

## التحديات التي تواجه سياسة الاستثمار في الجزائر

الدكتور فريد علواش

الدكتور شوقي يعيش تمام

أستاذ محاضر "أ"

أستاذ محاضر "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد خيضر (بسكرة) - الجزائر

allouache\_f@yahoo.fr

yaichthemem@yahoo.com

الملقح الدولي السادس عشر حول: "الضمانات القانونية للاستثمار في الدول المغاربية"

المنعقد يومي 23/22 فيفري 2016

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة

ومخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

**الملخص:**

رغم ما تبذله الدولة الجزائرية من جهود كبيرة في سبيل تحسين مناخ الاستثمار بصوره المختلفة (استثمار مباشر وغير مباشر)، وذلك بموجب ما تسنه من نصوص قانونية وتنظيمية ذات الصلة بالمجال، إلا أن تصنيف الجزائر ضمن المؤشرات العالمية المعول عليها لقياس مدى ملائمة واستقطاب الاستثمار الأجنبي على وجه الخصوص يكشف النقاب عن وجود الكثير من التحديات والعوائق التي تعترض سياسة الاستثمار، وتعطل بالتالي عجلة التنمية الاقتصادية، ومن الممكن تحديد دائرة هذه العوائق ضمن محورين رئيسيين، المحور الأول يتعلق بضعف الإطار المؤسسي للاستثمار، والمحور الثاني يدور حول العوائق المادية المرتبطة بالمشروع الاستثماري.

**الكلمات المفتاحية:** الاستثمارات، ضعف، العوائق، المشاكل، الإطار المؤسسي، التمويل.

**Résumé :**

Les investissements en Algérie restent faibles malgré les nouvelles opportunités avantageuses rendues possibles grâce au nouveau code de l'investissement, C'est normal parce que il y a des Plusieurs obstacles freinent l'investissement étranger.

Dans ce contexte nous pouvons aborder le sujet en deux axes ; Le premier axe concerne L'inefficacité du cadre institutionnel de l'investissement, et le deuxième axe consacre Les problèmes de financement de l'investissement.

**Mots clé :**

Les investissements, faibles, obstacles, problèmes, cadre institutionnel, financement.

**مقدمة:**

قبل الخوض في تفاصيل وجزئيات المداخلة من المهم في البداية أن نشير إلى أن اختيارنا لافتتاحية هذا الملتنقى قد وقع على موضوع "التحديات التي تواجه سياسة الاستثمار في الجزائر"، والحقيقة أن هكذا موضوع نراه منسجما ومتناسبا مع طبيعة وأهداف تنظيم هذا الملتنقى الدولي الموسوم بـ: "ضمانات الاستثمار في تشريعات دول المغرب العربي"، خاصة وأن البحث في مدلول وقيمة الضمانات إنما يتطلب بالضرورة إجراء مسح شامل حول مدى كفاية أو عدم كفاية الضمانات المقررة للاستثمار والتي تتنوع بين الإدارية والتشريعية والقضائية، كما يتطلب الأمر كذلك البحث في مدى نجاعتها أو عدم

نجاحاتها، وفي كل الأحوال سنجد أنفسنا في معرض تحليل ومناقشة لكل ما يعترض تلك الضمانات من عراقيل أو معوقات أو تحديات إن شئنا القول بذلك.

هذا من جهة، من جهة ثانية، فإن التركيز على موضوع التحديات التي تواجه سياسة الاستثمار في الجزائر يعتبر أكثر من ضرورة في الوقت الراهن خصوصا ما تعرفه الجزائر ودول الجوار من تحولات عميقة في الجانبين الاقتصادي والاجتماعي، وهو الأمر الذي تعكف الدولة من خلاله على إعادة النظر في الإستراتيجية الموجهة لقطاع الاستثمار.

