



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الجيلالي بونعامية خميس مليانة

كلية علوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير

قسم: العلوم المالية و المحاسبة



بعنوان :

دور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

دراسة حالة: الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري

الحضري لولاية عين الدفلى

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات ماجستير أكاديمي في علوم المالية و المحاسبة

تخصص : محاسبة و تدقيق

تحت إشراف

د. بكدي مليكة

من اعداد الطالبين:

• حميرات عبد القادر

• ملوكة بلال

السنة الجامعية : 2022/2021



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الجيلالي بونعامية خميس مليانة

كلية علوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير

قسم: العلوم المالية و المحاسبة



بعنوان :

دور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

دراسة حالة: الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري

الحضري لولاية عين الدفلى

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات ماجستير أكاديمي في علوم المالية و المحاسبة

تخصص : محاسبة و تدقيق

تحت إشراف

د. بكدي مليكة

من اعداد الطالبين:

● حمرات عبد القادر

● ملوكة بلال

السنة الجامعية : 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و تقدير

بعد إتمام هذه المذكرة نوجه جزيل الشكر الى

كل من ساهم معنا في إعدادها.

خلال فترة جمع مادتها العلمية و تصنيفها و

كتابتها و طبعها في شكلها النهائي.

و نخص بالذكر الدكتورة بكدي مليكة و كذا

مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم

العقاري الحضري لولاية عين الدفلى و جميع

أساتذة قسم العلوم المالية و المحاسبة

إهداء

أحمد الله عزوجل على عونه لإتمام هذا البحث
أهدي ثمرة عملي المتواضع الى نبع الحنان و دليلي في الحياة أطال الله في عمرها
" أمي "

الى من علمني العطاء دون انتظار الى تاج رأسي والدي الكريم حفظه الله
و أطال في عمره

أهدي اليهما هذا العمل المتواضع الى أخواتي و أخواتي

الذين تقاسموا معي عبء الحياة

و الى أصدقائي يزيد و ياسين

كل أفراد عائلتي

الى كل من جمعني بهم الأقدار خلال المراحل الدراسية

الى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا

عبد القادر

إهداء

أحمد الله عزوجل على عونه لإتمام هذا البحث
أهدي ثمرة عملي المتواضع الى نبع الحنان و دليلي في الحياة أطال الله في عمرها
" أمي "

الى من علمني العطاء دون انتظار الى تاج رأسي والدي الكريم حفظه الله
و أطال في عمره

أهدي اليهما هذا العمل المتواضع الى أخواتي العزيزات و اخوتي

الذين تقاسموا معي عبء الحياة

و الى

كل أفراد عائلتي

الى كل من جمعني بهم الأقدار خلال المراحل الدراسية

الى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا

بـلال

المفهرس

المحتوى	
/	الإهداء
/	شكر و تقدير
/	فهرس المحتويات
/	فهرس الجداول
/	فهرس الأشكال
أ. ب	مقدمة
الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي	
02	تمهيد
03	المبحث الأول : نمط العقار في الجزائر
03	المطلب الأول: النظام العقاري في الجزائر
13	المطلب الثاني : خطوات تنظيم العقار الصناعي
19	المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول العقار الصناعي و الحافطة العقارية
19	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
28	المطلب الثاني: الحافطة العقارية للعقار الصناعي
41	المبحث الثالث: العقار الصناعي و دوره في تطوير الاستثمار
41	المطلب الأول :ماهية الإستثمار
46	المطلب الثاني : تقارب ثنائي ما بين العقار و الاستثمار المحلي
51	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : الإطار التطبيقي حول دور العقار في تطوير الاستثمار المحلي لولاية عين الدفلى	
53	تمهيد
54	المبحث الأول : مدخل حول التعريف بالثروة العقارية داخل الولاية و أهم مصالحها
54	المطلب الأول : التعريف بالولاية و طرق تقييم عقاراتها
55	المطلب الثاني :المصالح العقارية داخل الولاية
64	المبحث الثاني : علاقة العقار الصناعي في تطوير الإستثمار المحلي

قائمة المحتويات

65	المطلب الثاني : وضعية العقار الصناعي داخل الولاية
76	خلاصة الفصل
78	خاتمة
81	قائمة المراجع
/	الملاحق

A decorative rectangular frame with ornate, symmetrical scrollwork and floral motifs at the corners and midpoints of the sides. The frame is rendered in a dark grey or black color with a slight 3D effect.

قائمة الأشكال

و الجداول

قائمة الأشكال و الجداول

قائمة الجداول :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تقسيم الأراضي إلى مجموعات حسب طبيعة الاستعمال	5
02	مناطق النشاط الصناعي لولاية عين الدفلى	64
03	يمثل مناطق النشاط حسب البلديات	65
04	يمثل وضعية المشاريع الاستثمارية بمنطقة النشاطات بولاية عين الدفلى	67
05	النشا الصناعي في منطقة نسيصة	68
06	النشا الصناعي في منطقة بومدفع	70
07	النشا الصناعي في منطقة الحسينية 1	71
08	النشا الصناعي في منطقة المصغرة	72
09	النشا الصناعي في منطقة سيدي لخضر	73
10	النشا الصناعي في منطقة العبادية	74
11	النشا الصناعي في منطقة عين التركي.	75

قائمة الأشكال :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	أصناف المناطق الصناعية	16
02	أبعاد الاستثمار المحلي	47
03	شكل يمثل الهيئات المركزية و اللامركزية.	47
04	يمثل مناطق النشاط حسب البلديات	66
05	وضعية المشاريع الاستثمارية بمنطقة النشاطات بولاية عين الدفلى	67
06	يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة النسيصة.	68
07	يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة بومدفع	70
08	يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة الحسينية	71
09	يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة المصغرة	72
10	يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة سيدي لخضر	73
11	يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة العبادية	74

مقدمة

توطئة

تؤول حل الدراسات الإقتصادية حاليا في الدول السائرة في طريق النمو إلى البحث في آليات تفيد خاصة في تطوير الهيكل الإنتاجي سواء كان سلعيا أو خدماتيا، مع عصرنة كل الهيئات الإدارية في جو بعيد عن المركزية و البيروقراطية بغية الوصول إلى الإستغلال العقلاني للثروة الوطنية المادية و البشرية ، و خلق إيرادات و منافع بعيدة عن الريوع البترولية أو ثقل المديونية و أعبائها، و على أساس هذا الطرح فنجد معظم هذه الدول لا تتحكم في إستخدام مواردها الطبيعية و على رأسها العقار ، إذ يعتبر أساس البناء المادي للمجتمعات، حيث لم يحظى بالعناية الكاملة و الإهتمام الكافي سواء من الجانب التشريعي أو من الجانب التقني أو التنظيمي.

و تبقى أغلبية الدراسات الإقتصادية تتجلى في ربط العقار بالمحدودية أو ما يعبر عنه بالندرة النسبية بالمقارنة مع التزايد السكاني و التوسعات العمرانية ، بينما يرى بعض الاقتصاديون أن الندرة الحقيقية تكمن في طريقة إستخدام هذا المورد الطبيعي و كيفية إستغلاله بشكل عقلاني بعيدا عن التبديد و التعطيل ، و هذا بمراجعة النصوص القانونية المتعلقة بحيازة الأرض أو نقل ملكيتها و كذلك بإتباع الأساليب التقنية الراقية فيما يخص الضبط الجيوميتري و الطبوغرافي مع التركيز على أهمية التخطيط الإستراتيجي الطويل المدى المتعلق بإستخدام هذا المورد و تصنيفه حسب النشاطات الإقتصادية و الطلبات الإجتماعية وفق معايير جغرافية و إقتصادية و بيئية ترشدنا إلى تنمية مستدامة ذات أبعاد إقتصادية و إجتماعية و إيكولوجية.

أما في الجزائر ، و حسب طبيعة التحولات السياسية و الإقتصادية التي عرفتها مؤخرا و المتماشية مع التطورات الدولية ضمن سيرورة الحداثة و العصرنة في ظل موجة قوية تعرف بالشمولية و العولمة ، أرغمتها على الدخول في إقتصاد السوق و النفتح على التجارة الدولية بغية تعزيز قدرتها التنافسية و تشجيع إستثمار الما و خلق جو إقتصادي ديناميكي هادف إلى تحقيق تنمية الاستثمار ؛ لكن بدون تجاهل للأوضاع الجيوسياسية و الإقتصادية و الإجتماعية التي تقلل من فعالية و مردودية أي نظام اقتصادي ، ولا سيما اقتصاد السوق الذي يتطلب عدة تحفيزات مرهونة بالجانب القانوني و التنظيمي و التقني و المتعلقة خاصة بالوضع العقاري أي تملكا و حيازة الأرض ، و من المسلم به أن العقار هو ثروة طبيعية بإعتبار أهميته في حياة المجتمعات و هذا حسب المفهوم العام الذي يأخذ في الحسبان المساحة الإجمالية التي تملكها هذه المجتمعات في حدود موقع جغرافي مما يدخل في نطاق سيادة الدولة.

و لو تطرقنا إلى تحليل فعالية السياسات الصناعية و كل دراسة المنجزات الخاصة بالتهيئة الأبحاث المتعلقة بالمحافظة على البعد الحضري و البيئي ، سنتوصل إلى معرفة النقائص المرتبطة بإشكالية العقار حسب المنطق النظري و التطبيقي و مدى تأثيراته على مختلف القطاعات بشكل سلبي يتراوح بين اللامبالاة و الفوضى و بين التبدد و الهدم من جهة و بين الأغراض الذاتية و المصالح المكيافيلية من جهة أخرى فيما يخص إستغلال الأراضي الصناعية و تحويلها إلى مجمعات سكنية ؛ و مما لا شك فيه أن المعاملات العقارية قد تميزت بإحتكار كبير و مضاربة قوية أدت إلى ضياع هذا المورد الطبيعي الهام المرتبط بفترة البقاء و إشباع الرغبات الصناعية لدى الدول و الجماعات.

و في هذا المضمار انصبت عدة إهتمامات حول التكفل بالوضعية العقارية في الجزائر باتخاذ جملة من التدابير التشريعية و التقنية و التنظيمية حيث بقيت هذه الإجتراعات ناقصة المفعول ، فالعقار إذا يتطلب دليل قانوني واضح و فعال يسطر الإجراءات الخاصة و المعنية بإحتياط و حماية الأملاك العقارية سواء كانت خاصة أو عمومية مع تأكيد على مبدأ العدالة و المساواة في المعاملات العقارية ، أما الجانب التقني يتعلق بوضع نظام للإحصاء العقاري المسمى عادة بمسح الأراضي و هذه العملية التقنية تعد من العمليات الرئيسية لتنظيم الثروة العقارية و تسييرها و التحكم في استغلالها.

