

## استراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

د. صونية بن طيبة

أستاذة محاضرة - جامعة العربي التبسي-تبسة-

ملخص :

على الرغم من كل الجهود التي بذلت إلى حد الآن من حيث تطهير الاقتصاد، إلا أنه لا يزال هناك الكثير مما يتعين القيام به لتأهيل النسيج الاقتصادي بأكمله، مع كل ما يستتبع ذلك من وضع كفاءات تنظيمية فعالة، استمرارا للمشاريع العمومية الكبرى، وتحقيقا لاستثمارات جديدة في مجال الإنتاج، مع إعادة توزيع الأنشطة الصناعية. وبذلك يتم بناء اقتصاد جديد تركز أسسه حتما على نظام إنتاجي قوي وناجح.

و في هذا الإطار، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري اتخذت إجراءات هامة استطاعت من خلالها تقديم حلول لإشكالية الحصول على العقار الاقتصادي، تمثلت على وجه التحديد في اقتراح حلول للحد من الضغط الدائم على العقار.

وللقيام بوظيفتها المتمثلة في الضبط العقاري بصفة تامة، فقد تم تكليف الوكالة من قبل الحكومة باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال برنامج طموح لانجاز مناطق صناعية جديدة

**Resumé :**

En dépit des efforts fournis jusqu'à présent dans le domaine de l'assainissement de l'Economie, il reste beaucoup à faire pour développer le tissu économique de façon complète et en suivant les exigences qui s'imposent telles que les modes d'une organisation efficace afin d'assurer la continuités des grands projets publics et réaliser de nouveaux investissement dans le domaine de la production avec l'introduction du système de la redistribution des activités industrielles et l'intégration de la créativité avec les technologies dans le processeur industriel et c'est de cette façon que l'instauration d'une nouvelle forme d'économie basé sur un système productif fort et efficace .

édiation et de conservation foncière en tant qu'outil d'enregistrement du foncier est entre les mains des autorités publiques et ce précisé exactement dans la proposition de solution afin d'atténuer cette pression permanente sur le foncier et pour accomplir sa fonction à savoir la conservation foncière d'une manière totale, Il a été donc procédé à la désignation de l'agence par le gouvernement pour créer des espaces nouvelles consacrées aux projets d'investissements et ce par le bien d'un programme ambitieux pour créer de nouvelles zones industrielles.

## مقدمة:

ستكتسي التحديات الاقتصادية التي يتعين على الجزائر مواجهتها خلال العشرية القادمة صبغة حيوية لأنه سينبغي عليها أن تؤمن اندماجها الفعلي في اقتصاد عالمي معولم بشكل متزايد و تضمن الاستجابة للاحتياجات المتزايدة لسكانها. إضافة إلى ذلك فإنه يجب عليها أن ترفع هذه التحديات في ظل خيار لا رجعة فيه و هو التقليل التدريجي من الاعتماد الحصري على عائدات البترول لتمويل الاقتصاد. وسيكون البحث عن وسائل استراتيجية جديدة تعمل على بناء اقتصاد جديد تركز أسسه حتما على نظام إنتاجي قوي ، ناجع و تنافسي، وإذا كانت هذه العملية مهمة جد معقدة التنفيذ ، فهي في متناول وسائل بلدنا. وينبغي على كل فاعل متدخل في هذه العملية أن يلتزم بانضباط ينعكس في تسطير أهداف تتفق تماما مع المنهج العام الذي حددته السلطات في مختلف مخططات التنمية الاقتصادية وفي سياسة تهيئة الإقليم.

و في هذا الإطار، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ستعمل جاهدة على تهيئة و ترقية مناطق صناعية جديدة من "الجيل الجديد" ، وذلك من خلال استراتيجية التنمية التي ستتكفل بتحقيقها في اطار الاستثمار العقاري الصناعي ، باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية. واستنادا لهذا الطرح فإن التساؤل الذي يمكن إثارته هو: "ما مدى فعالية دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كضمانة لترقية الاستثمار العقاري في الجزائر؟".

وللإجابة عن هذه الاشكالية المطروحة خصصنا المبحث الاول للتطرق للاطار العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والمبحث الثاني :

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن استحداث الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بصفتها أداة لضبط العقار، كان بغرض اقتراح حلول للحد من الضغط الدائم على العقار<sup>(1)</sup> وفي هذا الاطار اعتمدت الوكالة كهيئة ذات طابع صناعي وتجاري.