وعليه فلا يمكن أن نحجب أو ننكر ما يواجهه نظام الاستثمار في الجزائر من تحديات مختلفة، إذ وعلى الرغم من الجهود المبذولة في كل مرة من جانب الدولة من أجل تحسين مناخ الاستثمار بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية، إلا أن تصنيف الجزائر ضمن المؤشرات العالمية لقياس مدى استقطاب الاستثمار يكشف النقاب عن الكثير من التحديات. وليس هدفنا من وراء ذلك رسم صورة سوداء ومتشائمة حول مناخ الاستثمار، بقدر ما نهدف إلى رصد جملة العراقيل والصعوبات التي تعترضه قصد البحث عن حلول مجدية وفعالة لها، من خلال سلسلة المداخلات التي ستناقش خلال فعاليات هذا الملتقى، وبناء عليه يكون من الضروري علينا أن نتساءل عن طبيعة العوائق التي تعطل حركة الاستثمار في الجزائر، وما هي الحلول الممكنة والمقترحة لتجاوزها؟

ويمكن إبراز دائرة هذه التحديات ضمن محورين رئيسيين:

المحور الأول: عدم فعالية الإطار المؤسسي المتعلق بالاستثمار.

المحور الثاني: الإشكالات المالية المرتبطة بمشروع الاستثمار.

### المحور الأول

عدم فعالية الإطار المؤسسي المتعلق بالاستثمار

قبل التطرق إلى واقع الهشاشة التي يشهدها الإطار المؤسسي للاستثمار في الجزائر من المهم أن نشير إلى أن الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم<sup>1</sup>، قد أقر إصلاحات مهمة ومحفزة للاستثمار في الجزائر، لاسيما وأنه استحدثت هيكل إدارية للمساعدة على تطوير وترقية الاستثمار، ومن أبرز تلك الهياكل نذكر:

أولا- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ترمي إلى تقديم خدمة للمستثمرين الجزائريين، وقد وضعها المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها تحت وصاية الوزير المكلف بالاستثمار، وتتولى المهام الآتية:

- 1- ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
  - 2- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
  - 3- تسهيل القيام بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة خدمات الشبابيك الوحيد للامركزية.
  - 4- تسيير المزايا المرتبطة بالاستثمار وتسيير صندوق دعم الاستثمار.
  - 5- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون خلال مدة الإعضاء.
  - 6- المشاركة في تطوير وترقية مجالات وأشكال جديدة للاستثمار.
- ثانيا- المجلس الوطني للاستثمار:

أنيطت لهذا المجلس مهمة دعم وتطوير الاستثمار وقد أضع لإشراف الوزير الأول، وعلى غرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أسندت للمجلس الوطني للاستثمار صلاحيات هامة، من أبرزها<sup>3</sup>:

- 1- صياغة إستراتيجية وأولويات الاستثمار.
  - 2- تحديد المناطق المعنية بالتنمية.
  - 3- إقرار الإجراءات والمزايا التحفيزية.
  - 4- المصادقة على مشاريع اتفاقيات الاستثمار.
- ثالثا- الشبابيك الوحيد للامركزية:

رغبة من المشرع الجزائري في وضع حد لطول الإجراءات الإدارية التي يعاني منها المستثمرين الوطنيين والأجانب، فقد استحدثت ولأول مرة ما أطلق عليه تسمية الشبابيك الوحيد للامركزية، حيث تم توزيعها على المستوى الوطني بغرض تيسير الإجراءات على المستثمرين، وذلك من خلال تجميع الخدمات الإدارية والمالية الضرورية والمتعلقة بالعملية الاستثمارية في جهاز واحد يتجه إليه المستثمر قبل الشروع في إنجاز مشروعه، الأمر الذي يساهم في ربح الوقت وتجنب العراقيل الإدارية التي تواجهه.

لكن على الرغم من كل هذه الإصلاحات الهيكلية المهمة إلا أن ذلك لا ينفذ تسجيل الكثير من النقائص والثغرات التي شكلت عائقا أمام تحفيز القطاع الخاص على الاستثمار، وتدفع الاستثمارات الأجنبية ويتجلى ذلك أساسا من خلال ما يأتي<sup>4</sup> :

01- الغموض المسجل على الكثير من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة أو التي لها صلة بمادة الاستثمار<sup>5</sup>، وهو ما أدى في النهاية إلى التباين والاختلاف في تفسير هذه النصوص بين مختلف الجهات والأطراف المكلفة بتأطير عملية الاستثمار.

02- عدم التنسيق الكافي والمجدي بين مختلف الهيئات المكلفة بترقية عملية الاستثمار في الجزائر<sup>6</sup>، وهو الأمر الذي انعكس على تداخل الصلاحيات فيما بينها.