كما تسمح هذه الدراسات في دولة ما بضبط حدودها الجغرافية و ترتيب أملاكها وفق قواعد تقنية تعتبر الإيطار المرجعي لتسيير العقار ، فالدولة الجزائرية من بين الدول التي لا تزال ناقصة الخبرة و الكفاءة في مجال الدقة و الحصر و الضبط المساحي مع عدم وجود أية فعالية في أداء نظام المعلومات الجغرافية SIG بالمقارنة مع بعض الدول العربية مثل المغرب و سوريا ، بينما الواقع التنظيمي الذي لا تقل أهميته بالنسبة للعامل التشريعي و التقني و نقصد به ذلك التنسيق بين الهيئات و اللجان و الوكالات الإدارية من أجل تسجيل الإستثمارات و الوثائق الخاصة بالعقار مع ضبط البيانات و الإحصائيات بشكل شفاف ، إذ لا يزال هذا التنظيم بعيدا عن إستعمال تلك الأساليب الإدارية الحديثة و الفعالة ؛ و بالتالي جل المعاملات العقارية أصبحت تتم في إطار سوق معقدة و مقيدة لا تعكس بوجه الخصوص السعر الحقيقي للأرض مما شجع نشوء السوق الموازية (لا رسمية) و بالتالي تداول كتلة نقدية هامة لا يمكن التحكم في مقدارها مع وجود التهرب الجبائي في عملية التداول على الأراضي و الكل يمكن التعبير عنه بعدم وجود نظام تسيير عقاري فعال يتميز بإمتميازات تشريعية و هيكلية ، تنظيمية و تقنية.

إن أمام هذا العجز الملاحظ في تسيير و قصور السياسة العقارية المنتهجة منذ الإستقلال إلى غاية 1990، عمدت الدولة الجزائرية على تغيير نمطها العقاري تدريجيا إستعدادا للدخول في إقتصاد السوق إذ أصدرت قانون 2590 اعتبر بمثابة القطيعة مع التسيير العقاري السابق الذي تميز بالتدخل المباشر للدولة ، حيث نص هذا القانون على ضمان حق الملكية مع التعويض العادل لكل عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

كما جاء هذا القانون متماشيا مع القانونين 08 / 90 و 09 / 90 و المتعلقين على التوالي بالبلدية و الولاية أي إسناد عدة صلاحيات إلى الجماعات المحلية قصد تحقيق مبدأ العدالة و المساواة بعيدا عن المركزية التي طالما حملت في طياتها تدخلات سياسية و إقتصادية لم توحى بالمردودية و لم تجدي منافع اقتصادية كانت أم إجتماعية ، فقانون التوجيه العقاري يؤكد على الدور الكبير الذي تكتسيه الجماعات المحلية فيما يخص إستغلال الأملاك العقارية بشكل عقلاني و الحد من ضياع الثروة الوطنية مع ضبط كل التصرفات و المعاملات الخاصة بلزوم الفحص و الدراسة و التحري في تحديد موقع العقار و مساحته و التعريف بمالكه.

ومن جهة أخرى فإن الدراسات العقارية في مظهر للإعتراف المتزايد حول ضبط إشكالية الأراضي التي غالبا ما تكون أمرا معقد يحتاج إلى الوضوح و الدقة ، كما قدف هذه الدراسات إلى وضع دليل يفيد أية دولة إقتصاديا في تحديد خصوصيات و أصناف أملاكها و رسم سياسات تطلع على إستخدام هذه الموارد سواء كانت متجددة أو غير متجددة ، و ذلك بفضل إنتهاج ميكانيزمات يمكن التعبير عنها بالتخطيط العقاري الذي يعتبر أداة لترشيد هذه الثروة و توزيعها بشكل عقلاني حسب طابعها الجغرافي و هدفها الإقتصادي و الذي يكمن في تنظيم نصري متوازن يتميز ببنية تحتية منسجمة و فضاء إقتصادي متكامل يجمع ما بين القطاعات المختلفة.

و من مقاصد الاستثمار المحلي هو التحكم في إدارة الأملاك العقارية التي تفيد في تصميم النظم الضريبية على الأراضي ذات الملكية الفردية أو الجماعية قصد المساهمة في تشجيع التمويل المحلي بالمصادر المحلية ضمن إطار اللامركزية ، كما ترجع إستدامة الاستثمار إلى طريقة إستغلال هذه الموارد بالقدر الذي يلبي رغبات الأجيال الحاضرة و ضمان العيش المستدام للأجيال اللاحقة دون إهمال

البعد الإيكولوجي و المحافظة عليه ، مع الأخذ في الحسبان تلك القيم التراثية التي تربط الإنسان بالعمار وفق الدراسات والأبحاث الأنترو - إقتصادية .

على أساس المعطيات التي أتينا على ذكرها فيما تقدم ، تبرز معالم الإشكالية الرئيسية كما يلي :

- إذا سلمنا بالقول على أن العمار الصناعي هو البنية أو القاعدة الأساسية التي لا يمكن لأي مشروع مهما كانت طبيعته أن يقوم إلا عليها ، فاقتصاديا ما هي تأثيرات ضعف تسوية الأوضاع العقارية على أبعاد الاستثمارات المحلية ؟

- إشكالية البحث :

و بتشخيص هذه الإشكالية الرئيسية يظهر لنا جليا أنها تحمل أفكار فرعية تتبين من خلال الأسئلة الثانوية التالية :

1. تجاوبا مع نواحي الإهتمام بالثروة العقارية و تسييرها ، ما هو العمار إذا ؟ و ما هي ملكيته ؟ و ما هي نظرية الربح العقاري ؟ .

2. أي علاقة تجمع الاستثمارات المحلية بالثروة العقارية ضمن إطار اللامركزية ؟

3. ما هي السوق العقارية و ما هي آليات إنشاء سوق عقارية منظمة وما دورها في تفعيل النشاط الاستثمار المحلي ؟

4. بالتركيز على النمط العقاري في ولاية عين الدفلى و سياسته المطبقة منذ الإستقلال ، حل العمار إذن يتميز بالندرة أم بسوء التسيير ؟

ومن خلال هذه الأسئلة يمكننا أن نحدد معالم ترشيد استخدامات العمار بالقدر الذي يتوافق مع مقاصد الاستثمار المحلي في ولاية عين الدفلى. كما نحاول أن نتوصل إلى معرفة النمط العقاري في جميع بلديات الولاية قصد حصر هذه المسألة و التنبأ إلى تحسين أوضاعها.

- فرضيات البحث

بناء على السرد السابق يمكن صياغة الفرضيات على النحو التالي :

1. إن عقلانية استخدام العمار إقتصاديا تتوقف على إنتهاج أسلوب مشترك يجمع بين الشق التشريعي و الشق التقني و البعد التنظيمي.

2. إن ترتيبية المدن الجديدة في ظل تنمية الاستثمار المحلي تعتمد على مبدأ تخصيص الموارد العقارية الصناعية و المحافظة عليها.

3. إن سياسة إستقطاب الإستثمارات و تصميم المشروعات على المستوى المحلي لها علاقة وطيدة بشفافية و فعالية السوق العقارية المحلية.

4. إن التنمية الإقتصادية في ولاية عين الدفلى و في الجزائر خاصة مرهونة بمدى نجاعة النمط العقاري و تسوية أوضاعه.

- دوافع إختيار الموضوع و أهميته

من المسلم به أن جل السياسات العقارية سواء كانت قانونية أو تقنية أو إقتصادية ، فهي تخضع إلى دراسات معمقة ترشدنا إلى إستخدام هذه الموارد و توزيعه بشكل عقلاي يتماشى و قاعدة التخصيص الأفضل ، أي إستخدام هذه الثروة حسب طبيعتها الجغرافية : و الإقتصادية قصد ضمان نموذج حضري معاصر و تحقيق أواصر الترابط الإقليمي و رسم معالم تنمية الاستثمارات بالقدر الذي يلي التطلعات الوطنية و الإحتياجات المحلية الجماعية و الفردية.

ومن هذا المبدأ تعين علينا طرح إشكالية العقار الصناعي و أثره على زيادة الاستثمارات المحلية في إطار منهج علمي ، يوضح لنا مختلف الأدبيات المتعلقة بالموضوع ، باعتبارها شرط لازمة لإنشاء أي بحث علمي يتميز بالموضوعية و الضبط المعرفي ، فضلا على سرد مجموعة من الحقائق سواء كانت وصفية أو تحليلية من شأنها :

- تبيان نقل الإشكالية العقارية إقتصادية ، و مدى تأثيرها على تطوير الاستثمار المحلي
- ترشيد إستخدام العقار ، و رسم مقاصده الإقتصادية و الإجتماعية .
- ضبط آليات إنشاء سوق عقارية منظمة و وصف علاقتها بمختلف أبعاد تطوير الاستثمار

المحلي

ومما لا شك فيه أن هذه الإشكالية أي إشكالية العقار الإقتصادية لم تحظى باهتمام بالغ في مختلف الأبحاث العلمية الأكاديمية ، و هذا ما عزز إرادتنا حول إنجاز هذا العمل المتواضع الهادف إلى ثراء الرصيد المعرفي و إلقاء صداه بين مختلف الأوساط الفكرية ، و محاولة منا في ذلك الإبتعاد عن قاعدة التعطيل و التبريد و سوء التخطيط التي طالما عرقلت وتيرة النشاطات الإقتصادية و الإجتماعية المختلفة.

- منهجية البحث -

يشير مفهوم منهجية البحث إلى مجموع القواعد و الخطوات و الإجراءات التي يعتمدها العلم للتوصل إلى مواضع دراسته ، كما تصف هذه المنهجية بالمناهج المتبعة و أدوات البحث المستعملة.

- أدوات البحث :

إعتمدنا في دراستنا على جمع المادة أو ما يعرف بالمراجع أو المصادر الوثائقية أو الإلكترونية على قدر ما تيسر لنا باللغة العربية و اللغة الأجنبية ، مع التطلع على شتى منشورات الوكالات و الهيئات و صد جمع الإحصائيات و البيانات.

- منهج البحث :

إن مصطلح المنهج يعبر عن فن التنظيم الصحيح لسلسلة من الأفكار العديدة ، إما من أجل الكشف عن حقيقة مجهولة لدينا أو من أجل البرهنة على حقيقة لا يعرفها الآخرون.

و من المناهج ، نجد المنهج الاستدلالي أو الاستنباطي ، و المنهج الاستقرائي و المنهج الإستردادي ، كما توجد تصنيفات أخرى يستخدمها الباحث إستنادا الأسلوب دراسته و إجراءاته ، فهناك منهج المسح الذي يعتمد على جمع البيانات بوسائل متعددة و هو يتضمن الدراسة الكشفية و الوصفية و التحليلية ، و هناك منهج دراسة الحالة الذي ينصب على دراسة وحدة معينة ، كما يوجد منهج تاريخي الذي يعتمد على أصول تاريخية.

أما في دراستنا إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي ، و كان إختياره بما يتناسب مع طبيعة الموضوع محل البحث ، سعيا ما في ذلك لترتيب الأفكار و وصفها بشكل تحليلي يساعد الباحث على تقويم الدراسة و يساعد قارئها و المصحح على فهمها و تقييمها.

بينما فيما يخص محددات البحث محل دراستنا فلقد أخذنا معالم العقار و متغيراته بشكل عام دون الإعتماد على متغير واحد ، كما تناولنا مسألة العقار دون التفرقة ما بين القطاع العام أو الخاص أو الملكية الخاصة أو العامة ، و قد نظرنا إلى إستخداماته من الناحية الإقتصادية و السوسيو إقتصادية ، آخذين في الحسبان هذه الإشكالية في ولاية عين الدفلى مع التركيز على الأوضاع العقارية في جميع بلديات ولاية عين الدفلى و مدى إرتباطها بتطوير الاستثمار المحلي

- مخطط البحث

إنطلاقا من تشخيص الإشكالية التي حددنا معالمها و خصصنا فرضياتها ، إرتأينا تقسيم هذا البحث إلى فصلين بحيث كل فصل يشتمل على مبحثين و كل مبحث يحتوي على مطلبين ، و مدف. الإعراف المتزايد بان إشكالية العقار في مسألة مؤثرة . الأنشطة الإقتصادية و إن تحليل وضعيتها دليل هام و مرجعية أساسية لتخطيط البرامج توصلنا إلى معالجة هذه المسألة بتخصيص الفصل الأول إلى سرد جل

المبحث وصف النمط العقاري في الجزائر و مدى أهميته البالغة التي يكتسبها في عملية المفاضلة و الإختبار أو إتخاذ القرار فيما يتعلق باستخداماته.

