار قد عرف تحسنا نسبيا إلا أن ترتيب الجزائر لا يعكس ذلك فهو

مستقر ضمن مجال ثابت نسبيا و هذا يمكن تفسيره بعدم كفاية الجهود المبذولة لجذب المستثمر

الأجنبي ولذا فلا بد من إجراء الإصلاحات المناسبة.

و ما هو ملاحظ كذلك أن أداء مجموعة العوامل الخارجية بعد أن عرفت تحسنا خلال السنتين

2015-2016 عادت لتتخفف في 2017-2018-2019 و هذا يستدعي إعادة النظر في

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

المؤشرات الفرعية و العمل على إحداث إصلاحات بها، أما مجموعة العوامل الكامنة فلقد عرفت تحسنا في 2017 لتتخض خلال 2018 و 2019، و فيما يخص مجموعة المتطلبات الأساسية فلقد عرفت تحسنا طفيفا في 2017 لتتخض في 2018 و تعود و ترتفع بدرجة واحدة في 2019.

خامسا: مؤشر التنافسية العالمي: يعد مؤشر التنافسية العالمي أداة شاملة لقياس أسس الاقتصاد الجزئي و الكلي للتنافسية، يصدر سنويا منذ 1979 عن المنتدى الاقتصادي العالمي ويتم تحديد مؤشر التنافسية من خلال قياس 12 مجموعة من المؤشرات التي تشمل:

- ✓ المتطلبات الأساسية: وهي المؤسسات، البنية التحتية، استقرار الاقتصاد الكلي، ويطلق عليها بمرحلة الاقتصاد المعتمد على الموارد الطبيعية؛
- ✓ معززات الكفاءة: و المتمثلة في التعليم العالي و التدريب، كفاءة السوق، كفاءة سوق العمل و العمال، تطور الأسواق المالية، الجاهزية التكنولوجية، حجم السوق ويطلق عليها مرحلة الاقتصاد المعتمد على الكفاءة و الفعالية؛
- ✓ جاهزية التكنولوجيا و الابتكار: و تتمثل في مدى تطور بيئة الأعمال و يطلق عليها بمرحلة اقتصاد المعرفة (المعهد العربي للتخطيط، 2016) و هذه المحاور مترابطة فيما بينها وكل ركيزة تقود إلى تعزيز الركيزة الأخرى، وضعف إحداها يقود في الغالب إلى ضعف الركائز الأخرى.

الجدول 14: ترتيب الجزائر في مؤشر التنافسية العالمية خلال الفترة 2005-2019

السنوات	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
عدد الدول في الترتيب	117	125	131	134	133	139	142
الترتيب العالمي	82	76	81	99	83	86	87
السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
عدد الدول في الترتيب	144	148	144	140	138	140	140
الترتيب العالمي	110	100	79	87	86	93	92
السنوات	2019	-	-	-	-	-	-

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

-	-	-	-	-	-	141	عدد الدول في الترتيب
-	-	-	-	-	-	89	الترتيب العالمي

La Source: the global competitiveness report(2005-2019), World Economic Forum .<http://www.weforum.org/reports/global/competitiveness/report> consulté le 25/05/2022.

من خلال الجدول السابق نلاحظ و جود تحسن طفيف خلال السنتين 2012، 2013 من خلال احتلالها المرتبتين 110، 100 وهذا التحسن يعود إلى تحسن مؤشرات التربية و التعليم من خلال ارتفاع نسبة الأطفال الملتحقين بالمدارس، و تحسن في نسبة الادخار الوطني إلى الناتج الداخلي الخام، ولكن رغم هذا التحسن إلا أنه توجد بعض المؤشرات التي أثرت بشكل سلبي على تنافسية الاقتصاد الوطني منها الشفافية و السياسات المتبعة، عدم فعالية مجالس إدارة المؤسسات، عجز الميزانية، وكذا ارتفاع درجة تعقيد القواعد المطبقة على الاستثمارات وضعف الخدمات المالية

الفرع الثالث: البنية التحتية للمواصلات و الاتصالات.

من بين أهم محددات اختيار أي شركة لتوطين مشاريعها الاستثمارية في أي بلد هو مدى توفر هذا البلد على هياكل قاعدية جيدة مثل شبكة حديثة للمواصلات تتوافق مع المعايير الدولية وكذا شبكة اتصالات تتواكب مع العصر.

أولاً: شبكة المواصلات: تتوفر الجزائر على شبكة طرقات تقدر بـ 112 039 كلم (المرتبة 40 عالمياً، و الثالثة إفريقيا) لكن تعتبر تكلفة النقل و التوزيع مرتفعة نسبياً نظراً لاتساع المسافة بين المناطق الصناعية الكبرى و المدن الداخلية، 36 مطار منها 16 مطار دولي، و 45 مرفق بحري منها 11 ميناء تجاري، منائين للنفط، 31 ميناء للصيد و ميناء واحد للترفيه، و تمتد السكك الحديدية على شبكة طولها 4498 كلم لكن يجب ربطها بالمناطق الصناعية و بالموانئ، كما تتوفر على متر واحد بطول 5.9 كلم مع ثلاث امتدادات بطول 4.9 كلم في طور الإنجاز و 3 ترامواي في المدن الكبرى.

ثانياً: تكنولوجيا الإعلام والاتصال: لقد حاولت الجزائر تحسين خدماتها من خلال سعيها للاستفادة من خدمات شبكة الانترنت و التقنيات المرتبطة بها، منذ عام 1994 عن طريق

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

مركز البحث والإعلام العلمي و التقني و قد عرفت منذ سنة 1994 تقدما ملحوظا في مجال الاهتمام و الاشتراك و التعامل مع الانترنت سنحاول تحليل تكنولوجيا الإعلام و الاتصال من خلال الجدول الموالي الذي ترتيب الجزائر بين الدول حسب مؤشرات التنمية التكنولوجية للمعلومات و الاتصالات من سنة 2003 إلى غاية 2016:

الجدول رقم 15: تطور ترتيب الجزائر حسب مؤشرات تنمية تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات:

السنوات	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
عدد الدول	102	104	115	122	127	134	133
ترتيب الجزائر	87	80	87	80	88	108	113
السنوات	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
عدد الدول	138	142	166	166	167	175	174
ترتيب الجزائر	117	118	114	114	113	112	104

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على التقارير السنوية لقياس مجتمع المعلومات 2003-2016. تم اطلاع بتاريخ 2022/05/22.

و ما يتضح من الجدول السابق أن الجزائر تحتل المراتب الأخيرة عالميا، رغم التحسنات الملحوظة التي عرفها القطاع لكنها تعتبر غير كافية مقرنتا بالدول الأخرى، لأن الخدمات المقدم تبقى رديئة و لا تلبي متطلبات السوق الاستثماري، و هذا ما يجعلها مجبرة على تغيير الخطط و الاستراتيجيات المتعلقة بالقطاع لكي تواكب العصرنة و يجب عليها ايضا توفير البني التحتية الأساسية؛ و يجب أن تغير كل الإجراءات التي من شأنها أن تحسن وضعية الجزائر ومرتبها على المستوى العالمي، و نظرا لنقص الإحصائيات حول الجزائر لا يمكن القول أن التقارير العالمية قد لا تعبر عن الوضع الحالي الحقيقي للجزائر.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

المطلب الثالث: تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي في الجزائر.

سنعتمد في تقييمنا لمناخ الاستثمار في الجزائر على التقييم الكمي و التقييم النوعي فيما

يلي:

الفرع الأول: التقييم الكمي لمناخ الاستثمار الأجنبي في الجزائر.

سنعتمد في تقييمنا لمناخ الاستثمار في الجزائر على حساب المؤشر المكونة للسياسات الاقتصادية لمناخ الاستثمار، هذا المؤشر الذي تم وضعها من طرف المؤسسة العربية لضمان الاستثمار بدءا من سنة 1996 و يشير هذا المؤشر إلى أن البيئة الاقتصادية المستقرة والمحفزة والجاذبة للاستثمار، هي تلك البيئة التي تتميز بعدم وجود عجز في الميزانية العامة يقابله عجز مقبول في ميزان المدفوعات، و معدلات متدنية للتضخم، وسعر صرف غير مغالى فيه، وبنية سياسية و مؤسسية مستقرة و شفافة يمكن التنبؤ بها لأغراض التخطيط المالي و لتجاري و الاستثماري.

و من خلال معطيات الجداول السابقة نستطيع القول أن المؤشرات الاقتصادية الكلية بالجزائر مستقرة نسبيا و تعتبر ملائمة للنشاط الاستثماري ما عدا معدل التضخم الذي عرف بعض الارتفاع و الذي نتج عن السياسة التوسعية في الإنفاق الحكومي في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي الذي بدأتها الدولة سنة 2001-2004.

فلقد ساهمت الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها الجزائر و كذلك عملية الخصخصة و تحرير التجارة الخارجية و الاندماج في الاقتصاد العالمي عن طريق إبرام العديد من الاتفاقيات التجارية و الاقتصادية الثنائية و الإقليمية و الدولية في خلق مناخ ملائم للمستثمر الأجنبي و المحلي، بإضافة إلى ذلك فان الجزائر تمتع بكثير من المؤهلات و العناصر التنافسية، بإضافة إلى اثر ارتفاع أسعار النفط في السنة 2022 بسبب الحرب الأوكرانية سيكون له أثره في تخفيض عجز الموازنة. و زيادة معدلات النمو الحقيقية، و رغم هذا التحسن إلا أن الجزائر لا تعتبر من بين الدول الأكثر جذبا للاستثمار الأجنبي بل تصنف ضمن مجموعة الدول المتأخرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر مقارنة بالإمكانات والمؤهلات التي تتوفر فيها.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الفرع الثاني: التقييم النوعي لمناخ الاستثمار في الجزائر.

من اجل تقدير مناخ الاستثمار في الجزائر و معرفة مكانة التي وصلت اليها، ندرج أهم المؤشرات النوعية المعتمدة من طرف أهم المؤسسات الدولية المهمة بالاستثمار الأجنبي، و لا يمكن تصنيف الجزائر في بعض المؤشرات نظرا لحدثتها.

و يمكن القول أن تحسن مستوى التنقيط يعود إلى التحسن في بعض المؤشرات الفرعية و المتمثلة في: (حقوق الملكية 37.9، الفعالية القضائية 35 نقطة، نزاهة الحكومة 28.3 نقطة، العبء الضريبي 75.4 نقطة، الانفاق الحكومي 52.6 نقطة، الصحة المالية 17.3 نقطة، حرية العمل 63 نقطة، حرية العمالة 50.5 نقطة، الحرية النقدية 76.2 نقطة، حرية التجارة 66.2 نقطة، حرية الاستثمار 30 نقطة، الحرية المالية 30 نقطة، و رغم التحسن الطفيف إلا أنها لا تزال تصنف ضمن الدول ضعيفة الحرية والسبب في ذلك يعود إلى:

✓ جمود القوانين و التشريعات و التنظيمات الخاصة بالاستثمار بشكل كبير على حقوق الملكية خاصة من حيث التسجيل و نقل الملكية و هو ما يقلل من ضمان توطينه بالنسبة للمستثمر خاصة الأجنبي منه؛

✓ الأزمة البترولية في 2014 و التي نجم عنها إتباع سياسة مالية توسعية (2001-2014) الأمر الذي زاد من درجة تدخل الدولة في مختلف المجالات الاستثمارية من جهة و من جهة أخرى أدى ذلك إلى ارتفاع درجة تدخل البنك الجزائري فيكل النشاطات المصرفية وهذا أدى إلى ضعف الحرية المالية؛

✓ أثرت المادة 49/51 الخاصة بالاستثمار الأجنبي و التي ساهمت في تقييد حرية الاستثمار حيث لا يحق للمستثمر الأجنبي امتلاك أي مشروع في الجزائر بأكثر من 49% من رأسماله وفي كافة القطاعات لذا تم إلغائها في قانون الاستثمار الجديد؛

✓ ضعف سيادة القانون بسبب الفساد و النظام القضائي غير الفعال و الذي هو عرضة للتدخل السياسي.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

المبحث الثالث: معوقات الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.

رغم الجهود المبذولة من الجزائر لترقية و تشجيع الاستثمارات الأجنبية، إلا أنه لم تحقق الأهداف المرغوبة حسب معطيات حجم الاستثمارات الأجنبية المسجلة في الجزائر لم تكن تتناسب بأي حال من الأحوال مع مستوى الطموحات المرغوبة، و هذا ما جعلها بعيدة كل البعد عن ما كان متوقعا من وراء التوسع في منح الحوافز و التسهيلات للمستثمرين الأجانب و يمكن إعادة هذا التراجع إلى العراقيل الاقتصادية و القانونية و الإدارية التالية:

المطلب الأول: المعوقات الاقتصادية.

من خلال الأوضاع البلاد يمكن أن نبين بعض المعوقات الاقتصادية التي ساهمت في ضعف الاستثمارات الأجنبية الوافدة إلى الجزائر في ما يلي:

الفرع الأول: الاستقرار السياسي.

نظرا لغياب الاستقرار السياسي في الجزائر أثر كبير على توافد الاستثمارات الأجنبية المباشرة في القطاعات خارج المحروقات، حيث أن العلاقة قوية بين غياب هذا العامل في بلد ما و تحفيز جلب الاستثمارات في هذا البلد.

و نظرا للوضعية الاقتصادية و الأمنية التي عرفتھا الجزائر خلال التسعينات فان أهم هيئات ضمان الاستثمار وعلى رأسها "الكوفاس" من خلال تقديرها لخطر البلاد، قامت بتصنيف الجزائر من بين البلدان ذات الخطر الجد مرتفع. و لهذا قامت برفع علاوات تأمين الاستثمارات ضد المخاطر السياسية، إلا أن هذه الزيادة لم تكن المحددة الأساسي لغياب الاستثمارات الأجنبية المباشرة عن الجزائر، فالدور الذي لعبته وسائل الإعلام الوطنية والأجنبية جعلت المستثمر الأجنبي لا يفكر حتى في زيارة الجزائر ناهيك عن الاستثمار فيها.¹

¹- علي همال، فاطمة حفيظ ، آفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر في ظل اتفاق الشراكة الأورو متوسطية، مجلة الاقتصاد و المناجمانت، الجزائر، مارس 2005، العدد 04، ص 387.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

الفرع الثاني: عدم وجود سوق منافسة.

و يمكن إرجاع ذلك إلى العوامل التالية:¹

✓ إن من بين الأسباب التي جعلت الجزائر لا تستقطب الاستثمارات الأجنبية هو حداثة التجربة الجزائرية فيما يخص اقتصاد السوق و هذا نظرا لصعوبة الانتقال من اقتصاد مخطط إلى اقتصاد رأسمالي كما أن الآليات التي يسيّر بها الاقتصاد الجزائري حاليا تعد متواضعة مقارنة مع الدول الأخرى التي تتنافس في مثل هذا الجانب.

✓ كما أن الكثير من الاستثمارات الأجنبية في الدول النامية جزء منها يتمثل في عملية الخصوصية و أن الجزائر رغم ما أصدرته من قوانين فإن عملية الخصوصية لم تطبق كما يجب و هذا نظرا لتعقيد هذا الموضوع و تأثيراته السلبية المتوقعة على الطبقة العاملة و الاقتصاد الوطني، لذلك أصبحت محل شك من طرف بعض الأوساط في الجزائر و خاصة النقابة التي تحاول الدفاع عن مناصب الشغل و عدم المغامرة إلا إذا كانت نتائجها مضمونة.

✓ الاستثمار الأجنبي المباشر مرتبط ارتباطا وثيقا بمدى قدرة القطاع الخاص على القيام بهذه العمليات و خاصة المشاركة، وهذا القطاع لم يصل بعد إلى المستوى المطلوب رغم أن نشاطه يمثل 44 % من النشاط الوطني، إضافة إلى ذلك فإن نقص التجربة والخبرة في هذا القطاع جعله لا يساهم كما هو مطلوب منه، لأن القطاع الخاص في بعض الدول هو الذي يجذب الأموال بفضل خبرته و علاقته الخاصة مع المستثمرين الأجانب.

✓ إضافة إلى النقاط السابقة فإن الاستثمار الأجنبي المباشر لا يمكن أن يغامر إلا إذا لاحظ أن القطاع الخاص يغامر في الدولة المضيفة، و لكن ما يلاحظ من الاقتصاد الجزائري أن النشاط التجاري المتعلق بالاستيراد هو الغالب وهذا لما يحققه من مردودية

¹- بلوج بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد 04، 2006، ص ص 79-82.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

مرتفعة مقارنة بالنشاط الاستثماري كما أن التسهيلات و التلاعبات في هذا المجال شجع الخواص على مواصلة هذا النشاط بدل المغامرة في عملية الاستثمار.

✓ إضافة إلى الأسباب السابقة يمكن إرجاع انخفاض الاستثمارات الأجنبية إلى عدم وجود سوق تنافسية بمعنى الكلمة و هذا لوجود الأنشطة غير الرسمية بحجم كبير و التي تمثل ربع النشاط الاقتصادي و هذه الوضعية لا تسمح لأي مستثمر كان سواء كان محلي أو أجنبي أن يستثمر في سوق تسود فيه السوق السوداء و عدم وجود تنظيم للسوق، و هذا الموضوع حساس يجب التعامل معه بحكمة لأنه يشغل 1,2 مليون عامل.

✓ أما الجانب الآخر فهو أن المؤسسات الاقتصادية العمومية خاصة لم يتم الفصل في وضعيتها سواء بالاستمرار أو الغلق أو الخصخصة و هذا لا يسمح للمستثمر أن يقوم بالاستثمار في محيط لا يعرف كيف سيكون المستقبل الاقتصادي فيه لأن تدعيم الدولة في هذه القطاعات تتناقض مع التسهيلات و القوانين الاستثمارية التي سنتها الجزائر والتي لا تميز بين المستثمر المحلي و الأجنبي.

✓ أما الجانب الآخر الذي أظهر فشله هو عدم فاعلية المؤسسات البنكية و خاصة القطاع الخاص و عدم تطوره و أخيرا نلاحظ كارثة بنك الخلفية و إغلاق بعض البنوك الأخرى نظرا لعدم قيامها بتعهداتها تجاه المتعاملين و المجتمع، كما أن فشل تجربة بورصة الجزائر تجعل المستثمرين يفضلون التوجه إلى دول أخرى يكون فيها المحيط المالي فعالا و مناسبا.

✓ كما أن ظاهرة الأخرى الخطيرة هي انتشار ظاهرة المخدرات و الاتجار فيها تجعل السوق الجزائرية محل شك، لان هذه الأموال القذرة تسير من طرف عصابات محلية ودولية منظمة تحاول غسيل هذه الأموال و إدخالها في النشاط الاقتصادي، و هذا يحد من قدرة المنافسة سواء بالنسبة للمحليين أو الأجانب، فحسب تصريح مصالح الدرك الوطني فان عدد الملفات الخاصة بهذا الموضوع بلغت 10000 ملف خلال 10

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

سنوات، و هذا الداء يجب محاربه لما له من أضرار فادحة سواء الاجتماعية أو الاقتصادية.

الفرع الثالث: عائق العقار.

