



جامعة الشهيد حمزة لخضر الوادي

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير



تحت الرعاية السامية للسيد رئيس الجامعة
الأستاذ الدكتور عمر فرحاتي

الملتقى الوطني حول

إشكالية إستدامة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر



المحاور

- المحور الأول:** دراسة أشكال و وسائل دعم الدولة الجزائرية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- المحور الثاني:** الصعوبات والعراقيل التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر.
- المحور الثالث:** متطلبات استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- المحور الرابع:** المعايير المحاسبية الدولية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- المحور الخامس:** دور الهيئات الحكومية في إستدامة المؤسسات.
- المحور السادس:** دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومسؤوليتها المتعلقة بالإستدامة البيئية.
- المحور السابع:** قياس مؤشرات إستدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- المحور الثامن:** الحلول والمقترحات لإستدامة المؤسسات الجزائرية

يومي

07/06

ديسمبر 2017

قاعة المحاضرات الكبرى ابوالقاسم سعد الله
بالقطب الجامعي بالشط



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير



الملتقى وطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| رئيس الملتقى | د. عوادي مصطفى |
| رئيس اللجنة العلمية | د. يونس الزين |
| مقرر اللجنة العلمية | د. رضا زهواني |
| رئيس اللجنة التنظيمية | د. موسى جديدي |
| نائب رئيس اللجنة التنظيمية | د. لعبيدي مهاوات |
| تاريخ إنعقاد الملتقى | يومي 06 و 07 ديسمبر 2017 |
| البريد الإلكتروني للملتقى | Durabilite39@gmail.com |

بطاقة معلومات المداخلة

| | | | |
|------------------|--|---------------|------------------|
| المحور رقم - 2 - | الصعوبات والعراقيل التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر | | |
| عنوان المداخلة | معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر | | |
| الإسم واللقب | عازب الشيخ أحمد | عزي خليفة | هويدي عبد الجليل |
| المؤهل العلمي | / | / | / |
| الوظيفة | أستاذ مساعد أ | أستاذ مساعد أ | أستاذ مساعد أ |
| التخصص | / | / | / |
| المؤسسة | جامعة الوادي | جامعة الوادي | جامعة الوادي |
| ملاحظات | / | / | / |

معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر

ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية إلى معرفة معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي الممنوح للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر في صيغة عقد الامتياز الصناعي سواء كانوا مستثمرين وطنيين أو أجنبى وذلك في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط. ولتحقيق هذا الهدف تم اعتماد منهج وصفي تحليلي يعتمد على تحليل الأدبيات المتعلقة بالعقار والصناعي وجمع المعلومات وتصنيفها وتحليلها وتفسيرها، وعالجت الورقة البحثية في المحور الأول ماهية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من حيث المفهوم وكذا الواقع والمعوقات، أما في المحور الثاني تم تناول ماهية العقار الصناعي في الجزائر من حيث المفهوم ومعوقات إدارته واستغلاله. وخلصت الورقة البحثية بتقديم بعض الحلول التي نرى أنها مناسبة، والتي من شأنها أن تمنح وتساعد المستثمرين الوطنيين والأجانب بحق الامتياز في استغلال وتملك أو كراء تلك العقارات الصناعية في ظروف مريحة وجيدة. الكلمات المفتاحية: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، العقار الصناعي، المناطق الصناعية ومناطق النشاط، عقد الامتياز الصناعي.

مقدمة:

تعتبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بمختلف تخصصاتها وأشكالها القانونية عصب النهوض بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، فهي تساهم في التخفيف من حدة بطالة اليد العاملة وتساهم في الناتج المحلي والقيمة المضافة، حجم الصادرات... إلخ. وإن مساهمة ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يتطلب تضافر مجموعة من الجهود، ولعل أبرزها إزالة القيود والمعوقات والمتمثلة في: التمويل، العقار، الإجراءات التنظيمية والتشريعية، التسويق... إلخ، والتي تحول دون تحقيق أهدافها والمساهمة في التنمية الاقتصادية للبلد. وتملك الجزائر وعاء عقاري لا بأس به يتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط. وهنا نقتصر التحدث فقط على مشاكل العقار الصناعي دون العقار الفلاحي أو السياحي، وبهذا الصدد نذكر بمشكل أساسي يتمثل في صعوبة حصول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (مستثمرين وطنيين أو أجنبى) على حق الامتياز لاستغلال للعقار الصناعي المناسب لنشاطها في المناطق الصناعية ومناطق النشاط، بصيغة التملك أو الكراء أو ترخيص إجراء البيع بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي لتلك العقارات الصناعية. وانطلاقاً من الطرح السابق يمكن صياغة إشكالية الدراسة في السؤال التالي:

ماذا نقصد بالعقار الصناعي؟ وما هي معوقات إدارة واستغلال هذا الأخير في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية؟

للإجابة عن هذه الإشكالية تم تقسيم المداخلة إلى المحاور التالية:

I. ماهية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

1. مفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛

أ. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛

ب. خصائص وأهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛

2. واقع ومعوقات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

أ. واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر؛

ب. معوقات تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر؛

II. ماهية العقار الصناعي في الجزائر:

1. مفهوم العقار الصناعي:

أ. مفهوم العقار (تعريف العقار، أنواعه العقارات، تصنيف الأملاك العقارية)؛

ب. مفهوم العقار الصناعي (تعريفه، تطور تنظيمه، عقد الامتياز الصناعي)؛

2. معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي في الجزائر:

أ. مفهوم المناطق الصناعية ومناطق النشاط؛

ب. معوقات إدارة المناطق الصناعية (تهيئة وتسيير المناطق الصناعية، معوقات تامين العقار الصناعي)؛

III. الخلاصة؛

I. المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

1. مفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

أ - تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

تعرف المؤسسة الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مهما كانت طبيعتها القانونية، بأنها مؤسسة إنتاج السلع و/ أو الخدمات:

- ✓ تشغل من 1 إلى 250 شخصا؛
- ✓ لا يتجاوز رقم أعمالها السنوي 4 مليار دينار جزائري، أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 1 مليار دينار جزائري؛
- ✓ تستوفي معيار الاستقلالية¹؛

ويمكن تفصيل الحدود الفاصلة بين مؤسسة مصغرة جدا، صغيرة ومتوسطة في نص هذا القانون في الجدول التالي:

الجدول رقم (01): تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

| صنف المؤسسة | عدد العمال | رقم الأعمال السنوي | مجموع الحصيلة السنوية |
|-----------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| مؤسسة صغيرة جدا | من 1 إلى 9 | أقل من 40 مليون دج | لا يتجاوز 20 مليون دج |
| مؤسسة صغيرة | من 10 إلى 49 | لا يتجاوز 400 مليون دج | لا يتجاوز 200 مليون دج |
| مؤسسة متوسطة | من 50 إلى 250 | ما بين 400 مليون إلى 4 مليار دج | ما بين 200 مليون إلى 1 مليار دج |

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ العدد (02)، 11 جانفي 2017، المواد (8، 9، 10)، ص 6.

ب. 1. خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة: يتميز قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بمجموعة من الخصائص والسمات، نذكر منها:²

- * سهولة الإنشاء والتأسيس لعدم احتياجها لقدرات مالية كبيرة والتكنولوجيا المتطورة.
- * انخفاض معامل رأس المال عن العمل لاعتمادها على القدرات الإنتاجية الكثيفة العمل.
- * يتولى مالك المؤسسة كل العمليات التسييرية والتقنية والمالية (ذات طابع عائلي غالبا).
- * تقدم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنتجات من سلع وخدمات التي تتناسب مع احتياجات السوق المحلية وتلبية الطلب في المنطقة التي تنشأ بها والمناطق المجاورة لها.
- * ارتباط الجانب الاقتصادي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجانب الاجتماعي، فكثيرا ما ترتبط بالعائلة فتوفر فرص العمل لأفرادها دون الالتزام بمؤهلات دراسية أو شهادات رسمية.
- * القدرة على مواجهة الصعوبات في أوقات الأزمات الاقتصادية مثل: سياسات الإنتاج، التسويق والتمويل (كمية الإنتاج أو النوعية)، سهولة تحديث التكنولوجيا المستخدمة.
- * إحدى الآليات الفعالة في دمج المرأة في الاقتصاد، مما يسمح لها من أن تصبح أداة إنتاجية فاعلة من خلال المشاركة بمدخراتها في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمساهمة في العملية الإنتاجية.
- * عادة ما تكون عبارة عن صناعات مكتملة ومغذية لإحدى الصناعات الكبيرة، وعليه فإنها تلعب دورا فعالا في دعمها من خلال توزيع منتجاتها وإمدادها بمستلزمات الإنتاج.

