



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت



مجلة الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة

مجلة علمية دولية محكمة سداسية ومتخصصة

تصدر عن

مختبر الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المجلد 03 العدد 01 - ديسمبر 2020

الترقيم الدولي المعياري للدورية : ISSN: 2710-8589

الترقيم الدولي المعياري للدورية الالكترونية: E-ISSN : 2716-8743

الإيداع القانوني : ديسمبر 2018



الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة



مجلة
تصدر عن

مختبر الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي - تيسمسيلت

المجلد 03 العدد 01

ديسمبر 2020

revue.mesd@gmail.com

<http://www.cuniv-tissemsilt.dz/index.php/mesd/>

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/602>

الترقيم الدولي المعياري للدورية : ISSN: 2710-8589

الترقيم الدولي المعياري للدورية الالكترونية: E-ISSN : 2716-8743

الإيداع القانوني : ديسمبر 2018

المدير الشرفي للمجلة

أ.د. عيساني أحمد مدير المركز الجامعي تيسمسيلت

مدير ورئيس تحرير المجلة

د. ألعيداني إلياس، المركز الجامعي تيسمسيلت

نائب رئيس التحرير

د. صلاح محمد، المركز الجامعي تيسمسيلت

رئيس لجنة القراءة

د. سماعيل عيسى، المركز الجامعي تيسمسيلت

أعضاء هيئة التحرير

د. محمودي أحمد / د. محي الدين محمود عمر / د.بوزكري جيلالي

أعضاء اللجنة العلمية

جامعة طيبة بالمدينة المنورة	د. صالح هاني عبد الحكيم إسماعيل
المدرسة العليا للتجارة.	أ. د لعلاوي عمر
جامعة الشلف	أ. د راتول محمد
المدرسة العليا للتجارة.	أ. د عبد الحفيظ دحية
جامعة ابن زهر المغرب	د كمال خريف
جامعة معسكر	أ. د ثابتي حبيب
Business School Toulouse	د سيد علي كمال كايا
جامعة البلدية	أ. د كمال رزيق
جامعة القصيم (المملكة العربية السعودية)	أ. د الطاهر أحمد محمد علي
كلية الحقوق - جامعة أسيوط	د. أحمد عبدالصبور الدجاوي
جامعة الجوف، المملكة العربية السعودية	د. حكيم براضية
جامعة الامارات العربية المتحدة	د. عماد الدحيات
جامعة أم درمان الأهلية (السودان)	أ. نسرين موسى أحمد أحمد؛
(المملكة العربية السعودية)	د عبد الله سراج
جامعة حلب - الجمهورية العربية السورية	د همام القوصي

الجامعة التقنية الشمالية -العراق - معهد الادارة والحاسبات ونظم المعلومات مصر جامعة بغداد	د. سلطان عبد الرحمن فتحي د. نشأت ادوارد ا.د.سعاد هادي حسن الطائي
جامعة سلطان قابوس عمان مصر جامعة بشار	د وكيل عمار أ.د/ رحاب يوسف أ.د. عبد السلام مخلوفي
جامعة ابن باديس مستغانم المركز الجامعي لتيسمسيلت المركز الجامعي لتيسمسيلت جامعة البليدة	اد عدالة العجال د. عمر محي الدين محمود د. عيسى سماعيل د. عبدالحق القينيغي
المركز الجامعي لتيسمسيلت المركز الجامعي لتيسمسيلت جامعة يحي فارس بالمدينة جامعة بشار	د. محمودي أحمد د. بوزكري الجيلالي د. نذير بوسهوة د. زهير طافر
جامعة الوادي المركز الجامعي لتيسمسيلت جامعة الجلفة	د. علي العبسي د. محمد صلاح د. هزرشي طارق
جامعة ابن خلدون تيارت جامعة ابن خلدون تيارت جامعة الجلفة	د. زياني عبد الحق د. خيرة مجدوب د. مداح خنصر
المركز الجامعي لتيسمسيلت جامعة المسيلة جامعة الشلف	د. روشو عبد القادر د. مخوخ رزيقة د. حمزة مزيان
جامعة معسكر جامعة خميس مليانة	د. حسيني إسحاق د. قسول فاطمة الزهراء

أولاً: التعريف بالمجلة.

مجلة " الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة " مجلة أكاديمية علمية دولية محكمة سداسية ومتخصصة، تصدر عن مخبر الاقتصاد الحديث والتنمية المستدامة لمعهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بالمركز الجامعي تسمسيت، وتتناول القضايا والموضوعات بمجال علوم التسيير والتجارية والدراسات الاقتصادية. ويأتي إطلاق المجلة في إطار الاهتمام المتزايد بالبحث العلمي والتعليم الجامعي بالمركز الجامعي تسمسيت، عن طريق نشر الدراسات الجادة والتميّزة ذات الطابع الاستراتيجي في مجال إدارة الأعمال والتسويق والدراسات الاستراتيجية بالإضافة إلى الدراسات الاقتصادية الكمية والمتخصصة، على أن تستند الدراسات المنشورة إلى معايير نشر علمية دقيقة وذلك بمشاركة أبرز الأكاديميين والباحثين في الجزائر والعالم العربي وباقي دول العالم.

ثانياً: أهداف المجلة.

- تسليط الضوء بشكل علمي على المواضيع والقضايا ذات الطابع الاقتصادي البحت الخاص بالجزائر وباقي دول العالم.
- تشجيع البحث العلمي في الجامعات الجزائرية وباقي الجامعات في دول العالم، وإتاحة الفرصة للباحثين لنشر بحوثهم وإنتاجهم العلمي.
- الإسهام في إثراء البحث العلمي في مجالات علوم التسيير والعلوم التجارية والاقتصادية، من خلال نشر البحوث والدراسات النظرية، الكمية والميدانية.
- استشراف القضايا المستقبلية المرتبطة بالجزائر، والدول العربية، وبقية دول العالم.
- التركيز على الدراسات الاستراتيجية الآتية، والمواضيع الحديثة المحتملة في مختلف اهتمامات الباحثين المنتمين للمجلة وغيرهم من الباحثين عبر مختلف أنحاء الوطن والعالم.
- الإسهام في نهضة التعليم الجامعي وتطويره في الجزائر والعالم العربي.
- إطلاق طاقات الإبداع والتنافس العلمي، وفتح المجال أمام البحوث الأكاديمية الحقيقية.
- دعم المكانة العلمية والأكاديمية للمركز الجامعي تسمسيت وتوسيع آفاق البث العلمي.

