

العقار الفلاحي و أثره على التنمية الزراعية

أ.د/عبد الله بدعيدة

مقدمة:

إن العقار هو مجموعة من العلاقات الاجتماعية أساسها الأرض أو المجالات الترابية. هذه العلاقات تطبعها عوامل تاريخية واقتصادية وقانونية وتهيئة المحيط وهي من صلاحيات السياسات العمومية وزيادة عن هذه الخصائص فإن مسألة العقار تقع في لب كل النقاشات والرهانات وتبقى الوسيلة الأساسية في تحديد ونجاح كل سياسات التنمية الزراعية. إن هذه المسألة تهم كل قوى المجتمع وخاصة السلطات العمومية التي ينتظر منها الإجراءات التي يجب القيام بها قصد منهجية متكاملة ومتجانسة ومتوازنة لجميع المجالات، حيث أن تهيئة الأراضي ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي تشكل عنصرا أساسيا في إستراتيجية التنمية الزراعية وبصفة عامة، ومنذ العهد الاستعماري فإن العامل السياسي يبقى الأكثر تأثيرا في طريقة طرح أو معالجة إشكالية العقار.

إن التدهور الكبير للعقار الفلاحي بسبب الضغط المستمر للإنسان على المساحات الزراعية تضررت كثيرا بفعل عوامل إنسانية وطبيعية قد يتسبب في وضعية لا يمكن توقع آثارها. إن استخدام العقار استخداما عقلانيا في النشاطات المختلفة والمرتبطة بالحياة اليومية لأفراد المجتمع نابعة من متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تتطلب مساهمة كل القطاعات وخبراء المجتمع في تحقيق الاستخدام الأمثل في ظل التوازن

والتكامل القطاعي والجغرافي. كذلك فإن العقار هو بمثابة الوعاء الذي لا يمكن لأي نشاط إنساني أن تقوم له قائمة إلا في ظل تواجد العقار مهما كانت مساحته وطبيعة موقعه.

ومن هنا يبدو أن تحقيق تنمية زراعية بمعناها الواسع بما يترتب عنها من تحسين في مستوى معيشة أفراد المجتمع يرتبط بمدى كفاءة استخدام العقار في الأغراض التي تلبي حاجات المجتمع المتزايدة عبر الزمن. إن الاستخدام الأمثل للعقار بما يستجيب لمتطلبات التنمية الزراعية سوف يؤدي لا محالة إلى الاكتفاء الذاتي وتحقيق العدل والمساواة بين أفراد المجتمع في التوزيع والاستفادة من عائدات العقار على المستويين القطاعي والجغرافي.

بعض الوقائع التاريخية لتطور الهياكل الزراعية في الجزائر:

شهدت الزراعة الجزائرية تحولات على مستوى الهياكل الزراعية وهياكل التآطير، ومنذ تطبيق التسيير الذاتي في الأراضي التي تركها المعمرون مرت الزراعة الجزائرية بعدة مراحل انطلاقا من الثورة الزراعية في سنة 1972 و تحرير الصفقات العقارية وفتح النقاش حاليا حول قانون العقار. وفي هذا السياق، فإن السياسات الزراعية المطبقة قد اتسمت بغياب الاستمرارية مما انعكس مباشرة على هياكل التكوين.

عند الاستقلال ورثت الجزائر زراعة كانت تمثل أكثر من 20% من الناتج الداخلي الإجمالي و تصدر أكثر من 1.1 مليار دينار سنويا أي ما يعادل 33% من الصادرات الإجمالية وتشغل أكثر من نصف عدد العمال (55%). وحاليا تقدر حصة الفلاحة في الناتج الداخلي الإجمالي ب10% ولا تساهم في التشغيل إلا بحوالي 25% حسب الإحصائيات المتوفرة لسنة 2001. وفي نفس الوقت فإن رصيد الميزانية التجارية الفلاحية يشكو عجزا هيكليا. ولا تمثل صادرات المواد الزراعية إلا كميات رمزية

حسب إحصائيات 2001 بينما تعادل فاتورة المواد الغذائية المستوردة حوالي 3 مليار دولار حيث يغطي الإنتاج الزراعي المحلي 32% بالنسبة للحبوب 30% للبقول 40% للألبان، أما بخصوص المواد مثل السكر، والزيوت، والقهوة، والأرز فيتم تلبية الحاجات عن طريق الاستيراد.