## المطلب الاول: النظام الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تأسست الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428، الموافق 2007/04/23 "المتضمن انشاء الوكالة وتحديد قانونها الاساسي"، وذلك من اجل دعم الاستثمار باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية،

هذا وتعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية<sup>(2)</sup>، موضوعة تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ويقع مقرها في الجزائر العاصمة<sup>(3)</sup>.

تباشر ادارة الوكالة عن طريق مجلس الإدارة المؤلف من اثنا عشر عضوا، يرأسه السيد وزير الصناعة، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار أو ممثل عنه<sup>(4)</sup>.

هذا ويتشكل مجلس ادارة الوكالة من الأعضاء التالية<sup>(5)</sup>:

- ممثلان عن وزارة المالية ( الخزينة و أملاك الدولة).
- ممثل عن وزارة التعمير او العمران.
- ممثل عن وزارة الصناعة
- ممثل عن وزارة السياحة.
- ممثل عن وزارة النقل.
- ممثل عن وزارة الطاقة والمناجم.
- ممثل عن وزارة الفلاحة
- ممثل عن وزارة التجارة التقليدية .
- ممثل عن وزارة تهيئة الإقليم و البيئة.
- ممثل عن وزارة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

- ممثل عن الوكالة الوطنية لهيئة الإقليم.
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار صادر عن وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وذلك بعد اقتراح من السلطة الوصية لمدة تتراوح 03 سنوات قابلة للتجديد (المادة 14 من المرسوم رقم 119/07)، هذا ويجتمع المجلس في الحالات العادية 03 مرات في السنة، ويمكن ان يجتمع في دورة استثنائية بطلب من الرئيس والمدير وثلثي الاعضاء<sup>(6)</sup>
- مداوالات المجلس: يداول مجلس الإدارة في الحدود التي يسمح بها القانون و التنظيم في المسائل الاتية<sup>(7)</sup>:
- مخطط تطوير الوكالة على المدى القريب، المتوسط و البعيد.
- البرنامج السنوي للنشاط والميزانية .
- تسيير و تنظيم الوكالة و تقييم النشاطات.
- الشروط العامة لمنح الصفقات، العقود و الاتفاقيات .
- أخذ الأسهم و إنشاء الملاحق .
- التقييمات و حساب النتائج و كذا اقتراحات توزيع النتائج .
- التقرير السنوي للتسيير.
- تقارير محافظي الحسابات .
- موافقة و توزيع الهبات طبقا للقوانين و التشريع الساري المفعول.
- الاتفاقيات والشروط العامة لأجور مستخدمي الوكالة .
- مشروع القانون الداخلي للوكالة.
- اقتناء أو تأجير العقارات.
- كل مسألة يتقدم بها المدير العام لتحسين التنظيم و سير الوكالة من أجل بلوغ الأهداف.

بالنسبة للتسيير: يتم تسيير وتمثيل الوكالة على المستوى المحلي بواسطة مجموعة من المديرية عامة وجهوية موزعة عبر التراب الوطني.

- المديرية العامة: يرتكز تنظيم المديرية العامة على 05 مديريات، وطاقم مساعد للمديرية مكون من 04 مستشارين وأمانة عامة تقوم بمهمة التنسيق بين مختلف الهياكل المركزية<sup>(8)</sup>.

- المديرية الجهوية: تم وضع المديرية الجهوية العشر الموزعة عبر التراب الوطني، من أجل أن تمثل هياكل جوارية، ذات تنظيم مرن ووظيفي يسمح بتكفل فعال بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي، وبالأخص فيما يتعلق بالمسائل التالية:

- تحليل ومعالجة ملفات المستثمرين.

- التمثيل على المستوى المحلي.

- منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية و غير المبنية.

يسير المديرية الجهوية مدير جهوي وطاقم مكون من مساعد مكلف بالإدارة و أمانة عامة، و ترتكز على ثلاث أقسام قائمة بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي.