محتويات العدد

الصفحة	مؤسسة الانتماء	المشاركين	عنوان المقال
22-08		أ. صحراوي جمال الدين / جامعة معسكر أ.د عدوكة لخضر / جامعة معسكر	النمو الاقتصادي والبطالة في الجزائر: تحقيق علاقة أو كمن
47-23		د. ابو محمد الطاهر احمد محمد علي / جامعة القصيم المملكة العربية السعودية د. ابو مصعب موسى محمد يعقوب / جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا	أثر الشراكة في نتائج الاعمال: دراسة تطبيقية على شركة كابلات جيايد السويدي
62-48		Le leader d'opinion en marketing Sayaj fatima / university center of ghelizane	
81-63		مكي الحاج / المركز الجامعي تيبازة حواس مولود / جامعة الجزائر 03	واقع جودة الخدمات الصحية في العيادات الخاصة (دراسة حالة مصحة طب العيون نور وسارة بعين وسارة)
102-82		بلحاجي خديجة / جامعة الشلف قلش عبد الله / جامعة الشلف	دور الأنشطة الاقتصادية المنزلية في مواجهة أزمة جائحة كوفيد-19 في الجزائر
118-103		أقنين نبيلة / جامعة عبد المالك السعدي - المغرب أردة إلياس / جامعة عبد المالك السعدي - المغرب	مقالع الحجارة محرك أساسي للاقتصاد، ومدمر حقيقي للبيئة حالة جماعة تفرات بإقليم الفحص-أنجرة (المغرب)
136-119		بوشوشة محمد / جامعة باتنة 01	التحضر الجبائي في الجزائر: الواقع والآفاق
154-137		بن فريجة نجاة / جامعة الجيلالي بونعامة نصاح سليمان / جامعة الجيلالي بونعامة	واقع التنوع الاقتصادي في الدول العربية- عرض تجارب بعض الدول-
172-155		وزاني محمد / جامعة د. الطاهر مولاي سعيدة	دور الكلمة المقولة في التأثير على نية شراء خدمات الإقامة. دراسة حالة عينة من الأساتذة الجامعيين.
187-173		Sustainable Tourism Marketing Meddas Ouahiba / University Djillali Liabes , Sidi bel Abess Kharroubi Mohamed/ University Mustapha Stambouli, Mascara	
201-188		ط د /بلغيث امينة / جامعة تونس المنار - تونس	الجهود المبذولة لترقية واستدامة السياحة الصحراوية بالجزائر
215-202		د. روشو عبدالقادر / المركز الجامعي تيمسليت	نمط تسيير العقار الصناعي وانعكاساته على التنمية المحلية في الجزائر
231-216		زرادنة محمد / جامعة سيدي بلعباس قازي أول محمد شكري / جامعة سيدي بلعباس	نحو إدارة سلاسل الإمداد في المؤسسات الاقتصادية كأساس محوري لدعم أبعاد التنمية المستدامة -دراسة حالة مؤسسة حسناوي بسيدي بلعباس-
247-232		سلطان كريمة / جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة بوعفار أمال / جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة	اقتصاد المعرفة ودوره في تحقيق التنمية المستدامة - حالة الجزائر وتونس-



Modern Economic and Sustainable Development

LMESD

Review

Published by
“the Laboratory of Modern Economic and Sustainable Development”
LMESD

University centre of Tissemsilt

Volume 03 – ISSUE 01
DECEMBER 2020

revue.mesd@gmail.com

<http://www.cuniv-tissemsilt.dz/index.php/mesd/>

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/602>

International Standard Serial Number: ISSN: 2710-8589

Electronic International Standard Serial Number: E-ISSN: 2716-8743

Legal deposit : December-2018

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University Center Ahmed bin Yahya Al-Wancharissi
Tissemsilt



University Center El Wancharissi
of Tissemsilt - Algeria

Modern Economic and Sustainable Development review

Approved Scientific international Semestrial
review And specializing in economic field

Published by

The laboratory of Modern Economic and sustainable development
Institute of Economics, Business and Management Sciences

Volume 03 – issue 01– DECEMBER 2020

International Standard Serial Number: ISSN: 2710–8589

Electronic International Standard Serial Number: E-ISSN: 2716–8743

Legal deposit : December–2018

نمط تسيير العقار الصناعي وانعكاساته على التنمية المحلية في الجزائر

The management method of industrial land and its impact on local development in Algeria

د. روشو عبد القادر¹

Rouchou Abdelkader¹

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت (الجزائر)؛ مخبر الاقتصاد الحديث والتنمية

المستدامة؛ rouchou2@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2020/09/24 تاريخ القبول: 2020/11/16 تاريخ النشر: 2020/12/15

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز طبيعة النمط المعتمد في تسيير العقار الصناعي على المستوى المحلي، وأهمية هذا النمط في إنعاش التنمية المحلية من طرف الجماعات المحلية، وذلك بالتطرق إلى كيفية تكوين واستغلال المحفظة العقارية على المستوى المحلي. وخلصت الدراسة إلى ضرورة وجود آلية قانونية قصد توفير عرض عقاري محلي يسمح بإقامة المشاريع التنموية المحلية، على أن يتم هذا ضمن منظور وطني باعتماد سياسة عقارية تستجيب لمتطلبات التنمية الشاملة وتؤسس لسوق عقارية حقيقية. الكلمات المفتاحية: تنمية، عقد امتياز، جماعات محلية، نمط تسيير، محفظة عقارية.

تصنيفات JEL: R11, R18, O11

Abstract :

This study aims to highlight the nature of the mode adopted in the management of industrial land at the local level, and the importance of this mode in the revival of local development by local communities, by addressing the way in which the land portfolio is formed and operated locally.

The study concluded that there was a need for a legal mechanism to provide a local land supply allowing the establishment of local development projects, provided that this is done from a national perspective by adopting a land policy that meets the requirements. comprehensive development and establish a land market.

Keywords: Development, local communities, concession deed, management method, land portfolio

JEL classification codes: R11, R18, O11

مقدمة :

¹ - الباحث المرسل د. روشو عبد القادر الايمائيل: rouchou2@yahoo.fr

يعتبر موضوع التنمية المحلية من المواضيع ذات الأهمية القصوى، ذلك أن معظم الدراسات الاقتصادية والقانونية تتفق على أن للتنمية المحلية بعداً زمنياً ومكانياً مرتبطاً بشكل وطيد بحياة الفرد، هذا الأخير تتزايد حاجاته باستمرار من جهة وتتعاظم مسؤولية الجهات المحلية في إشباع هذه الحاجات بما تتوفر عليه من إمكانيات من جهة أخرى.