إن عشرية الستينات تميزت بتجربة التسيير الذاتي وسياسة تكيف جزئي للجهاز الإنتاجي، إن القطاع العمومي المسير ذاتيا والذي كان يتكون من المستثمرات الكبرى للمعمرين والواقعة في أحسن الأراضي كان يوفر 75% من الإنتاج الزراعي والموجه معظمه إلى التصدير، بينما كانت زراعة الجبال والواحات تضمن القوت لمعظم السكان المحليين.

إن عملية التصنيع التي شرع فيها في نهاية الستينات انطلاقا من تغير المعطيات الاقتصادية والاجتماعية للجزائر مثل تقليص البطالة (حيث كانت تقدر نسبة البطالة في الأرياف ب65% بعد الاستقلال) كان منذ نشأتها أن تخفف من الضغط الديموغرافي على الأراضي الفلاحية قصد تحقيق زيادة في الإنتاج في الهكتار الواحد .

وقد تميزت عشرية السبعينات بتدخل الدولة بشكل واسع في تسيير القطاع وتطبيق الإصلاح الزراعي. وكان تنظيم المستثمرات الفلاحية الإنتاجية حتى صدور قانون الثورة الزراعية يتميز بتعايش قطاعين مختلفين: القطاع الاشتراكي المتكون من المزارع المسيرة ذاتيا والتعاونيات الفلاحية الإنتاجية للمجاهدين (CAPAM) والقطاع الخاص المهتمش تماما.

وقد سعت الثورة الزراعية إلى إقامة جسور بين القطاعين على مستوى تعاونيات الإنتاج الموضوعة في متناول جميع المستثمرين على اختلاف القانون الذي ينظم الأراضي وعلى مستوى تعاونيات الخدمات عن طريق التعاونية الفلاحية للإنتاج والتسويق والخدمات (CAPCS) وابتداء من سنة 1980

شهدت التعاونيات الفلاحية التابعة للقطاع العمومي تحولات سريعة. حيث انتقلت في المرحلة الأولى من قانون المزرعة المسيرة ذاتيا أو تعاونية الانتاج إلى قانون مزرعة فلاحية اشتراكية (DAS). وأدى هذا الانتقال القانوني إلى إنشاء حوالي 3200 مزرعة فلاحية اشتراكية حلت محل 2000 مزرعة مسيرة ذاتيا ونحو 6000 تعاونية. وتخضع المزرعة الفلاحية الاشتراكية إلى نظام المزرعة المسيرة ذاتيا. ولم يصدر أي قانون قصد تنظيمها. وأصبح الآلاف من المتعاونين عمالا مسيرين ذاتيا يخضعون لسلطة مهندس مسير.

وقد تم في عشرية الثمانينات إدخال عدة تغييرات أحدثت القطيعة بالنسبة لآليات تنظيم القطاع أدت إلى انسحاب الدولة المفاجئ من تنظيم القطاع وتسييره والعودة إلى اقتصاد السوق. إن غياب تدخل الدولة لإدماج العمال طبقا لحاجات المجتمع أدى إلى انزلاق النظام الفلاحي نحو اقتصاد يقوم على الربح والزراعات الخفيفة.

وقد تم في الفترة 1990/1987 إصلاح هياكل الإنتاج من خلال إصلاح أنماط تسيير الأراضي العمومية. وقام بتحويل جميع الملكيات وأصبح عمال القطاع الاشتراكي منتجين مستقلين منظمين في شكل مستثمرات فلاحية جماعية وفردية. إن هذا التحول السريع وبدون تحضير أو تخطيط أدى إلى العديد من النزاعات مما أثر سلبيا على الإنتاج الزراعي.

العقار الفلاحي:

إن العقار عنصر ضروريا لتنظيم المساحات وتحقيق التماسك الاجتماعي والإنعاش الاقتصادي والتنمية البشرية. وفي حالة ما إذا كان محل سوء التأطير والتسيير فقد يصبح عائقا شديدا العواقب لقد تزايدت مسألة العقار حدة من سنة إلى أخرى من حيث تجاوزات المضاربين التي تهددها. وبالرغم من الجهود التي

بذلتها الدولة في ميدان تثمين التراث للعقار الفلاحي وخاصة في السنوات الأخيرة إلا أن النتائج كانت قليلة وغير كافية إذ أننا نشاهد منذ سنين طويلة تذبذبا مفرطا للأراضي الخصبة وذات نجاعة اقتصادية لاسيما في مناطق الشمال.