كما أن دراسة النمط العقاري التي تتمثل في شتى التشريعات التنظيمية و من مجموعة آليات تقنية ، تفيدنا في تحديد سياسات و تصميم إستجابات بقدر التطلعات التي تنتبأ إليها الدولة و الجماعات ؛ و هذا خير دليل لتخطيط المشروعات الإنمائية و الحفاظ على الموارد الطبيعية.

و في مضمار هذه الدراسة و قصد الإعتراف المتزايد بضرورة التحكم في تسيير الثروة العقارية في الجزائر ، إرتأينا أن نتطرق إلى أهم المراحل التي مر بها العقار الفلاحي مع إبراز شتى المشاكل و العقبات التي يعاني منها هذا القطاع، و بهدف الإلمام بموضوع إستخدام العقار في المجال الصناعي إعتدنا على جمع بعض المفاهيم الخاصة بتصنيف المناطق الصناعية و ذكر الأنماط المتبعة في تسييرها أما في الفصل الثاني فقمنا بدراسة حول الهيئات المحلية عبر مخططاتها الولائية و البلدية بعمليات تهيئة الإقليم و هذا وفق الإطار المرجعي التي تتبناه السياسة الوطنية الرامية إلى تنمية مختلف الأقاليم الوطنية ، كما يعتبر الفضاء الجهوي في منظور هيئة الإقليم بمثابة المحرك الأساسي الهادف إلى تثمين الموارد الطبيعية و استغلالها بشكل محكم بعيد عن التبديد و التعطيل مع التحكم في تسيير العقارات و توزيعها من خلال دراسات محلية توجه نمو التجمعات الصناعية بغية دعم الأنشطة الإقتصادية و قيام أنسجة حضرية متوازنة فضلا عن ذلك حماية التراث الإيكولوجي و الإهتمام بالطابع البيئي ضمن مقاصد تطوير الاستثمار المحلي و خلال هذا المسعى ركز إهتمامنا على دراسة الوضعية العقارية بولاية عين الدفلى بغية رسم معالم و تحديد استراتيجيات تنمية داخل هذا الإقليم.

و أخيرة ، و من خلال سردنا المخطط الدراسة نؤكد على وجود بعض النقائص التي لم يتم التطرق إليها أو لم يتم الوضوح فيها وقد تبقى هذه الثغرات مرهونة بأفاق دراسات أخرى نافذة كانت أو مكملة لهذا البحث المتواضع.

الفصل الأول :

الاطار النظري لدور

العقار الصناعي في

تطوير الاستثمار المحلي

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

تمهيد :

يستهدف هذا المبحث وصف النمط العقاري في الجزائر و مدى أهميته البالغة التي يكتسبها في عملية المفاضلة و الإختبار أو إتخاذ القرار فيما يتعلق باستخداماته.

كما أن دراسة النمط العقاري التي تتمثل في شتى التشريعات التنظيمية و من مجموعة آليات تقنية ، نفيدينا في تحديد سياسات و تصميم إستجابات بقدر التطلعات التي تنتبأ إليها الدولة و الجماعات ؛ و هذا خير دليل لتخطيط المشروعات الإنمائية و الحفاظ على الموارد الطبيعية.

و في مضمار هذه الدراسة و قصد الإعتراف المتزايد بضرورة التحكم في تسيير الثروة العقارية في الجزائر ، إرتأينا أن نتطرق إلى أهم المراحل التي مر بها العقار الصناعي مع إبراز شتى المشاكل و العقبات التي يعاني منها هذا القطاع، و بهدف الإلمام بموضوع إستخدام العقار في المجال الصناعي إعتدنا على جمع بعض المفاهيم الخاصة بتصنيف المناطق الصناعية و ذكر الأنماط المتبعة في تسييرها .

إذن بغية فهم المعاملات العقارية و فتح إمكانية الدراسة حول قيام سوق عقارية منظمة و حرة ، إستوجب علينا التعرض إلى الترسانة القانونية و تفهم القيود الإدارية و إسقاط هذه الإشكاليات على البعد الإقتصادي ، و قد تطرقنا في هذا الفصل إلى ثلاث مباحث تتمثل في :

المبحث الأول : نمط العقار في الجزائر

المبحث الثاني : مفاهيم عامة حول العقار الصناعي و الحافظة العقارية

المبحث الثالث : العقار الصناعي و دوره في تطوير الاستثمار

المبحث الأول : نمط العقار في الجزائر

المطلب الأول: النظام العقاري في الجزائر

لو عرفنا النظام على أنه "الإطار التنظيمي العام للقيام بمعالجة المشكلة الاقتصادية المتمثلة بتناقص الموارد الاقتصادية النادرة نسبيا ، و تزايد الحاجات الإنسانية غير المحدودة نسبيا¹ . فالنظام العقاري في الجزائر يتمثل في جملة التشريعات العقارية المشكلة للمنظومة القانونية الخاصة بالأموال الوطنية و كذا مجموعة من الآليات الرامية إلى إرساء نظام تقي هدفه الضبط الجيومتري (أي تحديد المساحات و المواقع الجغرافية) إلى جانب تنظيم إداري الممثل في مجموعة من الوكالات و المصالح ذات الصلاحيات المنسجمة و المتكاملة في تحديد طبيعة الأرض و ملاكها،.

إذن لن يتسنى لأية دولة ما في وضع مخططاتها و سياستها العقارية إلا من خلال المحاور الثلاثة المشكلة للنظام العقاري وهي الملف القانوني و البعد التقني مع شريطة وجود جو إداري واضح ، و في هذا الشأن إرتأينا أن نوضح هذه الأبعاد الثلاث في الجزائر قصد الوصول إلى تحديد إستراتيجيات ملائمة فيما يخص التسيير العقاري و مدى تأثيره على مختلف القطاعات التأثيرية. .

و في هذا السياق ، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين و هما :

- الفرع الأول : مفهوم الملكية العقارية مع تحديد أشكالها و تصنيفاتها.
- الفرع الثاني : دراسة تقنية و تنظيمية حول النظام العقاري في الجزائر .

إن شتى الأنماط العقارية في مختلف دول العالم تحكمها ثوابت و ترتيبات فيما يخص ضبط الملكية العقارية و رسم سياسات لتسيير هذه الموارد الطبيعية ، و للجزائر نظامها المستتب من أحكام وضعية يجب الإعتماد عليها كمشق قانوني في دراستنا الاقتصادية قصد التوصل إلى ضبط الإشكالية من الناحية القانونية و الخاصة منها المتعلقة بالحيازة و التنازل و إجراءات نقل الملكية ، كذلك لشرح موجز لمراحل التي مر بها النظام العقاري في الجزائر إبتداء من الحالة الموروثة من الإستعمار الفرنسي متوصلا إلى مرحلة تطبيق أحكام التوجيه العقاري الذي يهدف إلى تحرير المعاملات العقارية و يمهل الإنتقال التدريجي إلى إقتصاد السوق.

¹ - محمد حسين : "الوجيز في نظرية الحق بجمو عام" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1985 ، ص 106.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

- الفرع الأول : مفهوم الملكية العقارية مع تحديد أشكالها و تصنيفاتها.

أولا : تعريف العقار و أصله التاريخي¹.

1. تعريف العقار:

"العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف أو كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء مستقر بحيز ته و ثابت فيه ، لا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

إذن العقار هو المساحة الأرضية بكل المنشآت و الآلات الثابتة الملحقة بها بشكل دائم، و يعتبر في التشريع الجزائري ملك ثابت خاضع لصاحبه له عليه حق الانتفاع و الإستغلال، لا يمكن حيازته و لا نقل ملكيته إلا برخص شرعية يخولها القانون الجزائري.

2. أصله التاريخي .

إن الإهتمام بالدراسة التاريخية لم يكن من أجل إبراز الحقائق التاريخية فقط، بل الغرض إعطاء النظرة الإقتصادية و الصيغة القانونية التي تفيد باستمرار في حل مختلف القضايا و المنازعات المتعلقة بالعقار و التي قد يرجع جليا تاريخ إبرامها إلى العهد التركي أو الحقبة الإستعمارية².

- المرحلة ما قبل الإستقلال (من 1830-1962) :

إبان الإستعمار الفرنسي رجعت كل التشريعات و خاصة منها المتعلقة بالأموال و الموارد الطبيعية إلى طبيعة الحكم الإستعماري السائد آنذاك ، فوضعت السلطات الفرنسية لجنة فرنسية مكلفة بتوسيع أملاك الدولة و خلق أقاليم شاسعة تحت تصرفها مع تطبيق سياسة الأرض المحروقة) ، كما إستعملت في ذلك مختلف الوسائل و الأساليب بما في ذلك إصدار جملة قوانين من أجل فرنسة العقار من جهة و تسهيل إنتقال ملكيته للمعمرين من جهة أخرى و بالتالي جعل الأراضي الجزائرية ؛ تحت إستلاء الفرنسي الأوروبي ؛ فصدر أول نص قانوني و هو الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 الذي إهتم بتصفية الأوضاع السابقة و جعلها تخضع لمصالح ذاتية ، ثم بعد ذلك ، إستلزم الأمر و تداعت الظروف إلى تغيير الحكم الصادر سابقا بالأمر الجديد المؤرخ في 21 جويلية 1846 بغية الوصول

¹ - محمد حسين : نفس المرجع السابق ، ص 206.

² - حسن ملول : "القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الجزائر" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1999 ص 77.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

إلى تحصيل شامل لمختلف الأراضي الجزائرية إذ نجم عن ذلك رد فعل جزائري من طرف الأهالي و الملاك حتى أن صدر الأمر الملغي للأمر السابق المؤرخ في 16 جوان 1851 و الذي حدد من تدخل القانون الوضعي الفرنسي فيما يخص المعاملات العقارية ما بين الأهالي ، و اكتفي بتطبيقه كليا في تصرفات التي كانت تحري ما بين الأوروبيين و الأهالي.

إلى غاية 12 أفريل 1863 جاء القانون الذي عرف ب"القرار المشيخي" *Le senatus consulte*.

وقد أخذ هذا النص القانوني¹ في طياته جملة من التدابير أصدرت على شكل رسالة رسمة في 06 فيفري 1863 من طرف الإمبراطور و بعثت إلى المارشال *Okaster oftareka* المحافظ العام آنذاك، و بعد شهر واحد أي في 23 ماي 1863 أصدر الحكم بتحويل حقوق الإنتفاع للأهالي إلى حق الملكية الجماعية لحساب الدواوير و هذا لغرض تعيين حدود إقليمية و تقسيمها إلى أربع مجموعات.