"من أهم العراقيل التي تعيق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر هو مشكل العقار، فالعقار عامل مساعد جدا على استقرار المستثمرين حيث أن الإشكال يكمن أساسا في طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار (الهيئة المكلفة بالعقار و لجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمار على مستوى الشباك الوحيد)، فقد يطول الأمر أحيانا لسنة".¹ "كما أن مشكل العقار الصناعي يعد من أهم العراقيل و من أهم المشاكل التي تعترضه ما يلي²:

- ✓ طول مدة رد الهيئات المكلفة بتخصيص العقار الصناعي و التي تفوق سنة؛
- ✓ تخصيص الأراضي بتكاليف باهظة تشمل تكاليف التهيئة دون خضوع هذه الأراضي لأية تهيئة أو في مناطق نشاط وهمية لعدم إنشائها بعد، نظرا لوجود نزاع حول ملكيتها؛
- ✓ عدم توافق طبيعة الأراضي الصناعية المخصصة و نوع النشاط؛
- ✓ أمن المنطقة الصناعية.

"كما أن العقار الفلاحي لا تختلف مشاكله كثيرا عن العقار الصناعي، إذ أنه يبقى العائق الأساسي في تطوير الإنتاج الزراعي، و ذلك من جراء صعوبة عمل المنتجين على ارض لا يملكونها على الرغم من إصدار عدة قوانين كان من بينها 83-18 في 31 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي و حيازة الملكية العقارية".³

"أما العقار السياحي في الجزائر فانه يعاني من مشاكل عديدة نذكر منها"⁴:

¹- محبوب بن حمودة ، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، 2007، ص 66.

²- علي همال ، فطيمة حفيظ، مرجع سابق، ص 385.

³- محبوب بن حمودة، اسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص 66.

⁴- نفس المرجع السابق، ص 67.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

- ✓ تقلص مساحات مناطق التوسيع السياحي بسبب التدهور المستمر للمواقع السياحية؛
- ✓ الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي و انتشار البناءات الفوضوية بهذه المناطق؛
- ✓ تدهور المحيط الطبيعي مثل التلوث و غياب قواعد العمران مما أدى إلى تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية و هو الأمر الذي قلل بشكل كبير فرص الاستثمار في بعض المناطق ذات القيمة السياحية العالية.
- ✓ تعرض العقار السياحي لأطماع مختلفة ترتب عنها مضاربة في الصفقات العقارية المتعلقة بقطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.

المطلب الثاني: المعوقات القانونية و الإدارية.

يمكن أن نتطرق إلى أهم العوائق القانونية و الإدارية التي تحول دون تقدم و ازدهار الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر فيما يلي:

الفرع الأول: الفساد الإداري.

"إن الفساد الإداري هو سوء استخدام المنصب أو السلطة لأغراض شخصية و يكون ذلك بابتزاز المتعاملين أو الحصول على الرشوة، فيعتبر قيام الموظف أو المسؤول بتطبيق خدمة قانونية مكلف بأدائها مقابل الحصول على رشوة فسادا. و كذلك تعتبر الحالة المعاكسة فسادا عند تقديم خدمة يمنعها القانون كتسريب المعلومات السرية و تقديم تراخيص غير مسموح بها قانونا".¹

"كما تصدر منظمة الشفافية الدولية سنويا مؤشر الشفافية أو النظرة إلى الفساد منذ سنة 1995، لتعكس درجة التحسن في ممارسات الإدارة الحكومية و الشركات العالمية لغرض تعزيز الشفافية و جهود محاربة الفساد. و يحاول المؤشر عبر مجموعة من الموسوعات ومصادر معلومات معتمدة تحديد مدى تقشي الفساد في الدولة و درجة تأثيره في مناخ الاستثمار كأحد المعوقات داخلها و نظرة الشركات الأجنبية العالمية للاستثمار في القطر المعني، و تتراوح قيمة المؤشر بين الصفر الذي يعني درجة فساد عالية، و عشرة التي تعني

¹- بعلوج بولعيد، مرجع سابق، ص 82.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

درجة شفافية عالية. و عشرة التي تعني درجة شفافية عالية. هذا و قد احتلت الجزائر المرتبة 97 سنة 2004 من أصل 146 دولة داخلة في الترتيب، و احتلت المرتبة نفسها سنة 2005 من أصل 159 دولة، و بالرغم من التحسن المسجل في محاربة الفساد في السنوات الأخيرة يبقى انتشار الرشوة و الفساد الإداري من أهم عوائق للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر.¹

الفرع الثاني: عدم توفر الشفافية في المصالح الجمركية.

"إنّ من بين القطاعات التي تشجع على انتقال الاستثمارات الأجنبية المباشرة هو وجود مصالح جمركية تعمل بشفافية في الدول المضيفة و صلاحية هذا الجهاز فعالا في استقبال المستثمرين الأجانب و هذا في بداية الأمر عن القيام بزيارة استطلاعية لمعرفة الظروف الاقتصادية والاجتماعية و السياسية لدولة النامية، و الملاحظة في الكثير من الدول النامية التي تمتاز بجهاز جمركي بيروقراطي متعفن أدى بالكثير من رجال الأعمال إلى الرجوع من حيث أتوا في أول طائرة تكون بالمطار نظرا للمعاملات المتعجرفة لبعض الجمركيين".²

"و تلعب الجمارك دورا فعالا في هذه العملية للأسباب التالية:"³

✓ إن وجود تسهيلات جمركية و إدارة فعالة تسمح بانتقال البضائع و التجهيزات من دولة لأخرى.

✓ إن وجود مصالح جمركية تساهم في تشجيع الصادرات تكون حافزا للمستثمرين على القيام بمشاريع يكون هدفها الإنتاج بغرض الطلب المحلي و التصدير إلى الخارج.

✓ إن احترام مصالح الجمارك للقوانين الدولية و الخاصة فيما يخص القوانين الجمركية في متابعة المعاملات الاقتصادية الغير قانونية، هذا باحترام القانون و تطبيقه على كل المتعاملين الاقتصاديين يجعل السوق يسودها روح المنافسة و الشفافية.

¹ - بلوج بولعيد، مرجع سابق، ص 85.

² - صالح مفتاح، دلال بن سميحة، واقع وتحديات الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الدول النامية (دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث اقتصادية عربية، 2008، العددان 43-44، ص 124.

³ - نفس المرجع السابق، ص 125.

الفصل الأول: واقع الاستثمار الأجنبي المباشر.

- ✓ إن تطبيق الإجراءات الخاصة لمكافحة الغش و التزييف في المعاملات التجارية و حقوق الملكية الفكرية يساعد على ممارسة الاستثمارات في مناخ موثوق به و مقبول.
- ✓ إن موضوع الإسراع و الأخذ بعين الاعتبار في المعاملات الاقتصادية تكون حافز للأجانب بأن يستثمروا في الدول النامية، لان التهاون يضيع الكثير من الوقت و هذا ما يؤدي إلى جعل الكثير من المستثمرين يغيرون مواقع استثماراتهم.
- ✓ إن انتشار الرشوة و المحاباة في القطاع الجمركي يؤدي إلى انتشار الريوع التي يحصل عليها المرتشين و هذا يجعل السوق يسودها المنافسة غير التامة أو بظهور الاحتكارات و بالتالي يصبح الاختيار الأفضل للمستثمرين النبلاء هو إما انسحاب من السوق أو التعرض إلى الإفلاس.

الفرع الثالث: معوقات قانونية أخرى.

"عدم وضوح النصوص القانونية و التشريعية الخاصة بالاستثمار و غياب اللوائح التفسيرية و التنفيذية التي تفصل في مضمونها، و كذلك عدم مسايرة التطورات الحاصلة في التشريعات الاستثمارية مع تشريعات القطاعات الأخرى، لاسيما عدد من القطاعات التي لا تزال تعاني شبه جمود في مجال الإصلاح على غرار المنظومة المصرفية و حتى بعض القطاعات الصناعية." ¹

¹- صالح مفتاح، دلال بن سميحة، مرجع سابق، ص 125

الخلاصة.

إن الجزائر تسعى جاهدة لرفع مستوى الاستثمار الأجنبي لدوره في تنمية البلد اقتصاديا و سياسيا و اجتماعيا، و رغم كل هذه الجهود التي بذلتها لم تتغير صورتها و يظهر هذا من خلال التقارير الدولية التي اتفقت كلها على وصف المناخ الاستثماري للجزائر بالغير المناسب للاستثمار و كذا الغير محفز على جذب المستثمر الأجنبي، فتظل الجزائر ورغم المؤهلات التي تتوفر عليها بالإضافة إلى الجهود المبذولة، لا تستقطب الاستثمارات الأجنبية بالكم المطلوب و قطاع المحروقات سيرهن مستقبل الجزائر و يحرمها من إمكانية تنويع اقتصادها لأنها تعتمد عليه في الاستثمار الأجنبي.

الفصل الثاني:

دور العقار الاقتصادي

في جذب الاستثمار الأجنبي

المباشر في الجزائر

تمهيد .

العقار هو ثروة منذ الأزل و الإنسان يحب امتلاكه، إلا إن كثرة الطلب عليه خلق عدة خلافات مما أدى بالدولة إلى إصدار نصوص تشريعية لتنظيمه و كذا تنظيم عملية المسح و تسيير العقار في اطر قانونية، لكن ما تجدر إليه الإشارة أن عملية مسح الأراضي شكلت عائقا أمام تفعيل دور العقار في التنمية الاقتصادية من جراء الآثار السلبية التي نتجت عن العملية بسبب الاختلالات التي رافقت عملية المسح، حيث أن العقار الاقتصادي يعتبر من المحددات الأساسية لإنجاح عملية الاستثمار و هو المعامل المساعد لاستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر و بالتالي استقرار المستثمرين الأجانب، لكنه لزال يواجه العديد من العراقيل و الممارسات لا مشروعة، و هذا ما يعاني منه الكثيرين من المستثمرين سواء كانوا محليين أو أجانب و تجدر الإشارة إلى أن العقار يعاني بسبب ما فيا العقار إلى درجة كبيرة سنحاول من خلال هذا الفصل التعرف على العقار الاقتصادي من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: العقار الاقتصادي (مفهومه، خصائصه و أنواعه).

المبحث الثاني: أهمية العقار الاقتصادي في مجال الاستثمار.

المبحث الثالث: معوقات و مشاكل العقار الاقتصادي في الجزائر.

المبحث الأول: العقار الاقتصادي (مفهومه، خصائصه و أنواعه).

يعتبر العقار الاقتصادي جزء من العقار العام و هو عبارة عن عقار يوجه للاستثمار و يعد المحور الأساسي في تسهيل و تحفيز الاستثمار المحلي أو الأجنبي و ضمانه نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

المطلب الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.

سنحاول التعرف على العقار بصفة عامة و العقار الاقتصادي بصفة خاصة.

الفرع الأول: تعريف العقار.

تصنف الأصول المادية بحكم قابلية تنقلها الى عقارات و منقولات و يمكن تعريف العقار من خلال ما يلي:

أولاً: التعريف اللغوي: و المقصود به الضيقة، أما جمعها فضياع، و النخل و الأرض و نحو ذلك، يقال ماله دار و لا عقار، قيل في المصباح المنير العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار، و لقد ورد لفظ العقار في السنة المطهرة في عدة مواضع و بعدة معاني، منها ما روي عن النبي صلى الله عليه و سلم كتب إلى أهل اليمن بكتاب عن الفرائض و السنن و الديات، وجاء فيه: (أما بعد فقد رجعت رسولكم و أعطيتكم من الغنائم خمس الله، و ما كتب الله على المؤمنين العشر في العقار، و ما سقت السماء أو كان سحياً أو بعلا ففيه العشر إذا بلغ خمسة أو سق) و الظاهر من لفظ الحديث أن المقصود بالعقار هنا الثمار...¹

ثانياً: التعريف القانوني: عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني: "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".²

¹ - أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار (دراسة فقهية...)، دار الميمان للنشر و التوزيع، بنك البلاد، الرياض، 2011، ص

ص 36-37

² - المادة 683 من قانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

ثالثا: التعريف الاصطلاحي: هو الملك الثابت المستقر في مكانه له أصل غير قابل للنقل الى مكان آخر بدون تلف،

كما يمكن تعريفه بأنه: "مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية أو مبنية، يعني ذلك سطح الأرض أو جوفها من مقالع و معادن، و المتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقارا بالتخصيص".¹

يعرف كذلك بأنه: "الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف".²

و قد عرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري العقار على أنه "الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله و من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، و من ثم لا يمكن نقله دون تلف، و الأرض و هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع بعض الأثرية و الصخور، و كذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه و لا يمكن نقله من مكان إلى آخر، إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار و الأغراس عقار، و لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها".³

من التعاريف السابقة يمكن القول أن العقار هو مجموع أراضي قابلة لنقل الملكية، و غير قابلة لتتقل من مكان إلى آخر، سواء كانت الصالحة للبناء أو الغير صالحة للبناء.

¹ - بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير،

غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص 30.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000، ص 05.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية،

لبنان، 1998، ص 14.

الفرع الثاني: تعريف العقار الاقتصادي:

ما يلاحظ في التشريعات الجزائرية أنه لم يتم التطرق لتعريف العقار الاقتصادي، و لكنه اهتم بكيفية تنظيمه و تسييره عن طريق سلسلة من النصوص القانونية الصادرة التي تتماشى مع التوجهات الإيديولوجية و الاقتصادية للدولة، إلا أنه يمكن إعطاء التعاريف التالية للعقار الاقتصادي (العقار الموجه للاستثمار):

☞ كما يعرف العقار الاقتصادي: "هو جزء من الوعاء العقاري العام و الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب".¹

☞ العقار الاقتصادي هو: "الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية"²

☞ يعرف العقار الاقتصادي بأنه: "هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير و كذا العقارات الموجهة للاستثمار و من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات".³

المطلب الثاني: أنواع العقار الاقتصادي.

يصنف العقار إلى ثلاثة أصناف و هي: حسب الطبيعة و حسب الموضوع و حسب التخصيص.

الفرع الأول: العقارات بطبيعتها.

قد عرفت المادة 04 من القانون 90-25 المتعلقة بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية أنها: «كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو

¹ - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أمجد بوقرة - بومرداس، 2009، ص 06.

² - نفس المرجع السابق، ص 47.

³ - لوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الموقع: WWW.anniref.dz

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي، إنتاجي، خدماتي»¹

يمكن تصنيف العقار حسب طبيعته إلى عقار فلاح و صناعي و سياحي و سكني و غابي و سنتطرق إلى ثلاث عقارات التي يمكن للمستثمرين استثمار فيها عن طرق عقد امتياز أو عقد امتياز بالتراضي.

أولاً: العقار الفلاحي: هو كل الأراضي المرتبطة بالفلاحة مباشرة و تنتوع بتنوع موقعها الجغرافي إلى جبلية أو صحراوية أو سهلية؛ فالعقار الفلاحي ينظمه القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية.² و بعده صدور مرسوم رقم 83-724 الذي يحدد كفيات تطبيقه، و القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية،³

القانون 10-03 في المؤرخ 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.⁴ و يستغل العقار الفلاحي عن طريق عقد الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، بعد موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمدة 40 سنة قابلة لتجديد، مقابل دفع إتاوات سنوية و مع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل، مع شرط أن يكون المستثمر محلي فقط أي يملك الجنسية الجزائرية.

¹ - احمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرهما على الاستثمار، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، عدد 16، 2012، ص ص 316-317.

² - القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، متعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، صادرة في 16/08/1983، معدل و متمم.

³ - القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، صادرة في 10/08/2008.

⁴ - القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، صادرة في 18/08/2010.

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

ثانياً: العقار الصناعي: هو الأراضي المخصصة للأنشطة سواء كانت صناعية أو خدمية أو إنتاجية، تعود نشأته إلى الحقبة التي تلت الاستقلال. فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.¹ ويرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشروع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز مدته 33 سنة قابلة لتجديد قابلة لتجديد مرتين، بقرار ممضى من الوالي بعد موافقة الوزير الصناعة و المناجم.

ثالثاً: العقار السياحي: يعبر العقار السياحي عن الأراضي يمنح العقار السياحي للمستثمر بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط، و يجب أن تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي مهيئة للبناء. و يتمثل القانون المنظم للعقار السياحي، في القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة،² و كذا الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ³

¹ - المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، صادرة في 09/03/1973.

² - القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، صادرة في 09/02/2003. الملغى

³ - القانون 03-02 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد 11، صادرة في 09/02/2003. الملغى

الفرع الثاني: العقار حسب موضوعه.

استناد للمادة 684 من القانون المدني الجزائري نجد أن الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية و الانتفاع و الاستعمال و الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي و الرهن الحيازي وحق التخصيص و حق الامتياز تعد عقارا لأن موضوعها عقار أما إذا كان موضوعها منقولاً فهي منقول.

الفرع الثالث: العقارات حسب التخصيص.

منقول بطبيعته منحت له صفة العقار لاستغلاله و تخصيصه من مالكه لخدمة عقاره، بحسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري، و مثال ذلك الأجهزة المخصصة للمهن الحرة مثل الأثاث الذي يعد لغرض مهني مثل المكاتب و الأجهزة المخصصة للاستعمال لغرض مهني مثل أثاث الفنادق و الآلات المخصصة لخدمة الأراضي.

المطلب الثالث: خصائص العقار الاقتصادي.

يتميز العقار بالعديد من خصائص تميزه عن المنقولات التي يحوزها ملكها بغرض الحيازة و تتمثل هذه الخصائص في:

✓ العقار هو حيز ثابت لا يمكن نقله دون تلف فهو ملتصق بالأرض، و العقار يكون ملكاً للأفراد أو أمالك عامة تابعة للدولة.¹

✓ إنتقال الملكية العقارية يكون بموجب عقد رسمي استناد للمادة 324 من قانون المدني الجزائري على إعتبارها دليل إثبات قطعي، لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، فالرسمية شرط أولي لإثبات ملكية العقارات الخاصة -أي إنتقال الملكية العقارية بين الأفراد-، و ما يستتبعه من إجراءات، أو بقرار إداري فيما يتعلق بالأملاك الخاصة

¹ - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 35

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

بالدولة بالنسبة للأموال العقارية المخصصة بصفة استثنائية للاستثمار شرط شهرها في

المحافظة العقارية.¹

✓ نجد أن القاعدة العامة في الأموال المنقولة بسيطة بالنظر إلى أن سند ملكيتها، كما تتسم أن الملكية فيها واحدة، بخلاف الأملاك العقارية الخاصة أو العامة، التي تتسم و تتميز بتعدد السلطات في يد مالك واحد أو عدة ملاك، من حق الانتفاع أو الاستعمال أو الاستغلال بالإضافة إلى الحق الأساسي حق الملكية، فصاحب هذا الأخير لا يعين ملكيته للحقوق الأخرى، كما أن السلطات التي قد تمارس على العقار قد تكون لأشخاص آخرين متعددين قد يحزون على حقوق عينية تبعية تابعة للحق الأصلي، و تعد طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة مختلفة عن الأملاك الخاصة للأفراد، إلا أن الأملاك التابعة للدولة لا تكتسب بالتقادم، أو الشفعة أو بممارسة الحجوز عليها عند استقاء ديون، حل أجل الوفاء بها عكس الأموال المنقولة، فعملية انتقالها و استعمالها وفق إجراءات بسيطة، أما الأملاك العقارية، فالعقار مهما كان نوعه صناعي أو فلاحي أو سياحي يكون تسييره بصفة مباشرة من الدولة أو غير مباشرة من الدولة من قبل القطاع الخاص، إلا أن حق الملكية التامة لا يكون لهذا الأخير لأنه لا يملك سوى حق الاستغلال و الانتفاع بالعقار و لمدة محددة أكد بالنسبة للعقارات التابعة للدولة.²

و من خلال الجدول التالي نوضح توزيع الاستثمار الأجنبي المباشر حسب القطاعات.