كان من المفروض حسب قانون الاستثمارات أن يشكل العقار الفلاحي العمود الفقري لسياسة التنمية الاقتصادية بشكل عام والتنمية الزراعية بشكل خاص إلا أن النتائج لم تكن في مستوى الطموحات نتيجة الاعتداءات والتجاوزات من طرف المضاربين مما ترتب تقليصا معتبرا لمساحته. إن تحسين العرض العقاري يتوقف على إنشاء سوق عقارية مقننة ومحكمة التنظيم وأكثر تكييفا مع طبيعة الطلب .

إن العامل المهم الذي لا يمكن إغفائه يكمن في السياسة العقارية، حيث لا يمكن تصور أو إنجاح أي سياسة في مجال تهيئة الإقليم دون سياسة عقارية ملائمة ومنسجمة تندرج ضمن إستراتيجية وطنية، وهذا الجانب مهم خاصة وأنه يلاحظ حاليا تبيد وتعدد الإقامات المتناثرة في الفضاء الريفي مما يقضي على التوازن المنسجم للمدن وللمناطق بأكملها. وفي الواقع فإن المساحة الصالحة للزراعة بالنسبة للفرد الواحد سائرة في طريق الانخفاض بصفة لا رجعة فيها و ذلك نتيجة السطو المستمر للأراضي ذات الطابع الزراعي. إن نسبة الأراضي لكل ساكن والتي كانت مقدرة ب 0.50 هكتار تقدر حاليا ب 0.20 هكتار و سنتنقل إلى 0.13 هكتار سنة 2025 أي أنها ستبلغ حد الندرة إن لم نقم حماية ما تبقى من هذه الأراضي واستصلاح ما يمكن استصلاحه .

إن الوضع القانوني للأراضي العمومية الواقعة في الشمال يثير انشغالات كثيرة مما يستدعي تدخل السلطات العمومية، و يسود نفس الوضع في المناطق السهبية، حيث أن الدولة لم تتخذ أي موقف واضح منذ إصدار القانون الرعوي سنة 1973 الذي

أصبح اليوم غير معمول به. و لم تسمح تجربة التسيير الذاتي والإصلاح الذي شرع فيه في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/09/08 بتطور القطاع الفلاحي، وقد أصبحت مسألة العقار الفلاحي تشكل عنصرا أساسيا في صميم النقاش الذي ينبغي إجراؤه بين مختلف أطراف المجتمع.

إن التوفيق بين نمطي استثمار جماعي للأراضي وامتلاك فردي لوسائل الإنتاج الذي يستهدفه القانون السالف الذكر لم يتمكن من إخماد الرغبة في نفس المستفيد على استثمار الأرض لحسابه الخاص. وقد نتج عن ذلك تقسيم غير رسمي لأراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية وعدم امتثال المستفيدين للواجبات التي يفرضها عليهم القانون، نتيجة عدم رقابة السلطات العمومية مما أدى إلى انفصال الفلاح عن الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكا له. و بالتالي صار لا يرغب في بدل أي جهد لرفع منتوجها والاعتناء بها. كما أنه نتج عن هذه الحالة عدم اهتمام السلطات العمومية بترقية المستثمرين أو الملاك على المدى البعيد. لقد ساهم عدم وجود روابط متينة وواضحة بين الإنسان والأرض الشائعة المتمثلة في إهمال الأرض بسبب تفتيتها وتحول استغلالها لأغراض غير فلاحية. يضاف لكل هذه العوامل المتدخلة ظاهرة الشبوع وتجميد السوق العقارية بحيث أصبحت الملكية الفردية منعدمة القيمة الاقتصادية.

العقار الفلاحي مصدر الغذاء للسكان:

إن زيادة الإنتاج الزراعي من أجل تغطية الفجوة الغذائية التي تعاني منها الجزائر يعتبر صعب المنال في ظل التحولات الراهنة التي تقودها الدول الصناعية المتقدمة تحت مظلة العولمة والمنظمة العالمية للتجارة .