جدول رقم (1): - تقسيم الأراضي إلى مجموعات حسب طبيعة الاستعمال

أراضي ملك الدولة	Les terres domaniales du Beylik
الأراضي الجماعية للزراعة (ملك)	Les terres Melk
الأراضي الخاصة بالماشية	Les collectives de culture
الأراضي الجماعية (البلدية) .	Les collectives de parcours ou communales

المصدر : عمار علوي : الملكية و النمط العقاري في الجزائر - مطبوعات حومة 2004 ص 25-

28

إلى أن جاء القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 و الذي واكب تطورات المقاومة الوطنية ، حيث قررت السلطات الفرنسية بتحويل النظام المدني بالنظام العسكري إذ أثبتت الحقائق التاريخية بوقوع عدة تجاوزات آنذاك، كما أصدرت سندات و وثائق جديدة لح على قلع الملكية من ملاكها الأصليين و تحويلها إلى المستفيدين الأوروبيين ؛ و مع محيء قانون "واري" *a the Warnier* في 1873 و هذا بعد وفاة نابوليون الثالث أقام المستعمر تنديدات حول خوصصة الأراضي و التفتح على السوق العقارية ، و معظم الإجراءات وضعت من أجل ثبوت الملكية التي كانت لصالح الأوروبيين الذين كانوا في علاقة مع الإدارة الإستعمارية ، كما كانت لهم كل الإمكانيات المادية لدفع مصاريف

¹ - A. ALOUI : « Propriété et régime foncier en Algérie », Editions Houma, 2004, p 25 – 85.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

التحقيقات حول ثبوت الملكية. إذن كانت تمثل¹ حصة الأوروبيين 2.730.000 هكتار أي ما يعادل 27% من SAU (المساحة الفلاحية المستعملة في ما كانوا الملاك الجزائريين يمثلون 5499 مالك أي ما يمثل 1.3% من عدد الملاك الإجمالي ، إذ كانت لهم 1.685.756 هكتار أي ما يعادل 23% من أراضي الأهالي.

و بقي قانون واري ساري المفعول إلى غاية 1887 و بعد ذلك زادت الأمور تعقيدا و أصبحت لكل القرارات الصادرة من الحكم الفرنسي لها إعتبرات سياسية و إقتصادية توحى بتجزئة التراب الوطني و إستغلاله ، مع محاولة إلغاء كل الحقوق العينية الإسلامية القديمة ؛ وهذا قد واكب إصدار القانون الجديد المؤرخ في 16 فيفري 1897 الذي نص على كل التحقيقات الخاصة بتطهير الأراضي مع إصدار سندات و ملكية جديدة : كما جاء المرسومين المؤرخين على التوالي في 26 مارس 1956 و 03 جانفي 1959 حول المعطيات العقارية و إعداد الوثائق القانونية الخاضعة للمحكمة العقارية الفرنسية. .

و هكذا تشكلت خريطة عقارية مشوهة² ، فإذا أخذنا العقار الزراعي كمثال عن الحالة الموروثة إبان الحقبة الإستعمارية فقد تتبين لنا جليا تلك الوضعية المزرية و الإستحوازية الدالة على تسلط و تخطيط فرنسي فعال يهدف إلى تجزئة الأراضي الجزائرية و تحويل ملكيتها إلى المستوطنين.

- المرحلة ما بين 1962 إلى 1990 : : إن معظم التصرفات الإستعمارية كانت إستبدادية و إستغلالية تهدف إلى توسيع الممتلكات العقارية لصالح المعمرين ، ولم يكن لهذه التصرفات بعد مادي فقط بل كانت لها إعتبرات سياسية و إقتصادية و إجتماعية تفيد في تجزئة النسيج الإجتماعي و تفكيك العلاقات الإجتماعية. و بعد ذلك إلى غاية 05 جويلية 1962 أصدر المشرع الجزائري قانون ينص على متابعة العمل في الأوضاع العقارية حسب القانون الفرنسي السابق مع إدخال بعض الإستثناءات في النصوص المخالفة للسيادة الوطنية و كذا النصوص التي تمس بطابع الحريات الديمقراطية ، كما امتد هذا التشريع إلى غاية 15 ديسمبر 1970 حيث عرفت هذه الفترة بالمرحلة الإنتقالية لتسوية الأوضاع العقارية.

- هكذا جرت الأمور إلى غاية 1971 حيث أصدرت عدة نصوص تعلقة بالإستغلال الفلاحي و إعادة تنظيم هذا القطاع و إتاحة الأرض لمن يخدمها إذ عرفت هذه المرحلة بمرحلة الثروة الزراعية

¹ - Un historique de la situation foncière en Algérie, Ait Amara, El Watan, 12 octobre 2004.

² - عمر صدوق : "تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر" - ديوان المطبوعات الجزائرية 1988 - ص 36.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

"La revolution agraire" ثم جاء الأمر 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 ثم تلاها الأمر المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 إذ تضمن تأسيس آليات مسح الأراضي بشكل عام مع إنشاء الدفتر العقاري و الذي طبق رسميا ابتداء من 1976 إلا أنه حلت عدة نقائص رجعت لقلة المختصين و الخبرة التقنية. ثم توالى التشريعات و التعديلات على المستوى القانوني ، فصدر القانون رقم 8101 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الذي يسن على إجراء إثبات التقادم المكتب و إعداد عقد الشهرة المتضمن للإعتراف بالملكية و بعد ذلك جاء قانون التوجيه العقاري ابتداء من 1990.

وقد أصدر هذا القانون¹ رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1990 م و المتعلق بالتوجيه العقاري ، في وقت ظهرت فيه الحاجة الماسة إلى تغيير النمط الإقتصادي و إحداث إصلاحات عميقة فيما يخص حيابة الملكية العقارية و الحفاظ على الممتلكات الوطنية. فإن قانون التوجيه العقاري قد ألغى أحكام الأمر 74 - 26 المتعلق بالإحتياطات العقارية ، و هذا من أجل تحرير المعاملات التجارية العقارية و الدخول إلى معاملات تنظمها قواعد السوق الحرة ، على العكس ما كان معمول به في السابق ؛ فكل الأراضي التابعة لأمالك الدولة كانت تقيم على أساس الأسعار الواردة في الجداول المنصوص عليها في المرسوم 86 - 02 المؤرخ بتاريخ 07 جانفي 1986 ، إنما هذا التعديل القانوني حمل في طياته جملة من الأحكام و التدابير تتعلق أساسا بمسايرة المرحلة الانتقالية بتسيير الأراضي مع تحديد مالكيها و الإعتراف له بحق الملكية. و بصفة عامة قصد معالجة كافة الحالات التي كانت سائدة في مرحلة الإقتصاد الموجه و من هذا المنطلق القانوني يمكن فتح مجال واسع للمعاملات العقارية في سوق حرة مع تولي الدولة و الجماعات المحلية² مهمة تنظيم هذه السوق عن طريق الوسائل القانونية المخولة لها كاستعمال حق الشفاعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- الصيغة القانونية الخاصة بالعقار ما بعد 1990 :

إن الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الكبير الممنوح للجماعات المحلية لضمان الإستعمال العقلاني للأراضي في ظل إقتصاد السوق و هذا بفضل

¹ - Recueil de textes législatifs et règle mentaires de la République Algérienne. Codes du foncier et de l'urbanisme, Berti Edition, Alger, imprimé en France - Jouve, Octobre 2002.

² - القانون 91/11 المؤرخ في 21 أفريل 1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة - الجريدة الرسمية - عدد 21 ؛ و المرسوم 93 / 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتعلق بكيفية تطبيق القانون 91/11 - الجريدة الرسمية عدد 51.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

تسييرها الذاتي محفظتها العقارية و كذا الإستعمال الأمثل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

من أهم التنظيمات التي أتى بها هذا القانون ، نسردها ما يلي¹ :

- إعادة ترتيب و تصنيف الأملاك العقارية.
- مراجعة كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ، مع تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.
- تحديد شروط تجزئة الأراضي.
- إتمام كل المهام الخاصة بتأسيس السجل العقاري².
- إتمام كل العمليات الخاصة بمسح الأراضي المعمرة و غير المعمرة على المستوى الوطن).
- تحديد الشروط و المهام المتعلقة بمهنة الهندسة المعمارية و الخبرة العقارية .
- تبيان أساليب تنظيم البناء الجديدة. "
- تشجيع الترقية العقارية.
- ضبط شروط إنشاء و إدارة هيئات التسيير و التنظيم العقاري.
- متابعة كل الأنشطة و التحويلات العقارية.
- محاولة إنشاء سوق عقارية حرة.

إذن و بالرغم من وجود عدة تنظيمات و تشريعات متعلقة بتسوية الأوضاع العقارية ، إلا أن هذه المسألة لا تزال محل الجدل و النزاع ، و قصد توضيح هذه المسألة يتعين علينا طرح السؤال التالي : أين تكمن الإشكالية القانونية ؟ * إن جل التشريعات في الجزائر و خاصة المتعلقة بالأملاك العقارية خاضعة لتحويلات و تعديلات مفاجأة و مستمرة و هذا ما أكدته تقارير المنظمة العالمية للتجارة (O.M.C) و قالت بأن إنضمام الجزائر للمنظمة يحدث نوعا ما إستقرار تشريعي خاصة على هذه المعاملات العقارية. * وجود ثغرات قانونية متعلقة بالتشريعات العقارية أي وجود بعض الفراغات لم يفصل فيها المشرع بصفة دقيقة. * لا يوجد قضاة مختصين في فصل في المنازعات العقارية. * قلة الخبراء الموثقين في المجال القانوني و النقي يحملوا شهادات التوثيق العقاري والخبرة العقارية. * جل المعاملات العقارية (بيع، شراء، تنازل، ...) تكتب عقودها عند الكاتب العمومي و هذا ما زاد

¹ - حمدي باشا عمر : " مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار " - دار هومة - الجزائر ، 2003 - ص 17

² - Loi 90 - 25 du 18 Novembre portant orientation foncière..

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الأمر تعقيدا فيما يخص نقل الملكية و سبب في إنشاء قطاع الرسمي يخفي الوجهة الحقيقية للمعاملات العقارية مع عدم التحكم في الكتلة النقدية.

3. أنواع العقارات:

و تثبت مختلف الدراسات القائمة حول العقار أنه توجد أنواع من العقارات و هذا حسب التشريع الجزائري.

أ. العقارات بطبيعتها (foncier par nature):

تشمل الأرض و ما يلحق بها بشكل دائم من منشآت و مباني و أشجار "الأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون الالتفات إلى مالكها"¹ إذن هذا النوع من العقارات يحمل في كيانه موقع الأرض و ما اتصل بها ، أي المباني و المنشآت سواء كانت على سطح الأرض أو تحتها كالأنفاق و الآبار ... إلخ.

ب. العقارات بالتخصيص (foncier par destination):

يعرف هذا النوع بأنه "غير المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصد على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" و هذا حسب المادة 638 من القانون المدني.

إذن العقارات بالتخصيص هي منقولات الملحقة بالعقار و قد يشترط في هذه الصفة توفر ما

يلي :

- أن يكون لدينا منقول بطبيعته و عقار بطبيعته.
 - أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول و في نفس الوقت.
 - أن ترصد هذه المنقولات في خدمة العقار .
 - توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول و العقار²
- و هناك أنواع أخرى مثل العقارات بحسب موضوعها (أنظر كتاب حمدي باشا).

¹ - د. زهيدي : "شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة" - الجزء الأول - الطبعة الثالثة - دار الثقافة - 1974

- ص 46 - 47.

² - حمدي باشا عمر : "نقل الملكية العقارية" - دار هومة للطباعة و النشر - الجزائر - 2002 - ص 08.

ثانيا: ماهية الملكية العقارية¹.

1. تعريف الملكية العقارية .

إن كل وثيقة قانونية خاضعة لنظام قانوني معين و حق إمتلاك معين فهي ملكية، فلا يمكن المساس بها أو تلفها أو ضياعها.