¹ - رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تختص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص ص 37-38

² - موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص ص 09-10

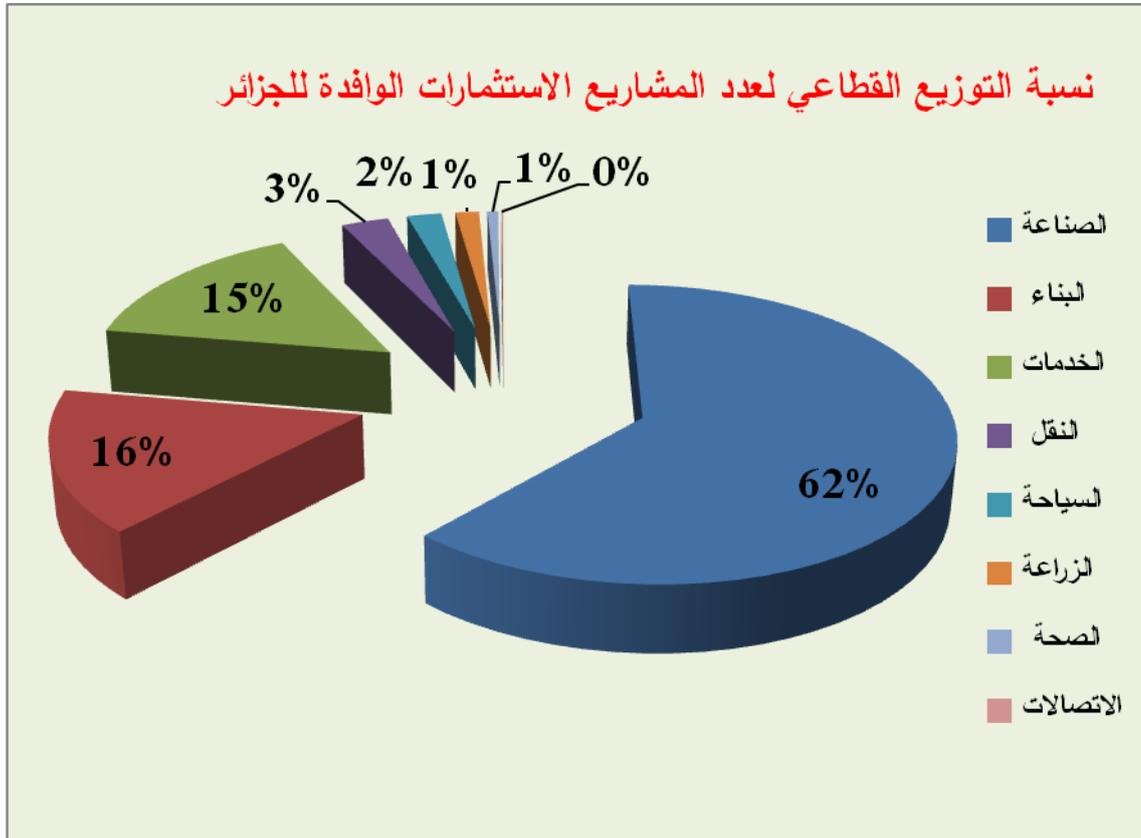
الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

الجدول رقم 16: يوضح التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية الواردة إلى الجزائر خلال الفترة 2002-2018.

النسبة من إجمالي عدد مناصب الشغل المحققة	عدد المناصب الشغل المحققة	النسبة من إجمالي القيمة	القيمة المحققة (مليون دينار جزائري)	النسبة من إجمالي عدد المشاريع	عدد المشاريع	لقطاع الاقتصادي
60,81%	81 413	81,37%	2 050 277,00	61,93%	558	الصناعة
17,87%	23 928	3,28%	82 593,00	15,76%	142	البناء
10,34%	13 842	5,20%	130 980,00	15,09%	136	الخدمات
1,80%	2 407	0,75%	18 966,00	2,89%	26	النقل
5,94%	7 956	5,09%	128 234,00	2,11%	19	السياحة
0,48%	641	0,23%	5 768,00	1,44%	13	الزراعة
1,64%	2 196	0,54%	13 572,00	0,67%	6	الصحة
1,12%	1 500	3,55%	89 441,00	0,11%	1	الاتصالات
100%	133 883	100%	2 519 831,00	100%	901	الإجمالي

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على إحصائيات الوكالة الوطنية للاستثمار.

الشكل رقم 03: يوضح التوزيع القطاعي للاستثمارات الأجنبية الواردة إلى الجزائر في الفترة 2002-2018 بالنسبة المئوية



المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على معطيات المتوفرة في الجدول أعلاه.

نلاحظ من خلال الجدول رقم 05 و الشكل رقم 05 أن قطاع الصناعة تركز في مرتبة الصدارة من حيث عدد المشاريع و القيمة المحققة و هذا يدل على أنه الوجهة المفضلة للمستثمرين الأجانب، إذ بلغ عدد المشاريع فيه 558 مشروع أي ما يعادل 61,93% خلال الفترة (2002-2018) بقيمة إجمالية قدرت بـ 2 050 277,00 مليون دينار جزائري، أي ما يعادل 81,37% من إجمالي عدد المشاريع الواردة إلى الجزائر، و قام بتوفير حوالي 81 413 منصب عمل؛ ليأتي بعده قطاع البناء بـ 142 مشروع، وهو ما يمثل 15,76% من إجمالي عدد المشاريع الواردة في الجزائر و بقيمة مالية قدرها 82 593,00 مليون دينار جزائري، ثم يليهم فيما بعد قطاع الخدمات بـ 136 مشروع أي ما يعادل 15,09% و لكن بقيمة أكبر من قطاع البناء و التي بلغت 130 980,00 مليون دينار جزائري، ليأتي بعدهم قطاعي النقل والسياحة بنسب متقاربة، تزيد عن 2% من إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر الوارد،

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

و تقدر عدد المشاريع بـ 26 و 19 مشروع على التوالي، و بقيمتين ماليتين 18 966,00 و 128 234,00 مليون دينار جزائري على التوالي. أما فيما يخص باقي القطاعات الاقتصادية الأخرى فكان نصيب كل منها قليل جدا من بينها قطاع الزراعة بـ 13 مشروع، و هو ما يمثل 1,44% بقيمة مالية قدرها 5 768,00 مليون دينار جزائري، ثم قطاع الصحة بنسبة 0,67% ما يعادل 6 مشاريع بقدر مالي مقدر بـ 13 572,00 مليون دينار جزائري و في الأخير قطاع الاتصالات بنسبة 0,11% أي ما يعدل مشروع واحد مسجلا بذلك قيمة قدرها 89 441,00 مليون دينار جزائري.

المبحث الثاني: أهمية العقار الاقتصادي في مجال الاستثمار:¹

تدعيم الاستثمار الوطني بصفة مستمرة، و دائمة من شأنه أن يؤثر بصورة إيجابية على جلب الاستثمارات الأجنبية، و هذا ما تجلى في إعادة النظر في طريقة تسيير، و استغلال العقار، والذي قد يؤدي إلى التنازل عن الأملاك العقارية للمستثمرين الوطنيين على وجه الخصوص، إلا أن الظرف الاقتصادي يحتم اللجوء إلى تعديل عميق في القوانين الخاصة بإكساب الملكية العقارية، و تلك الخاصة بالاستثمار، حتى يتمكن المستثمر الأجنبي من إمكانية الحصول على وعاء عقاري مهما كانت طبيعته، لإنجاز مشروعه الاستثماري. و يعد تدعيم الدولة للمقاولة الخاصة عمل من شأنه تشجيع الاستثمارات الوطنية و الأجنبية، بما يتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية المنتهجة، إذ أن تجديد مجال الاستثمار يرتبط بسياسة التنمية التي تضعها الدولة.

إن النظام القانوني المنظم للملكية العقارية، و تحويلها بغرض الاستثمار أدى إلى تشجيع المستثمرين على الاستثمار، كما انه يعد ركيزة لتنظيم سوق عقارية حرة، و شفافة.

المطلب الأول: تشجيع المستثمرين على الاستثمار.

تشجيع الاستثمارات بواسطة منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها، وهذا ما تجلى فيما سبق في المرونة الموجودة في تطبيق قانون الملكية العقارية، خاصة من حيث الأسس التي وضعتها الدولة لتنظيم العقار الصناعي، أو الفلاحي أو السياحي، و قد تجلى ذلك في عقود الشراكة المختلفة التي أبرمت بين مختلف المؤسسات الاقتصادية العمومية، والمستثمرون الأجانب لتسيير هذه الأخيرة في مختلف الأملاك المنقولة و العقارية التي تمتلكها، وهذا ما أدى في بعض الأحيان إلى التنازل عن الأصول العقارية لهذه المؤسسات بصفة نهائية، كون أن الملكية العقارية تعطي لصاحبها، و لمالكها أقصى الامتيازات الممكنة الحصول بغرض تملكها.

¹ - بشير جعيرن، الطاهر بن قودير، العقار كآلية لجذب الإستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية و السياسية، العدد

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

قد ظهر بصفة واضحة تدعيم الاستثمار في القطاع الصناعي، و ذلك في العديد من المؤسسات الاستثمارية الوطنية، و الأجنبية المتواجدة في السوق الوطنية، و قد تجلى ذلك في الأوعية العقارية العديدة الممنوحة في إطار المناطق الصناعية، و مناطق النشاطات لصالح المستثمرين المحليين أو الأجانب، إضافة للقطاع السياحي و الخدمات، و التي بلغت فيه نسبة الاستثمار درجة عالية، مما خلق جو من المنافسة التي عملت على التأثير بصورة مباشرة على الأسعار، و من ثم على ازدياد نمط الاستهلاك المحلي، و لتشجيع أكثر الاستثمارات في مناطق التوسع السياحي ينبغي خصصة الأراضي العقارية البحرية العقارية الموجودة فيها خاصة تلك القريبة من الشواطئ، و التي تدخل ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة. يعتبر وجود العقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه أن يعطي للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم، و استثمارها في مختلف الميادين الاقتصادية، و هذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مهمة للنمو الاقتصادي، و العمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلداتهم الأصلية، حيث أن هؤلاء يقتضي توفرهم في الأصل على الصفة الخاصة بأنه مستثمر يحق له مباشرة مختلف الاستثمارات بحيث أنه يمكنه من إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة. إن توفير العقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار في غير قطاع المحروقات، مما يؤدي إلى تطوير قطاعات ذات طبيعة إستراتيجية مثل القطاع الفلاحي و الصناعي، و السياحي و ينعكس بصفة أساسية على الطلب عليها، و ذلك بوجود منافسة بين مختلف المستثمرين في السوق العقارية.

المطلب الثاني: تنظيم السوق العقارية

لقد حرص المشرع الجزائري بعد فترة الإصلاحات الاقتصادية على إيجاد قواعد هدفها التخفيف من الضغط على الدولة في القطاع الاقتصادي، خاصة مع عولمة الاقتصاد الدولي، بحيث أن المؤسسات الاقتصادية بدأت بالاستثمار أكثر فأكثر في الخارج، خدمة لمصالحها

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

والأهداف التي تؤدي إلى ديمومتها، فالأسواق الأكثر أهمية للمؤسسات التابعة للدول المتطورة تعود للأشغال الكبرى المرتبطة بالمنشآت، و بناء المصانع.

و بذلك فتح المشرع الجزائري المجالات ذات الطبيعة الإستراتيجية على الاستثمار وهذا ما أدى إلى بداية انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي، و العمل على تكريس سوق حقيقية للعقار، حيث لا يكون للدولة إلا دورا ثانوي فيها، من حيث الضبط و التنظيم و المراقبة، مما سمح برفع الاحتكار على تسيير العقار خاصة في ظل ظهور، وجود المتعاملون الاقتصاديون الخواص كعنصر فاعل داخل السوق العقارية المرتقب تأسيسها، و الذي من شأنه القضاء على إشكالية الندرة في الأوعية العقارية و خلق منافسة شريفة بين المتعاملين العقاريين.

إن تجسيد فكرة السوق العقارية الحرة، و المرنة من شأنه خلق المنافسة ما بين عدة أطراف سواء كانوا متعاملين خواص، أو عموميين، خاصة و أن أغلبية العقار الموجود هو تابع للأملاك الخاصة للدولة، و من بين الأهداف التي يسعى إليها المشرع الجزائري لتحقيقها، هو إنشاء قواعد تنظيمية و قانونية لوجود سوق عقارية حرة، و قد تجسد ذلك في الأرضية المنظمة للوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية التي نصت على ضرورة إنشاء و تأسيس سوق عقارية حقيقية تكون محررة من كافة القيود البيروقراطية.

تنظيم سوق عقاري حقيقي يقتضي تحريره من كافة القيود الإدارية التي تحول دون وجود تنافس فيما بين المستثمرين و المرقين العقاريين في عملية الحصول على العقار، و إعادة تحويله للاستثمار، خاصة و أن العقارات الخاصة تعتبر ذات قيمة كبيرة للسوق العقارية في ظل عولمة الاقتصاد، مما يؤدي بالتنافس ما بين عدة مؤسسات اقتصادية بهدف تحقيق الربح.

للدولة دور أساسي في تنظيم السوق العقارية من خلال التحضير لمختلف القوانين الأساسية التي توّطرها و تنظمها، إضافة إلى ضرورة صيانة هذه الأملاك على المدى الطويل و المتوسط، و في هذا الصدد يظهر دور الجماعات المحلية في الحفاظ على الثروة العقارية الموجودة.

المبحث الثالث: معوقات و مشاكل العقار الاقتصادي في الجزائر.

رغم حزمة التحفيزات و التسهيلات الموجهة لدعم المستثمرين للحصول على العقار لإنجاز استثماراتهم إلا أن هذا العنصر لازال يعاني من عدة صعوبات و عراقيل تقف في وجه تشجيع الاستثمار و تطويره، حيث تعتبر مشكلة العقار و آلية الوصول إليه و تسوية ملكيته من أهم الصعوبات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر و ذلك نتيجة لما خلفته السياسة الاقتصادية، فقد كشفت دراسة أجريت على عينة من المستثمرين في الجزائر أن من بين أهم عوائق الاستثمار في الجزائر مشكلة العقار الاقتصادي حيث تدوم مدة البحث عن عقار للاستثمار مدة 05 سنوات و حتى مع توفر العقار يصعب الحصول عليها بسبب انتشار الفساد والرشوة، كما أن 40 % من العقارات الموزعة لا تستغل و إنما يفضل أصحابها إعادة بيعها، ومن أهم مشاكل العقار في الجزائر يمكن ذكر ما يلي:

المطلب الأول: السوق الموازية للعقار.

ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مضاربة في العقار، اتخذت عدة أشكال و وضفت الثغرات القانونية و حولتها إلى مصدر للربح السريع، أضرت كثيرا بالاقتصاد الوطني و عطلت العديد من المشاريع، و كان لظهور هذه الشبكات عدة أسباب:

- ✓ فرض أسعار إدارية و ارتفاع سعر التنازل.
- ✓ ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على الملكية.
- ✓ ضعف التغطية التقنية.
- ✓ استخدام الأسماء الصورية و المستعارة، و كذلك تحويل جزء من الأراضي المخصصة للاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن المساحات المخصصة للبناء الحضري أو ممارسة نشاط غير مرخص ولا علاقة له مع المشروع.
- ✓ عدم تحديد التجزئات بدقة في المناطق الصناعية أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية.

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

العناصر التي أدت إلى ظهور سوق موازية للعقار تديرها ما يطلق عليه مافيا العقار قلصت من فرص إقبال المستثمرين على الجزائر.

المطلب الثاني: المشاكل الفنية و التقنية.

تواجه الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري عدة مشاكل من الناحية الإجرائية فمثلا يتطلب إنشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة من طرف الجماعات المحلية، على ألا تتجاوز مساحتها 10 هكتار، كما تتطلب رخصة من وزارة الصناعة على ألا تقل مساحتها عن 10 هكتار بدون تحديد حدها الأقصى.

✓ التناقص المستمر للمساحات القابلة للاستغلال و خاصة في ولايات الشمال، في مقابل ذلك ظلت عقارات العديد من الشركات التي تم حلها وأعلنت إفلاسها غير مستغلة لسنوات.

✓ كثرة المنازعات و انتشار ظاهرة الاحتلال غير العقلاني للعقار الصناعي و هو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية و تسجيل حالات لبعض المستفيدين لا يملكون عقود كما تم تسجيل عدم إنجاز بعض المشاريع على الأراضي و إهمالها.

✓ مشكلة مسح الأراضي فباستثناء الأراضي المملوكة للخوادم فإن بقية الأراضي تبقى ملكيتها مجهولة و غالبا ما تمنح لمستثمرين بدون سندات إثبات مما يؤدي إلى حدوث النزاعات عند ظهور ملاكها الحقيقيين .

المطلب الثالث: مشاكل إدارية.

من بين المشاكل الإدارية التي تواجه المستثمر في الحصول على العقار:

✓ طول مدة الرد على طلب الحصول على العقار الموجه للاستثمار و ذلك نظرا لما تتميز به الإدارة في الجزائر من بيروقراطية و سوء تسيير الذي قد يمتد لسنوات بدون أي أسباب مقنعة ضف إلى ذلك كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة و عدم تطبيق تكنولوجيات الإعلام و الاتصال لتسهيل إجراءات الاستثمار.

الفصل الثاني: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

✓ مشكلة الرهن العقاري حيث يسمح القانون للمستثمر برهن العقار المتحصل عليه عن طريق حق الامتياز لدى مؤسسات التمويل للحصول على قرض لتمويل مشروعه، وهو ما يخلق مشكل عندما لا يتمكن المستثمر من سداد القرض و وضع البنك ليده على العقار و بالتالي فملكية العقار تنتقل إلى البنك و هو ما يخلق مشكل قانوني حول طبيعة ملكية الأرض.

خلاصة.

أول عائق يواجه المستثمر هو توفير عقار لاحتواء مشروعه بشرط أن يكون مناسب للمشروع من جميع الجوانب، لذا فإن للعقار الاقتصادي أهمية كبيرة بالنسبة للاستثمار في جميع القطاعات، و خاصة أنه يعتبر وسيلة أساسية للنهوض بالتنمية الاقتصادية، غير أن الجزائر مازالت تعني من عدة مشاكل في المجال العقاري و هذا رغم إدراك السلطات للأهمية التي يلعبها العقار في جذب الاستثمار بصفة عامة و الاستثمار الأجنبي بصفة خاصة، لذلك قام بسن العديد من القوانين لحمايته، لكن هذا غير كافي لأنها كانت تخط بين الصلاحيات لاسيما تلك المتعلقة بالتسيير و التنظيم و الاستفادة. إلا أن هذه القوانين أصبحت ضد التنمية الاقتصادية، لأنها غالبا ما كانت تمنح الأراضي لمشاريع وهمية، و كذا هناك مستثمرين يقومون بالتصرف في العقار، فتضطر مصالح الدولة الى فسخ العقود الامتياز بالتراضي أو عن طريق العدالة لإخلال أحد بنود العقد، و من أجل السماح باستغلال العقار في أحسن الظروف من أجل التنمية الاقتصادية يضبط النصوص القانونية بدقة و وضوح للزاللت الغموض الذي يشمل القوانين السابقة، و العمل على الاستفادة من التجارب الأجنبية في هذا المجال و تغيير نمط التسيير و الاستغلال الذي فشل في تحقيق أهداف الاستثمار، و بهذا الشكل يمكن حل جزء هام من إشكالية العقار الاقتصادي في الجزائر.