لذلك يتوجب على الدولة التكفل الكامل بالعقار الفلاحي وترشيد استخداماته بما يتلاءم مع تزايد الحاجات بفعل النمو

السكاني والتقدم العلمي والتكنولوجي، إن القضاء على التبعية الاقتصادية والوصول إلى الاكتفاء الذاتي في الغذاء لكل فئات المجتمع الجزائري يتطلب تحرير العقار الفلاحي من المضاربين والعمل على تحديثه بالتكنولوجيات الحديثة.

لو نظرنا إلى ما ينتجه العقار الفلاحي لوجدنا أن إنتاج الحبوب يشمل على مساحة تمثل 45% من المساحة الصالحة للزراعة و80% من العقار مخصصة للزراعة النباتية، إن إنتاج الحبوب كغيره من المنتجات الأخرى يخضع إلى عوامل كثيرة، كالعوامل الطبيعية، وسوء الاستخدام للأسمدة الخ.. .

لقد ارتفع إنتاج الحبوب إلى أعلى مستوى له منذ الاستقلال سنة 1996 حيث وصل الإنتاج إلى 49 مليون قنطار وبمردودية وصلت إلى أكثر من 13% قنطار في الهكتار وهذه الزيادة ناتجة عن كمية الأمطار التي هطلت في تلك السنة، أما بالنسبة للخضر الجافة فإن مساحتها تناقصت بحوالي 39 ألف هكتار سنة 2000 حيث انخفض الإنتاج بنسبة 34,5% في نفس السنة، وهذا يدل على عدم الاهتمام بهذا النوع من الإنتاج و تعويضه بالاستيراد، أما إنتاج الحمضيات فهو أيضا خاضع للتبدد من سنة إلى أخرى، والسبب في ذلك يعود أيضا إلى العوامل الطبيعية من جهة وإلى تقادم الوسائل والمعدات المستعملة في الإنتاج نتيجة العجز المالي للفلاحين ورغم هذه الظروف الصعبة إلا أن الإنتاج زاد بنسبة 19% سنة 2000 مقارنة بسنة 1996.

أما بالنسبة لإنتاج التمور فإن هذا القطاع هو الوحيد الذي تحسن في السنوات الأخيرة وهذا نتيجة الدعم الذي قدمته الدولة للفلاحين في هذا القطاع وكنتيجة لهذا الدعم، فقد زادت المساحات المستصلحة وزاد إنتاج التمور بشكل كبير.

مما سبق يمكننا القول بأن إنتاج العقار الفلاحي ومنذ الاستقلال عرف تذبذبا مستمرا وتدهورا سواء من ناحية المساحة أو من ناحية الإنتاج وهذا كما ذكرنا نتيجة لعوامل كثيرة مشتركة منها.

■ قلة التمويل والدعم المالي الذي تقدمه المؤسسات المالية المخصصة للمزارعين من أجل تكثيف النشاط الزراعي؛
■ عدم مراقبة صرف القروض الموجهة للفلاحين من أجل الاستثمار المباشر في خدمة العقار وترقيته مما أدى إلى تغيير وجهة تلك القروض إلى غير ما خصصت له؛
■ عدم تنظيم العقار الفلاحي لا من ناحية الملكية ولا من ناحية التصرف به، وعدم تطبيق القوانين الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية حيث حول الكثير من هذه المستثمرات إلى ورشات للبناء وإلى نشاطات أخرى غير فلاحية.

ظاهرة التصحر في مناطق السهوب:

لقد أصبح تقييم ظاهرة التصحر في مناطق السهوب ممكنا بفضل الدراسات المشتركة التي أعدها المركز الوطني للتقنيات الفضائية والمديرية العامة للغابات، على مساحة تتجاوز 13 مليون هكتار أي نسبة 70% تقريبا من إجمالي السهوب بفضل الكشف المسافي

(معطيات أرسلتها الأقمار الصناعية TM) و حسب هذه الدراسة فإن المناطق الأكثر عرضة للتصحر كالأتي:

■ منطقة الوسط 40423,074 هكتار أي 86% من المساحة الإجمالية

■ منطقة الغرب 4 410,426 هكتار أي 85% من المساحة الإجمالية

■ منطقة الشرق 2 119,826 هكتار أي 61% من المساحة الإجمالية

وفي هذا السياق لا يلبي عرض العلف سوى 20% من الحاجات الغذائية للأغنام (أكثر من 18 مليون رأس حاليا في حين كانت تقارب 5.6 مليون رأس سنة 1986).