المطلب الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد تم وتطبيقا للمرسوم رقم 119/07 اسناد مجموعة من المهام للوكالة تمثلت في الآتي:

- في جانب الوساطة العقارية<sup>(9)</sup>: ويتمثل الدور الاساسي للوكالة في:

\* التسيير بموجب اتفاقية و لحساب المالك مهما يكن النظام الأساسي القانوني

للممتلكات العقارية المبنية والغير مبنية

\* ترقية الحافظة العقارية.

\* تسويق الحافظة العقارية.

\* إنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية<sup>(10)</sup>.

- إنشاء بنك للمعلومات: عن طريق وضع والتحديث المستمر لبنك المعلومات للتصفح العام المتضمن للعروض العقارية على المستوى الوطني.
- الضبط العقاري: وذلك بـ<sup>(11)</sup>:
- \* إنشاء مرصد عقاري اقتصادي عن طريق :
- جدولة أسعار العقار الاقتصادي يتم تحديثها كل 06 أشهر.
- إعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية كل 06 أشهر.
- اعداد دراسات خاصة عي هذا المجال.
- الملاحظة والإعلام: تقوم الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري بتقديم تعلم السلطة القرارية المحلية المعنية كل معلومة متعلقة بالعرض والطلب العقاري وغير المنقولات، اتجاهات السوق العقاري و آفاقه المستقبلي للسلطة المحلية المعنية<sup>(12)</sup>.
- الترقية العقارية: تقتني الوكالة الأملاك العقارية المبنية و الغير مبنية لإعادة بيعها أو منحها بالامتياز بعد تميمها و تجزئتها و تهيئتها لصالح أصحاب مشاريع ذات طابع صناعي بحث.
- المحفظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري<sup>(13)</sup> :
- تتكون المحفظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري من:
- الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:
- أراضي غير مستغلة أو لا غاية لها.
- أراضي مستعملة خارج الغرض الاجتماعي.
- أراضي مستقلة أو منفصلة عن المجاميع الأكثر اتساعا للمؤسسات العمومية الاقتصادية و التي تعتبر غير ضرورية للنشاط.
- الأراضي التي غيرت النظام الأساسي القانوني و تعتبر خارج النشاط للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأراضي المطروحة في السوق من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأصول المتبقية ( :عقارات و مباني) الذائبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- الأراضي غير المخصصة أو غير المستعملة و الواقعة في المناطق الصناعية<sup>(14)</sup>.

أدوات الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري: وتتمثل في  
·بنك المعلومات.  
·جدول أسعار السوق.

**المبحث الثاني: دور الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري  
واستراتيجيتها العملية في إحداث فضاءات المشاريع الاستثمارية:**  
لقد تم تكليف الوكالة من قبل الحكومة باستحداث فضاءات جديدة مخصصة  
لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال برنامج طموح لانجاز 42 منطقة  
صناعية جديدة<sup>(15)</sup> من "الجيل الجديد".

**المطلب الاول: تحديات الوكالة ودورها في تطوير فضاءات جديدة**  
لقد اتخذت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منهجا ينسجم  
تماما مع أهداف مخططات التنمية الاقتصادية، ويأخذ بعين الاعتبار الخطوط  
التوجيهية للمخطط الوطني لهيئة الإقليم في افاق 2030، والتي تتمثل بالاساس في:

- استدامة الإقليم.
- إعادة توازن الأقاليم.
- جاذبية و تنافسية الأقاليم.
- الإنصاف الاجتماعي و الإقليمي.

وينبثق منهج الوكالة الذي اعتمده المخطط الوطني لهيئة الإقليم لإطلاق  
عملية صناعية جديدة، في مرحلة أولى قدرات الإقليم الذي لا يوفر حاليا وفي كل  
مكان نفس الظروف لتطوير صناعة قوية وفعالة قادرة على المنافسة<sup>(16)</sup>.

وهو ما يؤكد أنه وفي المستقبل العاجل، ستكون مناطق البلاد التي من شأنها أن  
تعطي دفعا قويا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، مرفقا بقدرة إشعاع عالية  
تتمحور حول المدن الكبرى. و التي توفر حاليا أفضل الظروف للجاذبية. هذا وقد  
اعتمد المخطط الوطني لهيئة الإقليم في توسيع المدن التقسيم الاتي:

- الجزائر و ستتركز توسعاتها نحو البلدية وبومرداس وتيبازة وتيزي وزو.