ب. **أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:** تتفق البحوث والدراسات العلمية والتجارب الميدانية في مختلف البلدان على أهمية الدور الذي تؤديه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في النهوض بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول من خلال مساهماتها في إنشاء مناصب عمل، وتنويع النسيج الاقتصادي والتكنولوجي عن طريق تنمية الإنتاج المحلي، بالإضافة إلى تنمية وتنويع الصادرات. هذا التوجه أدى بالعديد من الدول في السنوات الأخيرة إلى اعتماد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كمحرك أساسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال اعتماد مختلف البرامج وضبط مجموعة من الإجراءات والقوانين الكفيلة بالتطوير والترقية، هذا إضافة إلى:

- ☒ المساهمة في تشغيل الشباب بتكلفة منخفضة نسبيا إذا ما قورنت بتكلفة مناصب العمل بالمؤسسات الكبرى؛
- ☒ ارتفاع مستوى الادخار والاستثمار من خلال تعبئة رؤوس الأموال من الأشخاص؛
- ☒ الاعتماد على الموارد الإنتاجية المحلية مما يساهم في التقليل من الاستيراد؛
- ☒ ارتفاع معدلات المردودية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مقارنة بالمؤسسات الاقتصادية العمومية؛
- ☒ العمل على توفير سلع وخدمات للاستهلاك النهائي؛
- ☒ سهولة توزيع منتجات هذه المؤسسات يقلل من تكاليف التخزين، مما يؤدي إلى تسويق السلع للمستهلك بأقل تكلفة ممكنة.³

3.1. واقع ومعوقات تنمية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر؛

سوف نتناول في هذا العنصر من الدراسة، تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من خلال إبراز عددها الإجمالي وتوزيعها القطاعي والولائي، والوقوف على أهم المعوقات التي تعترض نمو هذا القطاع في الجزائر.

أ - واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

شهدت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر تطورا في عددها عبر السنوات، حيث بلغت نسبة نموها بين عامي 2015 و 2016 ما يقارب 9.42%، مما يمثل زيادة صافية إجمالية قدرها 88 052 مؤسسة. ومرد ذلك يعود إلى الاهتمام بهذا القطاع من خلال توفير الإطار التشريعي والتنظيمي والمؤسسي والمتمثل في القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وإنشاء صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، المجلس الاستشاري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة. وهذا ما يبينه الجدول التالي:

الجدول رقم (02): تطور إجمالي عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (2016/2015)

| Années | Année 2015 | Année 2016 | L'évolution |
|------------------------------|------------|------------|-------------|
| Population globale de la PME | 934 569 | 1022621 | 9,42 |

المصدر: نشرة المعلومات الاحصائية لسنة 2016، وزارة الطاقة والمناجم، طبعة ماي 2017، ص 13.

في نهاية عام 2016، بلغ مجموع عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة 1022621 مؤسسة وأكثر من 56% منها ذات شخصية اعتبارية، بما في ذلك 390 مؤسسة اقتصادية عامة. والباقي يتكون من أشخاص طبيعيين بما نسبته 43.65%، حيث 20.64% منها يعملون مهن حرة و 23% يعملون أنشطة حرفية، ويمكن إرجاع ذلك إلى مساهمة عملية الخوصصة بأشكالها المختلفة (الجزئية أو الكلية) في تخفيض عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية بسبب تغير طبيعة الملكية. ويمكن توضيح ذلك في الجدول التالي:

الجدول رقم (03): إجمالي عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في نهاية عام 2016

| Types de PME | Nombre de PME | Part % |
|-------------------------------|---------------|--------|
| 1. Pme privées | | |
| Personnes morales | 575906 | 56.32 |
| Personnes physiques | 446325 | 43.65 |
| Professions libérales | 211083 | 20.64 |
| Activités artisanales | 235242 | 23.00 |
| Total 1 | 1022231 | 99.96 |
| 2. Personnes publiques | | |
| Personnes morales | 390 | 0.04 |
| Total 2 | 1022621 | 100 |

المصدر: نشرة المعلومات الاحصائية لسنة 2016، مرجع سبق ذكره، ص 8.

وينقسم إجمالي عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في نهاية عام 2016 إلى ثلاثة أنواع من المؤسسات: منها ما نسبته 97.12٪ مؤسسات صغيرة جدا (توظف عدد أقل من 10 أشخاص)، تليها المؤسسات الصغيرة بنسبة 2.57٪ (توظف عدد ما بين 10 إلى 49 شخص)، وآخرها ما نسبته 0.31٪ مؤسسات متوسطة (توظف عدد ما بين 50 إلى 249 شخص). ويمكن توضيح ذلك في الجدول التالي:

الجدول رقم (04): تصنيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في نهاية عام 2016

| Types de PME | Nombre de PME | Part % |
|------------------------|---------------|--------|
| Très Petite Entreprise | 993170 | 97.12 |
| Petite Entreprise | 26281 | 2.57 |
| Moyenne Entreprise | 3170 | 0.31 |
| Total 1 | 1022621 | 100 |

المصدر: نشرة المعلومات الإحصائية لسنة 2016، مرجع سبق ذكره، ص 9.

ويبلغ العدد الإجمالي للعمالة المسجلة والمصرح بها لدى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في نهاية عام 2016 ما مجموعه 2540698 عامل، منها فقط 29024 عامل مسجل لدى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية، وتجدر الإشارة إلى أن العدد الإجمالي للعمالة المسجلة لدى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يحقق زيادة قدرها 7.16٪ بين عامي 2015 و 2016. وهذا ما يبينه الجدول التالي:

الجدول رقم (05): التطور في العمالة المسجلة حسب نوع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (2016 / 2015)

| Types de PME | Année 2015 | | Année 2016 | | Evolution % |
|----------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------|
| | Nombre | Part % | Nombre | Part % | |
| PME Privées | | | | | |
| Salariés | 1 393 256 | 58,75 | 1489443 | 58.62 | 6.90 |
| Employeurs | 934 037 | 39,40 | 1022231 | 40.23 | 9.44 |
| Total 1 | 2 327 293 | 98,16 | 2511674 | 98.86 | 7.92 |
| PME Publiques | 43 727 | 1,84 | 29024 | 1.14 | -33.62 |
| Total 2 | 2 371 020 | 100 | 2 540 698 | 100 | 7.16 |

المصدر: نشرة المعلومات الإحصائية لسنة 2016، مرجع سبق ذكره، ص 14.

أما بالنسبة لمساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في خلق القيمة المضافة حسب الشكل القانوني، فنجد أنها في تطور مستمر عبر السنوات (2012-2015)، حيث قدرت في سنة 2012 بـ 6,606 مليار دينار ووصلت سنة 2015 إلى ما يقارب 9,238 مليار دينار. ولكن الملاحظ بشكل جلي هو أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة تساهم بنسبة كبيرة في خلق القيمة المضافة مقارنة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية، وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (06): تطور مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القيمة المضافة حسب الشكل القانوني (2012 - 2015)

الوحدة: مليار دينار

| Secteur juridique | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|----------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | Valeur | % | Valeur | % | Valeur | % | Valeur | % |
| Part du Public dans la VA | 793.38 | 12.01 | 893.24 | 11.7002 | 1187.93 | 13.9 | 1313.36 | 14.22 |
| Part du Privé dans la VA | 5813.02 | 87.99 | 6741.19 | 88.2998 | 7338.65 | 86.1 | 7924.51 | 85.78 |
| TOTAL | 6,606 | 100 | 7,634 | 100 | 8,527 | 100 | 9,238 | 100 |

المصدر: نشرة المعلومات الإحصائية لسنة 2016، مرجع سبق ذكره، ص 42.