وحسب المحافظة السامية لتنمية السهوب، يلاحظ تفاقم وتسارع تدهور المساحات إلى درجة أنه من ضمن 20 مليون هكتار من السهوب هناك 15 مليون هكتار فقط صالحة للحرث لكن بمستوى تدهور متفاوت و مرتفع.

كما تقلص عرض العلف في أعقاب مناطق الرعي ما بعد الحصاد بمساحة 2.8 مليون هكتار من أراضي زراعة الحبوب بشمال البلاد والتابعة للأملاك الوطنية والمفتوحة تقليديا للماشية المنتجة والتي منحت على شكل مستثمرات فلاحية فردية ومستثمرات فلاحية جماعية.

تمثل الماشية بمناطق السهوب 80% من الاقتصاد الوطني وتغطي نسبة من 30 إلى 45% من الاقتصاد الفلاحي الوطني ويمثل إجمالي قطعان الماشية والتي تتشكل أساسا من الأغنام قيمة مضافة تعادل 3 ملايين دولار.

إن القطاع الفلاحي لا يقتصر على عمل الأرض وتطوير الإنتاج النباتي والحيواني بل يتعداه إلى تربية المواشي والبقر والدجاج وتربية المائيات، كما أن عصرنة الفلاحة في ميدان تربية المواشي تسعى إلى تجاوز النمط التقليدي لترقي إلى تصور تدرج فيه مراحل رعاية الماشية واستغلال صوفها ووبرها ولحومها وجلودها الاستغلال الصناعي بأصنافه المختلفة ويندرج في هذا المسعى عملية توسيع الإرشاد الفلاحي لعصرنة جميع فروع قطاع الفلاحة .

إن اندماج بعض المراحل أو كلها في صناعات تحويلية حول فروع منظمة في مناطق النشاط الرعوي لتشكل الأهداف التي يجب أن تسير إليها تربية مواشي معصرنة والتي لا يتأتى ذلك إلا باتباع سياسة ترمي إلى المحافظة على مناطق السهوب وتنميتها.

إن الصناعة التحويلية في القطاع الفلاحي كما سبق عرضه سيشكل بالتدرج قاعدة صناعية صغيرة ومتوسطة تخلق الثروات وتضمن الغداء وتفتح مناصب شغل كثيرة.

عناصر السياسة الوطنية للعقار الفلاحي:

إن ضخامة المشاكل التي تطرح وأهمية رهانات الإقليم والتنمية الاقتصادية في سياق دولي ووطني جديد تتطلب من الدولة دورا رياديا. إن الدولة باعتبارها الضامن لديمومة المؤسسات والوحدة الترابية والتماسك والاستقرار الاجتماعي عليها أن تنتهج سياسة جريئة لتسيير العقار، و هذه السياسة يجب أن تكون مرنة بما فيه الكفاية لكي يتم الانتقال نحو اقتصاد السوق دون شروخ في العقار وتماسك المجتمع مما قد يعيد النظر في كل جهود التنمية، وفي هذا الإطار، وللتخفيف من الضغط على المساحات الحساسة التي يزداد عليها الطلب، يجب على الدولة أن تكيّف تدخلها وفقا لإشكاليات المساحات النوعية على الشكل التالي: مرونة في التحفيز أو الردع في بعض الحالات، التزام أوضح في الحالات الأخرى عن طريق التمويل والقانون والتنظيم، وهكذا تستعيد الدولة مكانتها وتتكفل بالترقية العقارية خاصة عن طريق التنظيم المضبوط للمنافسة الحرة بين الهياكل والأعوان الاقتصاديين ودور أصحاب المشاريع للمنشآت الكبرى والتجهيزات المهيكلّة.

وحتى يكون للعقار الفلاحي دور ايجابي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية فإنه يتوجب على الدولة أن تحدد الإستراتيجية وتحصر حدود تدخل الفاعلين المحليين وتعترف بمساحاتها واختصاصاتها وأن تحدد العلاقة مع كل واحد من هؤلاء الفاعلين، و من جهة أخرى، فإن تعدد العوامل المتداخلة في قرارات استعمال الأراضي و كذا ضرورة التوفيق بين الأهداف الوطنية والمصالح المحلية تجعل من الضروري وضع مجموعة أدوات للتشاور لصياغة الأهداف والقرارات الواضحة،

على صعيد المقاربة، ينبغي إزالة كل الضغوط التي قد تعيق حرية المقاربة بين العرض والطلب على الأراضي قصد توليد حركية تكوين سعر حقيقي لبلوغ مستوى فعالية مؤكدة.