فإن كانت التنمية على المستوى الوطني تتمثل في مجموعة البرامج والمشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات، فإن التنمية المحلية هي المرآة العاكسة لهذه المشاريع ومدى جدواها فيما يخص تلبية حاجة المواطن من شغل وسكن وتعليم وصحة وغيرها من جوانب الحياة.

وفي هذا السياق يعتبر العقار الصناعي في الجزائر كأحد محددات التنمية المحلية لما له من تأثير واهمية على توظيف وإنجاز المشاريع التنموية خاصة تلك التي تتطلب أوعية عقارية مهيأة على المستوى المحلي، أما على المستوى الوطني فإن موضوع العقار يعتبر أبرز عنصر في إشكالية النمو الاقتصادي.

ومن هذا المنطلق يعتبر العقار الصناعي في الجزائر أحد العوامل المساعدة على إقامة المشاريع الاستثمارية، وفي الوقت نفسه كأحد معوقات توظيف هذه المشاريع، ذلك أن إشكالية الحصول على الوعاء العقاري بالنسبة للمستثمر تعتبر أهم عقبة يواجهها هذا الأخير سواء كان وطنياً أو أجنبياً .

فعلى المستوى الوطني قامت الدولة بإعادة النظر في التشريع الذي يحكم العملية الاستثمارية في أكثر من مرة وذلك بتعديل قانون الاستثمار تماشياً مع متطلبات المرحلة، أما على المستوى المحلي فكان الهدف هو تذليل الصعوبات الميدانية (بيروقراطية الإدارة) قصد مرافقة ومساعدة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم، ولعل أهم انشغال بالنسبة للسلطات المحلية وأيضاً بالنسبة للمستثمر هو كيفية الحصول على العقار الصناعي.

وعليه تكون إشكالية هذه الدراسة تتمحور حول السؤال المحوري التالي : إلى أي مدى يؤثر نمط تسيير العقار الصناعي على التنمية المحلية في الجزائر؟

للإجابة على أهم جوانب هذه الإشكالية نطرح الأسئلة الفرعية التالية:

1- ماذا نعني بالتنمية المحلية؟

2- ما المقصود بالعقار الصناعي ؟

3- ماهي تصنيفات وطريقة تسيير العقار الصناعي في الجزائر ؟

4- كيف يساهم العقار الصناعي في الجزائر في تنشيط التنمية المحلية ؟

أهداف الدراسة:

في إطار الإجابة عن الإشكالية المطروحة فإن الاهداف الرئيسية لهذه الدراسة تتمحور حول :

1- تحديد مفهوم التنمية المحلية وأبعادها المختلفة؛

2- توضيح مفهوم العقار الصناعي في الجزائر وكيفية استغلاله ؛

3- تبيان أهمية المحفظة العقارية للجماعات المحلية في عملية التنمية المحلية ؛

فرضية الدراسة:

تنطلق هذه الدراسة من فرضية أساسية وهي أن للعقار الصناعي تأثير مباشر على التنمية المحلية، وأن هناك جهود مبدولة من طرف السلطات العمومية في الجزائر قصد توفير العرض العقاري الموجه للعملية الاستثمارية .

منهجية الدراسة:

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يتم من خلاله تقديم المعطيات المتعلقة بالعقار الصناعي في الجزائر وكيفية تسييره عبر مراحل مختلفة .

خطة الدراسة :

للإمام بأهم جوانب الإشكالية المطروحة فإننا سنعالج هذا الموضوع من خلال المحاور الأساسية التالية :

أولاً : الإطار النظري للتنمية .

ثانياً : العقار الصناعي وتصنيفاته في الجزائر.

ثالثاً : نمط استغلال العقار الصناعي في الجزائر.

رابعاً : تكوين المحفظة العقارية للجماعات المحلية وانعكاسها على التنمية المحلية في الجزائر.

الدراسات السابقة:

1- دراسة: فردي كريمة، (2016) بعنوان النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، حيث عالجت الباحثة إشكالية نمط استغلال العقار الموجه للاستثمار والمتمثل في عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال أملاك الدولة الخاصة (الأمر 04/08)، واستهدت الدراسة إلى أن اعتماد آلية الامتياز وإن كانت المرنة والردع في نفس الوقت، إلا أنه لا يوفر الاستقرار اللازم للمستثمر إذ أنه مهدد بفسخ العقد في أي وقت يثبت فيه الإخلال بالالتزامات العقدية، الأمر الذي قد ينفّر المستثمر المحلي والأجنبي على حد سواء.

2- دراسة: حنان خوادجية سميحة (2014)، بعنوان النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط الاقتصادي في الجزائر، حيث تطرقت الباحثة إلى إشكالية مدى مساهمة النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في استقطاب المستثمرين؟ وما على الصعوبات التي تواجه المستثمرين في هذه المناطق؟ وخلصت الدراسة إلى أن إزالة عوائق الاستثمار في المناطق الصناعية يكون بتطهير الوضعية العقارية من قبل السلطات العمومية، وتبني سياسة اقتصادية واضحة المعالم في هذا المجال.

3- دراسة: شتوان حنان، بني ودوش قماري نفرة، (2016) بعنوان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، حيث تطرق الباحثان إلى موضوع مكانة العقار الصناعي وابرز دوره في ترقية وتطوير الاستثمار الصناعي في الجزائر. واستهدت الدراسة إلى نتيجة رئيسية مفادها أن السلطات العمومية وإدراكا منها بأهمية العقار الصناعي في التنمية المحلية سنّت العديد من النصوص التشريعية التي تناولت نمط تسيير هذا العقار فمن صيغة التنازل التي هي معمول بها قبل سنة 2007 إلى صيغة منح الامتياز (بالمزاد العلني أو بالتراضي) بموجب الأمر 04-08.

❖ يلاحظ أن هذه الدراسات قد تناولت النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر مع الإشارة إلى العقار

الصناعي، أما دراستنا هذه فبالإضافة إلى الربط العقاري الصناعي بالتنمية المحلية، حاولت التركيز على نمط

تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية، ودورها في إحداث التنمية المحلية.

أولاً: الإطار النظري للتنمية المحلية

1. مفهوم التنمية المحلية

إن مفهوم التنمية بصفة عامة هو عمل مبرمج يهدف إلى الرفع من مستوى الفرد والمجتمع في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية .

فلقد عرفتها هيئة الأمم المتحدة سنة 1956، على أنها " العملية التي يمكن بمقتضاها توجيه كافة الجهود لجميع أفراد المجتمع بهدف خلق ظروف اجتماعية واقتصادية ملائمة في المجتمعات المحلية ومساعدتها على الاندماج في حياة المجتمع والإسهام في تقدمها بأقصى ما يمكن"¹، ولقد مر مفهوم التنمية بعدة مراحل إلى أن وصل إلى فكرة التنمية المستدامة وهي الفكرة أو المفهوم الجديد المنبثق عن مؤتمر الأمم المتحدة سنة 1972 بمدينة استوكهولم (السويد) والذي يعني تلبية احتياجات الأجيال الحالية دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في مجال التنمية².

أما مفهوم التنمية المحلية فهو الآخر عرف عدة تفسيرات ومفاهيم ولعل أبرزها هو ذلك الذي يعتبر التنمية المحلية على أنها "العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبية والحكومية للارتقاء بمستويات المجتمعات المحلية اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وحضارياً من منظور تحسين نوعية الحياة"³.

وتعرف أيضاً على أنها تلك العمليات التي توحد بين جهد الأهالي وجهد السلطات الحكومية لتحسين الأحوال الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمعات المحلية⁴.

كما تعرف من زاوية أخرى على أنها تتمثل في مختلف الاختصاصات التي أسندت للجماعات المحلية بمختلف أجهزتها للقيام بها على مستوى أقاليمها في إطار النصوص القانونية والتنظيمية والبرامج الوطنية.

وهنا يجب الإشارة إلى مسؤولية الجماعات المحلية في إحداث التنمية على مستوى الإقليم وذلك بدمج كل العوامل التي تميز المنطقة بما فيها العامل البشري والعامل الطبيعي.

ولعل من أبرز خصائص التنمية المحلية نذكر :

1- التنمية عملية مقصودة ومخططة ؛

2- التنمية عملية ضرورية للتغيير المنظم؛

3- التنمية عملية شاملة وكلية؛

4- التنمية عملية ديناميكية ومستمرة عبر الزمن ؛

5- التنمية المحلية تشاركية في كل مراحلها (مشاركة أفراد المجتمع)؛

6- التنمية المحلية تتميز بالعدالة والإنصاف في كل مستوياتها؛

7- ضرورة تخطي أو التغلب على كل المعوقات .

أما على المستوى المحلي فلقد تضمن قانون البلدية⁵ (10/11) في المواد 107،108، أيضاً الإشارة بوضوح إلى صلاحيات المجالس الشعبية البلدية في بعث وتحفيز النشاطات الاقتصادية التي تتماشى ووظيفة البلدية وطاقاتها المتوفرة .

2. أبعاد التنمية المحلية : للتنمية المحلية عدة أبعاد أهمها:

1.2. البعد الاقتصادي

يتجلى هذا البعد في البحث عن القطاعات الاقتصادية التي يمكن أن تتميز بها المنطقة، قصد خلق قيمة مضافة وكذا توفير مناصب شغل، وذلك بإنجاز الهياكل القاعدية المساعدة على نمو وتطور النشاط الاقتصادي .

2.2. البعد الاجتماعي

يعتبر هذا البعد الحجر الأساس لتحقيق التنمية، ذلك أن الفرد هو جوهر التنمية الأمر الذي يتطلب توفير عدالة اجتماعية، مكافحة الفقر وتوفير الخدمات الاجتماعية، وضمان المشاركة الشعبية في اتخاذ القرارات بشكل شفاف .

3.2. البعد البيئي

ويتم تحقيق هذا البعد من خلال :

- مراعاة الحدود البيئية، بحيث يكون لكل نظام بيئي حدود لا يمكن تجاوزها من الاستهلاك والاستنزاف .
- وضع حدود أمام أنماط الاستنزاف في المياه والغطاء النباتي والمحيط البيئي بصفة عامة.
- المحافظة على الخيرات الطبيعية المتواجدة مثل المياه والغابات ⁶.

ثانيا: العقار الصناعي وتصنيفاته في الجزائر

1. مفهوم العقار

يعرف العقار بصفة عامة على أنه "مجموعة الأراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية أو غير مبنية"، ونعني بهذا سطح الأراضي أو جوفها من مقالع ومعادن والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها، كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمتها بأنواعها، عقارًا بالتخصيص ⁷.

كما عرفه القانون المدني الجزائري على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول" ⁸.

أما العقار الصناعي فلا يوجد تعريف قانوني خاص به وإنما يعرف من خلال استخداماته ولذلك يعرف على أنه مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار والتي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات ⁹.

كما يمكن تعريفه أيضاً على أنه جزء من الوعاء العقاري العام أو الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجنب ¹⁰.

وبالتالي فإن توفير العقار الصناعي يتوجب وجود سوق عقارية منظمة ذلك أن هذا السوق وعملها وتنظيمها بطريقة شفافة تعتبر من محفزات المستثمرين لأنه يضمن المساواة بين جميع المستثمرين أجنب أو وطنيين.

2. تصنيف العقار الصناعي في الجزائر

عرف العقار الاقتصادي في الجزائر عدة تصنيفات، ففي كل مرة كانت السلطات العمومية تعتمد إلى التمييز بين مكونات العقار الاقتصادي تحت تسميات مختلفة كالعقار الصناعي ، العقار الفلاحي ، العقار السياحي . وعليه سنحاول فيما يلي استعراض تصنيف العقار الصناعي في الجزائر.

1.2. المناطق الصناعية (les zones industrielles)

تم إنشاء هذه المناطق بموجب القانون 93-73 المؤرخ في 28/02/1973، حيث تم إنشاء 77 منطقة صناعية عبر التراب الوطني، كما حددت كفاءات وشروط إدارتها بموجب المرسوم 84-55 المؤرخ في 03/05/1984، ويدخل ضمن الإدارة فكرة تهيئة هذه المناطق والتي تتم وفق دفتر للشروط تم النص عليه في التعليمات الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984 .

وحسب القانون الصادر في سنة 1973 المذكور أعلاه، فإن مهمة تسيير هذه المناطق أوكلت إلى أجهزة متخصصة مثل :

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية (CNERU)؛

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (EGZL)؛

ومهمة هذه الأجهزة بالدرجة الأولى هي اكتساب الأملاك العقارية (تكوين محفظة عقارية) سواء من طرف الدولة (أملاك خاصة) أو خواص، والقيام بتهيئتها ثم التنازل عنها في مرحلة أخيرة لفائدة المستثمرين¹¹.

غير أنه يلاحظ خلال هذه الفترة وجود تداخل في صلاحيات هذه الأجهزة مما أفرز واقعاً معقداً في مجال الأملاك العقارية الموجهة لاحتضان مشاريع استثمارية.