03- مشكل البيروقراطية الإدارية<sup>7</sup> والتي تظهر أساسا من خلال إغراق المشاريع الاستثمارية في سيل من الوثائق والتعقيدات الإدارية الأخرى.

04- ضعف منظومة البنى التحتية من طرق ومواصلات، فضلا على غياب الخدمات الأساسية للمستثمرين، ونذكر من جملة هذه الخدمات خدمات التمويل بخطوط الهاتف والكهرباء في المناطق التي تجري فيها المشاريع الاستثمارية<sup>8</sup>.

05- إن انخفاض حجم الاستثمارات الأجنبية في الجزائر مقارنة مع دول أخرى يرجع الى عدم وجود سوق تنافسية بمعنى الكلمة، وهذا لوجود الأنشطة غير الرسمية بحجم كبير والتي تمثل ربع النشاط الاقتصادي، وهذه الوضعية لا يمكن أن تسمح لأي مستثمر سواء كان محلي أو أجنبي أن يستثمر في سوق تسود فيه السوق السوداء، وينفلت من أي تنظيم، وهذا الوضع حساس ويجب التعامل معه بجدية<sup>9</sup>.

## المحور الثاني

### الإشكالات المالية والمادية المرتبطة بمشروع الاستثمار

وهذه العوائق تتخذ المظاهر الرئيسية التالية :

أولا - إشكالية تمويل المشاريع الاستثمارية :

يعتبر تمويل الاستثمار مسألة مهمة بالنسبة للمستثمر خصوصا الأجنبي الذي يوجه مشاريعه الاستثمارية إلى الدولة المضيفة، ويبحث عن مصادر تمويلها، وبالتالي فإن ضعف النظام التمويلي للاستثمار في الدولة المضيفة، وعدم توفر آليات دولية تساعد على الاستثمار في تلك الدولة يعتبر عائقا مهما في وجه المستثمر<sup>10</sup>، خصوصا المشاريع حديثة العهد بالإنشاء مقارنة مع نظيرتها التي مر على وجودها وقت معتبر، حيث يقف وراء ذلك

عدده قيود تدور في مجملها حول منظومة الأداء البنكي في الجزائر<sup>11</sup> يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- عدم مواكبة العديد من البنوك للتطورات الحاصلة في مجال المعلوماتية، خاصة ما تعلق منها بطرق الدفع الالكتروني.

2- عدم وجود فروع بنكية للجزائر في الخارج بما يسمح بتحويل الأموال والعملة.

3- الإجراءات الطويلة والمعقدة المتبعة للفصل في طلبات القروض المقدمة للبنك، ويظهر ذلك خصوصا من خلال استهلاك وقت طويل للفصل فيها، وفي أغلب الحالات يفاجر صاحبها بالرفض. وبالتالي لا تزال القروض البنكية تشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين، وقد تفاقم هذا الوضع بفعل ضعف النظام البنكي الوطني وعدم مواكبته للتطورات الحاصلة على المستوى الدولي في مجال تحديث أساليب التسيير.

4- المبالغة في نوعية الضمانات التي تطلبها البنوك لتغطية قروضها الممنوحة للمستثمرين، والتي يشترط في الغالب أن تكون رهون ترد على عقارات.

و على أية حال لم تصل الخدمات البنكية المقدمة للمستثمرين إلى المستوى المقبول، الأمر الذي يتطلب التسارعة في إعداد خطة شاملة بقصد إصلاح النظام البنكي<sup>12</sup> وتحديث وسائل التسيير، على اعتبار أن تطوير الاستثمار في بلادنا لن يتأت إلا من خلال رفع العوائق المالية التي يعاني منها المستثمرين.

ثانيا- إشكالية العقار الصناعي:

لا يختلف اثنان في أن مشكل العقار الصناعي في الجزائر يعد من أبرز العوائق التي تقف حائلا أمام إقامة المشاريع الاستثمارية، ويستوي الأمر في ذلك بالنسبة للمستثمرين الوطنيين والأجانب، وفي هذا الإطار يرى غالبية المهتمين بموضوع الاستثمار في بلادنا أن هذا المشكل لا يعود إلى عدم وجود العقار الصناعي أساسا، وإنما يعود إلى وجود الكثير من المعوقات الإجرائية على وجه الخصوص<sup>13</sup>، على اعتبار أن المستثمر وهو بصدد طلب الحصول على العقار الصناعي يجد نفسه محاطا بجملة من الإجراءات الطويلة والمعقدة، وقد تستغرق عملية معالجة ذلك الطلب عدة سنوات، وإذا تم قبوله يصطدم المستثمر المعني بارتفاع سعر الإيجار السنوي للأرض<sup>14</sup>.

