

واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بومرداس بين تكثيف نسيجها وإشكالية ندرة العقار الصناعي

The reality of small and medium sized companies in the city of Bumerdes between their promotion and the scarcity of the industrial real estate

جهيدة نسيلي		
جامعة امحمد بوقرة بومرداس- الجزائر d.nassili@uviv-boumerdes.dz		
تاريخ النشر: 2022/06/02	تاريخ القبول: 2022/05/17	تاريخ الاستلام: 2022/03/27

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة إثراء إشكالية مواكبة العقار المهيأ للاستثمار في ولاية بومرداس للطلب عليه، وتماشيه مع وتيرة تطور حظيرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛ بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي للبيانات المتعلقة بمتغيرات الدراسة، حيث قمنا بتقسيم البحث إلى شقين، شق يتعلق بالمفاهيم النظرية والتشريعية، وشق آخر خصصناه لدراسة حالة ولاية بومرداس. وقد توصلنا إلى أن الولاية تعاني من نقص كبير في العقار الصناعي نظرا لطابعها الفلاحي الذي يقف أمام تهيئة مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة، ما جعل نشاط المؤسسات في الولاية يتمركز حول قطاعي الخدمات والتجارة، كون قطاع الصناعة يستدعي توفر العقار الذي يسمح بتوطين المشاريع واستقبال أعداد اليد العاملة الكبيرة.

كلمات مفتاحية: مؤسسات صغيرة ومتوسطة، عقار صناعي، استثمار، دعم ومرافقة.

تصنيف JEL: L16، L85، R33، Z31.

Abstract

This study is an attempt to enrich the problem of answering the demand on real estate set for investment in the city of Bumerdes, which keeps up with the development pace of small and medium sized companies. We relied on a descriptive analytical approach to analyze the collected data. We divided the study into two parts, one presenting the theoretical and the legislative concepts, while the other one was devoted to the case study. We concluded that the city of Bumerdes had been suffering from a great shortage in industrial real estate due to its agricultural nature, which prevented it from creating industrial zones and new activities' areas, thus made the companies' activity focusing on services and trade, as the industrial sector requires the availability of real estate that allows the projects domiciliation and the enrollment of a large number of manpower in.

Keywords: SMS companies, industrial real estate, investment, support and accompaniment.

JEL Classification : L16, L85, R33, Z31.

مقدمة

بدأ الاهتمام بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر مع تبني اقتصاد السوق بعد الأزمة البترولية التي شهدتها الاقتصاد الوطني أواخر عقد الثمانينات من القرن العشرين، وما انجر عنها من تبعات اقتصادية واجتماعية عكست النتائج السلبية لمختلف القطاعات الاقتصادية؛ ما دفع إلى تبني تعديلات هيكلية في النظام الاقتصادي الجزائري، فتوالى سن التشريعات والقوانين التي تهدف إلى النهوض بالاقتصاد وتحقيق التنوع الاقتصادي خارج المحروقات؛ فاتخذ قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كبديل لكسب هذا الرهان بالنظر إلى الميزات التي تخولها القدرة على التوظيف في ظل سلسلة التسريحات التي مست العمال في المؤسسات العمومية المعلن عن إفلاسها آنذاك، وتفشي ظاهرة البطالة في المجتمع.

كانت الانطلاقة لفتح مجال الاستثمار أمام القطاع الخاص على العموم والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بشكل خاص، بصدر قانون النقد والقرض 10-90 الذي كرس مبدأ حرية الاستثمار الأجنبي وتشجيع كل أشكال الشراكة؛ ثم إصدار قانون ترقية الاستثمار في 05 أكتوبر 1993 الذي نص على المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب مع الحق في الاستثمار بحرية، فضلا عن إنشاء وكالة لدعم الاستثمارات ومتابعتها (APSI)؛ غير أن إصدار الأمر رقم 03-01 الخاص بتطوير الاستثمار والقانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في 12 ديسمبر 2001، الذي يهدف إلى تحسين المحيط الخاص بها كان بمثابة الدافع القوي لنمو وتوسيع الاستثمار في هذا القطاع، وانتهى الأمر بإقامة العديد من الهياكل الداعمة لنشاط هذه المؤسسات والمرافقة لها في كل المراحل التي تمر بها منذ عملية إنشائها ومساعدتها على تفادي كل المخاطر التي تواجهها خاصة في المراحل الأولى من حياتها.

غير أن هذا القطاع، وبالرغم من تطور حظيرته في الجزائر، لازال يواجه مشاكل وعراقيل عدة تهدد بقاء ونمو المؤسسات، كالمنافسة الدولية، وشح مصادر التمويل، قلة الخبرة وضعف المهارات الإدارية، وندرة وغلاء العقار التي تمثل أول العوائق التي تقف كعقبة في وجه صاحب المشروع لتوطين مؤسسته كونه أول المتطلبات لاستكمال الإجراءات الإدارية عند التأسيس.

الدراسات السابقة: كانت هناك العديد من البحوث والدراسات الأكاديمية التي حاولت الأخذ بالتحليل واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر وأهم التحديات التي تواجهها، والتي نلخص بعضها في النقاط الموالية:

- دراسة (آيت عكاش و قرومي، 2013) بعنوان "المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المشاكل والتحديات"، حيث هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على برنامج التأهيل ومجالاته على مستوى محيط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كآلية سطرتها الدولة من أجل الحد من المشاكل التي تعيق استمرارية هذا النوع من المؤسسات، والرفع من قدراتها التنافسية؛ حيث عرج الباحثان على مختلف التعاريف المتعلقة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتصنيفاتها، ثم أهم العراقيل التي تواجهها بالتركيز على الثغرات في التسيير، وفي الأخير عرض وحلل برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خلال الفترة 2002-2012؛ وقد توصل إلى ضرورة تحسين الوظيفة المالية للمؤسسة مع فصل المهام بين العمال وإنشاء مصلحة للتسويق.

- دراسة (عازب الشيخ ، عزي ، و هويدي، 2017) بعنوان "معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"؛ حيث ركزت الدراسة على معرفة معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي الممنوح للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر في صيغة عقد الامتياز الصناعي سواء كانوا مستثمرين وطنيين أو أجانب وذلك في الأراضي المهيأة للاستثمار بشتى أشكالها؛ معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي التحليلي للأدبيات المتعلقة بالعقار والعقار الصناعي، مع جمع المعلومات وتصنيفها وتحليلها وتفسيرها، وخلصت الدراسة إلى ضرورة تبني الدولة الجزائرية لسياسة عقلانية في تسيير الأوعية العقارية المتنوعة والمتاحة لديها، والتي تسمح للمستثمرين المحليين والأجانب بحق الامتياز في استغلال وتملك أو كراء تلك العقارات الصناعية.

- دراسة (طيار و مسيخ، 2019) بعنوان " معوقات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر: دراسة حالة ولاية سكيكدة"؛ حيث هدفت هذه الدراسة إلى معرفة المعوقات التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية سكيكدة والمتمثلة في المعوقات التأسيسية والبيئية، والمعوقات الإدارية، والمعوقات التمويلية، والمعوقات التسويقية، بالاعتماد على

الاستبانة كأداة لجمع البيانات حيث تم توزيعها على عينة ميسرة من 141 مؤسسة صغيرة ومتوسطة بمركز الولاية وضواحيها، أين تم استخدام أساليب الإحصاء الوصفي والاستدلالي لتحليل بيانات الدراسة واختبار فرضياتها؛ وتوصلت الدراسة إلى أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تواجه معوقات تأسيسية وبيئية أهمها كثرة الضرائب المفروضة على المؤسسات، ومعوقات تمويلية أهمها صعوبة التعامل مع البنوك نتيجة كثرة إجراءاتها وضخامة الضمانات التي تطلبها، ومعوقات تسويقية أهمها المنافسة غير الشريفة من طرف القطاع غير الرسمي، بينما تأثير المعوقات الإدارية كان متوسطاً.