المناطق الصناعية المنشأة استحوذت على مساحة إجمالية قدرها 10.830 هكتار، وهي كلها قابلة للتنازل لفائدة المستثمرين .

2.2. مناطق النشاطات (les zones d'activités)

إن الإطار القانوني الذي سمح ببروز هذه المناطق هو الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، والذي أعطى الضوء الأخضر للبلديات من أجل إنشاء مناطق نشاطات قصد إنجاز مشاريع خاصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، أما تسيير هذه المناطق فهو منوط بالجماعات المحلية. ففي هذا الإطار تم إنشاء 482 منطقة نشاطات بمساحة إجمالية تقدر بـ 7.850 هكتار.

3.2. المناطق الخاصة (les zones spécifiques)

أنشئت هذه المناطق بموجب القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث صنف المشرع هذه المناطق إلى نوعين أساسيين وهما:

1- مناطق مطلوب ترقيتها (Z.A.P) Zones à promouvoir

2- مناطق التوسع الاقتصادي (Z.E.E) Zones d'expansion économiques

حيث حظيت هذه المناطق في التشريع المتعلق بالاستثمار بإعفاءات وتحفيزات جبائية خاصة في مجال نقل الملكية، كما حدد النطاق الجغرافي لهذه المناطق بموجب المرسوم 94-34 المؤرخ في 17/10/1994 الذي جاء تطبيقاً للمادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12 المذكور أعلاه¹².

فبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها فهي تتكون من البلديات التي تم تحديد قائمتها بموجب قرار مشترك بين السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والجماعات المحلية ووزارة المالية، ويندرج في مفهوم المناطق المطلوب تنميتها مصطلحات أخرى كانت متداولة من قبل مثل المناطق المحرومة، المناطق المعزولة، مناطق الجنوب.. إلخ، وفي هذا السياق على الدولة تقديم المساعدة للبلديات المعنية بهذا النوع من المناطق كما يلي :

- تدعيم اكتساب الأراضي التي تستعمل كأوعية لاستقبال مشاريع الاستثمار ؛
- مساعدة البلدية في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية ؛
- أما مناطق التوسع الاقتصادي فيقصد بها تلك الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية والتي تتميز بخصائص مشتركة ومتجانسة اقتصادياً واجتماعياً وبها موارد بشرية وطبيعية أو هياكل قاعدية تمكنها من أن تكون قطبا لجذب وإقامة المشاريع الاستثمارية .

4.2. المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة الدولة

أ. المناطق الحرة (zones franches)

إن إنشاء هذه المناطق جاء به المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن المناطق الحرة، فهي مناطق ذات مساحة محددة، تعود ملكيتها للدولة وتتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمية وتجارية، وعادة ما تكون بالقرب من مطار أو ميناء أو منطقة صناعية ذات نشاط صناعي مهم.

أما طريق استغلال هذه المناطق فتكون عن طريق الترخيص (afféctation)، نظراً لكونها أملاك وطنية.

عملياً توجد منطقة واحدة هي تلك الموجودة بولاية جيجل (منطقة بلارة).

ب. المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة الدولة

أستحدث هذا النوع من المناطق بموجب الأمر 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمارات حيث أوكلت مهمة التحديد الجغرافي للمناطق المعنية بهذا الإجراء وكذا طبيعة العقارات المكونة لها للمجلس الوطني للاستثمارات¹³.

علماً أن الأمر 03-01 المشار إليه أعلاه، قد ألغى جميع المناطق المشار إليها سابقاً لكنها لازالت تشكل واقعا يطرح إشكالات في كيفية تسييرها.

5.2. الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: وهي تلك الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، حيث تعتبر هذه الأملاك أوعية عقارية مناسبة لإقامة مشاريع استثمارية خاصة وأنها في أغلب الأحيان كانت مهيأة من قبل المؤسسة المالكة، أما الأصول الفائضة فهي تلك الأملاك التي تحوزها المؤسسات العمومية دون استعمالها (فائضة عن حاجاتها) وتتمثل هذه الأصول العقارية في 1.720 عقار على المستوى الوطني وهو ما يعادل تقريبا 8.500 هكتار.

6.2. مناطق التوسع السياحي

تعرف منطقة التوسع السياحي على أنها كل منطقة أو امتداد من إقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية أو ثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية .

ثالثاً: نمط استغلال العقار الصناعي في الجزائر

1. الانتقال من التنازل إلى منح حق الامتياز

إن المتتبع لمسار تطور نمط استغلال العقار الصناعي في الجزائر يلاحظ أن المشرع لم يدمج هذا الموضوع في التشريع الخاص بالأموال الوطنية، وبالتالي لم تستجب هذه النصوص بشكل كافٍ لمتطلبات الحصول على العقار الصناعي، ومن هنا تم اللجوء إلى قوانين المالية وكذا الأوامر، وذلك قصد استكمال النظام القانوني والتشريعي الموجود في هذا المجال.

1.1. الإجراءات القانونية المعتمدة بموجب قوانين المالية لسنوات 1992، 1994، 1998، 1996.

قصد إيجاد صيغ قانونية للحصول على العقار الصناعي، لجأت السلطات العمومية في بداية الأمر إلى القوانين المالية، ثم في مرحلة ثانية إلى التدخل في هذا المجال عن طريق التشريع بالأوامر على النحو التالي:

- قانون المالية لسنة 1992: إن قانون المالية لسنة 1992 جاء بإجراءات خاصة تسمح بالولوج إلى العقار الصناعي وذلك بنصه على إمكانية منح الأملاك الوطنية الخاصة للمستثمرين سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين وذلك بصيغ التنازل بالتراضي، وبالتالي فإن هذه الإجراءات قد عدلت من النظام التشريعي الموجود حيث أدخلت لأول مرة فكرة التنازل بالتراضي للمقيمين ولغير المقيمين كما ربطت مفهوم التنازل بفكرة المشروع الاستثماري¹⁴.

ثم قانون المالية لسنة 1994، الذي جاء بتعديل جديد من خلال (المادة 118) حيث ألغى بموجبها أحكام المادة 161 من القانون 1992، وسن أحكام جديدة خاصة بالتنازل وكيفيته عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك من خلال أحكام المادة 117 منه.

أما قانون المالية لسنة 1996 فقد عدل بدوره أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المذكورة أعلاه. وذلك بإضافة حق جديد بالنسبة للمستفيدين من الأراضي الممنوحة وذلك بالنص على ما يلي: "منح حق الامتياز هذا إضافة إلى المباني التي ستشيد فوق هذه الأراضي مقابل الحصول على قروض لتمويل المشاريع الاستثمارية" (م148).