الفصل الثالث:

الإدارات المسؤولة عن تحفيز

الاستثمار الأجنبي المباشر

في الجزائر

تمهيد

إن الإدارات المسؤولة عن العقار لها دور كبير في تحفيز الاستثمار و هي إدارات العمومية مكلفة بتسيير و مراقبة العقار الاقتصادي و تقوم بدراسة الملفات بإتباع العديد من خطوات و من أهمها مديرية أملاك الدولة لان لها عدة ادوار فهي المسير و الموثق و الخبير و المراقب، و الوالي لأنه صاحب القرار بعد أن يقدم له الملف الكامل مع رأي كل الهيآت المعنية و سنتطرق في هذا الفصل إلى:

المبحث الاول: الهيآت العمومية المكلفة بتسيير و مراقبة العقار الاقتصادي في الجزائر.

المبحث الثاني: جهود الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية.

المبحث الثالث: تقييم دور الإدارات في تحفيز و جذب الاستثمار الأجنبي المباشر.

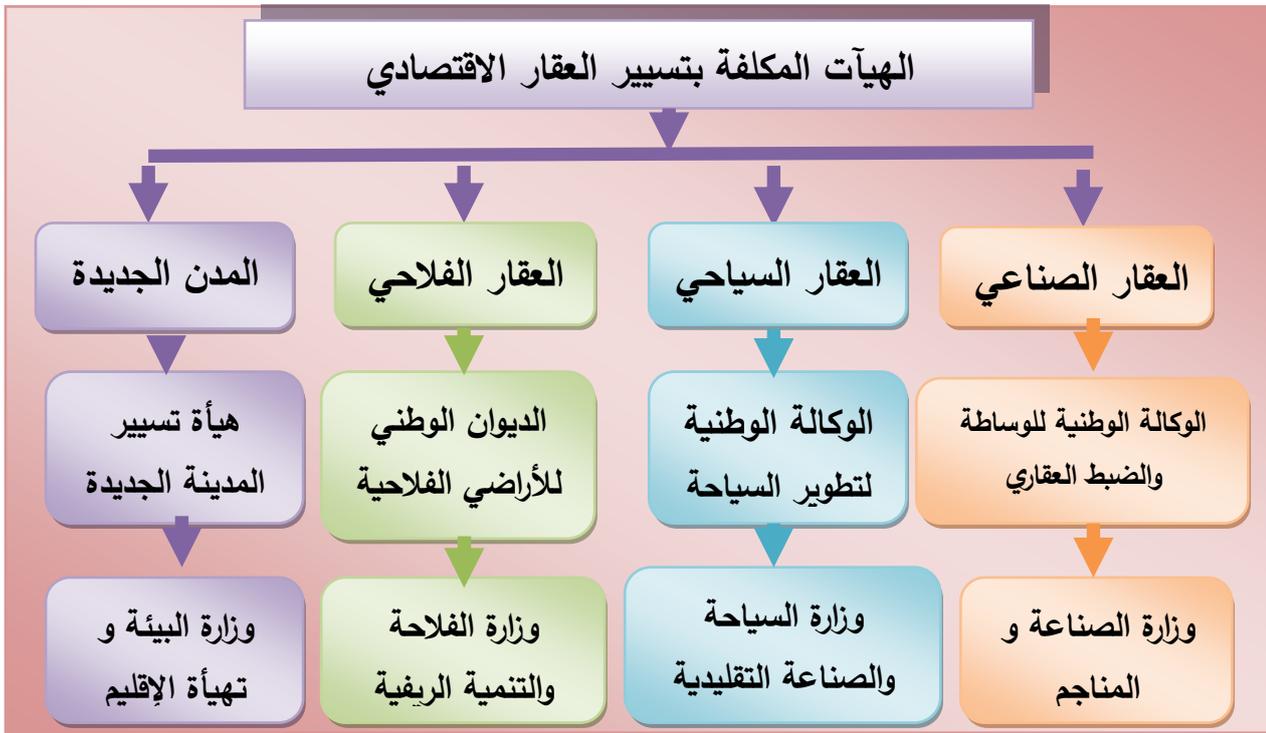
المبحث الأول: الهيآت العمومية المكلفة بتسيير و مراقبة العقار الاقتصادي في الجزائر.

لقد قامت الجزائر بإنشاء العديد من الهيآت المسيرة و المراقبة للعقار الاقتصادي من أجل تحفيز المستثمرين على الاستثمار و هناك إدارات تقوم بعدد من أدوار وليس دور واحد فقط.

المطلب الأول: الهيآت العمومية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي في الجزائر: ¹

قامت السلطات العمومية في الجزائر باتخاذ جملة من الإجراءات بهدف تسهيل حصول المستثمرين على أوعية عقارية لإنجاز و تنفيذ استثماراتهم و ذلك من خلال إنشاء عدة هيآت تتولى استقبال المستثمرين و توجيههم و يمكن تمثيل الهيآت المكلفة بتسيير ملف العقار الاقتصادي في الجزائر من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم 04: الهيآت المكلفة بتسيير ملف العقار الاقتصادي



المصدر: محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة الوادي. الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 430.

¹ - محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة الوادي. الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص ص 430-434.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANNIREF) .

تنص الفقرة الثانية من المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز ... باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات هذه الهيئة تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارية حيث عرفت ها المادة الأولى من المرسوم".²

من أجل التكفل الجيد و الحسن بطلبات الحصول الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي فإنه تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANNIREF) ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007³، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، و هي مؤسسة وطنية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تقع تحت وصاية وزارة الصناعة و المناجم، ممثلة محليا بمديريات جهوية، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تم إنشاءها بهدف حل عدة مشاكل تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي من أهمها:

- ✓ تعدد المتدخلين في إجراءات توفير العقار الصناعي.
- ✓ تغيير وجهة استعمال الكثير من العقارات المخصصة للاستثمار.
- ✓ الافتقار إلى منظومة معلوماتية حول أسعار السوق و وفرة العقار.

تتمثل مهمة الوكالة أصلا في لعب دور الوسيط بين المستثمرين و الدولة ممثلة في الوالي حيث تتولى التقريب بين المستثمرين و السلطة المانحة لحق الامتياز من خلال تسيير حافظتها العقارية و ترقيتها و تثمينها في إطار دعم و ترقية الاستثمار كما تقوم الوكالة بعدة مهام من أهمها:

² - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على 10 الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06

³ - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 27 ، المؤرخة في 25/04/2007.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

الجدول رقم 17: مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

مهام الخدمة التجارية	مهام الخدمة العمومية
<ul style="list-style-type: none"> ✓ تسيير الأصول العقارية وفق اتفاقيات لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها. ✓ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة استثماراتهم. ✓ الوساطة العقارية. ✓ نشر المعلومات حول وفرة العقار الصناعي على المستوى الوطني من خلال بنك للمعلومات. ✓ إنشاء فضاءات جديدة مجهزة (حظائر صناعية). ✓ المساهمة في الضبط و الاستعمال العقلاني للعقار الصناعي في إطار الإستراتيجية الوطنية للاستثمار مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ إنشاء بنك للمعلومات حول العرض العقاري على المستوى الوطني. ✓ ضبط العقار الصناعي عن طريق إنشاء مرصد للعقار، الذي يقوم بنشر جداول أسعار العقارات محين دوريا، و إعداد تقارير ظرفية حول أسعار العقار الصناعي .

المصدر: محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الادارية و المالية، جامعة الوادي. الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 431.

و تتشكل الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري من العناصر

التالية:

الجدول رقم 18: مكونات الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

المساحة	العدد	مكونات الحافظة العقارية للوكالة
492 هكتار	445 أصل عقاري	أصول عقارية متبقية (مؤسسات عمومية محلة، فائض العقارات)
167 هكتار	277 قطعة أرضية	قطع أرضية متوفرة عبر المناطق الصناعية
659 هكتار	772 أصل عقاري	الوفرة العقارية

المصدر: محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الادارية و المالية، جامعة الوادي. الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 431.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

تشكل الحافظة العقارية للوكالة من خلال 03 طرق أساسية:

✓ العقارات المتحصل عليها من المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تم حلها و إعلان إفلاسها.

✓ العقارات الفائضة: العقارات الغير مستغلة من طرف المؤسسات العمومية، و كذلك القطع الأرضية المتوفرة في المناطق الصناعية.

✓ العقارات المتحصل عليها من طرف الوكالة: حيث و باعتبارها مؤسسة ترقية عقارية فإنه بإمكانها حيازة العقارات من الخواص أو من المؤسسات العمومية لإعادة استخدامها وتوجيهها للاستثمار.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

تم إنشاء الوكالة بمرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998، تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة ماليا، و تعد الأداة الرئيسية المتخصصة و المسؤولة عن التسيير، التنمية، الحفاظ و الاستغلال العقلاني للعقار السياحي و عليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة .

تتكفل الوكالة بتنشيط و ترقية النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية كما تقوم بعدة مهام أخرى أساسية من أهمها:

✓ السهر على حماية مناطق التوسع السياحي و الحفاظ عليها.

✓ إنجاز الدراسات و التهيئة المخصصة للنشاطات السياحية، الفندقية، و الحمامات المعدنية.

✓ تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي و حول منابع المياه المعدنية في الجزائر.

✓ تسهر بالتنسيق مع المؤسسات و الهيآت المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة و تقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها، تحديثها، و توسيعها.

✓ تقوم بحفظ المرافق و الأجهزة المشتركة و صيانتها أو تكليف من يقوم بذلك.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

- ✓ القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي و تطويرها.
 - ✓ اقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمناطق المياه ذات القيمة الضرورية العلاجية العالية.
 - ✓ تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق و مواقع التوسع السياحي.
 - ✓ القيام بكل مبادرة يدعم تطويرها: إنجاز العمليات المتعلقة بالعقارات و المنقولات، إبرام العقود و الاتفاقيات المرتبطة بنشاطها، تطوير المبادلات مع المؤسسات المرتبطة بمجال نشاطها، إنشاء و إدارة و تطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
- تتكون الحافظة العقارية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الأراضي التي تتنازل عنها الدولة لصالح الوكالة عن طريق البيع أو الوكالة، حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 المحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها التي تنص: قصد استعمالها كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية، تباع أو تخصص الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية، لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف الدولة، باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة و المالية.

الفرع الثالث: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

تم إنشاء الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، تم تأسيسه لتطبيق أحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية، يمارس الديوان مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط، الديوان هيئة عمومية يكلف بالتنظيم العقاري كما هو منصوص عليه في المواد 52، 56، 61، 62 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، يتولى الديوان باعتباره أداة تابعة للدولة و يتصرف لحسابها، بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، وبهذه الصفة يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بهدفه كما هي محددة في أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري.

يتكفل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببعث الاقتصاد الفلاحي و الريفي من خلال تسوية العقار الفلاحي كما يضمن مهام أخرى مرتبطة أساسا بالعقار الفلاحي منها:

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

- ✓ له علاقة مع مصالح مديرية أملاك الدولة من أجل معالجة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و تنفيذ الإجراءات المرتبطة بالعملية.
 - ✓ ضمان متابعة تنفيذ الشروط الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الممنوحة في إطار الامتياز، و تطوير طرق التقسيم و الاستخدام الأمثل و المستدام من طرف أصحاب الامتياز .
 - ✓ ضمان عدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير الوجهة الفلاحية .
 - ✓ يمكن للديوان في إطار نشاطاته الخاصة أن يقتني أي مستثمرة أو أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحي تسند تهيئتها أو تثمينها أو استصلاحها عن طريق التعاقد.
 - ✓ يضع الأراضي المصرح بأنها غير مستغلة قيد الاستغلال، أو الانجاز .
 - ✓ يمارس حق الشفعة على الأراضي الفلاحية الموضوعة للبيع.
 - ✓ تطوير الوسائل التقنية و المالية لتحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المعاملات الودية و تجميع الأراضي إلى بعضها البعض.
 - ✓ إعداد بطاقة المستثمرات الفلاحية و ضبطها باستمرار.
 - ✓ ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بها العقار الفلاحي و يسيره و يقوم بتطويره.
 - ✓ متابعة سير أصول المستثمرات الفلاحية في حالة نقل الملكية مع مراقبة هذه المستثمرات الفلاحية من أجل تطبيق قواعد منع الانتهاكات التي تعيق استمرار العمل في المستثمرات .
- تتكون الحافظة العقارية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من:
- ✓ مجموع الأراضي التي تتنازل عليها الدولة لصالح الديوان عن طريق التخصيص من طرف المديرية العامة للأملاك الدولة و يقوم الديوان بجميع الإجراءات اللازمة لتهيئة الأراضي المتنازل عليها من طرف الدولة، و جعلها صالحة للاستغلال و ذلك على شكل المستثمرات الفلاحية سواء الفردية أو الجماعية.
 - ✓ الأراضي الفلاحية و المستثمرات التي يقتنيها الديوان من الخواص باعتباره مؤسسة ترقية عقارية.

الفرع الرابع: الهيئة الوطنية لتسيير المدن الجديدة: 4

حسب المادة 07 من القانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، فإنه تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي تتكفل هذه الهيئة بـ:

✓ إعداد و إدارة أعمال الدراسة و الانجاز للمدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المختصة.

✓ إنجاز عمليات المنشآت الأساسية و التجهيزات الضرورية لحساب الدولة بصفقتها صاحب المشروع.

✓ القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية العقارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة .

وقد تم إنشاء 05 هيآت لتسيير 05 مدن جديدة كما يلي:

➤ هيئة المدينة الجديدة لبوعينان عن طريق المرسوم التنفيذي 06-303 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.

➤ هيئة المدينة الجديدة لمدينة بوغزول عن طريق المرسوم التنفيذي 06-304 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.

➤ هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله عن طريق المرسوم التنفيذي 06-305 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006.

➤ هيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود عن طريق المرسوم التنفيذي 06-322 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 .

➤ هيئة المدينة الجديدة للمنيعة عن طريق المرسوم التنفيذي 07-367 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007

يتم تكوين الحافظة العقارية لهيأة المدينة الجديدة من خلال الأراضي التي تتنازل عليها الدولة لصالح الهيئة، حيث تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ

⁴ - القانون رقم 02-08، المؤرخ 08/05/2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 14/05/2002.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

كوعاء لإقامة مدينة جديدة من أموال عمومية و تتنازل عنها لهيأة المدينة الجديدة، و تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة و إنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة، و التنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين

المطلب الثاني: الهيآت العمومية المكلفة بمراقبة العقار الاقتصادي في الجزائر.

قبل أن نتعرض إلى دور الهيئات في تحفيز الاستثمار الأجنبي نتطرق أولا إلى التعرف على الوالي و مهامه و التعرف على مديرية أملاك الدولة مع التطرق إلى مهامها و توضيح الأعمال التي تقوم بها كل مصلحة و الهيكل التنظيمي لمصالحها و سنركز عليها لان لها أكثر من دور، و التعرف أيضا على مديرية الحفظ العقاري.

الفرع الأول: الوالي.

أولا: تعريف الوالي: رغم كثرة و تنوع النصوص القانونية و التنظيمية إلا أنها لم تضع تعريفا محددًا لمنصب الوالي، لكن هذا لا يعني خلوها تماما من الإشارة إليه، فقد جاء في المادة 92 من القانون 09/90 المتعلق بالولاية المعدل و المتمم بالقانون 07/12 و حسب المادة 110 منه أن "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، و هو مفوض الحكومة"

ثانيا: كيفية التعيين و انتهاء المهام: يعد منصب الوالي من المناصب الجد حساسة في هرم الوظائف في الدولة، لذا فنجد في الدستور الجزائري فقد خول مهمة تعيين الولاية لرئيس الجمهورية دون غيره، كما لا يجوز له تفويض ذلك لغيره، و قد تنتهي مهام الولاية لسبب من الأسباب بنفس الطريقة.

1. كيفية تعيينه: لقد حدد المشرع الجزائري كيفية تعيين الولاية و الشروط المطلوبة لذلك في مثل هذه المناصب. و الجهة التي لها صلاحية التعيين بحيث يتم تعيين الولاية من طرف رئيس الجمهورية بمرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء بناء على تقرير من وزير الداخلية و هذا حسب المادة الأولى من المرسوم الرئاسي 240/99 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية و العسكرية للدولة، و نصت عليه أيضا المادة 78 من الدستور و التي تنص على:⁵

⁵ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، الطبعة الثانية، ص129.

- ✓ تعيين رئيس الجمهورية في الوظائف و المهام الآتية :
- ✓ الوظائف و المهام المنصوص عليها في الدستور .
- ✓ الوظائف المدنية و العسكرية في الدولة .
- ✓ التعيينات التي تتم في مجلس الوزراء .
- ✓ رئيس مجلس الدولة .
- ✓ الأمين العام للحكومة .
- ✓ محافظ بنط الجزائر .
- ✓ القضاة .
- ✓ مسؤولوا أجهزة الأمن .
- ✓ (الولاية.....).

و لعل سبب إسناد المشرع مهمة التعيين في مثل هذه الوظائف إلى رئيس الجمهورية يعود إلى سبب وحيد و هو أهمية و حساسية هذا المنصب على الصعيد السياسي و الإداري، ولكن رغم ذلك هناك شروط ينبغي توافرها للتعين في مثل هذا المنصب.

2. انتهاء مهام الوالي: إن القاعدة العامة و المعمول بها هي قاعدة توازي الأشكال و التي تقتضي بوحدة جهة التعيين و جهة إنهاء المهام وفقا لنفس الأشكال و الإجراءات، و عليه فلرئيس الجمهورية وحده إنهاء المهام المناطة بالولاية بمقتضى مرسوم رئاسي.

و طبقا للقواعد العامة في الوظيفة العامة هناك طرق عادية لانتهاء مهام الوالي و طرق غير عادية .إعادة لما سبق ذكره أن إنهاء مهام الولاية تكون من قبل رئيس الجمهورية بموجب مرسوم رئاسي يحمل نفس الأشكال التي تكون في مرسوم التعيين، و تكون هذه المراسيم غالبا دون تسبب أو تبرير لإنهاء المهام، فرئيس الجمهورية هنا يستعمل سلطاته المطلقة كما هو الشأن في عملية التعيين و الذي يعد مظهرا من مظاهر السلطة الرئاسية التي تحكم الوالي، و هو ما يطلق عليه فقهاء بالفصل الإداري غير التأديبي من الوظيفة، والذي قد يقوم على إحدى الأسباب التالية:⁶

⁶ - عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص ص 371-372.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

- ✓ عدم الكفاية و الصلاحية المهنية بعدم إثبات جدارة في التسيير والقيام بالوظائف المسندة إليه على أحسن وجه .
 - ✓ عدم اللياقة الصحية، أي عجز صاحب المنصب صحيا كإصابته بمرض خطير أو مزمن أو فقدان إحدى حواسه.
 - ✓ عدم الصلاحية المذهبية أو السياسية، أي بمعنى خروج الوالي عن السياسة العامة المنتهجة من قبل الحكومة بما فيه إعاقة لتنفيذ برنامجها و هنا تنتهي مهامه لعدم صلاحيته السياسية، كونه ممثل الحكومة على مستوى الولاية .
- و قد عاب البعض على أن أسلوب إنهاء المهام الذي يقوم على اعتبارات شخصية و سياسية و ذلك على إثر تعاقب الحكومات و السياسات أنه قد يعيق العمل و النشاط الإداري الذي يفترض فيه الاستمرارية⁷.

الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة.

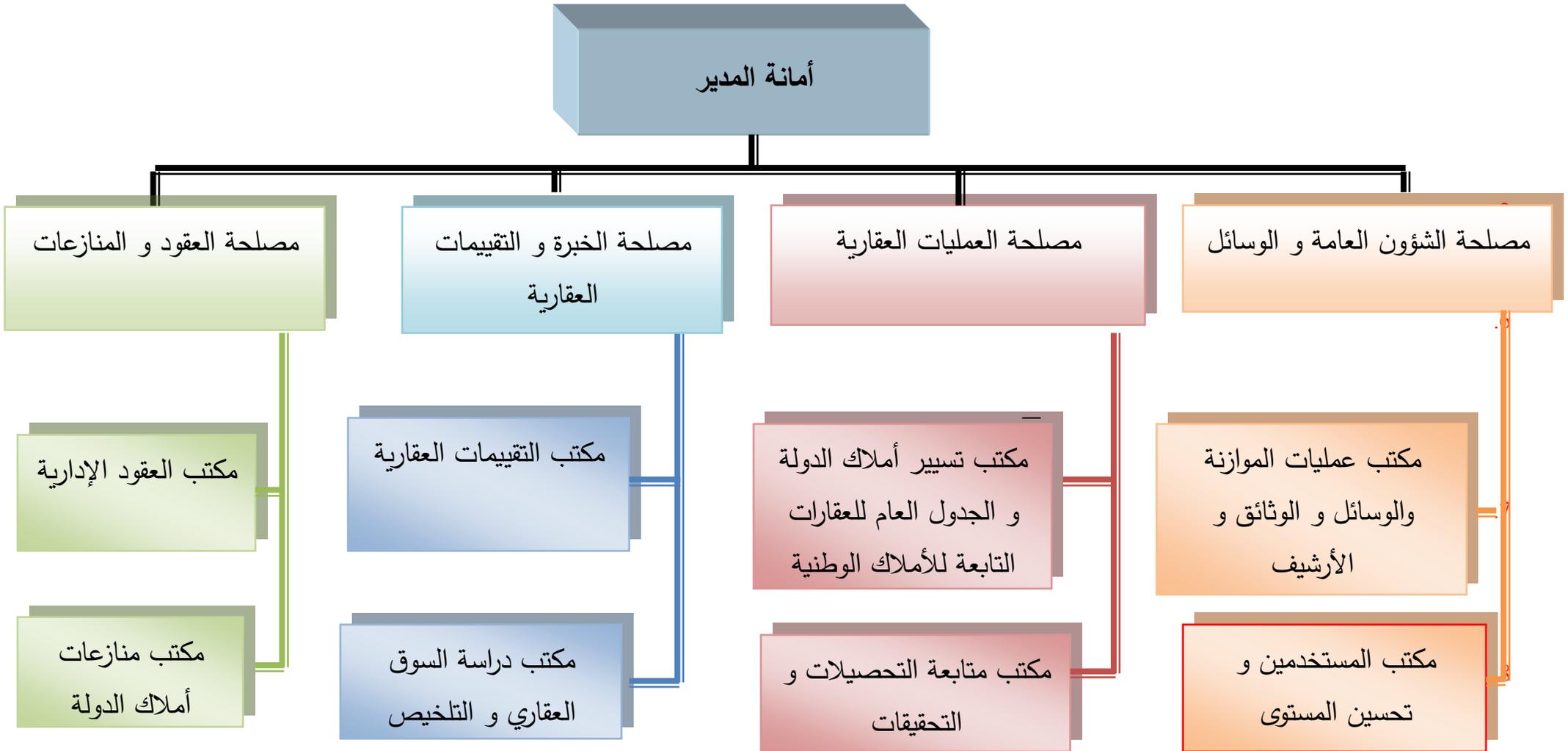
أولاً: تعريف مديرية أملاك الدولة: مديرية أملاك الدولة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير و رقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح، توجد على مستوى كل ولاية مديرية أملاك دولة ينسق اعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة، يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتنه مهامه بنفش الإجراءات⁸.

ثانياً: الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة: تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية من المصالح التالية :

⁷ - علاء الدين عشي، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 28.

⁸ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 10، لسنة 1991.

الشكل رقم 05: الهيكل التنظيمي لمديرية أملاك الدولة



المصدر: من إعداد الطالبتين

ثالثا: مهام مديرية أملاك الدولة: نتناول مهام كل مكتب و كل مصلحة على حدى:

1. مصلحة الشؤون العامة و الوسائل service des affaires générales et moyens

وهي مكلفة بضمان تسيير الإعتمادات المفوضة لها و موظفي المصالح الخارجية
لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في الولاية و تسهر على السير الحسن و المنتظم
لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها، كل مكتب فيها مكلف بمهام معينة.

1.1. مكتب عمليات الموازنة و الوسائل و الوثائق و الأرشيف

✓ يتولى تقييم احتياجات مصالح أملاك الدولة و الحفاظ العقاري التابعة للولاية بالوسائل
المادية و التقنية و توزيع الوسائل المخصصة توزيعا امثل.

✓ تحضير إشعار العناصر التي تستعمل لإعداد ميزانية مديرية أملاك الدولة و الحفظ
العقاري للولاية

✓ يتولى المصاريف على الإعتمادات التي خولت لها لتسيير عمليات تجهيز المصالح
الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري للولاية و ضمان تصفية.

✓ يتولى المحاسبة الخاصة بالمصاريف.

✓ تحضير و إنشاء الخطوات المتعلقة بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري
للولاية و تتصرف في متابعة تطبيق خدماتها .

✓ جمع و استغلال مجموع معطيات الإحصاء المتعلقة بالقطاع.

✓ جمع كل المعلومات اللازمة لتحضير ميزانيات التحقيق.

✓ إعداد و تنظيم الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة.

✓ الإعداد و التنظيم بالاتصال مع المصالح المعنية، عمليات التصنيف و إرسال الوثائق
الخاصة إلى الأرشيف.

2.1. مكتب المستخدمين و تحسين المستوى:

✓ يساهم في أعمال تكوين الموظفين و تحسين مستواهم و تجديد تأهيلهم.

✓ تسيير كل العمليات المتعلقة بوضع الإدارة و مستخدمي المصالح الخارجية لأملاك
الدولة و الحفظ العقاري الممارسة في الولاية.

2. مصلحة العمليات العقارية. service des domaniales: تتضمن مكتبين تتوزع عليهما

المهام كالتالي:

1.2. مكتب تسيير أملاك الدولة و الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية:

- ✓ تطبيق و تنفيذ العمليات الواقعة على الأملاك العقارية.
- ✓ ضمان سير الأموال و الممتلكات الشاغرة أو عديمة الوارث.
- ✓ تسيير عمليات الحجز القضائي.
- ✓ تنظيم و تنفيذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع نتائج الإدارات العمومية التابعة لدولة عمليات اقتنائها و استئجارها.
- ✓ تتبع البيوع العقارية الخاصة بأملاك الدولة و تنظيمها.
- ✓ تنظيم عرض العمليات المتعلقة بالجرد للأملاك الوطنية.
- ✓ التحكم و المراجعة العامة للملكية العمومية.

2.2. مكتب التحصيلات و التحقيقات:

- ✓ القيام بعمليات إحصاء للأملاك المنقولة التابعة للدولة.
- ✓ ينفذ برامج مراقبة المصالح المقامة و تفتيشها بالاتصال مع المفتشية الجهوية.
- ✓ يتولى مراقبة و متابعة لعمليات المحاسبة على الأملاك العقارية المسترجعة .
- ✓ مراقبة التطورات و التحقيقات العقارية.
- ✓ السهر على انتظام البيوع العقارية و ضمان سيرها بطريقة قانونية .
- ✓ التحقيق من قانونية و صحة الكتابات الخاصة بالوثائق و السجلات المحاسبة و كذا الخاصة بإحصاء العقارات و المنقولات.
- ✓ ضمان التحكم الحسن، تجديد سجلات المحاسبة و الوثائق.
- ✓ إعلام مدير أملاك الدولة و اطلاعه على النتائج البحث.

3. مصلحة العقود و المنازعات service des actes et contentieux: هي الممثل القانوني

والتوثيقي للدولة و يتكون من مكتبين هما:

1.3. مكتب العقود الإدارية: من بين الوظائف المسندة إلى مديرية أملاك الدولة وظيفة

التوثيق، فهي مكلفة بجميع

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

✓ العقود الإدارية الواردة على العقارات التي تمتلكها الدولة مثل عقود امتياز الفلاحي أو الامتياز في مجال الاستثمار.

✓ عمليات التنازل عن المحلات ذات الاستعمال السكني و التجاري والمهني و الحرفي.
✓ تقوم المديرية بتحرير عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت العقارات أو المحلات أملاك تابعة للدولة.

✓ يقوم بإعداد العقود الإدارية المتمثلة في القرارات التي يصدرها الوالي فائدة الولاية مثل قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

2.3. مكتب المنازعات: هو الممثل القانوني و تتمثل مهامه في:

- ✓ تدرس العرائض المتعلقة بالعمليات أملاك الدولة مع الخواص .
- ✓ تدرس حالة الاستحقاق و الطعون الإدارية المرفوعة في دائرة إقليمها.
- ✓ تدرس الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة و تتابع القضايا المتنازع فيها المرفوعة إلى المجال القضائي و المحاكم.

4. مصلحة الخبرة و التقويمات العقارية service des expertises et des evaluation

domaniales: تضم مكاتبين و مكلفة بـ:

- ✓ تنظيم و عرض عمليات التقويم العقارات و المنقولات و تدرس الطلبات المتعلقة بها.
- ✓ دراسة عمليات البيوع العقارية و المتاجرة في المستوى المحلي و تتبع التقييم ووضع قرارات و تحاليل تقنية.

1.4. مكتب التقييمات العقارية: مكلف بـ:

- ✓ مشاركة في تقييم العقارات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية.
- ✓ التحكم و الرقابة على عمليات التقييمات.
- ✓ تنظيم عمليات التقييمات (عقارات و منقولات التابعة للدولة).

2.4. مكتب دراسة السوق العقاري و التلخيص: مكلف بـ:

- ✓ دراسة عمليات البيوع العقارية.
- ✓ دراسة و تنظيم التقييمات و التحقيقات.

الفرع الثالث: مديرية الحفظ العقاري

أولاً: تعريف مديرية الحفظ العقاري: ¹ مديرية الحفظ العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بعمليات الشهر العقاري، سواء كانت العقارات مملوكة للدولة أو الخواص، توجد على مستوى كل ولاية مديري للحفظ العقاري، يرأسها مدير ولائي للحفظ العقاري، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، و تنهى مهامه بنفس إجراءات تعيينه .

ثانياً: مهام مديرية الحفظ العقاري: تتولى هذه المديرية بالمهام التالية:

- ✓ تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، و ضبطه باستمرار.
- ✓ تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
- ✓ تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري، المرفوعة أمام الجهات القضائية.
- ✓ تسهر على التسيير المنتظم لمصالح الحفظ العقاري، و تحليل نشاطها و تقييمه دورياً، و تبليغه للسلطة السلمية.
- ✓ تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري، وسلامتها.

¹ - صحراوي العربي ، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014، ص 25.

المبحث الثاني: جهود الدولة في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية.

نتناول في هذا المبحث جهود الدولة في منح الامتياز لمشاريع استثمارية اقتصادية، حيث تقوم الدولة بمنح الامتياز للمشاريع بالتراضي ممثلة في الوالي. و تتمتع الدولة بالشخصية الاعتبارية عملا بالفقرة الأولى من المادة 49 من القانون المدني الجزائري¹ رئيس الدولة هو رئيس الجمهورية القاضي الأول في البلاد، يعين الوزير الأول و الوزراء و الولاة، و يشرع بأوامر لم يعرف القانون المدني الجزائري الدولة بل منح لها الشخصية الاعتبارية أو ما يصطلح عليها بالشخصية المعنوية، أما القانون الإداري فيعتبر الدولة جميع الهيئات الإدارية المركزية و هي رئاسة الجمهورية و الوزارة الأولى و الوزارات والمديريات العامة المركزية و كل ما هو مركزي و لو كانت خارج العاصمة، أما القانون الدستوري فيعرف الدولة على أساس أركانها و هي الشعب و السلطة ذات سيادة و الإقليم، وهناك من الفقهاء من يضيف الاعتراف و قد نص الدستور الجزائري في المادة 11 على انه "تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب. شعارها "بالشعب و للشعب". وهي في خدمته وحده"²

نتناول هذا المبحث في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الأساس القانوني لمنح الامتياز.

يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 03-01 على انه "يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات، و كذا الاستثمارات التي تتجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة³"، يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه لكل أشكال المستثمرين بما فيه الأجنبي، و كل صور الاستثمار كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي، عملا بنص المادة 02 من الأمر رقم 04-08 على أنه " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

¹ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 26/09/1975.

² - الدستور الجزائري لسنة 1996.

³ - الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22/08/2001.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

✓ الأراضي الفلاحية.

✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

✓ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.¹

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"². يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي، و هو النمط الوحيد، الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لانجاز المشاريع الاستثمارية، التي تملكها الدولة بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن للدولة منح أصول فائضة أو أصول متبقية غير مستغلة، حيث عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الأصول المتبقية على أنها "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة"³.

كما عرفت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الأصول الفائضة على أنها "يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، و تتمثل لاسيما فيما يأتي:

¹ - الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

² - قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18/07/2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص 08.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

- ✓ الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .
- ✓ الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- ✓ الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها .
- ✓ الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- ✓ الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية¹.
و تتم عملية الانتفاع بها من قبل المستثمرين بعد استرجاعها من قبل الدولة ممثلة في المدير الولائي لأملاك الدولة الكائن في محيط ولايته الأملاك المسترجعة، و هذا ما نصت عليها المادة 12 من المرسوم السالف الذكر على أنه "تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي:
- ✓ محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة و مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة و المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.
- ✓ إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة و محضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.
- ✓ إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة و محضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.
- ✓ تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة"².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

² - نفس المرجع السابق.

المطلب الثاني : دور الدولة في منح الامتياز.

إن للدولة دور كبير في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية بغرض تطوير الاستثمار و هذا راجع لأهمية البالغة في جذب المستثمرين الحقيقيين و ليس الوهميين حيث استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار في بيع الأراضي بالدينار الرمزي لأغراض المصلحة الخاصة ليس لها صلة بالاستثمار، و أخذ قروض باسم المشاريع الاستثمارية و لم يتم تنفيذ و لو جزء منها، و كانت الدولة تأمل في إنجاز أقطاب استثمارية هامة من شأنها أن تخفف على الدولة عناء المردود السلبي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ماعدا القليل منهم، و من جهة أخرى خلق مناصب شغل لفائدة البطالين أو المسرحين من هذه المؤسسات تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق الذي أقره الدستور الجزائري سنة 1989، و تقوم الدولة بمنح الامتياز للمشاريع بالتراضي بموجب (قانونية المالية التكميلي لسنة 2011) و يمنح بقرار من الوالي، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار أو من هيئة مكلفة بتسيير المدينة الجديدة إذا كان المشروع الاستثماري داخل محيط المدينة الجديدة أو بموافقة من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إذا كان المشروع الاستثماري سياحي، بعد موافقة الوزير المختص.

و قامت بإنشاء وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار والعقار الموجه للاستثمار من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية، و سرعان ما تداركت الأمر وعدلته من جديد بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي لإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة، مع تحسين المناطق الصناعية و وضعها تحت تصرف المستثمرين، و جعلها من الجيل الثالث وفق المقاييس الدولية.

الفرع الأول : تعريف منح الامتياز.

منح الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط، حيث عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي هذا العقد بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم (فرد كان أو شركة) بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

تضمنها الإدارة لعقد الامتياز¹. و الملاحظ أن عقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها، و دفتر الشروط. كما يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز، حيث نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز." نستنتج أن إدارة أملاك الدولة تلعب عدة أدوار: دور المتعاقد، دور الخبير، دور موثق الدولة، دور المالكة للأموال العقارية و المنقولة، دور المتابع و المراقب و دور موقع الجزاء من جهة أخرى لا يكفي توافر أركان العقد الموضوعية (الرضا و المحل و السبب) بل لابد من الشكلية التي هي ركن للانعقاد، و إذا انعدم بطل العقد. و بذلك نقول أن عقد الامتياز اعتبره القانون الجزائري عقد شكلي، و هذا ما نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على: أنه يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية قرار تفويض وزير المالية بتاريخ.....²

من خلال نص المادتين نستنتج أن الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز، و بذلك نقول أن المدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة و لحسابها و بإشرافها.

كما أرفق المشرع منح الامتياز مع دفتر الشروط معد سلفا ملحق بالمرسوم و بالعقد، و بذلك نقول أن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة، مركز تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون المدني و مركز لائحي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني حيث نجد حق توقيع الجزاء كالفسخ حق تعديل العقد، حق الرقابة و المتابعة، لان الأصل أن الامتياز هو حلول الفرد أو شركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام، و لصاحب الامتياز حق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة المدة.

1- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، سنة 1991، ص 108.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

الفرع الثاني : تحديد دور الدولة في منح الامتياز

بالرجوع إلى أحكام القانون فقد نصت المادة 05 من القانون رقم 11-11 على أنه:
"يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

✓ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

✓ بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

✓ بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي. و بعد موافقة وزير القطاع المختص¹،

من خلال نص المادة نستطيع القول أن المشرع الجزائري منح اختصاص منح

الامتياز للوالي المختص إقليميا، من خلال اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، أو اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، و من خلال موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

يعد المجلس الوطني للاستثمار هيئة عمومية تسهر على تطوير الاستثمار، حيث

نصت المادة 19 من الأمر رقم 03-01 على أنه "يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي:

✓ يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار و أولوياتها .

✓ يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار مسايرة للتطورات الملحوظة .

✓ يفصل في الاتفاقيات المادة 12 أعلاه .

✓ يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات المذكورة في المادة 03 أعلاه .

✓ يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن تستفيد من

النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر .

1- المادة 15 من القانون رقم 11-11 ، مرجع سابق.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

- ✓ يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه .
 - ✓ يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار ، وتطويرها .
 - ✓ يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر "1.
- لقد تحدد دور الدولة في منح الامتياز بالشكل الآتي :
- بعد أن يتم الموافقة على طلب المستثمر كما ذكرنا سابقا، يتقدم المستثمر إلى مديرية أملاك الدولة ليودع ملف يتضمن القانون الأساسي و وثائق الهوية فيوجه الملف إلى مصلحة العمليات العقارية و التي بدورها توجه مراسلة إلى مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية لتحديد القيمة الايجارية السنوية للقطعة الأرضية المعنية و المزمع منح امتياز عنها، و عند المصادقة على تقرير التقييم المحدد للقيمة الايجارية السنوية التي تمثل 1/33 من القيمة التجارية من طرف مديرية أملاك الدولة تقوم مصلحة العمليات العقارية ممثلة في خلية الامتياز بإعداد مشروع قرار يتضمن الترخيص بمنح امتياز إلى السيد والي ولاية بومرداس لإمضائه و إرجاع نسخة منه و بعدها يعد مكتب خلية الامتياز مذكرة دفع تتضمن الأتاوى السنوية و مصاريف تحرير عقد منح امتياز لفائدة المستثمر و ترسل نسخة إلى الهيكل المحاسبي كأمر بالتحصيل وبالموازاة تقوم مديرية أملاك الدولة بمراسلة مصالح مسح الأراضي للحصول على الوثائق التقنية المتمثلة في وثيقة القياس و ملخص المسح التي هي ضرورية للقيام بعملية الإشهار العقاري، و عند قيام المستثمر بتسديد الأتاوى السنوية و إيداع الوصل المثبت لذلك و كذا دفع مصاريف التهيئة لدى الهيئة التي اسند لها عملية التهيئة المفتشية العامة للمالية AGF تقوم خلية الامتياز بإرسال الملف يتضمن القرار الوالي بمنح الامتياز و دفتر الشروط و الأعباء و كل الوثائق الضرورية إلى مصلحة العقود و المنازعات (مكتب العقود الإدارية) لتحرير عقد منح الامتياز لفائدة المستثمر و بعد المراجعة الدقيقة لها يقوم كل من المستثمر و مدير أملاك الدولة لولاية بومرداس بالتوقيع على هذا العقد الذي يتضمن منح امتياز أو امتياز بالتراضي في شكله الرسمي و يرسل هذا الأخير إلى مفتشية أملاك الدولة التي يقع في إقليمها العقار لإيداعه

¹ - الأمر رقم 03-01، مرجع سابق.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

لدى مفتشية الطابع التسجيل و المواريث مرفوقا بصك يحمل مبلغ التسجيل قصد عملية تسجيله.

بعد ان تتم هذه العملية يحول العقد إلى المحافظة العقارية التي يقع في إقليمها العقار مرفوقا بصك يحمل مبلغ الإشهار و إيداعه قصد إجراء عملية الشهر العقاري، ثم يستلم المستثمر نسخة من هذا العقد لتمكينه من الحصول على رخصة البناء بعد أن يكون قد أودع ملف طلب رخصة البناء لدى مديرية التعمير و الهندسة المدنية و البناء التابعة للولاية .

ثم يأتي الدور الرقابي لمديرية أملاك الدولة التي تتابع نسبة تقدم أشغال انجاز المشروع و مراعاة الآجال القانونية و كذا مطابقة البناء لدفتر الشروط و رخصة البناء و التأكد من مطابقة النشاط للنشاط الأصلي المدون في عقد الامتياز و مراعاة عدم الاختلاف مع أحكام دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 و انه و في حالة الإخلال ببند من بنوده فانه و طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلقة بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية في إطار ترقية الاستثمار التي تنص على أن المستثمر ملزم بدفع الأتاوى السنوية إلى مفتشية أملاك الدولة .

و بالتالي فان مديرية أملاك الدولة تقوم بأعدار المعني و في حالة عدم الاستجابة لاعذارين متتاليين تشرع مديرية أملاك الدولة في رفع دعوى قضائية من اجل فسخ عقد منح الامتياز إذا ما تعلق الأمر بإخلال في بند من البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط المتعلقة بدفع الأتاوى السنوية أو عدم انجاز المشروع، كما تصهر و ترافق مديرية أملاك الدولة المستثمرين من اجل تكريس و تجسيد مشروعهم في أحسن الظروف طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما.

المبحث الثالث: تقييم دور الإدارات في تحفيز و جذب الاستثمار الأجنبي المباشر.

سنقوم بتقييم دور الإدارات في تحفيز و جذب الاستثمار كما أننا نتطرق إلى العراقيل التي يواجهها المستثمرين و هذا راجع إلى عدم كفاية الضمانات لتحفيز الاستثمارات الأجنبية وهذا ما سنعالجه في المطلب الأول إضافة إلى القيود ذات الطبع الإداري و كذا القيود المالية التي تحد من جذب الاستثمارات الأجنبية المطلب الثاني.

المطلب الأول: عدم كفاية الضمانات لتحفيز الاستثمارات الأجنبية.

هناك العديد من النقائص في الضمانات التي قدمتها الدولة لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية، فهناك قيود ذات طابع إداري خاصة بالاستثمار و اشتباك الإجراءات المفروضة و هذا ما سندرسه في (الفرع الأول)، تحت عنوان القيود ذات الطابع الإداري، و نتطرق إلى أشكال حرمان المستثمر الأجنبي من الملكية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول : القيود ذات الطابع الإداري

رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة للتخلص من المتاعب البيروقراطية و تسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين الأجانب إلا أن هناك عوائق على مستوى الإدارة، حيث تجد عدم توفر الشفافية في المعاملات التي لها علاقة بالاستثمار.

سن المشرع الجزائري إجراءات لمكافحة الفساد و القضاء على مصادره في قانون مكافحة الفساد لسنة 2006¹، إلا أن حجم الفساد من بين الأسباب التي لا تشجع الاستثمار حيث يعرف الفساد على أنه يحقق مكاسب شخصية باستخدام الوظيفة العمومية²، يأتي قبل ذلك الرشوة و اختلاس المال و استعمال النفوذ لتحقيق أغراض شخصية، و ما الفساد إلا صورة واضحة عن انعدام الشفافية في الجزائر التي لا تزال تعاني من مشكل الرشوة و الفساد والمحسوبية و التعسف في استعمال السلطة، بحيث كلما قلت نسبة الرشوة و الفساد كان ذلك

¹ - قانون رقم 06-01 مؤرخ في 20/02/2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر عدد 14، مؤرخ في 08/03/2006، متمم بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 26/08/2010، ج. ر، العدد 50، مؤرخ في ديسمبر 2010، معدل ومتمم بالقانون رقم 15-11، مؤرخ في 02/08/2011، ج. ر عدد 44، المؤرخ في 10 أوت 2011.

² - سليمان ناصر، دور القيم الروحية في محاربة الفساد الاقتصادي وتثبيت الحكم الرشيد، الملتقى العلمي الدولي حول الحكم الرشيد ودوره في التنمية المستدامة، الجمعية الوطنية للاقتصاديين الجزائريين، أيام 10-9 ديسمبر 2006، ص 35.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

محفزاً للاستثمار، و يظهر تأثير الفساد على الاستثمار المحلي و الأجنبي بصورة سلبية على حد سواء باعتباره تكاليف إضافية يدفعها المستثمر مقابل قيام الموظف بالخدمة القانونية المكلف بها و الإسراع فيها، و بالتالي امتصاص جزء من أرباح المستثمر¹، و يلاحظ أن أسباب الفساد تختلف من بلد إلى بلد آخر، و لكن انتشاره يزداد لأسباب تخص سيادة بعض القوانين، و الصلاحيات الممنوحة للموظفين في إعطاء التراخيص المختلفة، و الوثائق، عدم وضوح النظام الضريبي، عدم شفافية القوانين و الإجراءات الضريبية، ومنحها صلاحيات كبيرة مع غياب الرقابة، و هناك ضخامة حجم بعض المشاريع الحكومية التي تغري الموظفين الطامعين إلى الحصول على الأرباح بالإضافة إلى استعانتهم بالرشوة لزيادة أجورهم، كذلك عدم وجود نظام مصرفي قوي²

فيعتبر قيام الموظف أو المسؤول بتطبيق خدمة قانونية مكلف بأدائها مقابل الحصول على رشوة فساداً و كذلك تعبر الحالة المعاكسة فساداً عند تقديم خدمة يمنحها القانون كتسريب المعلومات السرية و تقديم تراخيص غير مسموح بها قانونياً³.

فضلاً عن ممارسة إدارة الجمارك الرقابة السابقة و اللاحقة وهذا ما يأخذ وقت طويل ويؤخر عملية الاستثمار⁴.

بالإضافة إلى تأثير الحكومة على القطاع المالي و المصرفي مما يؤدي إلى تراجع حجم الاستثمار⁵، كما نجد في الجزائر أن الإدارة التي تسهر على توفير الخدمات للمستثمر الأجنبي الاستثمار لا زالت دون المستوى المطلوب و لا توفي بمتطلبات المستثمر التي لا تتنافس الإدارات الأجنبية في توفير الخدمات، إضافة إلى عدم وجود جهاز خاص بالمستثمرين

¹ - لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 98.

² - بلوج بولعيد، مرجع سابق، ص 83.

³ - قويدري كريمة، الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، 2011، ص 103.

⁴ - زايد مراد، دور الجمارك في ظل اقتصاد السوق حالة الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006، ص 447.

⁵ - بولرباح غريب، العوامل المحفزة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة و طرق تقييمها (دراسة مقارنة)، مجلة الباحث، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة، عدد 10، 2012، ص 108.

الأجانب، وعدم وجود التنسيق بين الهيئة المشرفة على الاستثمار و باقي الهيئات الأخرى التي لها دور في عملية الاستثمار، مما جعل المستثمر مشتت بين أكثر من هيئة لاتخاذ القرار، وانتظارهم لمدة زمنية، زيادة إلى طلب نفس الوثائق عدة مرات من طرف الهيئات المعنية مما يؤدي إلى إرهاق المستثمر زيادة إلى ذلك نجد الإجراءات البيروقراطية على مستوى الموائى وسوء تطبيق القوانين وعدم احترام الإجراءات و الآجال المفروضة قانونيا¹.

الفرع الثاني : حرمان المستثمر من الملكية.

يمكن أن يتعرض المستثمر الأجنبي عند استثماره في دولة معينة إلى حرمانه من ملكيته وذلك باحتفاظ الدولة المضيفة للاستثمار بحقها في استرجاع ملكية الاستثمارات الأجنبية، أو شعور المستثمر بالرغبة في التخلي عن ملكيته و هذا ما سنتطرق إليه.

أولاً: الصور المألوفة للحرمان: تتخذ الدولة إجراءات لدواعي الصالح العام وذلك بحرمان المستثمر الأجنبي من ملكيته العقارية حيث تباشر الدولة بنزع الملكية لصالح المنفعة العامة، التأميم، المصادرة، الإستيلاء والحراسة.

1. نزع الملكية للمنفعة العامة: للإدارة الحق في حرمان مالك العقار من ملكيته بهدف تحقيق المنفعة العامة، فعملية نزع الملكية من أجل للمنفعة العامة جبرية، فرغم معارضة مالك العقار إلا أن العملية تتم² و يكون ذلك مقابل تعويض وهو اعتداء صارخ و صريح على الملكية الخاصة للمستثمرين الأجانب، السبب الذي يجعله استثناءا يجد أساسه في تحقيق المنفعة العامة، وهو يرد على العقارات المادية فقط، مما يجعل العقارات الحكيمة كالحقوق العينية التبعية مثل حقوق الارتفاق غير قابلة لأن تكون موضوعية،³ رغم كون نزع الملكية للمنفعة العامة المعترف بها دوليا إلا أن المستثمر الأجنبي يتخوف من اللجوء إلى

¹ - بن سويح خديجة، النظام القانوني للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 78.

² - هيشور نادية، زعتر غانية، نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالم، ص 20.

³ - حسين نواره، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2013، ص ص 44-45.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

الاستثمار في دولة تكثر تطبيقاتها أو لا تنظم هذه العملية بإحكام أو لا تأخذ بعين الاعتبار مصلحة المستثمرين.

2. المصادرة: قد يتعرض المستثمر الأجنبي إلى مصادرة أملاكه في الدولة التي قام بمشروعه الاستثماري حيث يتمثل إجراء المصادرة في المخاطر غير التجارية التي تهدف إلى حرمان المالك من ملكيته فهو إجراء يمس كثيرا بملكية المستثمر إذ أنه يتم دون مقابل، فيعتبر إجراء المصادرة عملية تمارس من طرف الدولة لتستولي بمقتضاها على كل أو بعض ملكية أحد الأشخاص دون اقتران ذلك بأي مقابل¹.

كما تعتبر المصادرة من أخطر أنواع التدخل وأشد أنواع العقوبات المالية المرتكبة من الدولة التي تمس أملاك المستثمرين سواء كانوا أجانب أو وطنيين، ومصادرة ممتلكات أو أموال المستثمر الأجنبي هو الهاجس الأكبر الذي يواجه كل مستثمر لأمواله في بلاد الغير، حيث أن المستثمر الأجنبي جازف ووضع أمواله في استثمارات في دولة آخر².

كما يمكن للدولة مصادرة استثمار أجنبي بطريقة غير مباشرة مثل أن تعطي الدولة ترخيصا لمستثمر أجنبي أن يقيم مصنع لتصنيع الخمر، فترى تلك الدولة أن توجهها يجب أن يكون إسلاميا وأصدرت قانون جديد يمنع تصنيع الخمر ويجعل وجود هذا المصنع مخالف للنظام العام هنا تعتبر الدولة قد صادرت بطريقة غير مباشرة استثمار ذلك الأجنبي، وعرف الفقه المصادرة أنها إضافة مال الجاني إلى ملك الدولة قهرا عنه وبدون مقابل، وعليه فإنها تختلف عن الغرامة التي تتمثل في تحميل ذمة المحكوم عليه بدين لمصلحة الدولة³.

والمصادرة تكون على نوعين، المصادرة الإدارية حيث تعتبر كإجراء وقائي لاعتبارات أمنية، تتخذها السلطة الإدارية في الدولة دون إصدار حكم قضائي ويخص الأموال الموجودة

¹ - حسين نواره، مرجع سابق، ص 49 .

² - تصريح محمد عبد الله الينزي، صحيفة الركوبة ليوم الاثنين 30 ماي 2016 على الموقع 150 الالكتروني التالي www.alrakouba.net، تم الاطلاع عليه يوم 15 جوان 2022، على الساعة 14:00.

³ - راهم فريد، تدابير الوقاية في قانون العقوبات و قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة باجي مختار - عنابة، 2006، ص 47.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

على إقليم الدولة، أما المصادرة القضائية فهي المقررة بموجب حكم قضائي وهي بمثابة عقوبة تكميلية لعقوب أصلية¹.

تطرق المشرع الجزائري إلى إجراء المصادرة في المادة 9 من قانون العقوبات² باعتبار المصادرة إحدى العقوبات التكميلية التي يمكن توقيعها على المستثمر الذي يخالف القانون أو النظام السائد في الدولة، حيث عرفت المادة 15 منه على أنها: "المصادرة هي الأيلولة النهائية إلى الدولة لمال أو مجموعة أموال معينة.....".

كما نص المشرع الجزائري أيضا على إجراء المصادرة في قوانين متعلقة بالاستثمار حيث على تعويض المالك في نصت المادة 16 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار³ حالة مصادرة أملاكه، أي أن المشرع الجزائري أخذ بالمصادرة الإدارية كإجراء لنزع الملكية مقابل تعويض مناسب وبهذا تنتهي من صفة المصادرة صفة العقوبة إذا اقترنت بالتعويض كمقابل⁴.

من خلال ما سبق يمكن القول أن النصوص القانونية الجزائرية تتسم بالغموض، حيث أن المستثمر الأجنبي قبل لجوئه إلى الاستثمار في دولة الجزائر يراجع أولا القوانين التي ستطبق عليه وعلى مشروعه بصفة عامة والقوانين المتعلقة بحماية ملكيته بصفة خاصة، فالمشرع الجزائري اعترف فبإجراء بالمصادرة كعقوبة تكميلية في قانون العقوبات من جهة ومن جهة أخرى ربطها بتعويض عادل ومنصف، فهنا يجد المستثمر الأجنبي نفسه في حيرة وشك تجاه الاستثمار في الجزائر و هذا ما يدفعه إلى البحث عن دولة ذات قوانين واضحة للاستثمار فيها.

3. التأميم: يعتبر التأميم إجراء سيادي تقوم به الدولة بموجب قرار انفرادي لتحويل ملكية المشروع، ويكون استثنائي في حالات معينة متعلقة بالاستثماري من ملكية خاصة إلى ملكية

¹ معيني العزيز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2015، ص 206.

² الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 08/07/1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج. ر عدد 49، مؤرخ في 11/07/1966.

³ المادة 16 من أمر رقم 01-03، مرجع سابق.

⁴ حسين نوار، مرجع سابق، ص 53.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

الدولة¹، وحق الدولة في تأميم الأموال الأجنبية معترف به في بتغيير نظام الدولة الاقتصادي والسياسي² لكن جرى صراع بين الدول المصدرة القانون الدولي باعتباره وسيلة لممارسة سيادتها³ للاستثمارات الأجنبية والمستوردة لها حول عنصر حماية الملكية التي تشكل أهم عنصر للمناخ الاستثماري وقد كيف التأميم على أنه مخالف لقواعد القانون الدولي الحديث.

إذن التأميم من أخطر صور نزع الملكية حيث أن الدولة التي تكثر فيها حالات التأميم يتهرب منها المستثمرون الأجانب خوفا من تعرض أملاكهم لإجراء التأميم خصوصا إذا كانت القوانين المتعلقة بالاستثمارات لا توفر ضمانات ضد هذا المبدأ كما هو الحال بالنسبة للمشرع الجزائري الذي لم يتطرق إلى هذا المصطلح.

4. الاستيلاء: هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة العامة المختصة في الدولة وتتحصل بمقتضاه على حق الانتفاع ببعض الأموال الخاصة بهدف يتعلق بالمصلحة العامة⁴.

والأسباب التي تجعل الدولة تلجأ إلى اتخاذ مثل هذا الإجراء هي الظروف الاستثنائية التي تقر بها كالتغيرات السياسية، وظروف الحرب والفتن الأهلية حيث يمكن للدولة أن تستولي على كل أو بعض الأموال المادية الخاصة بالمستثمرين الأجانب⁵.

تطرق المشرع الجزائري إلى إجراء الاستيلاء في القواعد العامة، و نجد مصطلح الاستيلاء في المادة 679 من القانون المدني حيث تنص على ما يلي: "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط الاستثنائية والإستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء"⁶، يتضح من خلال هذه المادة أن الحصول على الأموال يتم بأسلوب الاتفاق

¹ - والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، د.س، ص 167.

² - لعماري وليد، مرجع سابق، ص 89.

³ - والي نادية، مرجع سابق، ص 92.

⁴ - نفس المرجع السابق، ص 169.

⁵ - معيفي العزيز، مرجع سابق، ص 207.

⁶ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-10 بتاريخ 20 جوان 2005، ج. ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 26 جوان 2005.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

بين الأطراف، وهذا يعتبر كأصل، لكن يمكن اللجوء إلى عملية الاستيلاء والحالات التي يكون المرفق العمومي بحاجة كبيرة إلى الأموال أو التزويد بالخدمات أي في الحالات الاستعجالية والاستثنائية الكفيلة لضمان استمرارية المرفق العمومي.