لذا يشكل العقار الصناعي اليوم أكبر هاجس يؤرق أصحاب المشاريع الاستثمارية لاسيما وأن الأمر قد يصل في بعض الأحيان إلى حد شل أو تعطيل المشاريع الاستثمارية تحت طائلة غياب أو عدم ملائمة العقار الصناعي<sup>15</sup>، مع ملاحظة أن مشكل العقار

الصناعي كثيرا ما يرتبط بسوء توزيعه أو استغلاله، أو الصعوبة في الحصول عليه خاصة مع تنامي أو بروز مستثمرين وهميين يزاحمون المستثمرين الحقيقيين، لهذا بادرت السلطات العمومية في الآونة الأخيرة بوضع جملة من الضوابط والشروط التي تسمح بتشجيع استثمار الأوعية العقارية المخصصة لحصة الاستثمار<sup>16</sup>.

ولا تقوتنا الإشارة إلى أن عدم إعطاء الأولوية الكافية للعقار الصناعي قد شكل عائقا أمام المستثمرين الوطنيين والأجانب على السواء، لاسيما في ظل عدم تمكن الكثير منهم من الحصول على العقار الصناعي في سبيل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، ومن المفيد التنويه في هذا الصدد إلى أن المهتمين بموضوع الاستثمار في الجزائر قد طرحوا مسألة ارتفاع أسعار العقار الصناعي، خاصة وأن العديد من المستثمرين قد عبروا صراحة عن هذه المشكلة<sup>17</sup>.

وعليه أضحي من الضرورة بمكان اتخاذ تدابير تهدف بالدرجة الأولى إلى توفير شروط نمو اقتصادي مستدام من خلال اتخاذ إجراءات جديدة تتعلق بتسهيل الاستفادة من العقار الصناعي بقصد تعزيز مناخ الاستثمار في الجزائر، خاصة وأن هذا التوجه يتماشى مع رغبة السلطات العمومية في تطوير وترقية الاستثمار الوطني والأجنبي، حيث نعتقد أن العقار الصناعي قد لا يكون عائقا أمام حركية الاستثمار، إذا قامت الدولة بتخصيص مساحات واسعة للمستثمرين، مع اتخاذ التدابير اللازمة لإعادة تنظيم عملية الاستفادة من العقار الصناعي لتكييفه مع السياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية حتى يكون عنصرا فعالا في التنمية وتوجيه الاستثمار نحو النشاطات والقطاعات التي ترغب الدولة في تطويرها، وهذا وفق إجراءات مبسطة ومخفضة.

ولاشك في أن تجسيد ذلك يتوقف على تعديل قانون الاستثمار الحالي أو وضع قانون استثمار جديد وإعطاء الأولوية لتسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية<sup>18</sup>، الأمر الذي من شأنه أن يحل مشكلة العقار الصناعي لاسيما في الجنوب والهضاب العليا على وجه الخصوص، وعلاوة عن ذلك نهيب بالمشروع إقرار امتيازات خاصة للاستثمار بهذه المناطق، كأن يتم التخفيض من سعر الإيجار السنوي للأرض المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، إلى جانب تكفل الدولة كليا أو جزئيا بتكاليف أشغال بناء المشروع، بعد القيام بتقييم موضوعي تتولاه الجهات المختصة.

## ثالثا- إشكالية القاعد 51-49 بالمائة :

من المعلوم أن العديد من المستثمرين الأجانب قد طرحوا أمام السلطات العمومية انشغالهم بشأن القاعد 51-49 بالمائة، والتي بموجبها يتعين على كل مستثمر من غير الوطنيين إقامة مشاريعهم الاستثمارية بالشراكة مع مستثمرين وطنيين في مجال النشاط نفسه، مع اشتراط أن يملك أغلبية رأسمالها مواطنون مقيمون، مع ملاحظة أن هذه القاعد قد تم التأكيد عليها في صلب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الأمر الذي اعتبره هؤلاء عائقا أمام استثماراتهم في الجزائر، مطالبين بضرورة إعادة النظر فيها، طالما أن الإبقاء عليها سيؤدي إلى عزوفهم عن إقامة مشاريعهم.