أما قانون المالية لسنة 1998، فقد أدخل بدوره سلسلة من التعديلات على أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، هذه التعديلات تضمنتها المادة 51 وانصبت على الجوانب التالية:

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومن الآن فصاعداً يمكن أن يتنازل عنها أو يمنح حق الامتياز عليها عن طريق المزارع العلي:

- إن التنازل عن هذه الأراضي أو منح حق الامتياز عليها يمكن أن يتم استثناءً بطريقة التراضي (gré à gré)، لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من امتيازات القوانين والتشريعات المعمول بها، كما يمكن لهذا الحق أن يتحول إلى تنازل بناء على طلب المعني (المستثمر) بشرط أن يتم الإنجاز الكلي للمشروع؛

- وإذا ما تحققت الشروط المتعلقة بأجال الإنجاز، يمكن للمستثمر طالب التنازل أن يستفيد من احتساب الحقوق التي دفعها سابقاً كإيجار وذلك في تحدد قيمة العقار المتنازل عنه.

2.1. الإجراءات الواردة في الأوامر الصادرة والمنظمة لكيفية تسيير العقار الصناعي

أ- الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30: إن الإجراءات الواردة في هذا الأمر والمتعلقة بتحديد شروط وكيفيات منح حق الامتياز وكذا التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية، قد ألغت أحكام المادة 117 المعدلة والمتممة من المرسوم 93-18، وكل الإجراءات اللاحقة لها، حيث تم التأسيس لقواعد جديدة لكيفية منح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة.

وفي هذا الصدد فإن منح حق الامتياز أو التنازل سواء عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي فإنه يتم بترخيص من الوالي بناء على اقتراح من لجنة تنشأ لهذا الغرض، أو تبعا لتوصية المجلس الوطني للاستثمار، وهذا طبقا للأمر رقم 03-01 السابق الذكر المعدل والمتمم والمتعلق بتطوير الاستثمار.

أما فيما يخص تحويل حق الامتياز إلى تنازل فإنه كان محل توضيح أكثر، حيث أن هذا التحويل يتم بناء على طلب صريح للمعني وبعد أن يقوم بإنجاز المشروع المتعهد به وفقا لدفتر الشروط الملتمزم به، وفي هذا السياق هناك حالتين:

الحالة الأولى: إذا ما أنجز المستثمر صاحب حق الامتياز مشروعه خلال الآجال المحددة في دفتر الشروط وقدم طلبه لتحويل حق الامتياز إلى تنازل خلال السنتين اللتين تعقب إنجاز المشروع فإنه يستفيد من:

- الإبقاء على القيمة الفعلية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة؛

- أيضا يتم طرح قيمة الإيجار المدفوعة سابقا من ثمن التنازل؛

الحالة الثانية: إذا أنجز المستثمر صاحب حق الامتياز مشروعه في الآجال المحددة في دفتر الشروط لكن طلبه لتحويل حق الامتياز إلى تنازل جاء بعد السنتين اللتين تعقبان الانتهاء من إنجاز المشروع، فإن طلب التنازل سيتم الموافقة عليه على أساس القيمة الفعلية دون أخذ بعين الاعتبار (طرح) قيمة الحقوق المدفوعة كإيجار.

وبصفة عامة فإن الأحكام السابقة الناتجة عن قوانين المالية تم الأخذ بها.

ب- اعتماد منح حق الامتياز كطريقة حصرية في تسيير العقار الصناعي (الأمر 04-08)

إن التردد بين منح حق الامتياز والتنازل فيما يخص الحصول على العقار الصناعي قد وضع له حدا نهائيا بموجب الأمر رقم 04-08 الصادر بتاريخ 2008/09/01 والمتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إن الأمر 04-08 المشار إليه أعلاه، قد أضاف تعديلات مهمة، حيث أنه وبدون أن يلغي بشكل جوهري كل القواعد المنظمة لمنح حق الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة، نجده قد ألغى إمكانية التحول من حق الامتياز إلى حق التنازل أي الحصول على الملكية التامة لأرضية المشروع.

وفي هذا الصدد فإن اتخاذ قرار الاستثمار لا يعني بالضرورة المطالبة بحق الملكية للوعاء العقاري المحتضن للمشروع، حيث أنه وفي مجال القانون وخاصة القانون المدني الجزائري فإنه يمكن أن يكون هناك فصل بين ملكية الوعاء العقاري (الأرضية) والبناءات المنشأة فوقه، حيث يمكن الحصول على رخصة بناء وبالتالي ملكية البناءات المشيدة دون امتلاك الأرضية، وهذا ما ينطبق على حالة حق الامتياز، حيث أن هذا الحق يخول لصاحبه ملكية البناءات المشيدة دون ملكية الوعاء العقاري والذي يبقى ملك للدولة، ويهدف توحيد الإجراءات في هذا المجال فإن الأمر 04-08 قد وسع مجال التطبيق (إجراءات منح حق الامتياز) ليشمل الأملاك العقارية غير المستغلة¹⁵ والتابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأملاك العقارية (أراضي خاصة) الفائضة¹⁶ عن الاستعمال بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وبهذا يكون الأمر رقم 04-08 قد ألغى صيغة التنازل وأبقى فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني و الامتياز بالتراضي وذلك تفادياً لإكتساب العقار دون استغلاله (نوع من المضاربة في العقار)، غير أن هذا القانون تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة 2011 ذلك بإلغاء منح الامتياز عن طريق المزاد العلني والهدف هو تقديم تسهيلات أكثر للمستثمر بالموازاة مع تهيئة وتحسين المناطق الصناعية ووضعها تحت تصرف المستثمرين.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن تحليل هذه الإجراءات والأحكام وحسب تسلسلها الزمني توضح أن المشرع حاول من خلال إدراجه لصيغة منح الامتياز- عوض صيغة التنازل المعمول بها سابقا- التصدي لظاهرة المضاربة في العقار الصناعي من جهة وتقديم تسهيلات للمستثمر الحقيقي قصد الحصول على الوعاء العقاري لإنجاز مشروعه. فما هو عقد الامتياز؟

2. ماهية عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة ويوصف بأنه عقد إداري بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقاً دون سواه ويسمى هذا الشخص بصاحب الامتياز .

إذن عقد الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة ثلاثة وثلاثين سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة على أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري، وحسب نص مضمون المادة 10 من الأمر 04-08 فإن الامتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر شروط يتضمن شروط منح الامتياز والتي يجب على المستثمر احترامها بدقة وإلا وقع هذا العقد تحت طائلة البطلان¹⁷.