انطلاقاً من النتائج المتوصل إليها في الدراسات السابقة الذكر، أردنا لفت الانتباه إلى جانب آخر من الجوانب التي قد تشكل فارقاً هاماً بالنسبة لضمان سيرورة نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والحفاظ على استمراريتها، وهو مستوى وفرة العقار الذي يسمح بإنشاء هذه المؤسسات خاصة في ظل جهود الدولة الساعية نحو تطوير النسيج المؤسساتي لهذا القطاع، حيث ارتأينا تسليط الضوء على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بومرداس ووضع العقار في هذه الولاية الساحلية.

أهمية الدراسة وأهدافها: كما سبق وأن أشرنا، تهدف دراستنا إلى التعرف على واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية بومرداس من خلال مدخل العقار الصناعي، حيث يستمد موضوع الدراسة أهميته من الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في الحياة الاقتصادية، فإلى جانب التمويل يتوقف حجم الاستثمار ومنه التنمية إلى حد كبير على مدى وفرة العقار الذي يسمح بتوطين المشاريع الاستثمارية.

إشكالية الدراسة: من خلال التقديم أعلاه يمكن طرح سؤال الدراسة على النحو الموالي:

ما حقيقة وضع العقار المهيأ للاستثمار في ولاية بومرداس، ومواقفته لتوتيرة تطور حظيرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والطلب عليه بالولاية؟

الأسئلة الفرعية: للإجابة على إشكالية الدراسة، ارتأينا تقسيمها للأسئلة الفرعية التالية:

- ما هي الجوانب النظرية والتشريعية المؤطرة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وكذا العقار الصناعي بالجزائر؟

- ما هو واقع تطور حظيرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية بومرداس؟

- هل وضعية العقار الصناعي تعكس تطور عدد المؤسسات بالولاية وقادرة على تغطية الطلب عليه؟

فرضيات الدراسة: يفترض أنه قد تم أخذ العديد من الإجراءات الرامية نحو الحد من العراقيل التي تقف أمام المستثمرين حاملي المشاريع لإنشاء مؤسساتهم، وعلى رأس هذه التدابير تهيئة العقار، مكان توطين النشاطات الاقتصادية، بالشكل الذي يستجيب لتطلعات المستثمرين والطلب على العقار، تماشيا مع ازدياد عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية.

منهج الدراسة وطريقة تقسيمها: بغية تفسير الظاهرة محل الدراسة والكشف عن حثياتها تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، من خلال جمع البيانات المتعلقة بمتغيرات الدراسة من مصادرها الأولية ثم عرضها وتحليلها؛ حيث قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى محورين رئيسيين، تناولنا في المحور الأول الإطار المفاهيمي للمفردات الأساسية المتعلقة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والعقار الصناعي، أما المحور الثاني فخصصناه لتحليل تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ووضعية سوق العقار الصناعي بولاية بومرداس.

1. الإطار المفاهيمي للمصطلحات المتعلقة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والعقار

سنحاول من خلال هذا العنصر الإلمام بجميع المفاهيم ذات الصلة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وكذا الجوانب المتعلقة بالعقار الصناعي في الجزائر.

1.1. المفردات المتعلقة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دور حيوي في تحقيق التنوع الاقتصادي والتنمية، لاسيما على المستوى المحلي، وهو ما جعل الجزائر، تصب اهتمامها على هذا القطاع وتعمل على بعث الجهود الرامية إلى تعزيز فرص الاستثمار أمامها من خلال مختلف الحوافز المقدمة إليها وتذليل الصعوبات التي تواجهها بفتح سبل التمويل أمامها عن طريق هيئات

الدعم والمرافقة التي تيسر لها الوصول إلى التمويل المصرفي والخدمات المالية الملائمة لاحتياجاتها.

1.1.1 المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات المتناهية الصغر

عرف المشرع الجزائري المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال القانون رقم 02-17 المؤرخ في 11 يناير 2017، المعدل والمتمم للقانون 01-18، في المادة 05 منه على أنها مؤسسة إنتاج السلع و/أو الخدمات، التي مهما كانت طبيعتها القانونية: تشغل من واحد إلى مائتي وخمسين (250) شخصا؛ ولا يتجاوز رقم أعمالها السنوي أربعة ملايين دينار جزائري، أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية مليار دينار جزائري؛ كما تستوفي معيار الاستقلالية، فالمؤسسة التي يكون رأسمالها بحوزة مؤسسة أخرى أو أكثر، وبنسبة 25% فأكثر لا يتوافق مع تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. (الجريدة الرسمية، 2017) وجاءت المواد 8، 9 و10 من القانون التوجيهي رقم: 02-17، للتمييز بين المؤسسات المتناهية الصغر (TPE)، المؤسسات الصغيرة (PE) والمؤسسات المتوسطة (ME)، وذلك حسب عدد العمال، رقم الأعمال، والأرباح؛ والجدول الموالي يوضح ذلك.

الجدول رقم 01: تصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر حسب الحجم

عدد العمال	رقم الأعمال السنوي دج	الحصيلة السنوية دج
من 1 إلى 9	أقل من 40 مليون	لا يتجاوز 20 مليون
من 10 إلى 49	أقل من 400 مليون	لا يتجاوز 200 مليون
من 50 إلى 250	من 400 مليون إلى 4 مليار	من 200 مليون إلى 1 مليار

المصدر: من إعداد الباحثة وفقا للقانون التوجيهي 02-17 الخاص بالم.ص.م، المواد 08، 09، 10.

كما يمكن أن تخضع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لعدة تصنيفات على أساس معايير مختلفة (آيت عكاش و قرومي، 2013، صفحة 229)، فيمكن تصنيفها على سبيل المثال وفق الشكل القانوني إلى مؤسسة فردية ذات مسؤولية محدودة (Eurl)، شركة ذات مسؤولية محدودة (Sarl)، شركة تضامن (SNC)، وشركة التوصية البسيطة؛ أما حسب طبيعة النشاط، فيمكن التمييز بين المؤسسات الصناعية، المؤسسات الخدمية، المؤسسات السياحية، المؤسسات الفلاحية، المؤسسات التجارية ومؤسسات البناء والأشغال العمومية.

2.1.1. مرافقة ودعم المؤسسات

تعرف المرافقة على أنها عملية تمكن من تجنيد الهياكل والاتصالات والوقت من أجل مواجهة المشاكل المتعددة التي تعترض المؤسسة، ومحاولة تكييفها مع ثقافة وشخصية المنشئ، إذ أن عملية المرافقة تتعلق بإتباع سيرورة تشمل ثلاث مراحل هي: استقبال الأفراد الذين يرغبون في إنشاء مؤسسة؛ تقديم خدمات تتناسب وشخصية كل فرد؛ متابعة المؤسسة الفتية لفترة عموماً تكون طويلة (حسب طبيعة المرافقين). (زيتوني و جاز، 2012، صفحة 3)، ومن بين أهم الهياكل التي تم إنشاؤها للعمل على مرافقة ودعم وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (FGAR)؛ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)؛ والوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (ANDPME).

2.1. المفردات الرئيسية ذات الصلة بالاستثمار والعقار الصناعي

من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية كان لابد من الاهتمام بتنظيم الاستثمار فيما يخص العقار الصناعي كونه يمثل أحد أهم وأبرز العناصر الضرورية لتنفيذ خطط التنمية المسطرة، لذلك تم العمل على إصدار العديد من القوانين والتشريعات التي من شأنها تنظيم واستغلال العقار الصناعي، سواء من حيث إنشاء الأجهزة التي توكل إليها هذه العملية، أو من حيث الصيغة التي يتم من خلالها استغلال أوعية العقار الصناعي.