إن عدم تطرق المشرع الجزائري إلى الاستيلاء في القوانين الخاصة بالاستثمارات و سكوته عنه يمكن أن يفهمها المستثمر الأجنبي على أن المشرع أخفى هذا الإجراء لطمأنته بالاستثمار في الجزائر، لكن إذا اقتضت الضرورة سيطبق لأنه قرر في القانون المدني.

5. الحراسة: يقصد بالحراسة نزع الشيء من يد مالكة أو حائزه ووضعه في حيازة الغير لإدارته لمصلحة من يفرض الحراسة¹.

تطرق المشرع الجزائري إلى الحراسة في المادة 602 من القانون المدني التي تنص على: "الحراسة الاتفاقية هو إيداع شيء متنازع فيه من طرف شخص أو أشخاص بين أيدي شخص آخر يلتزم بإعادته بعد فض المنازعة إلى الشخص الذي يثبت له الحق فيه"، نستنتج من هذه المادة أن الحراسة يمكن أن تنعقد بموجب اتفاق بين شخصين.

ويمكن أن تكون الحراسة قضائية أي تصدر بموجب حكم قضائي أو تفرض بموجب القانون حسب المادة 603 التي تنص: "لا يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة...في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون"

وبعد صدور قانون رقم 03-01 لم نجد أي إشارة إلى إجراء الحراسة على الاستثمارات في الجزائر، لكن بالعودة إلى القانون رقم 11-03² نجد بعض ملامح الحراسة على الاستثمارات في الجزائر وهذا ما يثير الخوف لدى المستثمرين الأجانب لأن شركاتهم معرضة إلى الحراسة. أما الحراسة الإدارية فنص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي رقم 12-93 تحديدا في المادة 40 التي تنص: "لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير عن طريق الإدارة، ما عدا الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به، ويترتب على التسخير 164 تعويض عادل ومنصف"³

¹ - حسين نوار، مرجع سابق، ص 56.

² - الامر رقم 03-11 مؤرخ في 16 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج.ر عدد 52، الصادر سنة 2003.

³ - مرسوم تشريعي رقم 12-93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993 (ملغى).

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

ثانياً: الصور الغير المألوفة للحرمان: تطبق الدولة في إقليمها كل الإجراءات التي تراها مناسبة لاقتصادها حيث تتدخل في نزع ملكية المستثمر إما بطريقة تقليدية أو مباشرة أي بإجراءات ترمي إلى نفس الهدف لكن بشكل مخالف حيث تقوم بإخفاء الإجراءات المتخذة ضد ملكية المستثمر الأجنبي لتغطية مكاسبها وذلك بدفع المستثمر الأجنبي من التخلي عن ملكيته أو تحريمه منها وذلك يكون إما بفرض ضرائب مجحفة، أو ممارسة الرقابة على الاستثمارات.

1. فرض ضرائب مجحفة على المستثمرين: للدولة الحق والحرية في سن القوانين التي تساهم في تنمية وتطوير اقتصادها حتى لو كانت تلك التشريعات تنص في مضمونها على التمييز في المعاملة بين الأجانب والوطنيين، ذلك لأنه لا يوجد في القانون الدولي ما يشير إلى تقييد حرية الدولة في هذا الشأن إلا ما كان منه و مخالفا لمبادئ القانون الدولي العام، ولا تعتمد الدولة على هذه السياسة بشكل ملفت وظاهر¹، فمعاملة المستثمرين الأجانب بهذا الشكل يشكل عائقاً في وجه المستثمر الأجنبي وهذا ما يجعله إذا كان مستثمراً فيها فيكون مجبراً على التخلي عن تلك يتجنب الاستثمار في تلك الدولة ويتراجع عن الاستثمار فيها. لا يتميز النظام الضريبي الجزائري بالبساطة وذلك نظراً لأنه يعرف تعديلات وتغييرات مستمرة في كل سنة في إطار قوانين المالية سواء تعلق الأمر بمجال الإخضاع أو معدلات الضرائب المفروضة، وفي ظل قانون المالية 2016² عزز مسألة الضرائب حيث جاءت مسألة الضرائب في الأحكام التمهيديّة تحديداً في المادة الأولى منه نظراً للأهمية الضرائب بالنسبة للدولة الجزائرية .

كما جاءت المادة 2 من قانون المالية 2016³ أن المستثمرون يستفيدون من إعفاءات وتخفيضات من جهة، ومن جهة أخرى إجبارهم إعادة استثمار 30 % من حصة الامتيازات مع تطبيق غرامات جبائية في حالة عدم احترام أحكام هذه المادة .

¹ - قصوري رفيقة، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2011.

² - قانون رقم 15-18 مؤرخ في 2015/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج. ر عدد 72، الصادرة في 2015/12/31.

³ - نفس المرجع السابق.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

إضافة إلى قيام الجزائر برفع قسيمة السيارات والرسم على القيمة المضافة للديازال وكذا على استهلاك الغاز الطبيعي للكهرباء الذي يتجاوز حد معين¹. وكل هذا يؤدي إلى قيد المستثمر بصفة غير مباشرة حيث تقوم الدولة بتشجيع الاستثمارات و ذلك بتقديم مزايا بصفة علنية، لكن تقوم بفرض ضرائب أو قيود جمركية تحرم بها المستثمر الأجنبي من ملكيته بصفة خفية لكي لا تقوم بالتعويضه، إضافة إلى التأخر الكبير في قطاع الجمارك و الضرائب و تقشي ظاهرة الغش الضريبي .

إذن الرفع المبالغ فيه والتمييزي للضرائب و الرسوم و الجبايات و سعر الصرف والمغالاة في ذلك بشكل يمس بحقوق المستثمر الأجنبي، يعتبر شكل من أشكال نزع الملكية بطريقة غير مباشرة²، وهذا ما يخيف المستثمر الأجنبي والدليل على ذلك تصريح أحد المسؤولين الفرنسيين الذي قال "... كل ما يجب أن نعلمه هو أن الجزائر بلد معقد خاصة في المجال الضريبي عليه لا يجب أن يظن المستثمرين أنهم كسبوا الرهان، بالنظر إلى طبيعة التشريع الجزائري الذي يختلف عن التشريع الأوروبي، وبما أن النظام الإداري يتشابه مع نظيره الفرنسي، ناهيك أن كون الجزائر بلد فرنك فوني، فإن المؤسسات الفرنسية تقع في فخ الذي يشعرها بأنها لا تزال في أوروبا، و هنا أحذر هذه المؤسسات لأن الوضع في الجزائر أكثر تعقيدا مما أظن....."³، من هنا نفهم أن الأجانب لا يثقون بالسياسة الضريبية الجزائرية خاصة في ظل هذه السياسة التقشفية، وتفضيل المصلحة الوطنية على حساب مصلحة المستثمر الأجنبي .

كما ترفع الدولة من نسب الحقوق الجمركية الأمر الذي يؤدي إلى منع المستثمر الأجنبي من إدخال سلع ومواد أولية إلى إقليم الجزائر ولهذا يطلب المستثمر الأجنبي دائما إلى تجميد الرسوم والقيود الجمركية و الفوائد البنكية⁴.

¹ - شام حدوم، فرض ضرائب على السكنات والسيارات، مقال منشور على الموقع الإلكتروني: www.Elbilad.net تم الاطلاع عليه يوم 2022/06/15، على الساعة 20:15.

² - والي نادية، مرجع سابق، ص 172.

³ - قمي نبيل، فرنسا ليست في مرحلة الاعتذار أو التوبة عن ماضيها الاستعماري، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: www.alahrar.net تم الاطلاع عليه بتاريخ 16 جوا 2022، على الساعة 16:41.

⁴ - حسين نوار، مرجع سابق، ص 75.

2. الرقابة على الاستثمارات: اهتمت الدولة الجزائرية بتكريس فكرة الاستقلال الاقتصادي في تسيير شؤونها، فكرست مبدأ أولوية الاستثمار العمومي في تمويل اقتصادها، وبذلك كانت الدولة تلعب دور المراقب¹ حيث كرس المشرع الجزائري الرقابة كآلية لتدخلها في النشاطات الاقتصادية، وهذا ما يحرم و يمنع المستثمر الأجنبي من ملكيته فبالرجوع إلى المادة 66 من قانون المالية التكميلي الساري المفعول التي جاءت كالتالي: "ترتبط ممارسة الأجانب لأنشطة إنتاج و السلع و الخدمات و الاستيراد يتبين بتأسيس تحوز المساهمة الوطنية المقيمة على نسبة 51 % على الأقل من رأسمالها² " ومن هذه المادة نستنتج أنه لا يمكن للمستثمر الأجنبي التملك الكلي لرأس المال، كما يتم الرقابة على المساهمات الأجنبية في الاستثمارات الموجودة في الجزائر و تم إلغاء هذا القيد من اجل تحفيز المستثمرين الأجانب على الاستثمار في الجزائر.

الرقابة لا تطمئن المستثمر الأجنبي حيث يجد نفسه مجبر على احترام القواعد التي تسنها تلك الدولة مع مراعاة مصالحها فتباشر بنزع ملكية المستثمر الأجنبي بصورة خفية.

كما تظهر مظاهر عديدة لنظام الرقابة على الاستثمارات الأجنبية لاسيما من حيث تقليص مجالات تدخل المستثمر الأجنبي وكذا الهيئات الإدارية التي تتولى رقابتها³.

المطلب الثاني: القيود المالية التي تحد من جذب الاستثمارات الأجنبية.

إن تمويل الاستثمارات يعد جوهر بالنسبة لكل مستثمر و زيادة رغبته في الاستثمار في دولة ما، فهو دائم البحث عن الوسائل التي تساعد في تمويل استثماره ليضيفها إلى الأموال التي جلبها معه، فالدولة التي لا تساهم في تمويل المستثمرين غالبا ما لا تتدفق عليها الاستثمارات الأجنبية نتيجة للعوائق التي تواجهها، وهذا ما نجده في الجزائر، حيث أن المستثمر الأجنبي يواجه صعوبات في المجال التمويلي وذلك سواء فيما يخص صعوبة القروض البنكية، وقلة الإعانات المقدمة من طرف الدولة و كذا أزمة العقار.

¹ - صغير لامية، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، د 16، الجزائر، 2005-2008، ص 11.

² - قانون رقم 15-18، مرجع سابق.

³ - صغير لامية، مرجع سابق، ص 12.

الفرع الأول : صعوبة الاستفادة من القروض البنكية

إن الوصول إلى القروض البنكية في الجزائر بالنسبة للمستثمرين يعد أمر جد صعب، فتمويل الاستثمارات وطنية كانت أم أجنبية يعاني من بطء شديد وصعوبات في الحصول على القروض خاصة بالنسبة للمؤسسات البنكية الجديدة، و هذا رغم التغييرات التي طرأت على النظام المصرفي، بصدور الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض¹، والإجراءات التي وضعها من أجل تحسين و تطوير عمل البنوك و المؤسسات بالنقد و القروض المالية، خاصة فيما يتعلق 2 بالمشاريع الاستثمارية الكبرى، إلا أن النظام البنكي الجزائري لم يصل الى المستوى المطلوب وهذا لعدة أسباب من بينها :

✓ نقص الكفاءات المهنية لدى مسيري البنوك فيما يتعلق بتسيير القروض وتقييم المخاطر، حيث أن المشرفين على البنوك لا يراعون مدى ضخامة المشاريع مقارنة بالقروض التي يمنحونها فهي غالبا ما تكون غير متناسبة، إضافة إلى ذلك فهم يعتمدون على طرق تقليدية في تسيير القروض عوضا عن الطرق الحديثة التي تساهم في تسيير هذه القروض بشكل أفضل و أسهل².

✓ ضعف الهياكل القاعدية و بطء أنظمة المعلومات البنكية، حيث يمكن أن يستغرق تحصيل بنكي لدى نفس البنك في نفس المدينة مدة طويلة، وأيضا إذا تعلق الأمر ببنكيين مختلفين وفي مدينتين مختلفتين فالمدة تزداد أكثر، وهذا ما يجعل الحصول على القروض يتطلب وقت كبير³.

✓ بالنسبة للإجراءات التي تتخذها البنوك عادة ما تكون كثيرة و تتطلب مدة طويلة لدراسة ملفات القروض قبل اتخاذها قرار الموافقة، وقد تكون الإجابة بالرفض في العديد من الحالات .

¹ - الأمر رقم 03-11 مؤرخ في 16 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، ج. ر عدد 52، صادر سنة 2003.

² - لعماري وليد، مرجع سابق، ص ص 100-102.

³ - ساحل محمد، تجربة الجزائر في مجال جذب الاستثمار الأجنبي المباشر - دراسة تقييمية، مجلة علوم إنسانية، عدد 41، الجزائر، 2009، ص 30.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

✓ شدة الضمانات التي تطلبها البنوك لتغطية قروضها، حيث أن البنوك تطلب ضمانات تفوق قدرة المستثمر والتي عادة ما تكون في شكل رهن رسمي للعقارات المبنية أو غير المبنية .

✓ ضعف أداء البورصة الجزائرية أدى إلى رداءة السوق المالية¹.

كل هذه الأسباب تساهم في الحد من تدفق رؤوس الأموال الأجنبية أو بمعنى آخر عدم القدرة على منافسة الدول في مجال الاستثمار و هذا لغياب إستراتيجية عمل مناسبة في قطاع منح القروض للمستثمرين الأجانب، فإن تسهيل الدولة على المستثمرين الأجانب الحصول على القروض البنكية يساهم في إغرائهم ودفعهم للاستثمار في الدولة الجزائرية، فهذه القروض عبارة عن ضمان عند مواجهتهم لمشاكل مالية.

الفرع الثاني : قلة الإعانات المقدمة من طرف الدولة.

إن الدولة الجزائرية لا تمنح مساعدات و إعانات كافية للاستثمارات فهي قليلة جدا، ولا يمكن أن تحقق مقدار الاحتياجات التي يستحقها المستثمر الأجنبي أو الوطني. وبالرجوع إلى المادة 55 من قانون المالية التكميلي لسنة 2016 نجدها تنص على ما يلي: "يتم توفير التمويلات الضرورية لإنجاز الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة باستثناء تشكيل رأس المال، بصفة عامة، عبر اللجوء إلى التمويل المحلي، غير أنه يرخص للتمويلات الخارجية الضرورية لإنجاز الاستثمارات الاستراتيجية من طرف المؤسسات الخاضعة للقانون الجزائري، وذلك حالة بحالة من طرف الحكومة، وتحدد كفاءات تطبيق هذا التدبير عند الحاجة عن طريق التنظيم"² ومن خلال هذه المادة يتبين وجوب اللجوء إلى التمويل المحلي، باستثناء تشكيل رأس المال والاستثمارات الاستراتيجية المتمثلة في القطاعات المحنكرة من طرف الدولة فهي قطاعات سيادية لا يمكن التدخل فيها، وهدف الدولة من تقييد الاستثمارات الأجنبية، الحد من تحويل

¹ - لعماري وليد، مرجع سابق، ص 101.

² - قانون رقم 15-18، مرجع سابق.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

فوائد القروض الخارجية المحتملة، واستخدام فائض السيولة المتوفرة في البنوك المحلية، بل تجنب تشكيل الديون الخارجية في الجزائر¹.

أما بالنسبة لصندوق دعم الاستثمار الذي أنشأ من أجل تقديم الدعم المالي للمشاريع الاستثمارية، وفق آليات عمله، فنجد أن دعمه محصور في مجال واحد من الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تحتاج إلى التنمية، وما نلاحظه أن الاستثمارات الأخرى غير معنية بهذا الدعم وهذا ما يشكل قيد للمستثمر الأجنبي. كما أن الدعم المقدم لهذه الاستثمارات يتعلق فقط بالبنية التحتية كتقديم تخصي بأقل، مما يعني الأسعار التجارية للأراضي والعقارات وللمصانع والاتصالات والنقل والكهرباء والماء² أن الدولة تتكفل جزئياً أو كلياً بالمصاريف المتعلقة بالمنشآت الضرورية لإنجاز الاستثمار، مما يعني أنه ليس هناك إعانة أو مساعدة تقدم للمستثمر في شكل منحة أو مساهمة في نفقات المشروع³.

وبالتالي فهذا الدعم محصور في بعض المناطق التي يحددها المجلس الوطني للاستثمار إذا كانت تستفيد من الإعانة أم لا، فهو أيضاً محصور في تكاليف المنشآت الضرورية فقط لا غير.

من جانب آخر وفي إطار الدعم الدولي للاستثمار الأجنبي في الجزائر، نجد الآليات المتوفرة في هذا المجال وبالرغم من بذل جهود كبيرة من أجل الحصول على دعم أكبر من المؤسسات المالية الدولية التي تساهم في تمويل المشاريع الاستثمارية الخاصة في الدول النامية، بالإضافة إلى الدعم الأوروبي في إطار الشراكة الأورو متوسطية، إلا أن ذلك لم يكن كافياً بما يكفي وذلك لضعف الإعانات المقدمة من جهة، وأيضاً نتيجة للضمانات والشروط المشددة المطلوبة من هذه المؤسسات لتمويل ودعم الاستثمارات في الدول النامية من جهة أخرى⁴.

¹ - وادجية سميحة حنان، تقييد الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مداخلة منشورة في أعمال الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة مننوري- قسنطينة، يومي 18-19 نوفمبر 2015، ص 09.

² - ساحل محمد، مرجع سابق، ص 06.

³ - بن زيان نبيلة، مهدي خليفة فرح، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول النامية (حالة الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، معهد العلوم الاقتصادية، الجزائر، 2001، ص 65.

⁴ - لعماري وليد، مرجع سابق، ص 105.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

بالإضافة لذلك لا توجد آليات فعالة لتقديم الدعم والمساعدة للمستثمر، و هذا ما لا يحفز على الاستثمار، إذ أنه يعيق الكثير من المشاريع التي تحتاج إلى دعم من الدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي، فبمنحها هذا الأخير تكون هذه الدولة قد حصلت على منفعة تساعدها في تطوير اقتصادها الوطني من وراء هذه المشاريع.

الفرع الثالث: أزمة العقار

يعتبر العقار محددًا أساسيًا لإنجاح العملية الاستثمارية وعاملاً مساعداً على جلب المستثمرين الأجانب واستقرارهم، لذلك لا يزال رهين الكثير من العراقيل و الممارسات التي تواجه الاستثمار، إذ تتمثل أزمة العقار الصناعي هاجسا كبيرا أمام المستثمرين الأجانب، ما يجعل العديد منهم ينفرون من دولة ما بسبب مشكلة العقار الصناعي¹.

والجزائر من بين الدول التي تعاني من مشكلة العقار رغم الكم الهائل من القوانين والتشريعات الصادرة في هذا المجال، إلا أن ذلك لم يؤدي إلى ما كان مرجوا منه، حيث يظل هذا المشكل من بين عوامل عدم استقرار المحيط الاستثماري إذ لا يوفر الأمان والطمأنينة للمستثمرين².