و حسب القانون المدني فالملكية في حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تتجاوز هذه التصرفات ما تحرمه القوانين و الأنظمة.

أ. تعريف السجل (الدفتر العقاري) :

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجة قوية ، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يراد عليها من تصرفات²، كما أن الدفتر يحمل في طياته كل البيانات مع ضبط كل التصرفات الواردة على العقار مثل التعديل ، الإنشاء أو البيع و يشهد على ذلك خبير عقاري مع وجود محافظ عقاري.

و هذا السجل أو الدفتر عبارة عن وثيقة رسمية تدل على هوية و أهلية أصحاب الحقوق مع ذكر كل ميزات العقار و الملكية.

ب. تعريف الشهر العقاري :

يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد و الإجراءات يضمن حق الملكية العقارية و كذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى و جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات، كما يعتمد³ هذا الشهر على عمليات تقنية و أخرى إدارية..

و يلتزم في الشهر العقاري وجود عقد الشهرة⁴ و هو يسن على الإعتراف بالملكية العقارية ، و بالتالي فهو خاضع للإشهار كباقي العقود الرسمية الناقلة لملكية العقارات.

¹ - L.J. VAILLANT : « La propriété foncière agricole, rente et plus values », presse universitaire de France, Paris 1979.p47.

² - ومول خالد : "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري كآلية للحفاظ العقاري" ، قصر الكتاب البلدة ، الجزائر 2001 -- ص 118.

³ - Philippe THERY : « Sûreté et publicité foncière » 2ème Edition mise à jour, P.U.F. (Presses Universitaires de France), 1998, p 431 432.

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة : "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري" دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2003 - ص 108.

الفرع الثاني : دراسة تقنية و إقتصادية حول العقار في الجزائر

إن الإشكالية العقارية التي نعيشها اليوم فرضت نفسها من جراء المراحل التاريخية المتعددة التي مرت بها الجزائر ويمكن القول أن عدم وجود مصلحة أو إدارة رشيدة تسهر على حفظ الأملاك العقارية و تسجيلها مع قلة الضبط البياني في الحفاظ على الأراضي إلى جانب ضعف النظام العام لمسح الأراضي كما هو معمول به في مختلف الدول.

أولا: علاقة عملية مسح الأراضي بالبعد الإقتصادي

1. تعريف بعملية مسح الأراضي (Cadastre):

من المعلوم و المعمول به دوليا في مجال التحكم و الضبط التقني فيما يخص العقار هو ذلك النظام الذي يعرف لدى رجال الإختصاص في الطبوغرافيا و الجيولوجيا و لدى الإداريين بعملية مسح الأراضي.

و هي ما يقصد بها تعيين¹ حدود الملكيات و إعطاء سندات الملكية ، مما يؤهل عملية تخصيص الأراضي و توزيع النشاطات عليها فضلا على المحافظة الإقليمية حضارية كانت أم ريفية.

2. مفهوم مصفوفة و ملف مسح الأراضي

أما بالنسبة لمصفوفة مسح الأراضي فهي دفتر جامع لكل المؤشرات حول كل قطعة أرض (مع وضع بطاقات تعريفية لكل قطعة برقم خاص دال على المساحة ، صنف القطعة مع تحديد قيمة الأرض و قيمة الرسم المفروض عليها).

أما ملف مسح الأراضي هو دفتر إجتماعي تقي يدل على قيمة العقار و يفيد في تدبير مختلف الإجراءات العقارية كما ينقسم إلى :

- تصميم أو تخطيط جزئي Plan partiel
- جدول توضيحي أو بياني Tableau indicatif
- مصفوفة المسح العقاري Une matrice cadastrale

ولدينا عينة من الدول التي تتحكم بأكثر دقة و عقلانية فيما يخص إستغلال الثروة العقارية و هي¹:

¹ - A. Aloui : « Le régime foncier et le cadastre en Algérie », L'A.N.C. 1997 O.P.U. p 17.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

- بولونيا : وضع ميكانزمات خاصة من أجل التخطيط العقاري و من أجل تحقيق الأشغال الخاصة بفضل قياسات و معطيات رقمية. .
 - فرنسا : تمت العمليات التقنية فيما يخص مسح الأراضي في 1807 ثم تطورت في أفريل 1930 مع تحديد مختلف التشريعات الملائمة مع وضع مخطط مسح الأراضي المضبوط بغاية الدقة بمقياس 1/2000
 - تيشكوسلوفاكيا : وضعت إدارة تهتم بتقنيات العقار في عام 1974 ، ففي بداية الأمر كانت الآليات المستعملة لغرض توسيع الجباية العقارية إلى غاية الوصول إلى تصميم عمراني شامل.
 - النمسا : إن خبراء العقار في هذه الدولة يقومون مرتين في السنة بفحوص و تقارير حول التخطيط العقاري إضافة إلى نشر صور فضائية تساهم في توزيع الأراضي.
3. تعريف النظام المعلوماتي الجغرافي :
- فالنظام المعلوماتي الجغرافي يأخذ مفهومين أمريكي و فرنسي².
- أ. حسب التعريف الأمريكي: هو نظام رقمي يحتوي على مجموعة وسائل تضمن جمع المعلومة و ضبطها داخل الجماعة المحلية ، و قد يفيد في التسيير و التحكم و التحليل للأوضاع العقارية قصد التهيئة المحلية للمحافظة على الطابع البيئي و البعد الحضري و الريفي.
- ب. حسب التعريف الفرنسي: عبر عنه الإقتصادي "ميشال ديدي" في 1990 على أنه مجموعة من المعطيات و الإحصائيات المتعلقة بالهيكل العقاري و المحيط الجغرافي داخل موقع إقليمي، و هذا النظام يسمح للسلطات المعنية بتحديد الأراضي و توزيعها حسب المعطيات المكتتبية المستنبطة من الأبحاث الميدانية التقنية.
- بينما في الجزائر نشأت وكالة مسح الأراضي في 19 ديسمبر 1989 حسب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 حيث تميزت هذه الوكالة بضعف الخبرة و قلة المعيدات و بالتالي أصبحت مهمتها التقنية في الضبط الجيومتري و الطوبوغرافي مع تحصيل البيانات و تقديم المعلومات بعيدة على المستوى المطلوب ؛ و هذا ما ترك فراغ كبير فيما يخص إرساء قواعد سليمة يعتمد عليها رجال التخطيط والتنفيذ و الرقابة.

¹ - عمار علوي : " الملكية و النمط العقاري في الجزائر " - المرجع السابق - ص 168 - 174.

² - D:\Gravure\10\SEIGsysteme d'information (SIG) définition et principes de base.htm..

2. الهدف الإقتصادي من عملية مسح الأراضي

تستهدف الدراسة التقنية لمسح الأراضي في تحديد الموقع الجغرافي مع الضبط المساحي كما تفيد فيما يلي :

- الحفاظ على الأملاك العقارية. .
- توثيق كل البيانات العقارية.
- التوزيع العقلاني للأراضي.
- إلغاء الإستغلال اللاشعري في الثروة العقارية)¹.
- مساعدة التسيير العقاري فيما يخص التنظيم الحضري.
- ضبط التحصيل الجبائي. .
- المحافظة على الطابع الإيكولوجي.
- توسيع المعاملات العقارية (خلق سوق عقارية منظمة)

المطلب الثاني : خطوات تنظيم العقار الصناعي

مما لا شك فيه أن إستخدام العقار أيما كانت طبيعته فهو خاضع لجملة من السياسات و الآليات من شأنهما ترشيد إستخدامات العقار بشكل عقلاني قصد تلبية رغبات الأفراد الإقتصادية و الإجتماعية ؛ وعلى ضوء هذه السياسات يمكن إستغلال العقار في النشاطات المختلفة سواء كانت فلاحية أو صناعية أو حضرية و هذا من جهة ، ومن ناحية أخرى إمكانية قيام سوق عقارية حرة تتضح فيها جل العملات في جو تسوده الشفافية وفق مبادئ تشريعية و تقنية و إدارية.

الفرع الاول : تطور العقار الصناعي

إن الإعتماد على دراسة العقار الصناعي تفيد في تحديد مسعى تنموي يشمل كل المعطيات الرامية إلى توفير محيط ملائم لإقامة وحدات صناعية في مناطق إستراتيجية بعيدة عن الإعتبارات السياسية من جهة ، و من جهة أخرى قصد إظهار أساليب و آليات تفيد في إستغلال العقار الصناعي في إطار تسيير محكم يهدف إلى إمكانية خلق سوق عقارية منظمة و حرة تزيد من عملية إستقطاب الإستثمارات ، و بالتالي دفع الوتيرة الإقتصادية كما تمليه متطلبات اقتصاد السوق.

¹ - A. BENCHAKAR et L. MEZENNER: «Coopération technique Algéro - Allemande, projet de développement du cadastre, analyse de la situation des méthodes cadastrales - contraintes >> A.N.C. Alger 1996 p53

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

وفي هذا السياق و نظرا لإرتباط العقار الصناعي بالسياسية الإستثمارية للدولة إرتأينا تحليل هذه الدراسة كما يلي :

أولا . تنظيم العقار الصناعي و أصنافه :

1. خطوات تطور العقار الصناعي¹ .

- الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية 1956 (C.A.D.A.T) إبان الحقبة الإستعمارية ، إعتمدت السلطات الفرنسية على برنامج حضري يهدف إلى تحقيق نسيج متكامل ما بين المناطق السكنية و المناطق الصناعية مع خلق بنية تحتية قوية، كشق الطرقات و بناء الموانئ و كذا تسجيد مختلف الشبكات الأخرى كالكهرباء و الغاز ؛ و هذا وفق مخطط فرنسي كان هدفه تطوير المناطق السكنية و الصناعة في الجزائر كما نصت أحكام القانون 53 / 683 الصادر بتاريخ 06 أوت 1953 المتضمن القانون العقاري.

بينما نشأة هذا الصندوق المعبر إياه المرسوم المؤرخ في 12 أفريل 1956 حسب المادة 88 من المقرر 011/56 على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي⁽¹⁾ ، فإقتصاديا كانت نشأة هذا الصندوق ذات بعد إقتصادي و اجتماعي غرضه خلق مناصب شغل و رسم سياسة سكنية و صناعية جديدة تتلائم مع زيادة السكان و تفاقم طلباتهم مع حيازة محفظة عقارية هامة قصد توطين مشاريع مستقبلية ، و ذلك بجلب قيمة مضافة لهذه العقارات نتيجة لتهيئة الأراضي و تزويدها بمرافق من شأنها خلق نشاطات تجارية تثير العجلة الإقتصادية .

وعقب الإستقلال و مع إنتهاج الجزائر سياسة الصناعة المصنعة أصبح هذا الصندوق (

C.A.D.A.T

- المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني 1980 (C.N.E.R.U)

نشأ هذا المركز بمقتضى المرسوم 22 نوفمبر 1980 و حسب مادته 18 التي تنص على ما يلي : "يكلف المركز الوطن للدراسات و الإنجاز العمراني مؤقتا و في إنتظار الأحكام اللاحقة بالمسؤوليات التي كان يمارسها سابقا الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية و تسييرها و كذلك المناطق الفرعية بعد وضع الجرد" و من أهداف هذا المركز وضع مخططات التعمير الرئيسية (P.U.D) ، مناطق السكن الحضرية الجديدة .