1.2.1 العقار الصناعي

يقصد به مختلف الأراضي التي تخصصها الدولة لإنشاء المشاريع الاستثمارية، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها (خوارجية، 2016، صفحة 21)، إذ يمكن التمييز بين الأوعية العقارية التالية:

- الأماك الخاصة: وهي مناطق التوسع الاقتصادي التي تزخر بالطاقات البشرية والطبيعية والهياكل القاعدية المنشأة في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، بالإضافة إلى المناطق التي تعرف تراجعاً اقتصادياً مما يتطلب دعمها من طرف الدولة لإعادة هيكلتها وتنشيط قواعد إنتاجها، حيث يتولى المجلس الوطني للاستثمار

تحديدها وتنظيمها، وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل والهضاب العليا ومناطق الجنوب وتوفر الدولة عدة مزايا ذات طابع مالي وجبائي موجبة لترقية الاستثمار في هذه المناطق. (قني، 2017، صفحة 45)

- المناطق المهيأة: وهي مناطق النشاط والمناطق الصناعية، حيث يقصد بالأولى المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير، مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، يتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين (سردو، 2019، صفحة 54)؛ بينما تمثل المنطقة الصناعية قطعة شاسعة من الأرض مقسمة إلى أجزاء ومطورة وفقا لمخطط شامل، تستغل من مجموعة من المشاريع الصناعية، ويشتمل هذا المخطط على احتياطات مفصلة لشبكات البنية التحتية من الطرق ووسائل المواصلات وتمديدات المنافع، كما يمكن أن يشتمل على مباني صناعية للبيع أو التأجير (الموسوي، 2010، صفحة 2).

- الأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: المقصود بالأصول المتبقية التي تعتبر أملاك عقارية تابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية المتوفرة؛ أما بالنسبة للأصول الفائضة فهي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية كالأماك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية، أو الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية أو الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير الملزمة لنشاطاتها (قني، 2017، صفحة 46).

2.2.1 الهيئات المركزية للاستثمار: تعتمد الجزائر بناء على قانون تطوير الاستثمار رقم 03-01، الذي تم تعديله بموجب قانون ترقية الاستثمار 09-16 (الجريدة الرسمية العدد 46، 2016)، على العديد من الهيئات التي خولت لها مهام دعم الاستثمار والإشراف عليه وعلى تسيير محفظة العقار الصناعي، والأمر يتعلق هنا بالأجهزة المركزية وهي الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار، المجلس الوطني للاستثمار، وصندوق دعم الاستثمار؛ حيث تعد هذه الأجهزة الركيزة الأساسية لتعزيز وتطوير قدرات الاستثمار الوطني والسهر على تذليل الصعوبات أمام المشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال جانبين مهمين، حيث يتعلق الجانب

الأول بالعنصر المالي في بداية المشاريع ومتابعتها، بينما يخص الجانب الثاني الرقابة على المشاريع الاستثمارية وتقييمها على المدى الطويل.

كلف المجلس الوطني للاستثمار، تحت رئاسة الوزير الأول، بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات وبالموافقة على الاتفاقيات وبكل المسائل المرتبطة بتنفيذ قانون الاستثمار (القانون 09-16، المادة 37)، فهو يمثل الهيئة المركزية الأولى للاستثمار في الجزائر، حيث يعمل بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية الوصية بالمتابعة الدورية لاستثمار العقار الصناعي بالإضافة إلى تنظيمه لمسائل العقار الصناعي من حيث اقتراحه على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار، فعلى سبيل المثال في عام 2011 أصدر المجلس قرارا يقضي بإنشاء مناطق صناعية جديدة، تلاه قرار في نفس السنة بتخصيص 69 مليار دينار لإنشاء هذه المناطق من أجل دعم قائمة المناطق الصناعية؛ إلا أن صلاحيات المجلس عرفت تراجعا بعد صدور الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح تخفيض إضافي للإتاوة الإيجارية كما يسهر على تنفيذ المخططات التنموية خاصة فيما يتعلق بالعقار الصناعي. (قني، 2017، صفحة 50)

أسندت للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مهام المراقبة والمتابعة والإشراف على تسيير المشاريع الاستثمارية من أجل تحقيق النتائج المرجوة منها في تطوير الاستثمار في القطاع الخاص وتفادي الفشل على المدى الطويل (قسوري، 2019، صفحة 14)، حيث تتولى مرافقة المستثمرين وجمع المعطيات الإحصائية المختلفة عن تقدم المشروع طوال فترة مزايا الإنجاز والاستغلال، وفي حالة عدم التزام المستثمر تقوم مصالح الوكالة بتجريمه من حقوقه المتعلقة بالمزايا بعد إعداره (قني، 2017، صفحة 54)؛ وترجم مشاركتها في تسيير العقار بإعلام المستثمرين بتوفر الأراضي، وكذلك تسيير الأوعية العقارية.

يعمل صندوق دعم الاستثمار على تمويل الامتيازات الممنوحة لفائدة المشاريع الاستثمارية من خلال حساب التخصيص الخاص 302-107، حيث يحدد المجلس الوطني للاستثمار قائمة النفقات التي يتكفل بها هذا الصندوق سنويا، وتقييم كلفة الامتيازات

الممنوحة للمستفيدين من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار؛ وفي هذا السياق نذكر أن حساب التخصيص رقم 117-302 بعنوان "الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر" هو أحد حسابات التخصيص الخاصة بمختلف مجالات الاستثمار.

3.2.1 الهيئات اللامركزية المنظمة والمسيرة لاستغلال العقار الصناعي

-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANNIREF): تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، الذي تم تعديله واستكمالته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لوصاية وزارة الصناعة، من مهامها التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، مع تهيئة هذه الأوعية العقارية للاستثمار (ANNIREF، 2020).

-لجنة المساعدة من أجل تحديد وترقية الاستثمار وضبط العقار (CALPIREF): والتي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد كيفية تنظيم وتكوين هذه اللجنة، والتي تتولاها مديرية الصناعة لكل ولاية من ولايات الوطن، تسعى هذه الوكالة إلى إعطاء دفعة نوعية للإسراع في معالجة الملفات والطلبات المقدمة للاستثمار، أيضا تهتم الوكالة بالفصل في طلبات الحصول على العقار ومتابعة تموقع المشاريع الاستثمارية، تدخل أيضا في مهام الوكالة عملية تحديد استراتيجيات الاستثمار على مستوى كل ولاية، مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة، ومعاينة بدء نشاط المشاريع وتقييمها. (بوبكر، 2020، صفحة 104)

- مديرتي أملاك الدولة والمحافظات العقارية: المفوض لهما إدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها تلك الموجهة للاستثمار؛ وشركة التسيير العقاري (SGI): والتي تأخذ على عاتقها مهمة تخصيص وحجز الأصول العقارية من خلال ممثلين من شركات التسيير العقاري في الشباك الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية للاستثمار، مع معالجة طلبات المستثمرين بخصوص توطيق مشاريعهم، تسيير الأجزاء المشاعة لمناطق النشاط، بالإضافة إلى المراجعة،

الإحصاء، ونشر المعلومات المتعلقة بتوفر العقار في المناطق المهمة للاستثمار. (خوادية، 2016، الصفحات 153-165)

4.2.1 عقود التنازل، عقود الامتياز، وعقود الامتياز القابلة للتحويل إلى تنازل

وهي طرق استغلال الأوعية العقارية التي شرعها القانون الجزائري، حيث تعبر عن طبيعة العقد المبرم بين المستثمر والجهة الإدارية الوصية. ففي بداية الأمر كان الاعتماد على عقد التنازل الذي يسمح بنقل الملكية لصالح المستثمر الذي اشترى العقار بصفة نهائية؛ تم التخلي عن هذا النوع من العقود بموجب المرسوم التشريعي 93-12 لينتقل تدريجياً إلى عقد الامتياز القابل للتنازل أين تمنح الدولة، عن طريق المزاد العلني، حق الانتفاع بما يتضمنه من استعمال واستغلال لقطعة أرض تابعة لأملكها الخاصة لإقامة مشروع استثماري مقيم أو غير مقيم، وعند انقضاء أجل الحق تتنازل الدولة للمستثمر عن ملكية الأرض؛ بموجب الأمر 04-08 تم التخلي عن الصيغة الثانية لمنح العقار واستقر الأمر على عقود الامتياز غير القابلة للتنازل لفترة محددة بـ 33 سنة قابلة للتجديد ثلاث مرات كحد أقصى (99 سنة)، حيث يتم ترخيصها من طرف الوالي، وقد تم التخلي عن أسلوب المزاد العلني في منح عقد الامتياز سنة 2011 والاعتماد على أسلوب التراضي. (قني، 2017، صفحة 48)

2. تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وسوق العقار الصناعي بولاية بومرداس

إن خلق ديناميكية اقتصادية من أجل الوصول إلى تحقيق النمو الاقتصادي وخلق القيمة المضافة واستحداث مناصب الشغل وتقليص الواردات والدفع بالتصدير وتوفير العملة الصعبة، لا يكون إلا من خلال الاستثمار الجاد والفعلي للموارد الاقتصادية المتاحة، وهذا يتطلب تجند جميع الأطراف، سواء حاملي المشاريع بمختلف أحجامها أو الهيئات المشرفة على الاستثمار المركزية والمحلية، لذلك سنعمل من خلال هذا العنصر على تتبع وتحليل واقع الاستثمار والجهود المبذولة من طرف المصالح الولائية المكلفة به بولاية بومرداس من أجل تفعيله، ودعم نشاط المؤسسات من ناحية العقار الصناعي والمشاكل المرتبطة به، وذلك بعد عرض لتطور وضعية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية.

1.2. تحليل تطور حظيرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بومرداس

بفضل السياسة المنتهجة من طرف الدولة من أجل النهوض بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والتعويل عليه في الحد من معدلات البطالة، والاهتمام الذي أولته له بإنشاء مختلف هياكل الدعم والمرافقة، ونظرا للجهود المبذولة من طرف السلطات المحلية من أجل الرفع بهذا القطاع، شهدت ولاية بومرداس شأنها في ذلك شأن العديد من ولايات الوطن تطورا مستمرا في عدد المؤسسات المنشأة من قبل الشباب حاملي المشاريع الاستثمارية، حيث عرف عددها تزايدا مستمرا، إذ انتقل من 9492 مؤسسة سنة 2015 ليصل إلى 14718 مؤسسة سنة 2021، أي بزيادة فاقت 55% خلال الست سنوات الماضية بالرغم من الأثر الذي تركه التغيير الإداري لبلديتي الرويبة والرغاية اللتين أصبحتا تابعتين إداريا لولاية الجزائر؛ هذا الإجراء ترك بصمته على تعداد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بومرداس، أين شهد تراجعا ملحوظا سنة 2017، فانخفض من 12182 إلى 9394 مؤسسة سنة 2016 بعد تغيير مقرها الاجتماعي.

الجدول 02: توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بومرداس حسب قطاع النشاط

قطاع النشاطات	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
البناء والأشغال العمومية	2413	2922	2080	-	-	1936	2664
فلاحة والصيد البحري	556	745	768	-	-	744	549
الصناعة	1271	1640	1423	-	-	1683	1974
الخدمات	2857	3835	2668	-	-	2855	4359
التجارة	1757	2217	2005	-	-	2508	3971
السياحة	479	614	428	-	-	519	776
قطاعات أخرى	159	209	94	-	-	323	425
المجموع	9492	12182	9394	-	-	10568	14718

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على المعطيات المقدمة من طرف مديرية الصناعة، مصلحة الم.ص.م.

الجدول أعلاه يعكس لنا بوضوح التطور المستمر لعدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية بعد سنة 2017، إذ سجل أهم زيادة له بين سنتي 2020 و2021، حيث ارتفع عددها بـ 4150 مؤسسة وهي زيادة معتبرة مقارنة بالنمو الذي حققته بين سنتي 2019 و2020، والذي يعود إلى إعادة بعث النشاط الاقتصادي بعد سلسلة التوقف عن النشاط التي شهدتها سنة 2020، تماشيا مع إجراءات الوقاية من عدوى كوفيد 19.

بعد التمعن في أهم القطاعات الاقتصادية التي تتمركز حولها، يوضح الجدول السابق أن نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الولاية يهيمن عليه ثلاثة نشاطات، يتصدرها قطاع الخدمات، يليه قطاع التجارة وبعدها قطاع البناء والأشغال العمومية، نلاحظ أن نسبة الاستثمار بسنة 2021 في قطاع الصناعة 14.75%، وتمثل نسبة الاستثمار في الفلاحة والصيد البحري 3.73%، وقطاع السياحة بـ 5.27% بالرغم من المقومات التي تحوزها الولاية في المجالين الفلاحي والسياحي؛ وما يعاب على هذه تركيبة هو أن قطاع الخدمات لا يحدث قيمة مضافة حقيقية رغم أهميته في حياة المجتمع، زد على ذلك أن القطاعات التي تشكل بها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نسبة ضعيفة تتميز بكثافة اليد العاملة كالقطاعين الفلاحي والصناعي؛ وعليه يتوجب الأمر تشجيع توجه المستثمرين نحو هذين القطاعين لما لهما من قدرة على خلق القيمة المضافة واستحداث مناصب الشغل.

تجدر الإشارة كذلك إلى أن نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يغلب عليه الطابع الخاص بنسبة 83%، وأغلب المؤسسات صغيرة أو متناهية الصغر، وهذا ما يفسر بوضوح السياسة المنتهجة من طرف الدولة في السنوات الأخيرة الرامية إلى تشجيع الاستثمار في القطاع الخاص عن طريق المقاولاتية وحث الشباب على إنشاء مؤسساتهم المصغرة من خلال الآليات والتدابير التي قامت بوضعها في هذا الإطار.

2.2. تطور سوق العقار الصناعي بولاية بومرداس

سنعمل فيما يلي على تحليل تطور سوق العقار الصناعي بولاية بومرداس من حيث الطلب، العرض وكذلك الاستغلال والاسترجاع.

1.2.2 تطور الطلب على العقار الصناعي بولاية بومرداس

تعاني ولاية بومرداس ندرة في العقار الصناعي، ما حال دون توطين المشاريع الاستثمارية ومضاعفة القدرات الإنتاجية واستقبال العدد الكبير من اليد العاملة التي تتطلب فضاءات جديدة؛ والجدول الموالي يوضح لنا تطور الطلب على العقار الصناعي بالولاية.

الجدول 03: تطور الملفات المودعة للحصول على عقار صناعي بولاية بومرداس.

عدد مناصب الشغل المتوقعة	المساحة المطلوبة (هكتار)	مبلغ الاستثمار (ألف دج)	عدد الملفات المودعة	السنة
269.096	5339,78	2.201.894.114	3.366	2017/12/31
284.207	5465,15	2.216.106.030	3.749	2018/12/31
304.017	5831,15	2.329.072.441	3.982	2019/12/31
304.457	5810,05	2.334.042.383	3.990	2020/12/31

المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على حصيلة النشاط السنوية لمديرية الصناعة "2020-2018"