"انطلاقاً من هذه الوضعية تجسدت إرادة الدولة في النهوض بهذه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر إصدار القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الذي تم المصادقة عليه مؤخراً من طرف البرلمان في الجريدة الرسمية رقم 2. ويهدف هذا النص المتمم والمعدل لقانون 2001 إلى تشجيع خلق المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحسين التنافسية وقدرتها على التصدير وكذلك تحسين نسبة الإدماج الوطني وترقية المناولة.

ويتضمن النص عدة إجراءات لدعم هذا الصنف من المؤسسات، لاسيما ما يتعلق بإنشائها والبحث والتطوير والابتكار وتطوير المناولة وكذا الدعم المالي لعمليات إنقاذ المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي توجد في وضعية صعبة لكنها قادرة على مواصلة النشاط. وتطبيقاً لهذا القانون ستقوم الجماعات المحلية بالإجراءات الضرورية لمساعدة ودعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، خاصة بتسهيل الحصول على العقار الذي يلائم نشاطها ومنحها عقارات في مناطق النشاط والمناطق الصناعية. ويخضع نص القانون حصة من الصفقات العمومية للتنافس بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب شروط وطرق محددة بصفة قانونية.

ويجعل نص القانون من الوكالة الوطنية لتطوير وعصرنة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة جهازاً للدولة مكلف بتنفيذ استراتيجية تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويدعمها لتحقيق مهامها. وحسب القانون ستضمن هذه الوكالة تنفيذ سياسة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة فيما يخص الإنشاء والتطوير وضمان ديمومتها بما فيها تحسين النوعية وترقية الابتكار وتعزيز المؤهلات والقدرات الإدارية. ويتضمن النص أيضاً إنشاء هيئة استشارية تسمى "المجلس الوطني للتشاور من أجل تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة" والذي يضم المنظمات والجمعيات المختصة والممثلة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

من جهة أخرى إنشاء القانون الجديد صناديق لضمان القروض وصندوقاً للإطلاق من أجل تشجيع المؤسسات المصغرة المختصة في الابتكار. ويوجه هذا الصندوق لتمويل مصاريف تصميم المنتج الأولي (مصاريف البحث والتطوير والتصميم ومخطط الأعمال... إلخ) وذلك بهدف تجاوز العقبات الخاصة بنقص التمويل خلال مرحلة ما قبل إنشاء المؤسسة والتي لا يغطيها رأس مال الاستثمار. ويستثنى من هذا القانون البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين والوكالات العقارية وشركات الاستيراد.

وتأتي صياغة هذا القانون الجديد - الذي يعتبر ثاني أكبر ملف تشريعي بعد ذلك المتعلق بقانون الاستثمار - بعد النتائج المتبينة لعملية إعادة تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي أطلقت سنة 2012 والتي لن تحقق كل أهدافها. ووفقاً لأرقام وزارة الصناعة والاستثمار فقد تم إحصاء أكثر من 900 ألف مؤسسة صغيرة ومتوسطة تنشط حالياً بالجزائر وهو رقم يعد جد ضعيف مقارنة بإمكانيات البلاد وأهداف القطاع. وفي هذا الإطار فإن مخطط عمل الحكومة يرمي إلى إنشاء مليون مؤسسة صغيرة ومتوسطة جديدة خلال الخماسي 2015 - 2019.

وقد تطرق منتدى رؤساء المؤسسات خلال اجتماعه بالمركزية النقابية، لتحسن الملحوظ الذي يعرفه مناخ الأعمال ببلادنا، والذي ترجمه بعض الإجراءات المتخذة في الميدان، أبرزها التحسن الكبير الذي يعرفه العقار الصناعي الموجه للمستثمرين، الذين عبروا عن رضاهم عن الإجراءات المتخذة على مستوى الولايات، التي سّوت من عملية تسليم الأراضي للمستثمرين، فيما يبقى التباطؤ مسجلاً على مستوى مديريات أملاك الدولة التي تعرف تأخراً في عملية تسجيل عمليات التنازل للمستفيدين⁴.

ب - معوقات تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر: يتفق المهتمون والدارسون لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أن هناك العديد من المشاكل والمعوقات التي يعاني منها هذا النشاط التي تكون متداخلة في ما بينها من حيث أسبابها ونتائجها وفي مقدمة هذه الإشكالات الأتي:⁵

1. المعوقات المتعلقة بالتمويل: إذ هناك صعوبة في الحصول على القروض من البنوك، وذلك لعدم ملائمة المعايير المتبعة في البنوك لطبيعة هذه المؤسسات ومتطلباتها للحصول على التمويل اللازم بشروط ميسرة وملائمة، أما لعدم توفر الضمانات اللازمة التي تتطلبها تلك البنوك، أو لصعوبة شروط التمويل من حيث الفوائد والأقساط وفترات التسديد والتي تتجسد في صعوبة وضع فرص الحصول على التمويل الخارجي المناسب.

2. المعوقات المتعلقة بالتسويق والترويج: إن أحد أهم عوامل فشل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هو غياب الدراية أو المعرفة بعوامل التسويق والترويج، حيث أن قدرة الأسواق على استيعاب الطاقة الإنتاجية محكومة بعوامل منها عدد السكان، دخول الأفراد، والسلع المنافسة، لذا فإن عدم

اكثرث أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لمثل هذه العوامل واعتمادهم على الوسطاء في تصريف منتجاتهم يضعف من قدرة المشروع على الصمود أمام المنافسة.

3. المعوقات المتعلقة بساطة الإجراءات الإدارية: المستخدمة داخل هذه المؤسسات يجعلها بعيدة عن الأساليب الإدارية الحديثة المتبعة داخل المؤسسات الأخرى، إذ في أغلب الأحيان تكون إدارة المشروع منطاة بصاحب المشروع، أي لا توجد هنالك إدارة متخصصة أو تنظيم إداري متكامل يقود العمل فيها، فضلا عن التحديد وبقاء عمل المشروع تقليديا.

4. المعوقات المتعلقة بصعوبة الحصول على المواد الأولية: وتعتبر من المشاكل الرئيسية التي تقف بوجه تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بسبب اعتماد الكثير من هذه المؤسسات على المواد الأولية المستوردة من الخارج.

5. المعوقات المتعلقة بالإجراءات التنظيمية والتشريعية: والتي تعتبر من المعوقات التي تحول دون نمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بدءاً من تعقيد وتعدد إجراءات إنشاء هذه المؤسسات، وصعوبة الحصول على التراخيص الرسمية لها.

6. المعوقات المتعلقة بتعدد الدراسات الفنية ودراسات الجدوى الاقتصادية: وتوافر المعلومات الحديثة والدقيقة حول حركة الأسواق والبيئة الاقتصادية من المستلزمات الضرورية لإقامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والتي تعاني من نقص شديد في هذه المجالات مجتمعة وخاصة في الدول النامية وينعكس ذلك على مستوى تكاليف الإنتاج وأسعار البيع والتسويق بصفة عامة، وعدم القدرة على مواكبة التطورات الحديثة لإنتاج السلع والخدمات التي تلي رغبات المستهلكين وفق المواصفات الدولية المطلوبة لكسب رهان المنافسة.

7. المعوقات المتعلقة بالعقار الصناعي: من بين العوائق التي تواجهها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز وتنمية المشاريع الاستثمارية هي مسألة العقار الصناعي فهناك:⁶

- ☑ طول مدة منح الأراضي المخصصة للاستثمار.
- ☑ الرفض غير المبرر أحيانا للطلبات.
- ☑ إعادة النظر حتى في عمليات توزيع قانونية.
- ☑ مشكلة عقود الملكية التي لا تزال قائمة في كثير من جهات الوطن.