رابعاً: تكوين المحفظة العقارية للجماعات المحلية وانعكاسها على التنمية المحلية

إن قانون التوجيه العقاري (25/90) جاء ليكيف التشريع العقاري مع دستور 1989 ، خاصة فيما يتعلق بإقرار وحماية الملكية العقارية، وفي هذا السياق تم إعادة النظر في دور البلديات في مجال العقار الحضري بالخصوص .

ومنه تم إلغاء الإطار القانوني المؤسس للاحتياجات البلدية العقارية وكذا احتكار البلديات لتسيير ملف العقار الحضري، حيث جاء هذا القانون بمقاربة جديدة في تدخل الجماعات المحلية في ملف العقار محلياً .

لذلك سنتطرق لهذا العنصر من خلال مرحلتين أساسيتين وهما: مرحلة ما قبل صدور قانون التوجيه العقاري حيث تميزت هذه المرحلة بسيطرة البلديات على تسيير العقار الحضري خاصة من خلال قانون الاحتياطات العقارية البلدية¹⁸، ثم المرحلة التي أعقبت صدور قانون التوجيه العقاري.

1. مرحلة الاحتياطات العقارية البلدية (1974-1990)

تنفيذاً لبرامج التنمية المحلية والوطنية ومن أجل ضبط عمليات إنجاز المشاريع التنموية وتوفير السكن وكذا المرافق الضرورية للمواطن، اتخذت جملة من التدابير التشريعية أهمها صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وقد جاء هذا النص القانوني بصيغة الأمر قصد ضم وإدراج كل أنواع العقارات (أراضي تابعة لأملك الدولة، أراضي تابعة للجماعات المحلية، وأراضي تابع للخواص).

إن الهدف من هذه الاحتياطات العقارية هو توفير الأوعية العقارية على المستوى المحلي قصد توطيد المشاريع الاستثمارية سواء عمومية أو خاصة بما في ذلك القطع الأرضية الموجهة للسكن .

لكن التصرف في هذه العقارات من طرف البلديات أثبت فيما بعد أنه لم يتم بالطريقة السليمة أي لم تستطع البلديات التحكم في هذا الملف، والدليل على ذلك إنجاز الكثير من المشاريع الاستثمارية أو حتى السكنية على أوعية عقارية لم تسوى وضعيتها القانونية إلا بصور قانون التوجيه العقاري سنة 1990.

2. مرحلة ما بعد سنة 1990 (التسيير العقاري من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين)

تطبيقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري (90-25) استحدثت هيئات جديدة للتسيير العقاري الحضري لحساب البلديات، وهي الوكالة العقارية المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وتم ذلك بموجب المرسوم 91-405 المؤرخ في 1991/12/22، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) ونظراً للمشاكل التي اعترضت عمل هذه الوكالات حسب المهام والصلاحيات المحددة في المرسوم المشار إليه أعلاه، تم استحداث وكالات ولاتية للتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، يسيرها مجلس إدارة يرأسه السيد الوالي، وذلك بعد حل الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري¹⁹.

ومن مهام هذه الوكالة الولائية تكوين محفظة عقارية لفائدة الجماعات المحلية (حسب الاختصاص الإقليمي لها) وتتكون هذه المحفظة العقارية من :

- الأملاك المكتسبة من طرف الوكالات المحلية السابقة ؛

- اكتساب الأراضي العمومية (الأملاك الخاصة للدولة) من مصالح أملاك الدولة مع أفضلية في السعر لما يتعلق الأمر بإنجاز مشاريع التجهيزات العمومية ؛

- اكتساب الأراضي عن طريق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ؛

- الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية؛

- عن طريق ممارسة حق الشفعة لفائدة البلدية لتلبية الحاجيات ذات الطابع العام .

ورغم كل هذه الإجراءات و التدابير سواء ذات الطابع التشريعي أو المؤسساتي لا يزال مشكل العقار بصفة عامة في الجزائر يعرقل البرامج التنموية خاصة المشاريع الاستثمارية ذلك أن حصول المستثمر على وعاء عقاري قصد إنجاز مشروعه يعتبر العقبة الأكبر والتحدي الكبير المطروح حالياً سواء تعلق الأمر بالمستثمر المحلي أو الأجنبي.

أما على المستوى الوطني وكخطوة أساسية من شأنها تكريس مبدأ عدم تدخل الدولة المباشر في تسيير العقار الاقتصادي، فإنها لجأت إلى تأسيس وسائل تدخل وتسيير جديدة على غرار الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري²⁰ (ANIREF) والتي من أهم مهامها توفير العرض العقاري الموجه لاحتضان المشاريع الاستثمارية وكذا مرافقة وتوجيه المتعاملين الاقتصاديين، وأيضاً الحفاظ على الاستعمال الأمثل لهذه الثروة ذات البعد الاجتماعي والاقتصادي.

3. صعوبات الحصول على العقار الصناعي الموجه للاستثمار

تعتبر مشكلة العقار وألية الحصول عليه وتسوية ملكيته من أهم الصعوبات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر وذلك للأسباب التالية :

1.3. السوق الموازية للعقار: عدم تطهير الوضعية العقارية في الجزائر سمح بظهور المعاملات العقارية خارج الدوائر الرسمية، وبالتالي خلق هذا الوضع صعوبة حقيقية للمستثمر في الحصول على العقار لإنجاز مشروعه الاستثماري.

2.3. المشاكل الفنية والتقنية: إن عدم إحترام قواعد التعمير من شأنه أن يفرز وضعاً يتميز بالفوضى وعدم الاستقرار وهذا ما يشعر المستثمر بعدم الاطمئنان وبالتالي نفوره من العملية الاستثمارية.

3.3. مشكل الطبيعة القانونية للعقار: إن عدم الانتهاء من عملية مسح الاراضي العام – والتي انطلقت سنة 1975 - أدى إلى وجود عقارات كثيرة دون معرفة طبيعتها القانونية وبالتالي لا يمكن التصرف فيها بشكل قانوني.

4.3. مشاكل إدارية: وجود تداخل بين إدارات ومصالح كثيرة في ملف العقار من شأنه أن يجعل طلب الحصول على العقار يأخذ وقت طويل وأحيانا يصل إلى طريق مسدود بتنصل كل جهة من اتخاذ القرار.

5.3. غياب سياسة عقارية واضحة في الجزائر: غياب هذه السياسة أدى إلى المعالجة السطحية لهذا الملف، ففي كل مرة يتم التدخل من قبل السلطات العمومية بأليات غير مدروسة جيدا مما ينجر عنه اتخاذ قرارات ثم يتم إلغاؤها وهكذا، ولعل خير دليل على ذلك إنشاء الوكالات العقارية والتي تصرف في العقار المحلي بشكل فوضوي.