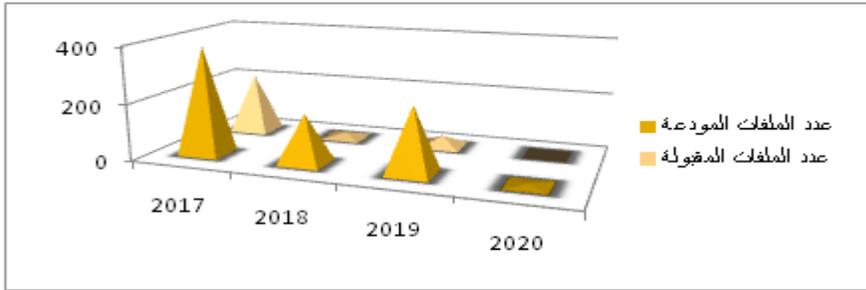
يظهر لنا الجدول أعلاه حجم الطلب المتراكم على العقار الصناعي بالولاية، حيث وصل إلى غاية 2020/12/31 ما يعادل 3.990 طلب، فنجد أن سنة 2017 سجلت أكبر عدد من الملفات المودعة وذلك باستقبال 383 ملف بمجموع 125.37 هكتار من المساحة الإجمالية المطلوبة، ويمكن أن يعود ذلك إلى إنشاء الحضيرة الصناعية الأربعطاش وإعلان الشروع في تهيئتها؛ يلها عدد الملفات المودعة سنة 2019 بما يعادل 232 ملف للطلب على العقار بمساحة إجمالية قدرت بـ336 هكتار، غير أن سنة 2020 سجلت أضعف قيمة للملفات المودعة، أين تم إيداع 09 ملفات استثمارية، ويعود هذا الانخفاض في الطلب إلى الظروف الاستثنائية التي يعيشها النشاط الاقتصادي بسبب جائحة كوفيد 19 وما خلفته من انكماش وتجميد للعديد من القطاعات، والتعديلات التي عرفتها النصوص القانونية المؤطرة للاستثمار، لاسيما المادة 118 من القانون رقم 14/19 المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، التي تعدل أحكام المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (مديرية الصناعة، 2020، صفحة 03).

وإذا ما قمنا بتحليل الطلب على العقار حسب قطاع نشاط المشروع الاستثماري، فإننا نخلص إلى أن قطاع الصناعة يتصدر قائمة الطلبات، حيث بلغت عدد المشاريع الصناعية المقبلة على طلب العقار خلال سنة 2019 على سبيل المثال ما يعادل 148 مشروع من مجموع 232، ما يدل على الاتجاه نحو القطاع الصناعي للاستثمار، هذا الأمر لا يستثني ولاية بومرداس فقط وإنما على المستوى الوطني، إذ سجلت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 2564 و2293 إعلان عن مشروع استثمار في المجال الصناعي سنة 2017 و2018 على التوالي

(ANIREF، 2019، صفحة 08)، وهو ما يعكس استجابة المستثمرين للإجراءات والتدابير المتخذة من طرف الدولة لبعث النشاط الصناعي وتحقيق التنوع الاقتصادي خارج قطاع المحروقات، لاسيما المزاياء والحوافز الممنوحة لأي استثمار صناعي في إطار القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار .

إن تزايد الطلب على العقار الصناعي في ولاية بومرداس قابله عجز عن تلبية عن طريق الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، لقلة المساحات المهيأة من جهة وعدم القدرة على إنشاء مناطق جديدة بسبب الطابع الفلاحي للولاية من جهة أخرى، وهو ما يفسر تجاوز الملفات المودعة للاستثمار تلك المقبولة منها، والشكل الموالي يوضح لنا ذلك.

الشكل 01: مقارنة بين الملفات المودعة للاستثمار والملفات المقبولة بولاية بومرداس.



المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على حصيلة النشاط السنوية لمديرية الصناعة "2020-2018".

ففي عام 2018، حضي 19 مشروع من مجموع 172 بالموافقة على حيازة العقار بمساحة 8.61 هكتار، والذي يسمح باستحداث 1965 منصب عمل، ويعد هذا العدد قليل جدا إذا ما قورن بسنة 2017 أين تم قبول 217 ملف، ويرجع ذلك إلى توزيع حصص الحظيرة الصناعية لبلدية الأربعتاش خلال سنة 2017، كقطب صناعي جديد، والتي ضمت وحدها 168 مشروع واستحداث 12159 منصب شغل؛ والسبب وراء ارتفاع عدد الملفات المقبولة سنة 2019 بالمقارنة مع سنة 2018 بالموافقة على ملف 38 مشروع استثماري يرجع في الأساس إلى عملية إعادة توزيع الحصص المسترجعة خلال عملية التطهير التي عرفتها الولاية خلال سنة 2018 على مستوى المنطقة الصناعية ومناطق النشاطات والمقدرة بـ 31 حصة، وكذا المصادقة على مخططات التوجيه الخاصة بمناطق التوسع السياحي مما سمح للولاية منح 08 قطع لتجسيد مشاريع سياحية (مديرية الصناعة، 2019، صفحة 5). هذا وقد عرفت

عمليات منح العقار على مستوى ولاية بومرداس جمودا منذ سنة 2020 حيث لم يتم قبول أي ملف، وركزت مصالح الاستثمار منذ ذلك على عملية تطهير العقار الصناعي واسترجاع العقار غير المستغل مع العمل على رفع العراقيل التي يواجهها المستثمرين من أجل وضع مشاريعهم حيز التنفيذ.

2.2.2. واقع عرض العقار الصناعي بولاية بومرداس وأسباب ندرته

تقدر المساحة الإجمالية لولاية بومرداس بحوالي 145.668 هكتار، منها 65.197 هكتار عبارة عن أراضي فلاحية، و983,73 هكتار قابلة للتهيئة ضمن 11 منطقة للتوسع السياحي، وعليه يمكن القول أن الولاية تعد ذات طابع فلاحي وسياحي بامتياز، وهو ما قد يفسر لنا ضآلة العقار الصناعي فيها الذي ينحصر في منطقة صناعية واحدة و32 منطقة نشاط.

- **الحظيرة الصناعية:** تقع على مستوى بلدية الاربعتاش، تتربع على مساحة 136.91 هكتار، مقسمة على 09 مناطق مصغرة، تحصي 258 حصة، منها 208 موزعة على 148 مشروع، 01 مخصصة لاستقبال الجناح الإداري، 01 مخصصة لمحطة تصفية المياه المستعملة، وقد بلغت نسبة أشغال التهيئة حسب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF، التي أوكلت لها هذه المهمة، قرابة 80%؛ ونشير هنا إلى أن أشغال التهيئة متوقفة منذ 2020/03/15 (مديرية الصناعة، 2020، صفحة 04)، بعد الاهتمام الكبير المسجل سنة 2019، وهو ما يوضحه الشكل الموالي.

الجدول 04: تطور نسب التقدم في أشغال التهيئة للمنطقة الصناعية الاربعتاش.

السنة	أشغال التسطيع	شبكة الطرقات	شبكة المياه الص. للشرب	أشغال قطع الطرقات	شبكة الاتصالات	شبكة الصرف الصحي	النسبة الإجمالية لتقدم الأشغال
2018	89	4.47	3.00			34.69	23.43
2019	94.37	60.83	70.09	/	/	85.20	72.43
2020	100	77.69	99.29	74.45	20.66	94.37	79.57

المصدر: مديرية الصناعة، "حصيلة النشاط السنوية"، السنوات 2018-2020.

يوضح الجدول السابق أن أشغال التهيئة للحظيرة الصناعية لبلدية الاربعتاش سنة 2018، عرفت نسبة تقدم 23.43% بالرغم من تجاوز 07 أشهر من المدة الكلية للإنجاز والمحددة بـ

20 شهرا، وذلك بسبب التوقفات العديدة في التنفيذ، غير أنها قد شهدت اهتماما كبيرا سنة 2019، أين وصلت نسبة الأشغال 72.43 %، ما يعكس الاهتمام الكبير الذي أولته السلطات المحلية والمركزية لهذا القطب الصناعي أملا في استقبال عدة مشاريع صناعية من شأنها أن تساهم في تلبية حاجيات السكان وفتح فرص الشغل، إضافة إلى تحقيق مداخيل جبائية أخرى، إلا أن نسب الإنجاز لم تتحسن كثيرا خلال سنة 2020، ويرجع ذلك إلى الظروف الاستثنائية السائدة بسبب جائحة كوفيد 19.