II. ماهية العقار الصناعي في الجزائر؛

1. مفهوم العقار الصناعي؛

أ. مفهوم العقار:

1.1. تعريف العقار: تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".⁷

وتصنف العقارات في الجزائر إلى: عقارات سكنية (كالشقق والمنازل)؛ عقارات تجارية (محلات البيع، المراكز التجارية،...); العقارات الزراعية والفلاحية، عقارات الإدارات العمومية والحكومية؛ إضافة إلى العقارات صناعية.⁸

أ.2. أنواع العقارات: يوجد ثلاثة أنواع من العقارات نوجزها فيما يلي:⁹

★ **العقارات بطبيعتها:** هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار

★ **العقارات بحسب موضوعها:** عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكنى، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تعتبر عقارا، إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.

★ العقارات بالتخصيص: جاء تعريفها في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني الجزائري بقوله: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص". إذا هي منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ويضع القانون أربعة شروط ليصبح العقار بالتخصيص:

❖ أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.

❖ أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه

❖ أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.

❖ توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

أ.3. تصنيف الأملاك العقارية: صنفّت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، إلى الأصناف القانونية التالية:¹⁰

❖ الأملاك الوطنية: وتشمل على ما يلي: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية؛

❖ الأملاك الخاصة: وهي إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزأة، أو مشتركة، أو مشاعة؛

❖ الأملاك الوقفية: وهي إما أن يكون الوقف عام أو خاص؛

ب. مفهوم العقار الصناعي:

ب.1. تعريف العقار الصناعي: يمكن تناول موضوع العقار الصناعي في ظل بعض الاختصاصات المعرفية كما يلي:¹¹

● العقار الصناعي من وجهة نظر خبراء الجغرافيين: يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المؤسسات الصناعية. ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما في:

- توطين عام يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي.

- توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المؤسسة الصناعية.

● العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين: ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول (الأراضي والمباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

● العقار الصناعي من وجهة نظر القانون: أما المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي وإن كان تحديد المفاهيم هو اختصاص أصيل لفقهاء القانون، وإنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سنه سلسلة من النصوص القانونية التي تتماشى مع السياسة والإيديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية. ويعرف العقار الصناعي على أنه: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة (actifs excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"¹².

ب.2. تطور تنظيم العقار الصناعي في الجزائر: وقد مرت تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين هما:¹³

✓ المرحلة الأولى: الأولى كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 74 / 26 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات بتوفير تجهيزات عمومية واجتماعية، ومكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ على الأراضي الفلاحية، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة. وكان أول تنظيم قانوني حقيقي لما أصبح يسمى بالمناطق الصناعية كان سنة 1973 من خلال الأمر 73 / 45 المؤرخ في 18 / 20 / 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، لكن مع مرور الزمن أصبحت هذه المناطق غير صالحة لتحقيق التطلعات، سيما بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل

العقار الصناعي وهو ما أدى بالسلطات العمومية المعنية إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا.

✓ المرحلة الثانية: في هذه المرحلة لتنظيم العقار الصناعي فقد تم في إطار المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 17/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار، تقسيمه إلى نوعين من المناطق، مناطق خاصة وأخرى حرة. وقد أتى القانون المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 بنوع جديد من المناطق هي "المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة من الدولة"، وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار، الذي يقوم بتحديدتها وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم.

ب.3. عقد الامتياز للعقار الصناعي:

يعتبر عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الادارية المسماة التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية من تعريف وتنظيم أحكامه، و هو عقد الامتياز الصناعي بموجب نموذج دفتر الشروط كما يلي: "إن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري". ويمكننا القول أن عقد الامتياز الصناعي الذي يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام من طرف الدولة لغرض انتفاع بعقار مقابل دفع إتاوة سنوية، هو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار وفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي إلى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية.¹⁴

يمنح عقد الامتياز فقط بصيغة التراضي، كما يصدر في شكل قرار صادر من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، حيث يسمح هذا القرار من إدارة أملك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز ويكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، فإدارة أملك الدولة تلعب دور المتعاقد والخبير وموثق الدولة، ودور المالك للأملك العقارية والمنقولة ودور المتابع والمراقب.¹⁵

2. معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي في الجزائر:

أ. مفهوم المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

يمكن أن نعرف المناطق الصناعية بأنها: "قطعة من أرض واسعة تطور وتقسّم لاستعمال المشاريع الصناعية وتكون تحت سيطرة فرد أو مؤسسة الذي يمكن أن يقوم ببناء مواقع صناعية للبيع أو للتأجير للمستأجر أو المالك، وتأجير المواقع للمؤسسات الصناعية لإقامة مصانعها الخاصة".¹⁶ وهناك عدة أنواع للمناطق الصناعية منها:¹⁷

- ◀ العناقد الصناعية: تجمعات لعدة مؤسسات متقاربة جغرافيا، وتنتمي إلى مجال نشاط معين، وهي مرتبطة مع بعضها البعض في تكامل، وتربطها مصالح مشتركة في إطار تنافسي.
- ◀ التكتل الصناعي الحضري: عبارة عن تشكيلات صناعية تجمع عدد من المؤسسات في منطقة حضرية واحدة.
- ◀ تجمعات الاستقطاب الصناعي: مجموعة من المصانع الكبيرة، تتركز أساسا على الابتكار وهي تعمل في وسط متقدم.
- ◀ التجمعات التعاونية للصناعات الصغيرة: تنظيمات صناعية صغيرة أو متوسطة الحجم تدار ذاتيا، وتعتمد على منتجات متجانسة أو متكاملة، وتستخدم نفس الموارد أو السلع شبه مصنعة.
- ◀ تجمعات صناعية ريفية: تتكون من تنظيمات إنتاجية أو تسويقية متكاملة، وتؤسسها التعاونيات الريفية المتخصصة، وتتألف من مؤسسات كبيرة الحجم تقوم بجميع مراحل الإنتاج، وترتبط بمؤسسات صغيرة في شكل تعاقدية.

أما مناطق النشاط فهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملأك الشاعلين، لا يوجد لهذه المناطق إطار

تشريعي أو تنظيمي واضح، وإنما تم إنشاؤها بمبادرة البلديات مستندة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.¹⁸

وتوجد عدة معايير وضعتها وزارة المساهمات وترقية الاستثمار من شأنها أن تميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط وهي:¹⁹

- ✓ من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة على تسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط فهي ناتجة عن مبادرات محلية وقد أنشأت بقرار من الولاية، البلدية أو وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري.
- ✓ من جهة حجم المناطق: حجم مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، باستثناء بعض المناطق الصناعية التي تتوافر على مساحات أقل من بعض مناطق النشاط.
- ✓ من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت مناطق صناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، فإن مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة لوحدات تابعة لقطاع الخدمات.
- ✓ من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة عكس المناطق الصناعية، وقد تكون مندججة في بعض الأحيان في النسيج العمراني، كما أنها لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة إما للجماعات المحلية، أو الوكالة الولائية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.

ويتم دراسة الموقع لإقامة المناطق الصناعية ومناطق النشاط على أساس دراسة ميدانية تأخذ بعين الاعتبار ما يلي:²⁰

- السكان: حيث أن نسبة نجاح المنطقة الصناعية يتوقف على أهمية المدينة المجاورة لها من حيث المساحة وعدد السكان، لذا يجب أن يختار الموقع بالقرب من تجمع سكاني من أجل تنشيط التنمية الصناعية؛
- عدد وطبيعة المؤسسات: حيث أن إنشاء المنطقة الصناعية يتم بهدف استيعاب المؤسسات الموجودة من قبل أو التي تنشأ فيما بعد؛
- إمكانية توظيف اليد العاملة: يتوقف اختيار الموقع لإنشاء منطقة صناعية على دراسة نسبة البطالة في المناطق المجاورة وكذا استيفاء المعلومات حول مؤهلات هؤلاء البطالين من المصالح المحلية المكلفة بالتشغيل؛
- الأسواق: تعتبر أهمية الأسواق المحلية والتعرف على طبيعة العرض والطلب فيها مؤشرا في اختيار الموقع لإقامة منطقة صناعية؛
- شبكة المواصلات: وهي من أهم العوامل في اختيار الموقع، حيث أن صعوبة التنقل وارتفاع تكاليف النقل قد ينعكس على سلبا على كلفة المنتج؛
- الشبكات المختلفة (ماء، كهرباء، قنوات الصرف الصحي، الهاتف، الانترنت،... إلخ): حيث أن اختيار الموقع يجب يتوقف على توفر كل تلك الشبكات، وبالمواصفات المطلوبة لإقامة مختلف الصناعات. وتجدر الإشارة أنه ليس من الضروري توفر كل الشروط السابقة لاختيار الموقع، حيث يمكن الاستغناء عن بعض الشروط حسب الأولوية.