¹ - Art 88 de la décision 56/011 promulgué par le décret du 22 avril 1956, J.O.A. No 19.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير 1983 :

و من جملة تدابير إعادة و هيكلة المؤسسات الموضوعة¹ تحت وصاية وزارة الإسكان و التعمير مع إنجاز مشاريع الإستثمار الوطنية وفقا للقانون المالية المواكب لتلك المرحلة ، مع إحداث هيئة مكلفة بإدارة المناطق الصناعية.

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لسنة 1987 (S.N.A.T)

و بعد ذلك توالى التعليمات و الأحكام الخاصة بالتوجيه العقاري ل 1990. إذن بالرغم من المجهودات المبذولة في تسوية الوضعية القانونية لإثبات سندات الملكية إلا أن جل هذه التشريعات أسفرت غموض نتيجة لضعف الرقابة في إستغلال الموارد العقارية في ظل أجواء تسودها المصالح الذاتية مع قلة الدراسات الخاصة بتصنيف العقار الصناعي و إستخدامه.

2. أصناف العقار حسب نوعية الصناعة المقامة عليه

حسب الدراسات التي أتت بها منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية " O.N.U.D. " فإن استخدام العقار الصناعي يخضع لأسلوب دقيق حول تطبيق مبدأ "zonage" و تعيين أنواع الفئات الصناعية التي تكمن في :

- **الصناعة الخفيفة :** و يمكن قيام هذه الصناعة في منطقة حضرية أو حي سكني حيث لا تتطلب هذه الصناعة بنية تحتية راقية و لا موقع عقاري إستراتيجي ؛ و هذا نظرا لقلة أضرارها على الصعيد الصحي و الإجتماعي و البيئي

- **الصناعة الثقيلة :** تتطلب هذه الصناعة تحديد موقع إنشائها حسب معطيات جيولوجية و جغرافية و إقتصادية بعيدة نوعا ما على المناطق السكنية.

- **الصناعة الخاصة :** تتركز هذه الصناعة في أماكن خاصة وفق إعتبرات علمية محكمة ، كقيام مصانع المنتجات الكيماوية أو النووية أو ما تعرف ب"المؤسسات المصنفة"² أي المؤسسات التي لها نفايات خطيرة جدا و معرضة للإنفجارات و حرائق و كوارث وخيمة.

إذن معرفة نوع الصناعة هام جدا في تحديد نوعية العقار و كيفية توزيعه و تسييره بشكل منطقي لضمان سيرورة تنمية مستدامة.

¹ - عمار علوي : " الملكية و النمط العقاري في الجزائر " - المرجع السابق - ص 168 - 174.

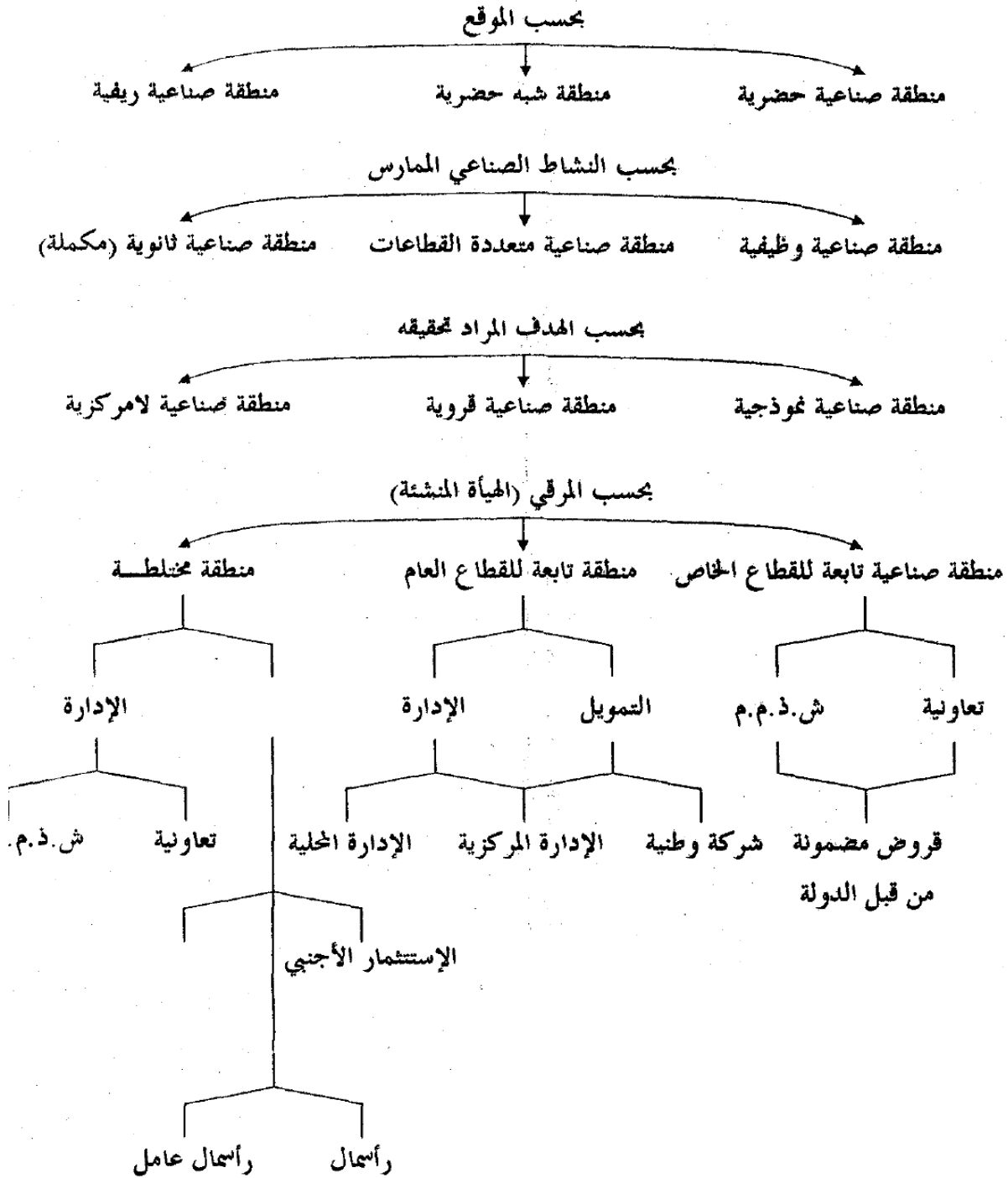
² - C. RAUZELLE, Technique de l'urbanisme, Ed, Aoueidat Beyrouth, Liban 1974, p 88 - 89.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الفرع الثاني : أنواع المناطق الصناعية

1. أصناف المناطق لصناعية

الشكل رقم 01 : أصناف المناطق الصناعية



المصدر : عمار علوي : الملكية و النمط العقاري في الجزائر -مطبوعات حومة 2004 ص 30

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

وإلى جانب هذا التقسيم ينبغي تصنيف وهي :

أ. المنطقة الصناعية : (La zone industrielle) دائما و حسب O.N.U.D.I فإن المنطقة الصناعية هي عبارة عن مساحة أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ، إذ أن الإستثمار في هذه المنطقة يتطلب رؤوس أموال طائلة لأنها تستقطب الصناعة الثقيلة التي تشترط قميئة أرضية خاصة و تجهيزات معتبرة، كما يتوقف نجاحها على بتجنيد جهود كبيرة فيما يخص شق الطرق و تزويد المنطقة بالطاقة و فتح قنوات تسريب النفايات و تشييد مطارات و موانئ و كذا البحث عن أساليب توزيع المنتج بأقل التكاليف مما يزيد من تعزيز القدرة التنافسية..

ب. الجزء الصناعي : (Le lotissement industriel) إن الجزء الصناعي هو مجرد مساحة أرضية مهيئة (أي تسوية أرضية خاصة) مخصصة الإستقبال التجهيزات الصناعية مما تسمح للمستثمر بإقامة نشاطه بتكاليف منخفضة تعود عليه بالفائدة ، كما يمكن أن نقول أن الجزء الصناعي هو وسيلة لترقية عقارية صناعية حيث يعفى المستثمر من أعباء التهيئة و التجهيز القاعدي¹.

ت. المجال الصناعي: . (Le domaine industriel) يختلف المجال الصناعي عن الجزء الصناعي خاصة في طبيعة النظام القائم ، فالجزء الصناعي يفتقر إلى نظام تسيير موحد و دائم ، كما تتوفر به المرافق الجماعية ؛ بينما المحال الصناعي يخضع لنظام شامل و موحد و يتوفر على مرافق جماعية تساهم في زيادة المردودية و ذلك لوجود مخابر و مراكز أبحاث و دراسات خاصة في مجالات الإدارة و التسويق تفيد المستثمرين بشكل فعال في تسيير نشاطاتهم و ترفيتها ، كما توجد بالمجال الصناعي أماكن إشكالية العقار الإقتصادية و أثرها على التنمية المحلية خاصة لإقامة المستثمرين الأجانب مع توفير كل الضروريات من أمن و مصممة و معدات الإعلام الآلي و أجهزة الإتصالات.

و بالتالي فإن المحال الصناعي عبارة عن مساحة أرض شاسعة مقدمة إلى قوام أرضية حسب طبيعة المخطط الخاص بهذا المجال و وفق نظام داخلي موحد، بتوفر على بنات تحتية متطورة جدا.

¹ - Classification donnée par l'ONUDI dans son rapport intitulé directives de la création des domaines industriels dans les pays en développement, Nations Unies, 1980, p 6-8.

2. نوع وسط العقار الصناعي بالجزائر .

أما في الجزائر و حسب نظامها التشريعي و التنظيمي فإنها تركز على جميع الصناعات في مساحة واحدة تعرف بالمنطقة الصناعية ، إلا أن هذه السياسية حملت بر طياتها عدة إخفاقات أو مساوئ يمكن شخيصها حسب الإنتقادات التالية¹:

- سوء تمركز المناطق الصناعية ، بحيث العديد من هذه المناطق أقيمت في مناطق منخفضة أو فوق أراضي زراعية خصبة أو بالقرب من المجمعات السكنية.
- عدم وجود تكامل و إنسجام بين إختبار طابع الصناعة و ما يتصل بها من مواد أولية و خصائص إقليمية (كقيام صناعة كيماوية داخل وسط حضري أو زراعي).
- عدم وجود تقدير علمي في تحديد مساحة المنطقة الصناعية مقارنة بالنشاطات المقامة عليها ، و هذا ما يمكن التعبير عنه بتبديد الثروة العقارية و إستغلالها بشكل عشوائي، حيث نرى أن مساحة هذه المناطق تفوق مساحة النشاط الممارس عليها بحوالي مرتين أو أكثر حسب التقدير الإمكانيات العقارية و المنشآت القاعارة بحيث 50% من العقار الصناعي غير مستغل).
- تأخر في وضع آليات عدم إتخاذ إجراءات فيما يخص تطهير و تسوية الأوضاع العقارية في المجال الصناعي عن طريق إعداد التوثيق البيان العام بفضل تقنيات مسبح .

¹ - مقنافي هواري : "الإستثمارات الأجنبية في الجزائر". مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس الإقتصاد - جامعة تلمسان 2004 / 2005 - ص 80.

المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول العقار الصناعي و الحافظة العقارية

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، و ما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، و توفير الأموال، و جلب التكنولوجيا، وغيرها إلا أننا نجد أنه لا يحظى بالاهتمام الكافي، فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، و نجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه من غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي، لذلك سندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في المطلب الأول، والفضاءات العقارية وتطور الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

لم يحظ العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من القوانين والمراسيم بشأنه، لذلك نتطرق في هذا المطلب إلى تحديد المقصود بالعقار الصناعي ثم استخلاص مميزاته وأخيرا تميزه عما يشابهه من مفاهيم.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

كل من العقار والصناعة أولا ثم تحديد تعريف إن تحديد العقار الصناعي يستوجب منا التطرق إلى تعريف العقار الصناعي ثانيا.