- مناطق النشاطات والخدمات: تتوفر الولاية على 32 منطقة نشاط مقسمة على 19 بلدية (من مجموع 32 بلدية) بمساحة إجمالية تقدر بـ 429.95 هكتار وعدد حصص إجمالي يقدر بـ 956 حصة، تسيطر هذه المناطق من طرف هيئتين هما، الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بمجموع 16 منطقة نشاط، ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وحدة بومرداس "UGZIAB" بمجموع 07 مناطق نشاط، أما باقي المناطق وعددها 09 مناطق نشاطات وخدمات، فهي تابعة لأمالك الدولة. دون اسناد التسيير لأي هيئة. (مديرية الصناعة، 2018، صفحة 06)

تم توزيع 848 حصة على مساحة إجمالية تقدر بـ 204.78 هكتار، عدد المشاريع 597 مشروع، منها 430 مشروع في إطار الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل، و166 مشروع في إطار الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل (مديرية الصناعة والمناجم، 2022، صفحة 02)؛ ونشير إلى أن أغلب مناطق النشاط، بمجموع 15 منطقة تم توزيعها بنسبة 100%، بينما بلغت نسبة الاستغلال الإجمالية 88.7% من مجموع الحصص الكلية، حيث تبقت 108 حصة بمساحة 41.41 هـ والتي تتوزع على المناطق المصغرة، وهو ما يعكس وجود مشكلة ندرة العقار بالنسبة لأصحاب المشاريع الراغبين في الحصول على عقار، وهو ما دفع إلى البحث عن سبل استحداث مناطق نشاط جديدة في الولاية مع العمل على تطهير واسترجاع العقار غير المستغل.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك ثلاث مناطق نشاط أخرى بالولاية منشأة في عامي 2016 و2017، غير أنه لم يتم توزيعها بسبب إجراءات رخصة التجزئة التي لا تزال قيد الإعداد من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين من أجل المصادقة عليها، ويتعلق الأمر بكل من منطقة النشاطات لبلدية جنات، (14.85 هكتار)، ومنطقة النشاطات لبلدية

دلس (64.79 هكتار)، ومنطقة النشاطات لبلدية لقاطة (10.36 هكتار)؛ ويعود التأخر في إعداد رخصة التجزئة إلى مشاكل تتعلق بموقع هذه الأراضي.

أما عن إمكانية استحداث مناطق نشاطات جديدة قصد تلبية الطلب المتزايد للمستثمرين الراغبين في الاستثمار على مستوى الولاية، قدمت مصالح الولاية اقتراح إنشاء منطقتين جديدتين وهما، منطقة النشاط "تواشنة" (40 هكتار) لبلدية بوداوا، في الجهة الغربية للولاية؛ وإعادة بعث مشروع منطقة النشاط "الزعاترة" (61 هكتار) لبلدية زموري، في الجهة الشرقية للولاية، والتي تحوز على الموافقة المبدئية منذ عام 2012، غير أن القطعتين الأرضيتين المقترحتين هي أراضي فلاحية، مما دفع بالسعي إلى إعادة تصنيفها من جهة، مع دراسة إمكانية تخصيص غلاف مالي، قصد التكفل بتعويض أصحاب المستثمرات الفلاحية المعنية وكذا تهيئة المنطقتين من جهة أخرى. كما يجري التحقيق في ملكية قطعة ثالثة (20 هكتار) ببلدية خروبة (مديرية الصناعة، 2020، صفحة 08).

3.2.2. واقع الاستثمار واستغلال العقار الصناعي في ولاية بومرداس

تماشيا مع السياسة الوطنية لدعم وتطوير الاستثمار المحلي والوطني، عملت المصالح الولائية لولاية بومرداس على تشجيع الاستثمار المحلي وخلق الثروة واستحداث مصادر إيرادات لفائدة الجماعات المحلية، مع توسيع وتنويع الأنشطة الاستثمارية التي تستغل في تنمية وتطوير الجماعات المحلية، الأمر الذي جعلها تشهد إقبال كبير للمشاريع الاستثمارية خاصة في المجال الصناعي، إذ نلمس تطورا ملحوظا في السنوات الأخيرة بدخول عشرات المصانع حيز الخدمة في مختلف المجالات كالصناعات الغذائية والتحويلية ومواد البناء.

ومن أجل دعم الاستثمار بالولاية، استفاد العديد من المستثمرين من إمكانية استغلال العقار الصناعي من أجل توطئ مشاريعهم الاستثمارية، حيث تحصي الولاية إلى غاية شهر فيفري 2022 ما يعادل 745 مشروع استثماري، منها 596 مشروع على مستوى 32 منطقة النشاطات والخدمات، و148 مشروع على مستوى الحظيرة الصناعية موزعة كما هو موضح في الجدول الموالي.

الجدول 05: المشاريع المستغلة في المناطق المهيأة للاستثمار بالولاية لغاية فيفري 2022.

المجموع	المشروع الموقوف	المشروع المعلقة	المشروع غير المنطقه	المشروع في طور الإنجاز	المشروع غير المستغلة	المشروع المستغلة	البيان
596	58	51	214	46	99	179	مناطق النشاط
148	08	00	100	37	02	01	الحظيرة الصناعية

المصدر: من إعداد الباحثة انطلاقا من، مذكرة حول استرجاع العقار الصناعي، 2022، ص. ص. 03-05.

يعكس لنا الجدول أهمية المشاريع التي لم تدخل حيز الاستغلال بعد في الولاية، حيث تم تسجيل فقط 180 مشروع مستغل من مجموع 745 (في كل من مناطق النشاط والحظيرة الصناعية)، إذ يرجع سبب عدم استغلال المشاريع المنجزة أو توقف الإنجاز لبعض المشاريع إلى عدة عوامل تتعلق أهمها بالصعوبات المالية التي تواجه بعض المستثمرين، والتي زاد من حدتها الآثار التي خلفتها جائحة كورونا COVID 19 على بعض المؤسسات، مما تسبب في توقيف النشاط؛ كما نلمس مجموعة من الإجراءات الإدارية التي تحول دون استغلال المشاريع المنجزة وهو الحال الذي صادفته بعض المؤسسات بسبب عدم مردودية النشاط الممارس وهو ما دفع بها إلى طلب تغيير النشاط، وهو ما يتطلب موافقة لجنة CALPIREF التي تعرف تجميد لمهامها؛ زد على ذلك غياب رخصة الاستغلال، كون إجراءات الحصول عليها تتطلب وقت؛ ناهيك عن تجميد بعض النشاطات من طرف الوزارة (مثل المطاحن والمبينات)؛ فضلا عن غياب التهيئة في بعض الحالات، ونخص بالذكر عدم التزويد بالكهرباء والغاز والماء، وقنوات الصرف الصحي.

أما المشاريع غير المنطقه أساسا في الإنجاز فيعود السبب في بعض الحالات إلى عدم إيداع أصحابها لملفات رخص البناء، وهو ما يثبت تماطل هؤلاء المستثمرين في إنجاز مشاريعهم التي منحت الدولة لأجلها عقارات مختلفة وكبيرة، الأمر الذي استدعى تحرك لجنة متابعة المشاريع الاستثمارية وتطهير العقار، أين تم إلغاء 51 مشروع على مستوى مناطق النشاط في انتظار تأكيد قرار الإلغاء من طرف لجنة CALPIREF، وإعداد 12 مشروع متواجد على مستوى المنطقة الصناعية. غير أننا نسجل 251 مشروع موزعين بين مختلف المناطق المهيأة، لم يتحصل أصحابها على رخص البناء لأسباب مختلفة كغياب أو عدم المصادقة على رخص التجزئة لبعض مناطق النشاطات حال دون حصول المستثمرين على رخص البناء؛

كما قد يرجع إلى عدم الحصول على اعتماد لممارسة النشاط، أو على رخص الاستغلال الذي يرجع في بعض الحالات إلى عدم وجود دراسة للتأثير البيئي لبعض مناطق النشاطات على طبيعة نشاط المشروع، وهو ما يحول دون استكمال إجراءات الحصول على رخصة البناء (مديرية الصناعة والمناجم، 2022، الصفحات 03-05).