تتوفر الجزائر حاليا على 72 منطقة صناعية تغطي مساحة إجمالية تقدر بأكثر من 12000 هكتار. كما تتوفر البلاد على 450 منطقة

نشاطات، تتربع على مساحة تفوق 17000 هكتار. يوضح الجدول التالي ذلك عبر مختلف ولايات الوطن كالاتي:²¹

الجدول رقم (07): توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بالولايات الشمالية

| المناطق الصناعية | | مناطق النشاطات | | نوع المنطقة الولاية |
|------------------|-------|-----------------|-------|------------------------|
| المساحة (هكتار) | العدد | المساحة (هكتار) | العدد | |
| 131.57 | 1 | 75 | 6 | عين الدفلى |
| 334.81 | 2 | 95.2 | 13 | عين تموشنت |
| 1478 | 4 | 169.9 | 22 | الجزائر |
| / | 3 | / | 7 | عنابة |
| 209 | 3 | 131 | 16 | بجاية |
| 196 | 3 | 60.9 | 6 | بلدية |
| 225.58 | 1 | 123.3 | 14 | بوية |
| / | / | 194 | 22 | بومرداس |
| 216 | 1 | 202.3 | 13 | الشلف |
| 421 | 3 | 257 | 12 | قسنطينة |
| / | / | / | 20 | الطارف |
| / | 1 | / | 9 | قائمة |
| / | / | 56.8 | 1 | اليزي |
| 637 | 2 | 61.6 | 6 | جيجل |
| 257 | 3 | 52.6 | 8 | المدية |
| 210.4 | / | 155.2 | 16 | ميلة |
| / | / | 154.0 | 9 | مستغانم |
| 3218 | 5 | 502 | 18 | وهران |
| / | 4 | / | 26 | سكيكدة |
| 48.3 | 1 | 53.9 | 9 | سوق أهراس |
| / | / | 105.2 | 11 | تيزازة |
| / | 1 | 371.6 | 18 | تيزي وزو |
| 218.8 | 1 | 164.6 | 9 | تلمسان |

الجدول رقم (08): توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بولايات الهضاب العليا

| المناطق الصناعية | | مناطق النشاطات | | نوع المنطقة الولاية |
|------------------|-------|-----------------|-------|------------------------|
| المساحة (هكتار) | العدد | المساحة (هكتار) | العدد | |
| 525 | 3 | 148.23 | 7 | باتنة |
| 182 | 1 | 100.51 | 10 | برج بوعريبيج |
| 240 | 1 | 398.14 | 11 | الجللفة |
| / | / | 101.1 | 2 | البيض |
| 68.72 | 1 | 246.34 | 7 | خنشلة |
| 229.2 | 1 | 303.1 | 13 | الأغواط |
| 164 | 1 | 335 | 9 | المسيلة |
| 292.48 | 2 | 402.33 | 18 | أم البواقي |
| / | / | 83.52 | 2 | السعيدة |
| 669 | 3 | 236 | 25 | سطيف |
| / | / | 279.5 | 8 | تبسة |
| 317 | 1 | 152.2 | 8 | تيارت |
| / | / | 279.5 | 8 | تسمسيت |

الجدول رقم (09): توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بالولايات الجنوبية

| الولاية | نوع المنطقة | مناطق النشاطات | | المناطق الصناعية | |
|---------|-------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | العدد | المساحة (هكتار) | العدد | المساحة (هكتار) |
| أدرار | | 8 | 309.498 | / | / |
| بشار | | / | / | 1 | 1 |
| الوادي | | 14 | 184.9 | / | / |
| غرداية | | 8 | 252.19 | 2 | 2 |
| ليزي | | 1 | 56.8 | / | / |
| ورقلة | | 12 | 1311 | / | / |
| تمنراست | | 2 | 206 | / | / |
| تندوف | | 1 | 46 | / | / |

يرى منتدى رؤساء المؤسسات أن رفع القيود على توفر العقار الصناعي، بمنح القطاع الخاص إمكانية إنشاء وتهيئة وتسيير حضائر صناعية على امتداد الطريق السيار شرق - غرب، في إطار نظام الامتياز. موازاة لمواصلة برنامج الدولة لإنشاء مناطق صناعية جديدة، يستطيع القطاع الخاص المساهمة في الحد من ندرة العقار الصناعي، وذلك بالشروع في برنامج أولي نموذجي، يتعلّق بعشر (10) حضائر صناعية، بمساحة إجمالية تقدر بـ 3000 هكتار على الأقل، أي إجماليا 30.000 هكتار، تهيأ و تسيّر طبقا لدفتر شروط معد مسبقا، بالتشاور بين المصالح الحكومية والهيئات الممثلة لأرباب العمل.

يعد الحصول على العقار الصناعي، إلى جانب الحصول على التمويل، عاملا حاسما بالنسبة للتوسع السريع لاقتصادنا، لتشجيع وتسهيل إدارة الأعمال والاستثمار، لا مفر من رفع هذا القيد الثقيل. ومن المعروف أن المؤسسة الجزائرية تعاني من صعوبات جمّة في هذا المجال، حيث لم تنجز العديد من المشاريع المنتجة والموفرة لمناصب العمل بسبب مثل تلك الصعوبات.

إن منتدى رؤساء المؤسسات مستعد ليتحمّل مسؤوليته لإنشاء شركات خاصة قصد إنجاز مثل هذا المشروع. من جهة أخرى، يدعو منتدى رؤساء المؤسسات إلى تطوير نظام الامتياز من صيغته الحالية إلى نظام يسمح بالتنازل، لكن فقط بعد إنجاز المشروع ودخوله بحسب الاستغلال. بالفعل، إذا كان دفع رسوم الإيجار يمثل تخفيفا لثقل العبء المالي على كاهل المستثمر في وقت لا يدر المشروع فيه مداخيل، فإن مقابل دفع الرسوم يبقى مع ذلك بحجم مجرد الإيجار المدفوع الذي يمنح محرّق الانتفاع (البنوك لا تقبل هذه الصيغة في الضمان، على الرغم من أن التنظيمات تنص على هذه الإمكانية)، عكس نقل حق الملكية الذي يترتب على دفع ثمن المساحة الأرضية في فرضية التنازل. اختلاف الحالتين هام جدا، وتخفيض العبء المالي في المدى القصير قد يتحوّل إلى تكاليف إضافية لا تحتمل على المدى المتوسط والطويل.²²

وأشار "بن مرادي" وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى أن الصلاحيات المخولة مؤخرا للولاية في مجال منح القطع الأرضية ستساهم لا محالة في تحسين نسبة استغلال المناطق الصناعية، على درب إنجاز 36 منطقة صناعية جديدة مدمجة على مستوى كافة التراب الوطني خلال الثلاث سنوات المقبلة على مساحة تقدر بـ 8000 هكتار تندرج ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الممتد إلى العام 2025.