- وهران وسيرتکز توسعها نحو القوس الحضري المتكون من مستغانم، سيدي بلعباس، غليزان ومعسكر؛
- قسنطينة وتوسعها سيشمل عنابة وسكيكدة.
- والى جانب ذلك ستكون هناك فضاءات اقتصادية جديدة مثل سطيف، برج بوعريچ، باتنة، تبسة وتلمسان.
- ومع ذلك فان المدن التي تكتسب تاريخيا أهم المناطق الصناعية، هي الوحيدة التي ستكون قادرة على توفير الظروف الملائمة لاستحداث فضاءات صناعية جديدة قوية، تنافسية وناشرة للتنمية، حيث الابتكار والتقدم التقني سيحتلان مكانة بارزة. هذا هو الخط الذي اعتمده المخطط الوطني لهيئة الإقليم، والذي تستوحي منه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى حد كبير هيكله منهجها في إحداث هذه المناطق الصناعية الجديدة<sup>(17)</sup>.
- وفضلا عن ذلك، فإن منهج الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، منسجم تماما مع المبادئ التي اعتمدها استراتيجية التنمية الصناعية بشأن إعادة توزيع هذا القطاع، والذي يرتكز على نقطتين أساسيتين وهما القدرة التنافسية، الابتكار والتقدم التكنولوجي، فضلا عن التكفل بمتطلبات تهيئة البلاد للحد من عدم المساواة بين المناطق المختلفة، كما انه يدعم برنامج العمل الإقليمي رقم 13.
- هذا وسوف يستند العرض العقاري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على تطوير فضاءات جديدة تكون جذابة بفضل تموقعها، كاملة التهيئة ومجهزة بجميع المرافق التي من شأنها أن تيسر إقامة صناعات متعددة.
- وبالنسبة للوكالة، فإن التحدي الحقيقي يكمن في اقتراح تصور جديد للمنطقة الصناعية في الجزائر؛ لتصبح منطقة نموذجية من "الجيل الجديد" و ستوفر أفضل الظروف لتفعيل الجاذبية. وبالإضافة إلى ذلك فإن الوكالة ستراعي الانشغالات البيئية في تصميم واستخدام هذه الفضاءات من خلال اللجوء إلى استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية، والطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية خاصة) وتتمين مختلف النفايات المنتجة في الموقع ذاته (الرسكلة والتحويل وحتى إنتاج الطاقة). هذه بعض من الجوانب الهامة التي سترتكز عليها الوكالة الوطنية

للساواة و الضبط العقاري بشكل خاص عند إعداد مختلف دفاتر الشروط الخاصة بالمواقع التي سيتم تهيئتها<sup>(18)</sup>.

**المطلب الثاني: أفاق وانجازات الوكالة الوطنية مستقبليا ودورها في انتعاش حركة الاستثمار الصناعي**

لقد أوكل المجلس الوطني للاستثمار للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مهمة إنجاز برنامج تهيئة 42 منطقة صناعية من الجيل الجديد موزعة عبر التراب الوطني، ويندرج هذا البرنامج في إطار تطبيق قرارات مجلس الوزراء المنعقد في 22 فيفري 2011، الذي خصص لتنشيط الاستثمارات، والذي قرر تخصيص ميزانية وقرض طويل المدى من خلال المجلس الوطني للاستثمار من أجل إنجاز 30 منطقة صناعية جديدة تبلغ مساحتها حوالي 4 آلاف هكتار عبر الوطن. والتي ستكون لها تأثير إيجابي على الطلب العقاري، والمساهمة بشكل فعال في تخفيف الضغط على سوق العقارات المخصصة للاستثمارات.<sup>(19)</sup>

وتتواجد تلك المناطق الصناعية في أغلبها على طول المحاور المهيكلية، على غرار الطريق السيار شرق – غرب والطريق الاجتياي للهضاب العليا وكذلك في الجنوب، وذلك تماشيا مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2030.

ولقد تم تجسيد هذا البرنامج الهام بإطلاق العديد من الأعمال، بالتعاون الوثيق مع المصالح المعنية بوزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وذلك في إطار تطبيق مسار تهيئة تلك المناطق.