إن تحديد سياسة اقتصادية ضرورية لتسيير سوق عقارية شفافة وتنافسية ووضع إطار مؤسسي للتطبيق، يتطلب على الخصوص.

■ نظام إعلامي ناجع كفيل بأن يحدد في الوقت المناسب الأراضي الممكن عرضها في السوق العمومية أو الخاصة ومساحاتها وحالة تطور المنشآت المجاورة وإجراءات الاستفادة والأعوان المسيرين لهذه الأراضي عموميين كانوا أم خواص؛

■ استرجاع المالك العمومي لكل الراضي المشغولة بصفة غير شرعية أو المستعملة في غير ما خصصت لها بالاستناد إلى دفتر الشروط الذي استخدم في منح الامتياز؛

■ وحتى يكون للعقار الفلاحي دور رائد في توفير الغذاء ينبغي على السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية أن تزيل التوسع الحضري في الأراضي الفلاحية الخصبة من خلال التحكم في نمو المدن وتوجيه العمران نحو مواقع غير مضرّة بالأملاك، و تقتضي هذه العناصر تنظيم سوق عقارية تراعي ترقية إيجار الأراضي حسب مدة إيجار كافية وإنشاء مؤسسة ضبط عقاري لسياسة تدخل تتلاءم ومختلف الأراضي، وفضلا عن ذلك، فإن توضيح النظام القانوني للعقار من شأنه أن يسهل مشاريع الاستثمار وعصرنة الفلاحة في إطار سوق عقارية شفافة ومنظمة تسمح على وجه الخصوص بترقية توحيد الأراضي وهو ميدان آخر هام في العمل العقاري. غير أن هذا التحليل يجب أن يأخذ بعين الاعتبار أوضاع الجهات أو المناطق الخاصة كما هو الحال في أراضي الرعي السهبية التي ينبغي أن تراعي فيها

التقاليد الاجتماعية القديمة من أجل حماية أفضل للنظام البيئي.

الفلاحة الصحراوية بحكم وجود الموارد المائية الهامة والمساحات الواسعة والمردودية المالية، يجب أن تشكل اختيارا لا يمكن الاستغناء عنه حيث يمكن في المدى المتوسط من ضمان الأمن الغذائي للبلاد و ذلك بوضع برنامج استعجالي لإنشاء و تهيئة مساحات مسقية و هياكل قاعدية هامة (الطرق، حفر الآبار، التهيئة، الطاقة الكهربائية..)

إن المشكل الجوهري الذي تواجهه البلاد يتعلق بالأرض باعتبارها ملكية ورأس مال اقتصادي. فضلا عن ذلك لا يمكن تجاهل المنطق الجديد للسوق الذي سيخضع من الآن فصاعدا تسييره إلى مجمل النشاطات الاقتصادية والممارسات الاجتماعية في ظل الشفافية. لذلك فإن تحقيق نتائج جيدة في قطاع الفلاحة وتطوير الصناعة وترقية السياحة والإطار المعيشي للمواطنين كلها عوامل تجعل العقار الفلاحي بمثابة عنصرا حيويا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذلك يتوجب على الدولة إرساء مبادئ سياسة فلاحية متناسقة وسديدة تسمح بتحرير جميع الطاقات والكفاءات لتنمين أفضل لقدراتنا الفلاحية الفعلية.

الخلاصة:

إن عودة الاستقرار السياسي والحق في العيش في ظروف السلم و توسيع الديمقراطية ودولة القانون واستقرار الإطار الاقتصادي الكلي هي كلها جهود مشتركة بين كل القوى السياسية والمجتمع المدني، لذلك فإن مسألة العقار ومستقبله يجب أن تطرح للنقاش على المتعاملين ومختلف الأطراف الفاعلة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وممارسة الحوار والتشاور على كل المستويات سواء على مستوى الجماعات المحلية والولايات أو على مستوى الوزارات والمجالس المختصة، و لتحقيق ذلك