لا يزال المستثمر الأجنبي يعاني من مشكلة الحصول على العقارات نتيجة تعقيد إجراءات التنازل عنها، وقد توقف العديد من المشاريع الاستثمارية بسبب هذا المشكل، الذي يرجع لعدة أسباب ومن بينها ما يلي :

✓ صعوبة الحصول على رخصة البناء بدون وجود عقود الملكية، كما أن الحصول عليها

يتطلب وقتا طويلا بسبب الدراسة التقنية والقانونية المعقدة من مديريات البناء والتعمير³.

✓ عدم وجود توزيع صريح للاختصاصات فيما يخص قرار منح العقار بين كل من الوكالة

الوطنية لتطوير الاستثمار، ولجنة التنشيط المحلي وترقية الاستثمار.

✓ كثرة الإجراءات الإدارية وعدم وضوحها بسبب طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية

رد هيئات منح قرار استغلال العقار¹.

¹ - محبوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص 61.

² محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، 2012، ص 326.

³ موهوبي محفوظ، مرجع سابق، ص 139.

الفصل الثالث: الإدارات المسؤولة عن تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر

- ✓ عدم توافق طبيعة الأراضي الصناعية المخصصة و نزع النشاط .
- ✓ تخصيص أراضي بتكاليف باهضة تشمل تكاليف تهيئة دون خضوع هذه الأراضي لأي تهيئة، أو في مناطق نشاط وهمية لعدم إنشائها بعد نظرا لوجود نزاع حول الملكية².
- ✓ عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار³.
- ✓ يضاف إلى كل هذا نقص النصوص القانونية ولا تقي بالغرض المطلوب فيما يخص العمليات الاقتصادية، حيث أن مشكل العقار الصناعي يعد من أكبر العوائق التي تصادف المستثمرين، فحسب تقرير البنك الدولي فإن العديد من المؤسسات تبحث عن العقار الصناعي، و انتظارها هذا قد يصل إلى أربعة سنوات⁴.

¹ - محبوب بن حمودة ، اسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص ص 61-68.

² - لعماري وليد، مرجع سابق، ص ص 102-103.

³ - محمد حجاري، مرجع سابق، ص 333.

⁴ - محبوب بن حمودة ، اسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص 67.

خلاصة.

لقد حاولت الجزائر منافسة الدول الأخرى في مجال جذب الاستثمارات الأجنبية، من خلال وضع محفزات على مستوى الإدارات تتمثل في منح الامتيازات للمستثمرين الأجانب؛ كما نجحت في رسم سياسة مالية مشجعة للاستثمارات الأجنبية من خلال منح مزايا و إعفاءات ضريبية، وكذا تقديم إعانات و تمويلات لضمان إستمراريتها، وخاصة بعد إلغاء قاعدة 51/49% مما زاد من قدرتها في استقطاب الاستثمارات الأجنبية هو ضمان حق المستثمر الأجنبي في تحويل رؤوس أمواله وكل العوائد الناتجة عنها، كما حاول المشرع الجزائري إزالة أهم عائق أمام المستثمر الأجنبي المتمثل في البيروقراطية، فاهتم بإحداث أجهزة الاستثمار عن طريق إنشاء الوكالة الوطنية للاستثمار، والمجلس الوطني للاستثمار، زيادة إلي إحداث الشباك اللامركزي الوحيد لاختصار الجهد و الوقت، إضافة إلي عدم إلزام المستثمر الأجنبي من الحصول على الاعتماد من أية جهة إدارية، كما وفرت الدولة الجزائرية الحماية المرجوة للمستثمرين الأجانب لاستبعاد مخاوفهم، من خلال تكريس مبادئ معترف بها دوليا، من شأنها تحقيق ثقة المستثمر الأجنبي تجاه الحرية التامة للاستثمار، و كذا معاملته بنفس معاملة المستثمر المحلي، إلى جانب عدم تغيير التشريع و عدم تطبيقه بأثر رجعي، زيادة إلى ضمان المستثمر الأجنبي لعدم تعرضه لأي إجراء يهدف إلى إقرار هذه الإجراءات تكون بصفة استثنائية و مقترنة بالتعويض العادل والمنصف لحرمانه من ملكيته.



الدولة لها دور هام و أساسي في منح الامتياز و لا يمكن إغفال دورها لأنها صاحبة العقار الموجه للاستثمار، و لأنها مانحة للامتياز و كذلك طرف متعاقد ، حيث أن عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها و لا تقع ضحية المتاجرة بها أو عدم الاستغلال نتيجة تنازل عنها و من جهة أخرى تسمح للأفراد و المستثمرين بتوظيف أموالهم و مؤهلاتهم، كما أن هذا العقد يعطي للدولة مركز القوة في استخدامها لوسائل القانون العام، و كل هذا يؤدي إلى خلق مناصب شغل و الحفاظ عليها و تيسير الحصول على العقار الاستثماري في جو تسوده الحرية و الحماية و العصرية في كنف الشفافية و دولة الحق و القانون.

إن دراسة الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بشكل خاص يهدف إلى معرفة حاجة الدول إليه و الجهود المبذولة من طرفها في سبيل تحقيقه، بما في ذلك خلق مناخ استثماري مناسب و الذي يخص جميع الظروف السياسية و الاجتماعية و خاصة الاقتصادية و أهم العراقيل التي تواجه الدول المستثمرة.

و رغم الجهود المبذولة من طرف المشرع الجزائري لتوفير عوامل جذب أكثر تحفيزا، إلا أن هناك بعض المعوقات التي تنقص من قدرتها للاستثمارات الأجنبية و على منافسة الدول وخاصة الكبرى منها، و من خلال هذه العوائق يتضح لنا أن دولة الجزائر لم تتمكن من منح التحفيزات الكافية لمنافسة الدول في جذب الاستثمارات الأجنبية. و من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

1. لا يوجد تعريف محدد و متفق عليه للاستثمار الأجنبي المباشر، لكن المشرع الجزائري اقترب كثيرا من إعطاء تعريف للاستثمار من خلال النصوص القانونية التي تنظم و تسيير الاستثمار الأجنبي المباشر، و يمكن تعريفه على أنه استثمار دولي يحقق تنمية اقتصادية و سياسية و اجتماعية للدولة المضيفة يجعلها تستفيد من الخبرات

الفنية و التكنولوجيا. و هذا ما يثبت أن الفرضية الأولى ناقصة و التي تنص على أن الاستثمار الأجنبي المباشر هو عبارة استثمار يوجه بغرض إقامة علاقات اقتصادية دائمة مع مؤسسة ما.

2. يعتبر المناخ الاستثماري في الجزائر غير محفز و مناسب لاستثمار رغم المؤهلات التي تتوفر عليها، و هذا بسبب انتشار الفساد و البيروقراطية في الإدارات العمومية و خاصة في السنة الأخيرة لان الجزائر دخلت في المنطقة الحمراء في مؤشر الحرية و محاربة الفساد. و هذا ما يثبت أن الفرضية الثانية تعتبر خاطئة و التي تعتبر المناخ الاقتصادي جاذب للاستثمار نوعا ما.

3. للعقار الاقتصادي دور كبير في جذب الاستثمار، لكنه لازال يعاني كثير في الجزائر، و خاصة بسبب وجود السوق الموازية التي نشأة في ظلها مافيا العقار مما أدى إلى عدم استقرار أسعار العقار، و كذا استغلال القانون في ظل المشاريع الاستثمارية من أجل الحصول على عقارات بأسعار رمزية و إعادة بيعها بأسعار تفوق التوقعات. و هذا ما يثبت أن الفرضية الثالثة صحيحة و التي تعتبر العقار الاقتصادي هو الأساس لإنشاء أي مشروع استثماري.

4. تعتبر الإدارات العمومية أهم محفز للاستثمار لكن هذا حبر على ورق لأنها تعتبر أهم عائق من العوائق التي تقع أمام المستثمرين بسبب كثرة الوثائق التي تثقل كاهل المستثمر و البيروقراطية و الرشوة. و هذا ما يثبت أن الفرضية الرابعة صحيحة التي تعتبر للإدارات دور كبير في تحفيز الاستثمار رغم وجود بعض العرق خاصة في الجانب الإداري لعدم رقمنتها و البيروقراطية التي تعاني منها.

لذا نقترح بعض التوصيات التي تقوم على تحفيز الاستثمار بناء على النتائج السابقة:

1. الاعتماد على المنصة الرقمية في معالجة الملفات لربح الوقت و كذا تقدي ضياع الوثائق.

2. تكثيف الجهود المبذولة في مجال تطوير التشريعات، النظم و الإجراءات .
 3. تطبيق على أحسن وجه القوانين و الاتفاقيات المشجعة للاستثمارات .
 4. تحسين البيئة الإدارية من خلال القضاء على البيروقراطية و محاربة الفساد مثل رفع الجور حسب ما يتناسب مع الوضع الاقتصادي و خاصة أن جميع الهيئات الحساسة تابعة للتوظيف العمومي .
 5. إرساء قواعد قانونية لحماية المستثمر و ملكيته.
 6. التخفيف من القيود المصرفية و الجمركية .
 7. تحسين المناخ الاستثماري بصفة عامة.
- و بعد عرض النتائج التي توصلنا إليها من خلال الدراسة و المقترحات التي لها صلة بموضوع دور الإدارات المسؤولة عن العقار في تحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر برزت لنا بعض التساؤلات الجديدة حول الموضوع و التي لم تسمح لنا الظروف بالتطرق إليها و نود أن تكون محل بحوث مستقبلية من بينها:
1. دراسة تفصيلية لعدد المشاريع الاستثمارية المنجزة على العقار الاقتصادي في الجزائر خلال الفترة 2000-2022.
 2. دور مديرية أملاك الدولة لولاية بومرداس في تنمية الاستثمار الأجنبي المباشر.
 3. ما هي مكانة العقار الاقتصادي في ولاية بومرداس.
 4. هل مديرية أملاك الدولة تقوم بأدوار المكلفة بها لتحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر.
 5. هل تم تجسيد رقمته الإدارات العمومية من أجل تسهيل المعاملات على أرض الواقع أم بقية حبر على ورق.



قائمة المراجع

أ. الكتب:

1. أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار (دراسة فقهية...)، دار الميمان للنشر و التوزيع، بنك البلاد، الرياض، 2011.
2. أميرة حسب الله محمد، محددات الاستثمار الأجنبي المباشر و الاستثمار الأجنبي الغير مباشر في البيئة الاقتصادية العربية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004-2005.
3. حسني علي خريوش و آخرون، الاستثمار بين النظرية و التطبيق، دار زهران للنشر و التوزيع، الأردن-عمان، سنة 1999.
4. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، سنة 1991.
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
6. عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الأعمال و الاستثمار الدولي، مكتبة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، 2001، الطبعة الأولى.
7. علاء الدين عشي، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
8. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، الطبعة الثانية.
9. عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.
10. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000.
11. محمد صالح القرشي، المالية الدولية، الطبعة الأولى، مؤسسة الوراق، عمان، 2008.
12. موسى بودهان، الأسس و الأطر الجديدة للاستثمار في الجزائر، الجزائر، دار الملكية، 2000.

ب. المذكرات و الرسائل:

1. بلال بوجمعة، تحليل واقع الاستثمارات الأجنبية المباشرة و آفاقها في ظل اتفاقيات الشراكة الأور و متوسطة، دراسة حالة الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تلمسان، 2007.
2. بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية (دراسة حالة الجزائر)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.
3. بندر بن سالم الزهراني، الاستثمارات الأجنبية المباشرة ودورها في النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، مذكرة ماجستير، جامعة الملك سعود - المملكة العربية السعودية 2004.
4. بن سويح خديجة، النظام القانوني للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
5. جمال محمود عطية، تأثير الاستثمار الأجنبي المباشر على النمو الاقتصادي، دراسة تطبيقية على الاقتصاد المصري، رسالة دكتوراه، كلية التجارة ، جامعة حلوان، 2001.
6. حسين نواره، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2013.
7. رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.
8. راهم فريد، تدابير الوقاية في قانون العقوبات و قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة باجي مختار - عنابة، 2006.

9. زرقين سورية، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في تمويل التنمية الاقتصادية للدول النامية، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة، 2008/2007.
10. زياد محمد عرفات أبو ليلي، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر و المستوردات على النمو الاقتصادي في الأردن، رسالة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير، الأردن، 2003.
11. زايد مراد، دور الجمارك في ظل اقتصاد السوق حالة الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006.
12. صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014.
13. صغير لامية، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، د 16، الجزائر، 2005-2008.
14. قصوري رفيقة، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2011.
15. قويدري كريمة، الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2011.
16. كاكي عبد الكريم، أثر الاستثمار الأجنبي المباشر على تنافسية الاقتصاد الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تجارة دولية، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، المركز الجامعي بغرداية، 2011.
17. لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.

18. معيفي العزيز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2015.
19. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة - بومرداس، 2009.
20. هيشور نادية، زعتر غانية، نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالة.
21. والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو.

ت. المجالات و الدوريات:

1. احمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرهما على الاستثمار، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، عدد 16، 2012.
2. بشير جعيرن، الطاهر بن قودير، العقار كآلية لجذب الإستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية و السياسية، العدد 04، ديسمبر 2018.
3. بلوج بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 04، 2006.
4. بولرباح غريب، العوامل المحفزة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة و طرق تقييمها (دراسة مقارنة)، مجلة الباحث، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، عدد 10، 2012.
5. بن زيان نبيلة، مهدي خليفة فرح، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول النامية (حالة الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، معهد العلوم الاقتصادية، الجزائر، 2001.

6. حسان خضر، الاستثمار الأجنبي المباشر "تعريف و قضايا"، مجلة جسر التنمية، المعهد العربي للتخطيط، الكويت، 2004، العدد 33.
7. ساحل محمد، تجربة الجزائر في مجال جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (دراسة تقييمية)، مجلة علوم إنسانية، عدد 41، الجزائر، 2009.
8. صالح مفتاح، دلال بن سمينة، واقع وتحديات الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الدول النامية (دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث اقتصادية عربية، 2008، العددان 43-44.
9. علي عبد القادر علي، محددات الاستثمار الأجنبي المباشر، المعهد العربي للتخطيط، مجلة جسر التنمية، العدد 34، مارس 2003.
10. علي همال، فاطمة حفيظ، آفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر في ظل اتفاق الشراكة الأورو متوسطية، مجلة الاقتصاد و المناجمانت، الجزائر، مارس 2005، العدد 04.
11. كرميش أمال، دراسة تحليلية للمناخ الاستثماري في الجزائر و أثره على التنمية القطاعات المنتجة للفترة 2000-2019، الأفاق للدراسة الاقتصادية، العدد 06، المجلد 02، سنة 2021.
12. كمال المنوفي، هناء خير الدين، ليلي الخواجة، الاستثمارات الأجنبية بين قوى الجذب و عوامل الطرد، مجلة الأهرام الاقتصادي، العدد 1775، 2002/01/13.
13. محبوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، 2007.
14. محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة الوادي. الجزائر، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018،
15. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 16، 2012.

16. محمد طالبي، أثر الحوافز الضريبية و سبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 06، الجزائر، 2008.
17. ناجي بن حسين، تحليل و تقييم مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية و بحوث الاقتصادية، العدد 31، جوان 2003.

ث. الملتقيات الوطنية و دولية و مدخلات:

1. سليمان ناصر، دور القيم الروحية في محاربة الفساد الاقتصادي و تثبيت الحكم الرشيد، الملتقى العلمي الدولي حول الحكم الرشيد و دوره في التنمية المستدامة، الجمعية الوطنية للاقتصاديين الجزائريين، أيام 9-10 ديسمبر 2006.
2. عبد المجيد أونيس، الاستثمار الأجنبي في المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية، 17-18 أبريل، الجزائر، 2006.
3. وادجية سميحة حنان، تقييد الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مداخلة منشورة في أعمال الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة منتوري- قسنطينة، يومي 18-19 نوفمبر 2015.

ج. المواد القانونية و المراسيم:

1. الدستور الجزائري لسنة 1996.
2. المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، صادرة في 09/03/1973.
3. المرسوم الرئاسي رقم 90-319 المؤرخ في 17/10/1990 يتضمن المصادقة على الاتفاق الرامي إلى تشجيع الاستثمارات بين الحكومة الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الولايات المتحدة الأمريكية، الجريدة الرسمية، العدد 45.
4. المرسوم الرئاسي رقم 90-420 المؤرخ في 22/12/1990، يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع و ضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي، الجريدة الرسمية، العدد 06/1991.

5. المرسوم الرئاسي رقم 91-346 المؤرخ في 05/10/1991 يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الايطاليا حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46.
6. المرسوم الرئاسي رقم 94-01 المؤرخ في 02/01/1994 يتضمن المصادقة على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلين فيما يخص الاستثمارات و تبادل الرسائل المتعلقة بهما، الجريدة الرسمية، العدد 01.
7. المرسوم الرئاسي رقم 95-88 المؤرخ في 25/03/1995 يتضمن المصادقة على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و المملكة الاسبانية و المتعلق بالترقية و الحماية للاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 23.
8. المرسوم الرئاسي رقم 95-306 المؤرخ في 07/10/1995، يتضمن مصادقة الجزائر على الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية، الجريدة الرسمية، العدد 1995/59.
9. 2 المرسوم التشريعي رقم 12-93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993 (ملغى).
10. المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 25/04/2007.
11. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على 10 الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.
12. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.
13. القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983، متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، صادرة في 16/08/1983، معدل و متمم.

14. القانون رقم 08-02، المؤرخ 2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 2002/05/14.
15. القانون 01-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11، صادرة في 2003/02/09. الملغى.
16. القانون 02-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد 11، صادرة في 2003/02/09. الملغى.
17. قانون رقم 01-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر عدد 14، مؤرخ في 08 مارس 2006، متمم بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 26 أوت 2010، ج. ر عدد 50، مؤرخ في ديسمبر 2010، معدل ومتمم بالقانون رقم 15-11، مؤرخ في 02 أوت 2011، ج. ر عدد 44، المؤرخ في 10 أوت 2011.
18. القانون 16-08 المؤرخ في 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، صادرة في 2008/08/10.
19. القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، صادرة في 2010/08/18.
20. قانون رقم 11-11، المؤرخ في 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص 08.
21. قانون رقم 15-18 مؤرخ في 2015/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج. ر عدد 72، الصادرة في 2015/12/31.
22. المادة 683 من قانون المدني الجزائري.
23. المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري، (ج.ر.ج) العدد 10، لسنة 1991.
24. الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 1966/07/08 يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج. ر عدد 49، مؤرخ في 1966/07/11.

25. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78، صادر في 30/09/1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-10 بتاريخ 20/06/2005، ج. ر عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.
26. الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 19/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26/09/1975.
27. الأمر رقم 95-05 المؤرخ في 21/01/1995، يتضمن المصادقة على الاتفاقية الدولية لإنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 07.
28. الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22/08/2001.
29. الأمر رقم 03-11 مؤرخ في 16 أوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 52، صادر سنة 2003.
30. الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

ح. المواقع الالكترونية:

1. <http://ar.wikipedia.org/wiki> consulté le 10/06/2022
2. <http://dhaman.net/ar> Consulté le 12/06/2022
3. <http://www.weforum.org/reports/global/competitiveness/report> consulté le 25/05/2022.
4. WWW.anniref .dz
5. www.Elbilad .net
6. www. alahrar. Net
7. www. alarakouba. net