الخلاصة :

بعد استعراضنا لموضوع العقار الصناعي وأهميته بالنسبة للتنمية المحلية خلصنا إلى جملة من النتائج نوردتها على

الشكل التالي :

أولا : على المستوى الوطني

- وجود عرض عقاري هائل على المستوى الوطني لكن طريقة استغلاله تبقى غير واضحة وغي مستقرة نظراً لتعدد المتدخلين في هذا المجال ؛

- كان الهدف من اعتماد صيغة منح الامتياز بدلاً من صيغة التنازل هو وضع حد للمضاربة العقارية من جهة وتسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي من جهة ثانية ؛

- التحدي المطروح أمام السلطات العمومية هو كيف يمكن التأكد ومراقبة استعمال هذه العقارات للجهة المخصصة لها؛

- غياب سوق عقارية واضحة المعالم وبالتالي عدم وجود سياسة عقارية تعتمد على الدراسة والاستشراق.

ثانياً: على المستوى المحلي

- لايزال العقار يشكل هاجس السلطات المحلية عندما يتعلق الأمر بإنجاز مشاريع التجهيزات العمومية ؛

- تحويل تسيير ملف العقار الحضري من البلدية إلى الوكالات العقارية أعطى نتائج سلبية تتمثل في الاستعمال غير العقلاني لهذه الثروة المحدودة.

- غياب التنسيق بين مختلف المصالح المتدخلة في ملف العقار على المستوى المحلي أدى إلى تعطيل الكثير من المشاريع التنموية رغم أهميتها.

التوصيات : في نهاية هذه الدراسة يمكن تقديم التوصيات التالية :

- ضرورة الإسراع في الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي حتى تتمكن الجماعات المحلية من معرفة الطبيعة القانونية للعقارات التي تقع ضمن اختصاصها الإقليمي ومن ثمة استغلالها في مشاريع التنمية المحلية ؛

- على مسؤولي الجماعات المحلية تثمين أملاكها العقارية خاصة، وجعلها في خدمة التنمية المحلية ؛

- المبادرة بإنشاء مناطق للنشاطات المصغرة على أن يكون اختيار هذه المناطق مدروسا بطريقة جيدة حتى لا تقع في نفس الخطأ الذي ميز اختيار مواقع بناء ما يسمى محلات رئيس الجمهورية عبر بلديات الوطن؛

- توسيع المشاركة الشعبية في تسيير الشأن المحلي خاصة ما تعلق منه بمشاريع التنمية المحلية.

الهوامش:

- 1- سي فضيل الحاج، حيتالة معمر، إشكالية التنمية المحلية المقومات والمعوقات، المجلة الجزائرية للإقتصاد والإدارة ، عدد 09 جانفي 2017، ص 164.
- 2- المرجع السابق ، ص 164.
- 3- عبد المجيد عبد المطلب ، التمويل المحلي والتنمية المحلية الدار الجامعية ، مصر 2001، ص 13.
- 4- سعدي الشيخ، الدور التنموي للجماعات المحلية في الجزائر على ضوء التعددية السياسية، مكتبة الرشاد، للطباعة والنشر سيدي بلعباس، 2007، ص 20 .
- 5- القانون 10-11 المؤرخ في 22 / 07 / 2011 و المتعلق بالبلدية.
- 6- زكية لأكلي ، وفريدة كافي ، التنمية المحلية في الجزائر، مجلة إقتصاديات المال والأعمال عدد 11 ص 100
- 7- محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، إمتيازات العقار الصناعي الممنوحة للإستثمار في الجزائر، مجلة الإقتصاد الصناعي ، عدد 1 (02) جوان ، 2017، ص 60
- 8- المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري.
- 9- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الموقع www.andi.dz
- 10- محمد بوشيشة ، مرجع سابق ، ص 61
- 11- بوجردة مخلوف ن العقار الصناعي ، دار هومة ، 2008 ن ص 12
- 12- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 و المتعلق بترقية الإستثمار.
- 13- المجلس الوطني للإستثمارات تم إنشاؤه بموجب نص المادة 18 من الامر 03-01 المؤرخ في 20/08/2003 المتعلق بتطوير الإستثمار
- 14- وذلك عن طريق دفتر الشروط
- 15- Résiduels
- 16- Excédentaires
- 17- فريدي كريمة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 46، ديسمبر 2016 ، ص 110.
- 18- فارس علي ، العقار الحضري وعلاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مذكرة ماجستير ، جامعة بسكرة 2013، 2014، ص 57
- 19- المنشأة بموجب المرسوم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري .
- 20- المنشأة بموجب المرسوم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي .

المراجع والمصادر:

أولا: المراجع العامة

- 1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 2- سي فضيل الحاج، حيتالة معمر، إشكالية التنمية المحلية المقومات والمعوقات، المجلة الجزائرية للإقتصاد والإدارة ، عدد 09 جانفي 2017.
- 3- عبد المجيد عبد المطلب ، التمويل المحلي والتنمية المحلية الدار الجامعية ، مصر 2001.
- 4- سعدي الشيخ، الدور التنموي للجماعات المحلية في الجزائر على ضوء التعددية السياسية، مكتبة الرشاد، للطباعة والنشر سيدي بلعباس، 2007
- 5- زكية لأكلي، وفريدة كافي، التنمية المحلية في الجزائر، مجلة اقتصاديات المال والأعمال عدد 11 .

- 6- فريدي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، ديسمبر 2016 .
- 7- محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر ، مجلة الاقتصاد الصناعي ، عدد 1 (02) جوان ، 2017.
- 8- فارس علي ، العقار الحضري وعلاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مذكرة ماجستير ، جامعة بسكرة 2013/2014 .
- ثانيا: النصوص القانونية والتشريعية**
- 1- الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- 2- الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 3- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات.
- 4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدني الجزائري.
- 5- القانون رقم 73-45 المؤرخ في 18/02/1973 المتضمن انشاء لجنة لتهيئة مناطق صناعية.
- 6- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 7- قوانين المالية لسنوات 1992، 1994، 1996، 1998.
- 8- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية.
- 9- المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد انشاء وتنظيم الوكالات العقارية المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم 90-405.
- 10- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمارات .
- 11- المرسوم رقم 94-322 المؤرخ في 17/11/1994 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار.
- 12- المرسوم رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي.
- ثالثا : مصادر أخرى:**
- 1- www.andi.dz الاطلاع بتاريخ: 2020/02/20.