من خلال ما سبق، يمكن تلخيص أهم الأسباب التي كانت وراء ندرة العقار الصناعي في النقاط الموالية:

- التماطل في أشغال تهيئة العقار الصناعي الذي يرجع إلى مجموعة من العوامل، منها:
 - عدم توفر الغطاء المالي اللازم من أجل عملية تهيئة العقار الصناعي؛
 - المشاكل الفنية والتقنية التي تصادف إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط المتعلقة بالرخص المسبقة للعملية كرخص التجزئة؛
 - خضوع العقار الصناعي لأكثر من جهة إدارية واحدة، وهو ما ينجر عنه تداخل الصلاحيات وتعقيد إجراءات تسييره؛
 - النزاعات في الملكية التي تشهدها بعض الأراضي المستهدفة لتهيئة العقار الصناعي كما هو الحال منطقة النشاط المراد استحداثها ببلدية خروبة.
- عدم استغلال العقار الصناعي، والذي يعود إلى:
 - الإجراءات الإدارية الكثيرة التي تعرقل استغلال العقار في حالة الرغبة في تغيير النشاط؛
 - ضعف تزويد العقارات الصناعية بالماء والكهرباء والصرف الصحي مع عدم وجود هيئة خاصة تتكفل بتسيير هذه المصالح مما يجعل الخدمات المقدمة بهذا الشأن ضعيفة؛
 - نفشي ظاهرة المضاربة على العقار - من طرف بعض المستفيدين الأوليين؛
 - العراقيل البيروقراطية التي تحول دون حصول المستثمرين على رخص الاستغلال أو رخص البناء أو حتى اعتماد مزاولة النشاط؛
 - تحويل بعض المناطق عن نشاطها الأساسي مع ظهور التجمعات السكانية على حساب أوعية العقار الصناعي، مع صوبة استرجاعه.

3.2. الحلول المقترحة والتسهيلات الممنوحة من طرف الدولة لحيازة العقار

عملت الدولة على تبني مجموعة من الحلول في إطار قانون ترقية الاستثمار 09-16 وما يحمله من تسهيلات تتعلق بالاستثمارات التي يتم إنشاؤها في إطار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، كإنشاء الشباك الوحيد على مستوى الوكالة بما يسهل من الإجراءات الإدارية لحيازة العقار؛ تهيئة المناطق الصناعية مع الترخيص للخواص بإنشائها وتسييرها؛ إضافة إلى إلغاء الامتياز عن طريق المزاد العلني؛ والحوافز الممنوحة بمختلفة أنواعها سواء المالية أو تلك الحقوق والضمانات المرتبطة بالعقار، كالحق في الحصول على رخصة البناء أو رخصة الهدم، أو الحق في رهن الأرض للحصول على قرض من أجل تمويل المشروع، أو الحق في التنازل أو إيجار أو توريث الحق العيني للعقار أو المنشآت المبنية عليه.

ومن أجل الحد من العراقيل التي تواجه المستثمرين حاملي المشاريع الاستثمارية، أو الناشطين الراغبين في توسيع نشاطهم، سواء الذين استفادوا من حيازة العقار الصناعي في ولاية بومرداس ولم يتمكنوا من استغلاله، أو الساعين للحصول عليه؛ تبنت مصلحة الاستثمار بالولاية، شأنها في ذلك شأن العديد من ولايات الوطن، مجموعة من التدابير التي تسمح بتكثيف الجهود الرامية إلى توفير العقار الصناعي والاستغلال الفعلي له، بما يعود بتطوير الاستثمار المحلي ومنه التنمية المحلية، ومن جملة هذه الإجراءات ما يلي: (مديرية الصناعة والمناجم، 2022)

- تنصيب خلية الإصغاء للمستثمرين واستقبالهم على مستوى مديرية الصناعة، ومرافقتهم وتوجيههم مع مختلف المصالح التقنية للولاية ذات الصلة بملف الاستثمار، ودراسة المشاكل التي تعاني منها بعض مناطق النشاطات والحظيرة الصناعية، فضلا عن إشراك منظمات أرباب العمل في الاجتماعات المتعلقة بالاستثمار.

- العمل على زيادة عرض العقار الصناعي لمواجهة الطلب المتزايد عليه بالولاية، من خلال متابعة ملف مناطق النشاطات المقترحة المتواجد على مستوى وزارة الفلاحة لإعادة تصنيف القطع الأرضية المقترحة، بالإضافة إلى متابعة ملف رفع التجميد على عمليات التهيئة لمناطق النشاطات (خروبة-بودواو، يسر-شعبة العامر، برج منايل-أولاد موسى والثنية)، مع العلم أن الدراسة منتبهة ومصادق عليها.

- العمل على استحداث مناطق نشاطات مصغرة على مستوى بلديات الولاية، موجهة للشباب حاملي المشاريع، وتبعا للمذكرة الصادرة عن وزارة الداخلية التي تحث على إنشاء مناطق نشاطات مصغرة تتوفر فيها مختلف الشروط بمساحات لا تتعدى 5 هكتارات تشرف عليها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين في هذا الصدد تم اعتماد ثلاثة مناطق نشاطات مصغرة على مستوى كل من بلديات اولاد عيسى، تاورقة، وبني عمران، غير أن الإجراءات الإدارية لا تزال في طور الإعداد.

- السعي وراء تزويد الحظيرة الصناعية بمختلف الشبكات (الغاز-الكهرباء والماء) بالتنسيق مع مختلف الوزارات أين تم موافاتهم بالاحتياجات المالية التقديرية لربط الحظيرة الصناعية لبلدية الأربعطاش لمختلف الشبكات، وإعادة تصنيف الأراضي الفلاحية المقترحة لاستقبال محطة التصفية، ثلاثة (03) محولات كهربائية ومركز للغاز.

- التنسيق مع مختلف المصالح التقنية للولاية قصد إيجاد حلول للمشاكل الإدارية التي تعاني منها بعض مناطق النشاطات، خاصة ما تعلق منها بإعداد رخصة التجزئة أو تعديلها إن وجدت.

- تنصيب لجنة رفع القيود التي تعيق دخول المشاريع الاستثمارية حيز الاستغلال، تبعا لتعليمات السيد رئيس الجمهورية، بموجب القرار رقم 2309 المؤرخ في 2021/10/14، والمعدل بالقرار رقم 2477 المؤرخ في 2021/11/17، والتي عقدت 06 اجتماعات منذ انشائها تم خلالها دراسة 158 ملف، منها 28 في قطاع الصناعة، 20 في القطاع الفلاحي، 29 في قطاع التجارة، 07 في قطاع السياحة، 41 ملف خاصة بعقود التعمير، 31 ملف خاص برخصة الاستغلال، 02 مطروحة من طرف قطاع التشغيل، حيث تم تحويل 60 ملف إلى اللجنة الوطنية.

- معالجة ملف الاستثمار المحلي وتطهير مدونة العقار الصناعي، حيث تم تنصيب اللجنة الولائية لمتابعة وضعية الاستثمار وتطهير العقار الصناعي التي أسفرت أشغالها إلى غاية مطلع سنة 2022، باسترجاع 88 حصة، بمساحة 33.81 هكتار، منها 70 حصة بمساحة 27.06 هكتار دخلت الحافظة العقارية للولاية، و11 حصة بمساحة 3.38 هكتار في طور الاسترجاع عن طريق العدالة.

بفضل هذه التدابير الجديدة لقطاع الاستثمار بولاية بومرداس، يكون النسيج الصناعي الهام الذي يشمل أكثر من 1964 مؤسسة ناشطة في القطاع الصناعي ضمن أكثر من 14 ألف مؤسسة صغيرة ومتوسطة، قد تدعم بمكاسب جديدة في انتظار تعزيز القطاع بمناطق أخرى قابلة للتهيئة من أجل الاستثمار، ودعم المشاريع الاستثمارية التي تعاني أغلبها من مشكل العقار الذي يمثل أحد المعوقات الأساسية لتحقيق الأهداف الاقتصادية المسطرة.