وعلى الرغم من أننا نعتقد أن السلطات العمومية قد أصابت عندما أدرجت هذه القاعد ضمن قانون المالية، وذلك حماية للسيادة الاقتصادية الجزائرية على المشاريع الاستثمارية، غير أننا نرى أنه من الأهمية بمكان التضييق من نطاق تطبيق هذه القاعد، حتى لا تشمل جميع مجالات الاستثمار، فإذا كان من الواجب تطبيقها على المشاريع الاستثمارية السيادية إلا أنه ليس من المنطق السليم الإبقاء عليها فيما يتعلق بالشراكات بين الأجانب والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث نهيب بالمشروع الجزائري إعادة النظر في المسألة من أجل تحفيز المستثمرين الأجانب على ولوج السوق الوطنية دون تردد.

وعلى أية حال يمكن القول أن التخفيف من العوائق المالية والمادية للاستثمار في الجزائر، يتطلب تضافر جهود جميع الجهات التي لها التأثير المباشر وغير المباشر على عملية الاستثمار.

**خاتمة:**

من خلال كل ما سبق دراسته نخلص إلى أن سياسة الاستثمار في الجزائر تواجهها الكثير من التحديات، طالما أن السلطات العمومية لم تتجاوز إلى حد اليوم أهم العوائق التي تقف حاجلا أمام تطوير وترقية الاستثمار الوطني والأجنبي على السواء، فعلى الرغم من التوجهات الجديدة للدولة في مجال تحسين مناخ الاستثمار والذي تجسد فعليا من خلال ترسانة النصوص القانونية التي تصب في هذا السياق، إلا أن كل تلك المساعي لم تكفل بالنجاح المنشود، لاسيما في ظل عدم فعالية الإطار المؤسساتي الذي يشرف على عمليات الاستثمار، وكذا التسيير البيروقراطي ملف الاستثمار، وعلاوة على ذلك ساهم النظام البنكي الحالي في تردد المستثمرين الأجانب على ولوج السوق الوطنية، بالنظر إلى العراقيل المرتبطة بمنح القروض أو الضمانات المطلوبة وغيرها.



كما نلاحظ أن إشكالية العقار الصناعي أضحت من أبرز العوائق التي يتعين إيلائها الأولوية القصوى من أجل ترقية الاستثمار في بلادنا كما تبين أن بعض القواعد التي تحكم الاستثمار الأجنبي ولاسيما القاعد 49/51 بالمائة تشكل عاملا منفرًا للمستثمرين الأجانب، وعائقا حقيقيا أمام ولوجهم سوق الاستثمار الصناعي.

و في كل الأحوال نعتقد أن تجاوز العوائق التي تحول دون ترقية الاستثمار في الجزائر يتطلب اتخاذ جملة من الخطوات التحفيزية الجريئة، نذكر من أهمها:

1- تحديث النظام البنكي تماشيا مع السياسة الجديدة للسلطات العمومية في مجال تطوير وترقية الاستثمار.

2- إعادة النظر في الإطار المؤسسي للاستثمار، لاسيما فيما يتعلق بإدخال إصلاحات على الشباك الوحيد اللامركزي واستبداله بهياكل محلية للاستثمار على مستوى الجماعات القاعدية، تتولى مهمة تقديم الخدمات الضرورية المتعلقة بالعملية الاستثمارية إلى المستثمرين قبل الشروع في انجاز المشاريع.

3- القيام بعملية التطهير أو المسح العقاري من أجل تحديد الوضعية القانونية لمختلف الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

4- ضرورة تأسيس بنك للمعلومات العقارية، يسمح بتحديد هوية العقارات، واستغلالها في المشاريع الاستثمارية بطريقة فعالة ومجدية.

5- إعادة النظر في قاعد 49/51 وذلك من خلال فرض تطبيقها في مجال المشاريع الاستثمارية السيادية، وفسح إمكانية عدم التقيد بها إذا ارتبط مجال النشاط الاستثماري مع المؤسسات الجزائرية الصغيرة والمتوسطة.

