

5170

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE SIDI BEL-ABBES

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة
لولاية سيدي بلعباس

يوم دراسي حول الإستثمار، مداخلة حول :

العقار الصناعي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE SIDI BEL-ABBES

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة
لولاية سيدي بلعباس

منح الإمتياز في إطار الإستثمار

مقدمة:

يلاحظ عند البعض بأن العقار يمثل عاملا يعرقل مسار الإستثمار، هذه النظرة وإن تحتمل الصواب، يجب الحد من شموليتها، لأن الصعوبة لا تكمن في وفرة العقار الذي يشكل ثورة غير متجددة، بل في طريقة تسييره.

فعلا وعبر الفترات المتلاحقة، ومن خلال النصوص التشريعية التي أملت لها إحتياجات ومتطلبات مختلف البرامج والمخططات، وكذا الظروف الخاصة، قد سخرت الدولة بغية تجسيد سياسة التنمية، حجما جد معتبرا من الوحدات العقارية، سواء مبنية أو غير مبنية، من أملاكها الخاصة أو أملاك الخواص بعد الإكتساب، بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

عاملة بأهمية الرهانات المرتبطة بالتنمية الإجتماعية والإقتصادية، ومنطقة من حيث أن العقار بمثابة قاعدة حتمية لها، فقد وضعت السلطات العمومية للبلاد أطرا قانونية تكرر عملية إقتناؤه في إطار الإستثمار الخاص.

لهذا ومن حيث إجراءات المنح، فلقد تناوبت أساليب البيع بالتراضي أو بالمزاد العلني، وبعد ذلك الإمتياز بالتراضي أو بالمزاد العلني القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع.

من جهة أخرى، فإن النتائج المحصلة في مجال خلق مناصب الشغل، الثروات وخفض فاتورة الإستيراد ... لم تعكس الأهداف المسطرة والمرجوة.

انطلاقاً من هذا الوضع، المتميز باللاعلاقية، المضاربة، التجميد و الريع العقاري:
ظواهر ضارة بمصالح الجماعة الوطنية - قررت الدولة حماية لأملكها، وضع جهاز قانوني جديد من شأنه الحد من تلك الظواهر، طبقاً للأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، فإن المزايد العلني أصبح القاعدة الأساسية لاقتناء العقار الموجه للاستثمار، ومبدأ التراضي يطبق استثناءاً بترخيص من مجلس الوزراء، و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

هذا الإطار القانوني و المنهج الإجرائي لم يلق إقبال كبير و كذا نقل الإجراءات الإدارية بل أصبح عائقاً لتنشيط الاستثمار، لهذا بدا من الضروري للمشرع الجزائري اتخاذ تدابير و إجراءات تشريعية جديدة تبسط عملية اقتناء العقار و تجعله في متناول المستثمر.

وعليه عدلت هذه المادة 05 من الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015

كما يلي: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول 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 بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري منح اختصاص منح الامتياز للوالي المختص إقليمياً، باقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

نسب التخفيض

نسب التخفيض تتفاوت حسب الموقع الجغرافي للعقار ومدة الإنجاز وبداية الإستغلال.
بالنسبة لولايات الشمال:

- ◀ 90 % من الأتاوى السنوية خلال فترة الإنجاز، تمتد من سنة إلى ثلاث (03) سنوات.
- ◀ 50 % من الأتاوى السنوية خلال فترة الإستغلال وتمتد من سنة إلى ثلاث (03) سنوات.

بالنسبة لولايات الهضاب العليا والجنوب:

فيما يخص الأراضي الشاغرة

- دينار رمزي للمتر المربع لمدة عشر (10) سنوات
- 50% من الأتاوى السنوية للفترة اللاحقة.

بالنسبة لولايات الجنوب الكبير:

فيما يخص الأراضي الشاغرة

- دينار رمزي للمتر المربع لمدة خمسة عشر (15) سنة.
- 50% من الأتاوى السنوية للفترة اللاحقة.

بالنسبة للعقارات المبنية، المتواجدة لولايات الهضاب العليا، الجنوب والجنوب الكبير، فإن مبلغ الأتاوى يحدد بنفس الكيفية للأراضي الشاغرة، مع زيادة دينار (01) واحد لكل متر مربع مبني.

ملاحظة:

سواءا تعلق الأمر بفترة الإنجاز أو الإستغلال، فإن المشرع حددها بمدة أقصاها ثلاث (03) سنوات، وبالتالي يمكن أن تقل في بعض الحالات.

الإجراءات الخاصة بمنح الامتياز على الأماكن العقارية الموجهة للاستثمار

قرر مجلس الوزراء المنعقد بتاريخ 2011/02/22، مجموعة من الإجراءات و التدابير

التبسيطية في إطار الاستثمار:

- تبسيط إجراءات منح العقار.

- تخصيص قطع أراضي من :

أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

الأصول المتبقية في المؤسسات العمومية المحلة.

الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

أراضي متواجدة في مناطق التوسع السياحي.

أراضي متواجدة داخل محيطات المدن الجديدة.

الأصول الفائضة المتواجدة في مناطق النشاطات.

- إنشاء مناطق صناعية جديدة:

هذه التسهيلات في إقتناء العقار، رافقتها مجموعة من الإجراءات التحفيزية تتعلق

بالاتاوى، حقوق التسجيل، الطابع والإشهار العقاري لعقود الإمتياز.

التخفيضات في أتاوى الإمتياز

هذه الإمتيازات المنصوص عليها في المادة 09 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011،

والمعلقة بدفع الأتاوى السنوية، تسمح للمستثمر عند الإنطلاقة في المشروع، الإستفادة في مبالغ معتبرة،

عوضا أن يخصصها لإقتناء الأرضية، يمكن له تحويلها في تجسيد المشروع.