أولا : تعريف العقار والصناعة

1. تعريف العقار: يعرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري كالاتي "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".¹

وقد عرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري العقار على أنه "الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، و من ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، و إذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها

¹ - لأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، لسنة 1975، معدل و متم

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

أو نزع بعض الأثرية و الصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه و لا يمكن نقله من مكان إلى آخر، إلا بمقدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها". تعريف الصناعة: تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، و العنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمية، كما أنها تأتي على رأس الأولويات لتنويع هيكل صادرات الجزائر .

تعرف الصناعة على أنها: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية و التقنية، وهي تطوير الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة".¹ كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع.

ثانيا: مميزات العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فيما يلي:

1. من حيث تكوين العقار الصناعي بالرجوع إلى نشأة و تطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، و نجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا و متماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية²، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية³.

2. من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي يرتبط العقار بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشروع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغي عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز .

¹ - حواد جية سميجة حنان النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 18.

² - كريد محمد مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2015، ص 15.

³ - مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، 20، بتاريخ 09 مارس 1973. الرسمية، 20، بتاريخ 09 مارس 1973. بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 12.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

3. من حيث توزيع المناطق يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، و ما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية و ما هو زائد من حاجاتها من أصول¹.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص التشريعية المتعلقة به، سوف نتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي في كوها هي أيضا محل للاستثمار، وكذلك من حيث طريقة استغلالها والنظام القانون المنظم لها، كما نميز من حيث إمكانية السماح للاستثمار الأجنبي فيما من منعه.

أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

أ. فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، و الأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص القانون 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، وكذا الأمر 08-04² المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دون التطرق إلى كل النصوص التي تتعلق بالعقار الصناعي.

أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتتوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو جبال، أو في صحراء.

فالعقار الفلاحي ينظمه القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية³، و بعده صدور مرسوم رقم 83-724 الذي يحدد كيفيات تطبيقه، و القانون رقم 0816 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية

¹ - كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 15-16.

² - الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الخدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

³ - القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الاقتصادية، وكذلك القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ب. فيما يخص كيفية الاستغلال: يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز بمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية و مع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل¹.

ت. فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك جلب التقنيات الحديثة فكرة مهمة للدولة، ولهذا فقد جاء القانون 16-09 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 14 منه و التي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعياً أو معنوياً أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشروع من خلال ما أصدره من قوانين ومراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجانب لهم أسهم فيها. ثانياً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط.

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقارباً مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 04-08²، و إلغائه الأحكام القانون رقم 03-03 أصبح العقار السياحي يمنح بامتياز بعد أن كان يباع

ثانياً : تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

¹ - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

² - بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 16. اجلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 6. * القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

أ. فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: لقد تم التطرق إلى القوانين المنظمة للعقار الصناعي، و بالتالي سوف نتطرق إلى القوانين التي تتضمن العقار السكني¹.

ب. فيما يخص كيفية الاستغلال: لقد سبق و أن أشرنا إلى أن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين، الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم.

ج- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: على عكس العقار الصناعي الذي يستجيب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماما، لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، و اشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، و تطويره، و منه تلبية الحاجات السكنية.

الفرع الثالث: الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية

لقد حاول المشرع الجزائري لما تتوفر عليه البلاد من مساحات شاسعة وموارد طبيعية هامة، استغلالها في مجال الاستثمار من خلال تخصيص عقارات معينة يتم تحديدها طبقا لإدارات التهيئة والتعمير المعمول بما لتقام عليها منشآت صناعية و إنتاجية، لأن الصناعة من أهم القطاعات التي تحرك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، مما دفع بالسلطات العمومية الجزائرية المختصة إلى سن جملة من القوانين تنضم كيفية إحداث وتكوين حافظة عقارية صناعية، بالإضافة إلى تدعيمها بإطار مؤسسي يسهر على تطبيقها من أجل التسيير الحسن و العقلاني والحفاظ على العقار الذي يعتبر ثورة غير قابلة للتجديد، وسنحاول خلال هذا المطلب تسليط الضوء على الإطار النظري للمناطق الصناعية من خلال معالجة النقاط التالية²:

أ- مقومات إنشاء المناطق الصناعية.

¹ - القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003. في القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

² - حيمر عقيلة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق فرع قانون عقاري، قسنطينة 01، سنة 2012/2013، ص 1.

ب- أهداف إقامة المناطق الصناعية¹.

ت- دور المناطق الصناعية في التنمية.

1- مقومات المناطق الصناعية

قبل التطرق إلى ذكر مقومات إنشاء المناطق الصناعية يتم تحديد تعريف المناطق الصناعية.

أولاً: تعريف المناطق الصناعية

هي عبارة عن قطعة أرض مقسمة و مفرزة لإنشاء أبنية صناعية متطورة و متنوعة الأحجام يتم فيها تجميع المعامل بأسلوب تخصيصاً علمياً حديثاً لتحقيق فاعلية أكثر من الناحية التكتيكية والاقتصادية و المؤشرات التخطيطية و يقصد بها كذلك تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة و توزع هذه المساحة على أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين و ذلك بما يوافق أنواع الصناعات والمراد إنشاءها وخصائصها والأرض التي تستخدمها احتياجاتها من المرافق و الخدمات.²

ثانياً: مقومات إنشاء المناطق الصناعية

الإ إنشاء المناطق الصناعية نسعى للاسترشاد بجملة من المقومات أهمها على سبيل المثال:

1. الموقع: إن نجاح أي مشروع صناعياً يرتبط ارتباطاً وثيقاً باختيار موقع المشروع الصناعي حيث كشفت تحارب التنمية والتصنيع في العالم وخصوصاً في البلدان النامية قدرة المجتمع على النمو و تحقيق التنمية والتقدم لا تتوقف على حجم الموارد الاقتصادية المتاحة و لكنها تتوقف بالدرجة الأولى، بالإضافة إلى عوامل أخرى على مدى نجاح المجتمع في استغلال هذه الموارد أفضل استغلال الأمر الذي يتوقف على قرار اختيار المشاريع الصناعية و الاقتصادية المناسبة التي تتلاءم مع ما هو متاح من موارد اقتصادية وكذلك يعتمد على قرار اختيار مواقع المشاريع.

- قد يؤدي الاختيار غير المناسب لموقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة أو تغيير في النظام الإيكولوجي الطبيعي، فعلى سبيل المثال قد يؤدي استصلاح الأراضي في المناطق القيمة بيئياً كالأراضي الرطبة، بهدف إنشاء مناطق صناعية، إلى تدمير المواد الطبيعية الأنواع كثيرة

¹ - كريد، محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 19.

² - كريد، محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 20.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

من النباتات والحيوانات، ويستلزم اختيار الموقع الأمثل بعملية تخطيط شاملة ، يتم خلالها دراسة المتغيرات و تحديد المواقع المتوافقة مع المحددات الحاكمة والأخذ بالاعتبار التأثيرات البيئية و الاجتماعية، و أخيرا تقوم الإدارة بتعيين الموقع و يتطلب اتخاذ القرارات التالية:¹

أ. البعد من المناطق البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة الغابات و غيره .

ب. تحديد المناطق التي يمكن تخصيص التأثيرات البيئية عليها، و من خلال التخطيط و الإدارة السليمة.

ت. تجنب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية أو المعرضة للزلازل فهي غير اقتصادية و غير مناسبة بيئيا.²

ث. إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التحدي على الأراضي الزراعية و الرطبة والغابات والموارد الطبيعية ذات القيمة.

ج. فحص الأراضي السابق استخدامها، للتأكد من خلوها من المخلفات السامة و الخزانات الأرضية و الملوثة المختلفة للهواء و التربة و المياه.

2. الأيدي العاملة: تعتبر الأيدي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فإن الإنتاج يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة، لذلك يعتمد الموقع على الكثافة السكانية معا يزيد من عدد الطبقة العاملة، أما الكفاءة فإنها تحتاج إلى عمال فنيين ذو خبرة و مهارة و قد يكونوا من أصحاب المؤهلات العلمية و الفنية.

ومن هنا نلاحظ أهمية وجود مراكز التأهيل و التدريب لتلك العناصر العاملة و تطويرها حسب احتياجات الصناعة، و متطلباتها لذلك فإن وجود مثل هذه المراكز والمدارس والمعاهد الصناعية تساهم في إمداد احتياجات تلك المناطق من تلك الفئة العاملة، و التي تمتاز بالخبرة والكفاءة.³

3. المواد الخام: إن المناطق الصناعية وبشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، و إن هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية بهدف تكوين وصناعة مادة جديدة لخدمة و منفعة البشر و إشباع رغباتهم وتحقيق احتياجاتهم.

¹ - مدحت كاظم القرشي، الاقتصادي الصناعي، دار وائل للنشر، عمان، ص 48. : المرجع نفسه، ص 48.

² - رخاس سامية، النظام القانون للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2013-2014، ص 5.

³ - محمد أزهر سعيد السمك، اقتصاديات المواقع الصناعية و تقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان، دار زهران، 1772، ص 70.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

ومن هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام ومن أجل تحقيق تلك الغاية بأقل التكاليف حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة، لذلك نرى بأن واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام و طرق الحصول عليها.

4. رأس المال: إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على الماكينات والمعدات و الآلات اللازمة لإنجاز العملية الإنتاجية الصناعية و بذلك يكون رأس المال إحدى أهم مستويات الصناعة الحديثة، فأهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا يرجع إلى أهمية النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط، بل يرجع بالدرجة الأولى إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات و المعدات ووسائل النقل و المواد الخام... الخ، فالصناعة بحاجة إلى رأس مال متغير التأمين احتياجاتها من المواد الخام و دفع الأجور و هي بحاجة كذلك إلى رأس مال ثابت لتأمين احتياجاتها من الآلات و الماكينات و إقامة الإنشاءات و المباني، و كلما كبر حجم المشروع كلما ازدادت الحاجة إلى رأس المال، فالاحتياجات من رأس المال اللازمة لتشديد المشروع الصناعي تتوقف بالدرجة الأساس على طبيعة الصناعة، و مدى تطور الأسلوب التقني فيها¹.

2- أهداف إقامة المناطق الصناعية ودورها في التنمية

إن الأهداف الأساسية من إقامة المناطق الصناعية بشكل عام يمكن اختصارها فيما يلي:

- أ. تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.
- ب. تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنى التحتية ومن تركيز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.
- ت. توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث على أنسب المواقع الصناعية لمشروعاتهم.

¹ - محمد أزهر سعيد السمك، اقتصاديات المواقع الصناعية و تقييم المشروعات دراسة الجدوى ، نفس المرجع ، ص 75.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

- ث. رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين و أصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية و الفنية.
- ج. الوصول بمستوى الإنتاج كما و نوعا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية و الخارجية.
- ح. تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي.
- خ. جذب المؤسسات الصغيرة و المتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور .
- د. توفير المواقع الصناعية و توسيع القاعدة الإنتاجية.
- ذ. تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة.