وذكر الوزير أنه جرى أخذ جميع الجوانب الضرورية لضمان إنجاز المناطق الصناعية الجديدة وفق المواصفات الدولية المعمول بها وذلك من خلال احتوائها على الخدمات الجوارية الضرورية. وتتوفر حظيرة الجزائر على مناطق صناعية ومناطق نشاط تقدر مساحتها بما يربو عن 22 ألف

هكتار تم إنجازها في إطار مختلف المخططات التنموية، وجرى خلال العشرة الأخيرة تنفيذ برنامج خاص لإعادة تأهيل هذه الفضاءات بمبلغ مالي زاد عن 28 مليار دينار، تمّ بفضل استكمال 160 عملية.²³

ب. معوقات إدارة المناطق الصناعية: يقصد بها حسب المرسوم 84/55 تهيئتها كمرحلة أولى، ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، وقانونيا فإن إدارتها تعني تهيئتها وتسييرها معا، ويمكن شرحهما كما يلي:²⁴

ب- 1. تهيئة المنطقة الصناعية: تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب التالي:

- ◆ هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 9/03/1983، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة.
 - ◆ مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.
 - ◆ عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة للمؤسسة واحدة.
- وتجدر الإشارة هنا أنه تقع على عاتق الأجهزة المهيأة لإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما: الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية من جهة، والتعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعة المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية، كما يقع على عاتقها تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة وضمان الاستغلال الحسن للعقار.

ب- 2. تسيير المنطقة الصناعية: حسب المرسوم رقم 56/84 فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كيفيات محددة بالمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد هذه المؤسسات، وقد عهدت مهمة تسييرها إلى العديد من الأجهزة المتخصصة نذكر منها: المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U)، ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I).

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، حيث تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضنة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية بعد أن تقوم الأجهزة المهيأة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، كما تقوم المؤسسات المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط المنشآت الملحقة بها عندما تكون المنطقة بحاجة إلى ذلك، أما الأعمال التي تجعل المنطقة الصناعية كعقار مخدوم كالارتفاقات الإدارية (تمرير السكك الحديدية مثلا) فيقع على عاتق المؤسسة المرتفعة للقيام بهذه الأشغال، وبالنسبة لأشغال التموين والكهرباء والغاز فإنه يقع على عاتق المؤسسة المتخصصة والمعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية.

ويرى منتدى رؤساء المؤسسات ضرورة وضع نظام عملي لتسيير المناطق الصناعية العاملة، حيث تعاني هذه الأخيرة من شبه إهمال، فهي لا تقدم أيا من الخدمات المنتظرة منها لأسباب عديدة. ورغم العديد من المحاولات التي بادرت بها السلطات العمومية قصد إحيائها، لاتزال في الواقع العملي، مهملة وتفتقد إلى الوسائل الحقيقية (القانونية والمالية)، التي تسهل التسيير اليومي للمؤسسات الموجودة بها، ولا حتى لتكون قاعدة سياسية فعالة للتوسع الصناعي.

يطرح تسيير المناطق الصناعية العديد من المشاكل والنقائص الحادّة، نذكر منها:

- * عدم وضوح حدود المناطق الصناعية، فهي تتعرض باستمرار للاحتياح من طرف البناء الفوضوي والتجارة غير الرسمية، مع تحويل القطع الأرضية إلى نشاطات لا علاقة لها بالصناعة.
- * انتشار سلوكيات المضاربة من قبل متعاملين ترقويين يتعاملون بطريقة فضة؛

* عدم توفر هياكل تسيير المصالح المشتركة الأساسية: الماء، الكهرباء، الطرق، شبكات الصرف والتطهير، الإنارة، الأمن... إلخ. وغالبا ما تكون الخدمات المقدّمة في هذه المجالات معيبة.

* عدم القدرة على مواجهة مشاكل بيئية مثل تلك المترتبة عن الرمي العشوائي للفضلات أو الوسائل الصناعية.

أخذا بعين الاعتبار لهذه الوضعية، يوصي منتدى رؤساء المؤسسات باعتماد فكرة التسيير المشترك للمناطق الصناعية، بمنح القطاع الخاص إمكانية التدخل في إطار الشراكة بين القطاعين العام والخاص، مما سيضع حداً وينهي انعدام فعالية التسيير الحالي. وبما أن شركات تسيير المناطق الصناعية هي شركات بالأسهم، فإن فتح رأسمال تلك الشركات للقطاع الخاص الوطني ستكون فرصة سانحة لبناء شراكة قوية بين القطاعين لفائدة الاقتصاد الوطني.²⁵

ويقترح منتدى رؤساء المؤسسات ضرورة حل المشاكل المتعلقة في مجال العقار الصناعي بالوسائل التالية:²⁶

* السماح للقطاع الخاص بالمساهمة عن طريق إنشاء مناطق صناعية وتسييرها. ومن الضروري أيضا إعادة النظر في نمط منح الأراضي وطريقة اشتغال لجنة المساعدة على تحديد مواقع الاستثمار وترقيتها وضبط العقار (CALPIREF)، وإنشاء مناطق حرة على مستوى الحدود، وإعادة النظر في إجراءات منح الامتياز.

* إنشاء مناطق ذات الأولوية للتنمية في الهضاب العليا و الجنوب: و يستفيد المستثمرون هناك خاصة من الأراضي بالدينار الرمزي، ومن ضريبة واحدة جزافية بنسبة % 3، ومن قروض محسنة. و تكون المناطق الأولى ذات الأولوية في المدن التالية: عين الصفراء، تيارت، بشار، أدرار، غرداية، المنيعة، ورقلة، تقرت، تندوف، إيليزي، بسكرة، تبسة.

* إنشاء مناطق صناعية جديدة على امتداد محور الطريق شرق-غرب، تخصيص المناطق الصناعية في نشاطات معينة مع تشجيع الاندماج باتجاه فوقي، خاصة عن طريق التكامل بين الفلاحة والصناعة.

* في مجال تسيير العقار الصناعي، الاحتفاظ بنظام الامتياز خلال فترة إنجاز مشاريع الاستثمار فقط، وبعدها تسوى وضعية الملكية التامة.

"ستسمح الحكومة في غضون سنة 2017، بناء على ما تقترحه في المشروع التمهيدي لقانون مالية 2017، للشركات الخاصة بإنشاء وتسيير وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط الصناعي على أوعية عقارية تملكها هذه المؤسسات أو على عقارات تملكها الدولة بعد التنازل بالامتياز عنها وبالتراضي.

ويسمح الإجراء الذي لا يزال محل تحكيم قصد إدراجه في المشروع التمهيدي لقانون المالية لسنة 2017، للشركات، بإنشاء وتسيير وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط على أوعية عقارية غير فلاحية، تعود ملكيتها الى هذه الشركات. كما تتيح التدابير المنصوص عليها في المشروع ضمان عملية الإنشاء والتسيير والاستفادة من مزايا على المستوى الضريبي والجبائي.

وإضافة إلى تسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية، يفتح الإجراء الجديد المجال للشركات الخاصة باستغلال المناطق اللوجستية غير الفلاحية، قصد بالمناطق اللوجستية تلك المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية والخدماتية، وهي تضم صنفا أو عدة أصناف من المحطات تستفيد من استعمال مشترك للتجهيزات وخدمات عامة بالموقع.

وبالنسبة للأوعية العقارية التي تمتلكها الدولة فإن الإجراء سيفرض الاعتماد على نظام التنازل بالامتياز وبالتراضي للاستفادة من العقارات المعنية لمدة 33 سنة.

ومن المقرر أن يستفيد أصحاب المشاريع المذكورة من تخفيضات على سعر الامتياز المعدل حسب الموقع الجغرافي الذي يتواجد فيه المشروع، حيث سيتم تخفيض سعر التنازل بنسبة 95% خلال فترة إنجاز هذه المناطق في الشمال، على أن يمتد هذا التخفيض من سنة واحدة إلى خمس سنوات ثم يطبق تخفيض نسبته 75% طوال الفترة المتبقية من استغلال العقار. أما المشاريع المقامة في الهضاب العليا والجنوب فإن الشركات الفائزة باستغلال العقار ستدفع دينارا رمزيا عن المتر المربع لمدة 10 سنوات. وبعد هذه المدة ستستفيد الشركات ذاتها من تخفيض نسبته 90% من الإتاوات أو الرسوم المتصلة بأمالك الدولة بعد عشر سنوات. وبخصوص إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجنوب الكبير فإن التحفيزات ستتمثل في الاستفادة من التنازل بالامتياز مقابل دفع دينار رمزي عن كل متر مربع للمتر المربع لمدة 15 سنة ثم تخفيض بنسبة 95% من دفع الإتاوات و الرسوم في الفترة المتبقية.