خاتمة

بعد التطرق لمختلف المفاهيم المتعلقة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وكذا العقار الصناعي، عملنا على عرض واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بومرداس مع تتبع وتحليل وضع العقار في الولاية، حيث توصلنا إلى مجموعة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- أولت الدولة اهتمام كبير للاستثمار عموما والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث عملت على توفير مجموعة من الآليات والهيئات الداعمة سواء من حيث المرافقة، التمويل أو تأطير العقار الذي يسمح بتوطين المشاريع الاستثمارية، إذ عرفت هذه الأطر تعديلات كبيرة في التشريعات والقوانين؛

- عرفت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تطورا ملحوظا خلال فترة الدراسة من حيث عدد المؤسسات المنشأة، وقد وجدنا أن نشاطها يتمركز حول قطاعي الخدمات والتجارة على حساب قطاعات الصناعة، الفلاحة والسياحة؛

- تشهد ولاية بومرداس طلبا شديدا على العقار الصناعي من طرف المستثمرين وحاملي المشاريع الاستثمارية، حيث تنصدر المشاريع الصناعية قائمة الطلبات، في حين نلمس تراجع لعرض العقار بالولاية، إذ تم توزيع الحصص المخصصة في الحظيرة الصناعية الأربعة عشر ومختلف مناطق النشاط بشكل كلي تقريبا، وهو ما أدى إلى عجز الهيئات الوصية عن تلبية الطلب؛ يقودنا هذا إلى تفسير ضعف نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الناشطة في القطاع الصناعي والفلاحي والسياحي نظرا لارتباطهم بشكل كبير بمدى وفرة العقار؛

- عدم قدرة الهيئات المحلية الوصية على تهيئة مناطق نشاط جديدة بالرغم من الجهود المبذولة بسبب الطابع الفلاحي للولاية الذي يستوجب إعادة تصنيف قطع الأراضي المستهدفة؛

- وجود تقاعس كبير من طرف المستثمرين الحائزين على عقارات لتنفيذ مشاريعهم، حيث أن منهم عدد معتبر لم يلجأ إلى طلب رخصة البناء، وهو ما دفع إلى العمل على استرجاع تلك العقارات، غير أن الإجراءات القانونية المتبعة أخرت من عملية الاسترجاع؛

- تسجيل مجموعة من العراقيل الإدارية وأخرى متعلقة بنقص التهيئة، منعت المستثمرين من تنفيذ استثماراتهم بالرغم من الرغبة الجادة لهم، وهو ما يؤدي إلى عرقلة عجلة التنمية المحلية بالولاية.

على ضوء هذه النتائج فإننا نقترح ما يلي:

- ضرورة الإسراع وتكثيف الجهود لتطهير العقار الصناعي بالتنسيق بين مختلف الهيئات المعنية، مع اتخاذ الإجراءات القانونية الرادعة ضد المستثمرين الوهميين، والعمل على متابعة قرارات إلغاء عقود الامتياز إلى غاية الاسترجاع النهائي للقطع الأرضية؛ الأمر الذي سيسمح بتغطية جزء من الطلب على العقار بالنسبة للمستثمرين الجادين؛

- مواصلة العمل على تجسيد عملية تهيئة مناطق النشاطات الجديدة، واستكمال تهيئة الأجزاء غير المهيأة في المناطق القائمة للاستفادة منها ومواجهة الضغط الكبير الذي تواجهه الولاية جراء نقص العقار الصناعي؛

- الاهتمام أكثر بمرافقة المستثمرين وإيجاد الحلول الملائمة للمشاكل التي تواجههم على مستوى بعض مناطق النشاطات والخدمات والتي حالت دون تجسيد مشاريعهم الاستثمارية؛

- توجيه حاملي المشاريع نحو الاستثمار في القطاعين الفلاحي والسياحي نظرا للمقومات الطبيعية التي تزخر بها ولاية بومرداس، مع الإسراع في تهيئة مناطق التوسع السياحي الإحدى عشر.

انطلاقا من النتائج المتوصل إليها وبناء على التوصيات المقترحة، فإننا ندعو الباحثين إلى محاولة دراسة فرص استثمار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القطاعين الفلاحي والسياحي بولاية بومرداس، وأهم العراقيل التي تواجهه.

ANNIREF (27, 01, 2020). *التعريف بالوكالة. تاريخ الاسترداد 30 01, 2022*. من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: <http://www.aniref.dz/index.php/ar/>

أحسن طيار، و أيوب مسيخ. (30 جوان، 2019). *معوقات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر: دراسة حالة ولاية سكيكدة. مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، 13 (1)، الصفحات 91-120.*

أحمد عازب الشيخ ، خليفة عزي ، و عبد الجليل هويدي. (2017). *معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر. الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر، (الصفحات 1-20). جامعة حم لخضر-الوادي.*

الجريدة الرسمية . (10 يناير، 2017). *قانون رقم 17-02. يتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات . الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.*

الجريدة الرسمية. (21 سبتمبر، 2020، العدد 55). *المرسوم التنفيذي رقم 20-254، المؤرخ في 15 سبتمبر 2020. المتضمن إنشاء لجنة وطنية لمنح عالمة "مؤسسة ناشئة" و "مشروع مبتكر" و "حاضنة الأعمال"، وتحديد مهامها وتشكيلتها وسيرها. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.*

الجريدة الرسمية العدد 46. (03 08، 2016). *قانون 16-09. املتعلق بترقية الاستثمار. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.*

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ANIREF. (2019). *المذكرة الظرفية للعقار الصناعي للسنة المالية 2018. الجزائر: وزارة الصناعة والمناجم.*

آمال خدامية. (30 06، 2020). *متطلبات النهوض بالمناطق الصناعية لدعم النمو الاقتصادي في الجزائر. مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية م، المجلد 06 (العدد 01)، الصفحات 559-586.*

سعدية قفي. (31 ديسمبر، 2017). *دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم و تسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 4 (العدد 08 الجزء 01)، الصفحات 43-56.*

سميحة حنان خوادجية. (2016). *النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر. رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص. جامعة قسنطينة.*

سمير آيت عكاش، و حميد قرومي. (المجلد 08، العدد 14 ديسمبر، 2013). *المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المشاكل والتحديات. المعارف، الصفحات 225-238.*

عبد السلام عبد اللاوي، أمال بوبكر. (25 01، 2020). *دور الجماعات المحلية في دعم الاستثمار المحلي وخلق الثروة وتفعيل التنمية المحلية في الجزائر. مجلة الاقتصاد والمالية، المجلد 06 (العدد 01)، الصفحات 91-102.*

فهيمه قسوري. (31 أكتوبر، 2019). دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تعزيز قدرات الاستثمار الوطني في ظل قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار. *مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12 (العدد 02)*، الصفحات 09-28.

كمال زيتوني، و كريم جازي. (05، 2012). *المرافقة المقاولاتية كأسلوب فعال للنهوض بالمشروعات الصغيرة في الجزائر*. تاريخ الاسترداد 11 05 2021، من <http://iefpedia.com>

محمد بوشوشة. (30 06، 2018). دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. *مجلة العلوم الإدارية والمالية، 02 (01)*، الصفحات 426-444.

محمود سردو. (31 ديسمبر، 2019). تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير. *الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11 (العدد 2)*، الصفحات 52-61.

مديرية الصناعة. (2018). *حصيلة النشاط السنوية*. بومرداس.

مديرية الصناعة. (2019). *الحصيلة السنوية للنشاط*. بومرداس.

مديرية الصناعة. (2020). *حصيلة النشاط السنوية*. بومرداس.

مديرية الصناعة والمناجم. (2022). *مذكرة حول استرجاع العقار الصناعي*. بومرداس: مصلحة الاستثمار.

هاشم عيود الموسوي. (2010). *مقومات بيئة المدن الصناعية الجديدة في العراق*. بغداد.