وبالتالي، وفي إطار التحكم العقاري في الأوعية العقارية، تم الشروع في إعداد 42 محضرا لاختيار الأراضي واستكمال 42 مخططا لمسح الأراضي، وتوقيع وزير الصناعة لقرارات تنص على إنشاء تلك المناطق الصناعية وتكوين اللجان الولائية المعنية للملفات المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية. كما تم القيام بإعداد مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن تحويل القطع الأرضية الغابية الخاصة بموقعين، وإصدار المرسوم المتعلق بتصريح المنفعة العامة للعملية الخاصة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات.<sup>(20)</sup>

وفي إطار الدراسات، تم القيام بإعداد دفاتر شروط التحكم في دراسات الآثار على البيئة فضلا عن الدراسات الجيو-تقنية، وكذا اختيار مكاتب الدراسات العمومية لكل فئة دراسة، ولكل منطقة صناعية وتصريح القابلية لمجلس الحكومة بصيغة التراضي البسيط.

وقد شرعت الوكالة في تطوير نظام إعلام جغرافي من أجل تسيير مسار إنجاز البرنامج، مع تنظيم عديد الندوات الجهوية من أجل تقديم البرنامج لمختلف الفاعلين والمتدخلين على المستوى المحلي والمعنيين بإشكالية العقار الصناعي. وفي هذا الإطار كشفت السيدة حسيبة مقراوي، المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عن استلام أربع مناطق صناعية من الجيل الجديد بمواصفات دولية ابتداء من 2014، ضمن مشروع يشمل 42 منطقة أسندت إلى الوكالة وفقا للصلاحيات والمهام الجديدة المخولة لها<sup>(21)</sup>.

والهدف من هذه الانجازات هو إقامة مناطق صناعية بمواصفات دولية، تسمح للمستثمرين بإقامة مشاريعهم في ظروف مثلى. وستكفل الوكالة بالترقية العقارية والتسيير للمناطق العقارية، وستقوم الوكالة -حسب الدراسات التي قامت بها هذه الأخيرة- بإنجاز 42 منطقة على مراحل، منها 11 في مرحلة أولى، نظرا لأن الأراضي المخصصة لها لا تطرح أي إشكال، مع تسليم أول أربع مناطق في غضون 2014.<sup>(22)</sup> وفي هذا الإطار تم التأكيد على أنه سيتم تخصيص 42 منطقة صناعية على مساحة 9572 هكتار في 34 ولاية، وتقدر المساحة القابلة للتنازل عن طريق الامتياز بـ 7179 هكتار، وسيتم إنجاز كافة المناطق في ظرف 63 شهرا، مع تسليم 4 في 2014، و 18 في 2015، و 19 في 2016، والمنطقة الأخيرة في 2017. وعن الغلاف المالي المخصص لهذه الانجازات فقد قدرته الجهات المعنية بمبلغ 80 مليار دينار.

هذا وقد استفادت المشاريع بعد مصادقة المجلس الوطني للاستثمار من مبدأ المنفعة العمومية والأولوية، حيث سيتكفل بالتمويل الصندوق الوطني للاستثمار، من خلال قرض يمنح للوكالة على المدى الطويل 40 سنة بمدة إعفاء لـ 20 سنة، ونسبة فائدة بـ 1 بالمائة"، وبفضل هذه التدابير يمكن أن نوفر الظروف الموضوعية

لإقامة مناطق صناعية مهيأة وبمقاييس عالمية، وبشروط مضبوطة لفائدة المستثمرين.

وقد تم التأكيد على أن المناطق الصناعية المقرر إنشاؤها، خلال السنوات الخمس المقبلة، سيتم تهيئتها بناء على خصوصيات الولايات المقامة فيها، وبناء على مقترحات الولاية والمخطط الوطني للهيئة الإقليمية. فمثلا بالنسبة لولايتي البليدة وبجاية ستكونان مناسبتان لإقامة مناطق صناعية مخصصة للصناعات الغذائية، كما أن ولاية سيدي بلعباس ستكون ملائمة لاحتضان منطقة صناعية ذات مساحة 63 هكتار لإقامة الصناعات الإلكترونية، وولاية قسنطينة ستكون ملائمة لانجاز مناطق صناعية خاصة بالصناعات الميكانيكية. مع إمكانية أن تجمع منطقة صناعية واحدة نشاطات صناعية مختلفة، على اعتبار أن نجاعة تسيير تلك المناطق تتطلب الأخذ بعين الاعتبار أيضا حجم الطلب المتأتي من المتعاملين الاقتصاديين. فمثلا المنطقة الصناعية المقرر إنشاؤها في ولاية سطيف، والتي تتسع لمساحة 700 هكتار، سيخصص 60 بالمائة منها للصناعات الإلكترونية، في حين أن البقية ستعرض للمستثمرين الراغبين في الحصول على العقار لأجل بعث مشاريع في فروع صناعية أخرى.