على صعيد متصل، ستشترط الحكومة على المتعامل صاحب المشروع أن يلتزم باحترام بنود دفتر الشروط المتعلقة بإنشاء وتسيير وتهيئة هذه المناطق مع أن يكون الإنجاز مطابقا مع المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، وأن يتم ذلك بالتوافق مع الوزارة المكلفة بالاستثمار و المالية في حالة ما إذا كانت الأرضية ضمن المجال الخاص بالدولة.

ومن شأن الإجراءات المعتمدة أن تسمح للشركات الخاصة بأن تخوض تجربة الإنشاء والتسيير للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، بعد أن كانت حكرا على الدولة، حيث تم إسناد عام 2012 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري* مشروع إنجاز 42 منطقة صناعية عصرية ونموذجية لدرء النقص المسجل في هذا المجال، موازاة مع إطلاق مشروع جديد، في جانفي 2016، لتأهيل 70 منطقة صناعية بعد انقضاء برنامج خاص بعصرنة وتأهيل المناطق الصناعية الذي امتد من 1999 إلى 2015 وخصص له ميزانية 25 مليار دينار²⁷.

ب.3. معوقات تتمين العقار الصناعي في الجزائر: ويمكننا حصر بعض منها فيما يلي:

◆ "مسألة الملكية للعقار الصناعي: تطرح إشكالا محاسبا يتعلق بالميزانية (la budgétisation) والإهلاك (l'amortissement) ومصاريف التأسيس (les frais de constitution ou les frais préliminaires) وغيرها. وبالرغم من وجود أجهزة محلية مثل (CALPI) لجنة تنشيط وتحديد وترقية الاستثمارات، ANDI الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار،... إلخ) أنيطت بها مسائل تنشيط الاستثمارات فإن مسألة العقار الصناعي لا تزال مطروحة لأن الأراضي عموما لا تتبع جهة إدارية واحدة، فبالإضافة إلى أن الأرض نفسها أنواع فهناك أراضي خاصة وأراضي بلدية وأراضي دومين ... وهكذا ومن ثم فإن مسألة الأرض أحيانا تخضع لأكثر من وزارة. من جهة أخرى نقص وغياب أحيانا الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحدد طرق وكيفيات وآجال وشروط التنازل عن الأراضي وموضوع استخدامها ومتابعة ذلك لاحقا.

◆ حالة المناطق الصناعية عبر الوطن حيث أنها انحرفت - بسبب غياب سياسة خاصة بها - عن غرضها ودخلت في دائرة أخرى تتميز بـ:

* حالة تدهور في التهيئة والتسيير.

* تحولت بعض المناطق إلى تجمعات عمرانية.

* أصبحت - في غياب السياسة المشار إليها - بعض المناطق الصناعية تشكل خطرا بيئيا ينذر بوخيم العواقب²⁸.

◆ السوق الموازية للعقار: ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مضاربة في العقار، اتخذت أشكالا عدّة، وضّفت الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للشراء السريع، ومن أسباب ظهور شبكات المضاربة نجد:

* فرض أسعار إدارية وارتفاع سعر التنازل.

* ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على حق الملكية.

* ضعف التغطية التقنية.

* استخدام الأسماء المستعارة والصورية، وكذا تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الإستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري أو لممارسة أنشطة غير مرخص بها، وليس لها علاقة بالمشروع.

* عدم تحديد التجزئات داخل المناطق الصناعية بصفة واضحة وظاهرة أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية.

◆ المشاكل الفنية والتقنية: حيث تواجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إشكاليات عديدة في مجال تسيير العقار من الناحية الإجرائية. فمثلا يتطلب إنشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية (المجالس البلدية والولاية أو الولاية) على ألاّ تتجاوز مساحتها 10 هكتار، أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحيات وزارة الصناعة، على ألاّ تقل مساحتها عن 10 هكتار، ولكن لم يتم تحديد حلّها الأقصى، وقد تمّ تعيين هيئات خارجية تسند لها مهمة التسيير وتضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الإدارة المركزية.²⁹

◆ أوعية العقار الصناعي غير المستغل: حيث نجد أن نصف الأوعية المصنفة في خانة العقار الصناعي غير مستغلة، فضلا عن وجود خمسمائة فضاء صناعي يتربع على مساحة إجمالية تفوق 22 ألف هكتار، في حالة إهمال. وبحسب إفادات توافرت، فإن الأمر يتعلق بعشرات الآلاف من الهكتارات لا تزال خارج أي توظيف، وهو ما ألقى بظلاله على أداء نحو 70 منطقة صناعية كاملة، رغم أنّ الجزائر تملك مقومات سوق عقارية حقيقية.

ويرى الخبير "حكيم زان" أن المعضلة تكمن في إحصاء الأراضي التي بدأت سنة 1974، ولم تنتهي إلى حد الساعة... ولا تزال كثير من العقارات ذات الطابع الصناعي غير مستغلة، وسط حديث عن عشرين ألف هكتار من الأوعية العقارية الغير مستغلة بشكل عقلاي. وأقر المسؤول الأول عن قطاع الصناعة في الجزائر، أن هناك أراض كثيرة ملكا للخصائص لكنها مجمدة وغير مستغلة، في حين أن أراض أخرى تم منحها حولت عن الغرض الموجهة له.

وتعاني العقارات الصناعية من وضع كارثي، حيث تبقى كثير منها غير مستغلة رغم تواجدها في قلب المناطق الصناعية بهدف إعادة وضعها في السوق من جديد كما سيتم استرجاع بعض العقارات الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية التي تعرضت للحل، والتي يبلغ عددها 1500 مؤسسة، تملك حوالي 15 ألف هكتار غير مستغلة، وهو ما قد يغطي احتياجات السوق المحلية، علما إن عملية مسح العقارات التابعة للدولة طالت 6 ملايين هكتار، أي نصف المساحة الكلية المقدرة بـ 12 مليون هكتار، ويتطلب إنهاء هذه العملية فترة تمتد من 10 إلى 15 سنة.

◆ لا زالت الدولة تعد الممون الوحيد للعقار الصناعي: وهذا بالرغم من توفر العرض في هذا المجال في القطاع الخاص، وأكد المسؤول الأول للأموال المحلية معارضته لأي تنازل عن العقار العمومي بأسعار غير مناسبة، قائلا إنه اقترح على المديرية العامة للضرائب رفع الرسوم على الأملاك العقارية الخاصة غير المبنية، وبحسب نتائج عملية الإحصاء الخاصة بمسح العقارات، فإنه جرى حصر ما لا يقل عن 2 مليون وحدة عقارية، بيد أن العملية قد تطول في سبيل ضبط إجمالي الوعاء العقاري العام، ومن شأن الخطوة حال اكتمالها أن تسمح بالاستغلال الجيد للعقار العمومي. وعندما شرعت الحكومة قبل ثلاث سنوات في التنازل عن عقاراتها عن طريق مزادات علنية، أبدى متعاملون معارضتهم للإجراء تبعا لما أفرزه من مضاربات وتحايل، حيث يعمد الملاك الجدد على تأجير أوعية عقارية صناعية بأسعار ضخمة وبنسق مغاير للمتعارف عليه.

◆ كما كشفت دراسة أعدتها وزارة الصناعة الجزائرية، أن معظم هذه المساحات تعاني وضعاً كارثياً، بما انعكس سلباً على النشاط الصناعي لمجموع المتعاملين المقيمين والمسافرين لهذه المساحات، ربيعهم فقط لديهم سندات ملكية أصلية، أما النسبة الباقية فإنهم يتمتعون بقرارات مؤقتة أو عقود إدارية بسيطة، وسط وعود عن تسوية الوضعية الإدارية لعدد من المتعاملين.