### الهوامش:

<sup>1</sup> - أنظر: القانون رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر ج، عدد 47 بتاريخ 2006/07/15.

<sup>2</sup> - أنظر: المرسوم رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/9 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 64 بتاريخ 2006/10/11، ص 20.

<sup>3</sup> - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 2006/10/9 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، المصدر نفسه، ص 12.

- 4 - أنظر في هذا الصدد، ساعد بوراوي، الحوافز الممنوحة للاستثمار الأجنبي المباشر في دول المغرب العربي-الجزائر، تونس-المغرب، مذكره مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد الدولي، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2007/2008، ص ص 163، 164.
- 5 - أنظر على سبيل المثال من جملة تلك القوانين؛ القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16 بتاريخ 18/04/1990، ص 520 والذي أفي بموجب الأمر 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52 بتاريخ 27/08/2003، ص 3.
- 6 - تتمثل هذه الهيئات أساسا في؛ الوكالة الوطنية للاستثمار وفروعها الموجودة على المستوى المحلي، ومديريات الصناعة والتجارة، والهيئات المكلفة بترقية نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- 7 - la présidente du Conseil d'affaires algéro-britannique, Lady Olga Maitland, "Les obstacles à l'investissement en Algérie sont d'ordre bureaucratique", 31-05-2014, disponible sur le site <http://www.liberte-algerie.com>, en date 11 mars 2016.
- 8 - ساعد بوراوي، الحوافز الممنوحة للاستثمار الأجنبي المباشر في دول المغرب العربي-الجزائر، تونس، المغرب، مذكره مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد الدولي، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008/2007، ص 163.
- 9 - بلعوج بولعيد، (معوقات الاستثمار في الجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة الشلف، عدد 4، ص 80
- 10 - عربي باي يزيد، هوم علاوة، (عوائق تمويل الاستثمار في الجزائر، دراسة قانونية)، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 14، ص 150.
- 11 - ساعد بوراوي، مرجع سابق، ص 165. / ولمزيد من التفاصيل حول واقع أداء البنوك في الجزائر راجع/ بلعوج بولعيد، مرجع سابق، ص 80
- 12 - Mouloud SADOUDI, L'INVESTISSEMENT PRIVE EN ALGERIE: des frustrations passées aux entraves présentes, Les Cahiers du MECAS, N° 2, Mars 2006, p.79.
- 13 - بن حمودة محبوب، بن قانة أسماء، (أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي)، مجلة الباحث، جامعة باتنة، العدد الخامس، 2007، ص 61.
- 14 - محمد حجارى، (إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، كلية الحقوق، جامعة غرداية، العدد 16، 2012، ص 323.
- 15 - ساعد بوراوي، مرجع سابق، ص 164.
- 16 - أعلن وزير الصناعة والمناجم عبد السلام بوشوارب عن تعزيز العقار الصناعي بـ 12 ألف هكتار جديد، مضيضا أنه سيتم إطلاق عملية إعادة تأهيل 70 منطقة صناعية عبر الوطن خلال الأيام المقبلة. وفي هذا الصدد كشف الوزير عن برنامج وطني لتأهيل المناطق الصناعية والقضاء على مشكل العقار الصناعي جوان المقبل، موضحا أن الجزائر تحتوي على 15 ألف هكتار كعقار صناعي وسيضاف لها 12 ألف هكتار قريبا. يشار

الى أن قانون المالية 2016 جاء بإجراءات رديعية على كل من تأخر في استثمار العقار الصناعي الممنوح من طرف الدولة. والذي يملك ملكية على عقار صناعي ففي قانون المالية 2016 تسلط عليه ضريبة مقدارها 03 % على القيمة الحقيقية للعقار. انظر الرابط الإلكتروني: (تاريخ الزيارة: 2016/02/21).

<http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20160106/63543.html>

<sup>17</sup> - سفيان بوعبيد، العقار الصناعي مقلس المستثمرين في الجزائر، جريدة الخبر، 12 سبتمبر 2011، منشور في الموقع الإلكتروني: (تاريخ الزيارة: 15 مارس 2017)

<http://www.djazairss.com/elkhabar/264797>.

<sup>18</sup> - بن حمودة محبوب، مرجع السابق، ص 67.