ولضمان تسيير جيد وغير مضطرب للمناطق الصناعية فعلى المستفيد من العقارات المستحدثة في المناطق الصناعية الجديدة أن يلتزم بالنشاط الذي تم إعلانه عند حصوله على العقار في إطار عمليات التنازل بالامتياز التي تعطي الحق للدولة لاسترجاع العقار في حال عدم احترام هذه المسألة.

وفي هذا الإطار فان الامتياز، لا التنازل، سيجعل العقار ملكا دائما للدولة، وهو ما يمثل ضمانا لعدم تسجيل أي تجاوزات فيما يتعلق بتسيير هذه الأوعية المخصصة للاستثمار، كما أن الوفرة هي الكفيلة بالقضاء نهائيا على المضاربة.

ولعل من بين الأهداف الرئيسية للمشاريع التي تشرف عليها الوكالة هي القضاء على المضاربة، وعلى الوسطاء، والممارسات التي ساهمت في ارتفاع أسعار العقار وصعوبة الاستثمار. وستكون للوكالة وظيفة الإشراف على الإنجاز والتسيير أيضا، حيث ستضع دفتر شروط وأعباء سيتعين على المستغل، أي الشركات والمؤسسات،

أن يتقيد به، ومن بين هذه الشروط ضرورة إنجاز المشروع في ظرف يتراوح ما بين 3 إلى 5 سنوات، حسب طبيعة ونوعية المشروع وعدم تحويل المشروع، وفي حالة تغيير النشاط يجب أن يكون بعلم مسبق وموافقة من الهيئة المسيرة. وشدت مقراي على أن الطريقة المثلى للتحكم في العقار الصناعي، وتخفيض أسعاره، وتوقيف المضاربة، هو توفير العرض وإرساء العلاقة المباشرة مع المستثمرين<sup>(23)</sup>.

وأوضحت الوكالة أن الدراسات الخاصة بالمناطق الصناعية المبرمجة وعددها 46 منطقة صناعية أوشك على الانتهاء، مما يسمح بمباشرة الإنجاز قريبا، إلا أن السلطات العمومية ارتأت وضع قائمة أولى ذات أولوية يتعين تجسيدها في مدة زمنية قصيرة. ويتعلق الأمر بـ 11 منطقة صناعية عصرية سيتم إنجازها في واد تليلات بوهران وعنابة وتيزي وزو وعين وسارة بالجلفة وبسكرة وباتنة ومستغانم، إضافة إلى عين تموشنت وسيدي خطاب بغليزان وقصر البخاري بالمدينة وأخيرا ورفلة.

ولقد تم تحديد مقاييس خاصة للمناطق، من بينها احتضان بعضها لمشاريع صناعية كبيرة، على غرار مشروع "رونو" للسيارات بواد تليلات وخلو العقار الذي يحتضن المناطق الصناعية العصرية من أية عقبات أو مشاكل قانونية وغياب أي مشكل متصل بنزع الملكية، حيث سجل بأن هذه المواقع قابلة لاحتضان المشاريع بسرعة. كما رعي معيار التوازن الجهوي، من خلال اختيار مناطق صناعية بالوسط وأخرى بالشرق وثالثة بالغرب الجزائري ورابعة بالجنوب<sup>(24)</sup>.

## خاتمة:

وفي الختام يمكن القول بأنه وبالنظر إلى الاستراتيجية الحيوية المستقبلية التي وضعتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال الاستثمار العقاري، والتي سيكون لها الفضل الكبير في إيجاد حلول لإشكالية الحصول على العقار الاقتصادي. إلى جانب فك حدة الضغط الممارس على هذا الأخير.