◆ لجوء الدولة إلى إلغاء الاحتكار على عقاراتها: وذلك من خلال قانون الأملاك المعدل في ربيع العام 2008، بعد أن قدر عموم المسؤولين والمتعاملين على حد سواء بكون قانون الأملاك بصيغته القديمة أعاق قاطرة الاستثمار، وجعل كثير من المستثمرين المحليين والأجانب يعزفون عن إطلاق خطط استثمارية ضخمة بسبب مشكلة العقار الصناعي، وما أنتجته من أعطال قياسية، جعلت مشاريع عديد المستثمرين العرب على منوال مجموعة "إعمار" الإماراتية على سبيل المثال لا الحصر، التي أجبرت على الرحيل بعدما ظلت أنشطتها معلقة لما يربو عن الثلاث سنوات، بسبب معضلة الأراضي.

◆ أبدت المنظمة العالمية للتجارة تحفظات إزاء بقاء مشكل العقار عالقا، فيما لم يتردد وزير التجارة السابق "الهاشمي جعبوب" عن إرجاع تعطل النمو إلى إشكالية العقار، بجانب حديث خبراء عن بيروقراطية متفشية وتداخل صلاحيات على نحو ألقى بظلاله على تعاظم مختلف الأجهزة الحكومية مع هذه المسألة، ليأتي القرار المرتقب إعلانه في غضون الفترة القادمة، محفزا لمبادرات الاستثمار في الجزائر، حتى وإن كانت المسألة لا تزال في مقام نظري فحسب.³⁰

III. خلاصة:

إن المتطلع اليوم لحالة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر يجدها تعاني مشاكل ومعوقات جمه، ولعل أبرزها صعوبة حصولها على عقار صناعي يناسب نشاطها وكذلك عدم تنظيم آليات الحصول على هذا الأخير، إضافة إلى الحالة المزرية التي تعيشها أغلب المناطق الصناعية ومناطق النشاط عبر الوطن، ولا يتحقق هذا إلاّ من خلال 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، ولا يتأتى ذلك إلاّ من خلال:

❖ استرجاع الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها بهدف دعم عرض العقار الصناعي.

❖ القضاء على البيروقراطية الادارية المتفشية وتداخل الصلاحيات، ومحاربة مافيا المضاربة في العقار بشتى الوسائل المتاحة؛

❖ ضرورة التسريع بإصدار قوانين واجراءات تشريعية تسمح للدولة باستعادة العقار الصناعي المجدد وغير المستغل والتعويض لأصحابها، بغرض إعادة توزيعها لغرض الاستثمار وزيادة العرض العقاري.

❖ ترميم العقارات الصناعية لتفعيل الاستثمارات الخاصة وتطويرها، وضرورة تحرير الأملاك الشاغرة، وذلك يمر حتما عبر إلغاء الاحتكار على تسيير الأملاك وتوسيع صيغ المنح بالامتياز على الأملاك العامة، من خلال إخضاع اللجوء إلى ترخيص إجراء البيع بالتراضي في حالات استثنائية، بجانب ترميم الأملاك الخاصة وفق قواعد السوق عن طريق التنافس الحر والشفاف.

❖ اعتماد مبالغ مالية معتبرة بهدف إعادة تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط باعتبارها أحد أهم أساليب التوطين الصناعي، ولما لا تطويرها وترقيتها إلى مناطق صناعية ذكية.

الهوامش والإحالات:

- 1 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ العدد (02)، 11 جانفي 2017، المواد (8، 9، 10)، ص 5.
- 2 - عثمانية رؤوف، توفير بيئة مؤسسية تنافسية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة البليدة 2 - الجزائر، الحجم (8)، العدد (16)، 2017، ص 236.
- 3 - بوشرف جيلاني، بوخزرة فوزية، دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في بناء الاقتصاد الوطني، مجلة الاستراتيجية والتنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم - الجزائر، العدد (6)، جانفي 2014، ص ص 177 - 178.
- 4 - منتدى رؤساء المؤسسات، معرض الصحافة، الجزائر العاصمة، 23 جانفي 2017، ص ص 5، 7.
- 5 - عمر خلف، مشروعات الأعمال الصغيرة في العراق التوطن والتمويل، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد الخاص بمؤتمر الكلية، 2013، ص 136.
- 6 - شبايكي سعدان، معوقات تنمية وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، العدد (11)، جامعة محمد خيضر بسكرة - الجزائر، ماي 2007، ص 189.
- 7 - شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة - الجزائر، العدد (15)، جوان 2016، ص 683.
- 8 - بن حودة محبوب، بن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح ورقلة - الجزائر، العدد (05)، 2007، ص 61.
- 9 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2013، ص ص 15 - 18.
- 10 - نفس المرجع، ص ص 18 - 30.
- 11 - خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، المكتبة القانونية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 - الجزائر، 2016/2015، ص 8.
- 12 - شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، مرجع سبق ذكره، ص ص 683 - 684.
- 13 - محمد حجارى، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية - الجزائر، العدد (16)، 2012، ص ص 322 - 323.
- 14 - زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، ورقة بحثية مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول "الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة - الجزائر، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015، ص ص 3 - 5.
- 15 - يريقي حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر - دراسة حالة ولاية المدية، مجلة الابداع، جامعة البليدة 2، الحجم (03)، العدد (03)، 2013، ص 60.
- 16 - نائل محمد إبراهيم مصبح، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي داخل قطاع غزة - دراسة حالة مدينة غزة الصناعية، رسالة ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية، جامعة الأزهر، غزة - فلسطين، 2012/2011، ص 18.
- 17 - نصير عريوة، دور استراتيجيات الحد من التلوث الصناعي في تحقيق التنمية الصناعية المستدامة - دراسة حالة المناطق الصناعية (المسيلة، برج بوعرييج، سطيف)، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، جامعة أم البواقي - الجزائر، العدد (02)، ديسمبر 2014، ص 213.
- 18 - شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، مرجع سبق ذكره، ص 685.
- 19 - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة 1 - الجزائر، المجلد (ب)، العدد 41، جوان 2014، ص 412.
- 20 - يريقي حسين، بن لكحل محمد أمين، مرجع سبق ذكره، ص ص 58 - 59.
- 21 - وزارة الصناعة والمناجم، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، تاريخ التحميل: 2017/09/10، متاح على الموقع: <http://www.aniref.dz>.
- 22 - منتدى رؤساء المؤسسات، من أجل انبعاث الاقتصاد الجزائري، الجزائر العاصمة، جوان 2015، ص 12.
- 23 - أسامة - أ، مقال بعنوان: "ثلاثة مفاتيح لإنعاش الآلة الصناعية في الجزائر"، جريدة السلام اليوم، 2012/09/22، تاريخ التحميل: 2017/09/08، متاح على الموقع: <http://www.essalamonline.com/ara/permalink/15535.html#ixzz4vqpTGH9M>
- 24 - عيسات العربي، براهيم السعيد، مساهمة المناطق الصناعية في التخفيف من البطالة بالجزائر (دراسة حالة المنطقة الصناعية بـج بوعرييج)، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى الدولي "استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة - الجزائر، يومي 16/15 نوفمبر 2011، ص 5 - 6.
- 25 - منتدى رؤساء المؤسسات، من أجل انبعاث الاقتصاد الجزائري، الجزائر العاصمة، جوان 2015، ص 13.
- 26 - نفس المرجع، ص ص 20 - 22.
- * - أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في 2007 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المرسوم التنفيذي 07 - 199 المؤرخ في 2007/04/23، لضرورة إنشاء سوق عقاري يمتاز بشفافية والتنافس، تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، تقوم بمهام: تسيير الأملاك العقارية لصالح المالك، الوساطة والضبط العقاري ومراقبة العقار الاقتصادي العمومي.
- 27 - حكيم. ب، مقال بعنوان: "قانون مالية 2017 فتح المجال للخوارج لإنجاز وتسيير المناطق الصناعية"، الأربعاء 31 أوت 2016، تاريخ التحميل: 2017/09/10، متاح على الموقع: <http://www.eco-algeria.com/content>
- 28 - شبايكي سعدان، مرجع سبق ذكره، ص ص 189 - 190.
- 29 - محمد حجارى، مرجع سبق ذكره، ص ص 323 - 324.
- 30 - أسامة - أ، مرجع سبق ذكره.