ينبغي أن يدرك الجميع البعد الوطني للعقار الفلاحي إدراكا حقيقيا وواضحا، وإن التحكم في هذا البعد أو التسيير الراشد له سيتمثل في تحقيق الفوائد لجميع مناطق البلاد. لذلك فإنه من الضروري على الدولة من خلال السلطات المختصة التطبيق الصارم للأحكام القانونية والنصوص التطبيقية ولا سيما في مجال استغلال المستثمرات الفلاحية والوقوف بكل حزم في وجه المضاربين في العقار الفلاحي. يبدو أن عملية تحرير الاقتصاد الوطني التي بدأت منذ أكثر من عقد لم تزيل كل العوائق لتشجيع الانتقال من زراعة تقليدية إلى زراعة عصرية ومنافسة، وبالفعل فإنه لا يمكن فصل معالجة هذه المسألة ذات الأهمية القصوى عن الإشكالية العامة للقطاع الفلاحي، كما أنه لا يمكن الوصول إلى تصور واضح لمسألة العقار الفلاحي دون رؤية شاملة لزراعتنا ودون التحديد المسبق والدقيق لأهداف هذا القطاع .

إن التحولات العميقة التي تشهدها بلادنا وضرورة مساهمة الفلاحة الجزائرية مساهمة أكثر فعالية وحيوية في تقليص الفجوة الغذائية في عالم تطغى فيه المزايا المقارنة والإنتاجية والمنافسة كل هذه العوامل لا تسمح بتجاهل هذا المنطق الجديد للسوق الذي ستخضع له مستقبلا كل نشاطاتنا الفلاحية، و بما أن الجزائر أصبحت مدعوة للبت في مستقبل زراعتها، فإن معالجة مسألة العقار الفلاحي لا يمكن علاجها تحت الضغوط الظرفية وشروط المنظمة العالمية للتجارة.

التوصيات:

إن التوفيق بين نمط استثمار جماعي للأراضي وامتلاك فردي لوسائل الإنتاج الذي يستهدفه القانون رقم 87-19 لم يتمكن من إخماد الرغبة في نفس المستفيد على استثمار الأرض لحسابه الخاص، وقد نتج على ذلك تقسيم غير رسمي لأراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية وعدم امتثال المستفيدين للواجبات التي يفرضها عليهم القانون نتيجة عدم رقابة السلطات العمومية،

لقد أدى هذا السلوك إلى انفصال الفلاح عن الأرض التي لم يعد يعتبرها ملكا له و بالتالي صار لا يرغب في بدل أي جهد لرفع منتوجها و الاعتناء بها.

لهذه الأسباب كلها يمكننا تلخيص الاقتراحات أو التوصيات التالية:

- 1- إقامة علاقة قانونية دائمة بين الملكية من جهة وبين المستثمر والأرض من جهة أخرى؛
- 2- توحيد مجموع النصوص المتعلقة بالقانون العقاري لا سيما القانون المدني، قانون التوجيه العقاري، قانون أملاك الدولة والقانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الخ...؛
- 3- توفير الشروط التي تسمح بتحويل ظاهرة الشيوع التقليدي إلى نظام عصري يسمح للملاك أو ذوي الحقوق أن يكونوا جمعيات تعاونية أو شركات عائلية أو ما يشابهها؛
- 4- تحديد منهجية علمية خاصة بتحديد نوعية الأراضي وتصنيفها ويعتبر ذلك شرطا أساسيا لرسم أي سياسة ترمى إلى حماية فعلية للأراضي الزراعية؛
- 5- تحرير الفلاحين من قيود الديون المتراكمة بتكفل ملائم ومعتبر من طرف الدولة وهذا سوف يؤدي حتما إلى استقرار سكان القطاع الفلاحي والعمل على الاستثمار في الفلاحة؛
- 6- إصلاح الأراضي في الجنوب ودعم جهاز حماية الأراضي الخصبة وذلك بتقنين مفصل للمعايير التي يجب أن يؤسس عليها الاحتكام في مجال توسيع العمران والاستثمار لجميع أنواعه؛
- 7- تعزيز ودعم مهام ووسائل مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية.

المراجع:

- 1- السهوب الجزائرية من أجل استراتيجية تنمية متكاملة، المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي.ديسمبر 2003؛

- 2- عرض حول العقار الفلاحي، المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي. أفريل 1998؛
- 3- د/رابح زبييري الإصلاحات في القطاع الزراعي وأثاره على تطوره – رسالة دكتوراه – جامعة الجزائر، 1996؛
- 4-Le Rôle de l'agriculture – Comme élément d'équilibre du développement ;
- 5-شكل العقار الفلاحي في الجزائر CNES 2004.