وفضلا عن ذلك، فإن منهج الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري قد جاء منسجم تماما مع المبادئ التي اعتمدها استراتيجية التنمية الصناعية بشأن إعادة

توزيع هذا القطاع. وبالفعل فإن إعادة هذا التوزيع لا يزال يتركز على نقطتين أساسيتين وهما القدرة التنافسية، الابتكار والتقدم التكنولوجي، فضلا عن التكفل بمتطلبات تهيئة البلاد للحد من عدم المساواة بين المناطق المختلفة، كما انه يدعم برنامج العمل الإقليمي رقم 13.

هذا وبالاستناد الى العرض العقاري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الهادف الى تطوير فضاءات جديدة تكون جذابة بفضل تموقعها، وكاملة التهيئة ومجهزة بجميع المرافق والتي من شأنها أن تيسر إقامة صناعات متعددة. وبالتالي فإن التحدي للوكالة يكمن في اقتراح تصور جديد للمنطقة الصناعية في الجزائر؛ هذا التصور الذي يتركز على أفضل الممارسات الدولية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الوكالة ستراعي الانشغالات البيئية في تصميم واستخدام هذه الفضاءات من خلال اللجوء إلى استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية، والطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية خاصة) وتتمين مختلف النفايات المنتجة في الموقع ذاته (الرسكلة والتحويل و حتى إنتاج الطاقة).

### قائمة الهوامش والمراجع:

1- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أفريل سنة 2007، يتضمن أنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الاساسي.

2-sawt.alahrar.net/oldsite/modules/php ?name.

الدخول للموقع بتاريخ 20/07/2017.

3- راجع المرسوم تنفيذي رقم 07-119 المذكور اعلاه.

4-5- قرار مؤرخ في 23 ذي العهدة عام 1428 الموافق 3 ديسمبر سنة 2007، يتضمن تعيين أعضاء مجلس الادارة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

6-انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07/119 –اعلاه.

7-انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07/119 –اعلاه.

8-انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07/119 –اعلاه.

9-انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 19 مارس سنة 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 افريل سنة 2007 والمتضمن انشاء الوكالة.

10-انظر. [www.elkhaymaneurs.com/?p=6488](http://www.elkhaymaneurs.com/?p=6488).

الدخول للموقع بتاريخ 20/07/2017.

11-راجع مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أفريل سنة 2007، يتضمن أنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الاساسي.

12-الموقع الالكتروني

[www.elmassar-ar.com/ara/permalink/19142.html](http://www.elmassar-ar.com/ara/permalink/19142.html).

الدخول للموقع بتاريخ 20/07/2017 .

13- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119-اعلاه.

14-د.مراد عبد الفتاح، موسوعة الاستثمار، دار النهضة العربية، دون سنة نشر، ص901.

15- د. بشار محمد الاسعد. عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، ص1 وما بعدها.

16-انظر الموقع الالكتروني:

[sawt.alahrar.net/oldsite/modules/php?name](http://sawt.alahrar.net/oldsite/modules/php?name).

الدخول للموقع بتاريخ 21/07/2017

17-انظر د.مراد عبد الفتاح، الموسوعة السابقة الذكر، ص 902-903 والموقع الالكتروني:

[www.elkhaymaneurs.com/?p=6488](http://www.elkhaymaneurs.com/?p=6488).

الدخول للموقع بتاريخ 20/07/2017

18-انظر/د.مراد عبد الفتاح، المرجع السابق، 903

19-انظر./[www.elmassar-ar.com/ara/permalink/19142.html](http://www.elmassar-ar.com/ara/permalink/19142.html).

- الدخول للموقع بتاريخ 2017/07/20.  
20- انظر ./انظر /modules/php ?name./-sawt.alahrar.net/oldsite/
- الدخول للموقع بتاريخ 2017/07/21  
21- انظر /-9030/26/.../national/www.dgazairnews.info/
- الدخول للموقع بتاريخ 2017/07/21.  
22- انظر ./انظر /permalink/19142.html.-www.elmassar-ar.com/ara/
- الدخول للموقع بتاريخ 2017/07/21.  
23- انظر /?p=6488/-www.elkhaymaneurs.com/
- الدخول للموقع بتاريخ 2017/07/21.  
24- انظر ./انظر /permalink/19142.html.-www.elmassar-ar.com/ara/
- الدخول للموقع بتاريخ 2017/07/21.