3- دور المناطق الصناعية في التنمية.

ان إقامة المناطق الصناعية يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة ويمكن أن نحيز دورها فيما يلي¹:

- أ. الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية الصناعية بصفة خاصة.
- ب. توفير فرص العمل والاستخدام في المناطق الريفية بجذب الصناعة إليها.
- ت. تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقار الصناعي.
- ث. إجراء تغييرات جذرية في هيكل إنتاج العمل على تنوعيهما.
- ج. جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي.
- ح. جذب الاستثمار الأجنبي بتوفير بعض الامتيازات الخاصة بهذه المناطق.
- خ. تحقيق اللامركزية الصناعية والحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق و خاصة حول العاصمة
- د. تقديم الخدمات و المنافع الصناعية بحيث تقل تكاليفها و تزداد أرباحها.

¹ - رخاس سامية، مرجع سابق، ص 9.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

- ذ. تخصيص الأراضي المناسبة للاستعمال الصناعي مما يساعد على التهيئة العمرانية الجيدة.
- ر. تنظيم التوسع الصناعي و ترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة .
- ز. توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن .

المطلب الثاني: الحافظة العقارية للعقار الصناعي

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف حافظة العقار الصناعي المهيأة و التي تتوزع من مناطق صناعية وأنشأت بموجب القانون 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات الخاصة، و التي تم إنشاؤها في إطار القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات، هذا الأخير منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية.

اولا: أراضي المناطق الصناعية و مناطق النشاط

سنحاول في هذا المبحث تحديد الحافظة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستثمارية معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول و التي وضعت معا لم حدود العقار الصناعي، و نتيجة لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية و الإنتاجية من جهة وتدخل الدولة في ميدان تمركز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من جهة أخرى لضبط المواقع المخصصة لها فتعتبر من البرامج التي لها بعد وطني، وكذا إبعاد المنشآت الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم¹.

الفرع الأول: المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية التي تم إنجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك و قد تربعت على مساحات هامة من الأراضي في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية، و ذلك بصدور القانون رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة الاستشارية لتهيئة المناطق

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 10.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الصناعية حيث حددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، و تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984. كما صدر المرسوم 84/56 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم التنفيذي 84/55 المذكور أعلاه، لتهيئتها كمرحلة أولى ثم بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعين التهيئة والتسيير معا وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 84/55 فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة و المؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات التي تمارسها².

وبخصوص تكوين الحافظة العقارية لهذه المناطق الصناعية، وبالرجوع إلى المادة 06 من نفس المرسوم فإنها تنص على أن "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4-5 أعلاه، و بهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباتها وصلاحياته في مجال ما يأتي:

- تسيير الاستثمار و شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها، مع تعديل برنامج المنطقة، أن اقتضى الحال، سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة و حجمها أمر فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية.

وبالنتيجة فإننا لمؤسسات المهينة هي التي تتولى شراء و بيع الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة، و تقوم فيما بعد ببيع القطع الأرضية إلى المستثمرين بعد تهيئة المنطقة تجهيزها و أي نزاع حول العقار الصناعي بالمنطقة تكون المؤسسة المهية هي المسؤول (صاحب المشروع) خصوصا في منازعة الغير في الأوعية العقارية للمنطقة، أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، جذورها محدد في المادة 5 من نفس المرسوم و يقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة، و مراعاة دفتر الشروط النموذجي وبعد الانتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة

¹ - في الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1984.

² - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 12.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

المهياة للمنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسيروها وفقا للقانون المعمول به¹، غير أن المشرع قد أخلط بين إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمهياً للمناطق الصناعية تقنيا فقط، و المؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية، فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد و إنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما:

- **عملية التهيئة:** تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية لا تتدخل في الملكية.

- **عملية التسيير :** تقوم بها مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، حيث تتلقى هذه القرارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها و تسييرها حسب القوانين المعمول بها².

وتطبيقا للقانون رقم 45-73 والنصوص التنظيمية الملحقة به في إنشاء مناطق صناعية عهدت المهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات الأبحاث العمرانية C.N.E.R.U كمهياً ومالك للمنطقة الصناعية.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I كجهات مسيرة.

والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص الحافطة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأموال المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 122/07 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها "فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة على مستوى المناطق الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت و لكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 12.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 14-15.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

وبالتالي فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة الملكية للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة ما زالت تابعة لها وإذا كنا نعين الملك فإنه يتحدد بسند رسميا مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية.

وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم أنه "يتعين على الهيئات المالكية للمنطقة الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة قد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ويحدد قانون الأساسي، وللإشارة فقط فإنه حسب المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و المادة 03 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير العقار الاقتصادي العمومي، و بهذا وضع المشرع حدا للفوضى التي كانت من قبل و أصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وفي هذا المجال أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المذكور أعلاه أنه يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه، يتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة و مما لا شك فيه أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين لأن هذه القطع تكون مهياة مسبقا من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق و شبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز¹.

الفرع الثاني : مناطق النشاطات

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 16-17.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

لقد أنشأت الاحتياطات العقارية للبلدية خصيصا الاحتواء و تلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع تنمية محلية ، و التي تجسدت فيما يعرف بمناطق النشاط، و التي تفنقد للتعريف القانوني حيث يتم تحديدها بأدوات التهيئة والتعمير، كما أنها تقام داخل الوسط الحضري، أي تقام بالمناطق العامرة على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ خارج المساحات المعمرة.

وتطبيقا للنظام الاشتراكي السائد بعد الاستقلال بدأ بوادر السلطة العمومية في التفكير للنمو في بالتنمية الاقتصادية و منها المحلية¹ في الظهور، وتطبيقا لإحكام الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية الذي منح السلطة المطلقة للبلديات في تسيير حافظتها العقارية في مجال التعمير و على هذا الأساس ثم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة مصادق عليها من طرف الوالي بمقتضى قراره.

إلا أنه وفي ظل سلطة الإنعاش الاقتصادي التي حصلت في جعبتها الكثير من المبادئ أهمها تحرير السوق العقارية، و تشجيع المبادرة الخاصة في مجال الاستثمار والتي تجسدت في جملة من النصوص القانونية أهمها قانون التوجيه العقاري وتطبيقا لأحكام المادة 73 منه رفعت يد الجماعات المحلية (البلدية على تسيير الحافظة العقارية التابعة و خاصة فيما يتعلق بإنشاء مناطق النشاط.

واعتبرت كل التصرفات التي تباشرها لصالح أشخاص القانون الخاص باطلة وتطبيقا لأحكام المادة 71 منه مهد لإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم الحضريين و بالفعل طبقت أحكام لهذه المادة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، دخول لها القانون إنشاء مناطق النشاط عن طريق ممارستها لمهمة حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة لتعمير، وعلاوة على ذلك تقوم بترقية مناطق النشاط تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة².

إلا أن الوكالات المحلية تم الحل محلها وكالات ولائية مقر إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 90/405 تتولى نفس مهامها و منها مهمة إنشاء مناطق النشاط. 2 وبعد توالي النصوص القانونية إلى غاية عام 2007، وبعد إنشاء

¹ - الفقرة الثانية من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405.

² - الجريدة الرسمية العدد 68 سنة 2003.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أصبحت تقوم بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق النشاط¹.

كما أنه بعد إحداث لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار وضبط العقار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/20 أصبحت هذه الأخيرة تقوم باقتراح إنشاء مناطق النشاطات جديدة وفق للتشريع و التنظير المعمول به بالإضافة إلى مساهمة المجلس الشعبي الولائي في إعادة تأهيل مناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل من المداولات التي يقوم الوالي بتنفيذها بموجب إصدار القرارات.

و أنشأت مناطق النشاط على رصيد الاحتياجات العقارية للبلدية بموجب الأمر 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 وبالتالي فإن ملكية هذه المناطق تعود إلى الأملاك الخاصة للجماعات المحلية (البلدية) وفي ظل قانون الأملاك الوطنية القانون 84/16 المؤرخ في 22/07/1984 اعتبرت مناطق النشاط حسب مفهوم المادة 22 في 03 من الأملاك المتخصصة للجماعات المحلية وقد أكدت ذلك المادة 25 فقرة 03 من نفس القانون والتي تنص "تدخل ضمن الأملاك الأراضي الداخلية في الحدود العمرانية التي آلت للبلدية، بحيث يمكن أن تكون محل تنازل عنها"².

كما تصنيف الفقرة الرابعة من نفس القانون أن الأراضي التي تكون أساساً لمشاريع وبرامج مقررته لتهيئة مناطق تقام فيها مختلف المصانع تدخل ضمن الأملاك المستخرجة للبلدية، وعليه يتضح أن ملكية مناطق النشاط في ظل النهج الاشتراكي تدخل ضمن الأملاك المستخرجة للبلدية 04-01، حيث عرفت المادة 13 منه الخصوصية بأنها كل عقد يصدق إلى نقل ملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على استراتيجية الخصوصية وبرنامجها، و طرق الخصوصية طبق للمادة 26 من نفس الأمر هي البيع في سوق المالية (البورصة)، المناقصات، البيع بالتراضي يعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة أو بواسطة نمط آخر للخصوصية يهدف إلى الترقية مساهمات الجمهور، وتشير هنا

¹ - في المادة الثانية تنص على أنه عملاً بالمادتين 17/18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون من الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية .
- ² - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 19.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

بأن الخوصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخوصصة الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزة الدولة أو أحد أشخاص قانون العام قد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية الخوصصة المؤسسات الاقتصادية وذلك وفق الأمر 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها وبالتالي فإنه في إطار عملية خوصصة المؤسسات تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل

وأضافت المادة 85 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير لازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالها فإنها تحول إلى أملاك الدولة ولكن إذا كانت المؤسسة المعينة مستقلة ماليا عن الدولة فإن مصالح أملاك الدولة ستدفع مقابل من تدويل الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة¹.

وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية الملكية و التي لم يتم التصرف في أصولها يعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 فإنه تنص على أن تتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء و يترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية المعنية في الدولة بالتالي فإن أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية تعود ملكيتها إلى الدولة مقابل التكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة و ذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية و بعد تلك النصوص و الإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المحلة وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية جاء المشرع بمرسوم جديد من أجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات إلا أنه في ظل الإصلاحات الاقتصادية أين تم إنشاء الوكالات المحلية التي حلت معها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أصبحت تحوز مختلف العقارات والحقوق العقارية سواء لحساب البلدية أو لحسابها الخاص.

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 23.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

أي أن مناطق النشاط كقاعدة تعود إلى أملاك الخاصة بالبلدية وهي ما أكدته المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90/30 بالقانون 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 والذي جاء في مضمونها أن الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة¹.

على هذا الأساس فإن مناطق النشاط أصبحت تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثانيا: الأراضي الخاصة التابعة للدولة

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية و خصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من مد الوعاء العقاري سبق وإن كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير

1. الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل للمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية فإلى جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية، فإن تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية و تتمتع المؤسسة باستقلال مالي و يمكن تعريفها على أنها المرفق الذي يكون موضوع نشاطها تجاريا و صناعيا مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة و الجماعات المحلية (الولاية البلدية) كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1408 الموافق ل 12 يناير 1988، بحيث قسمت المؤسسات العمومية إلى :

مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 43) و مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51) بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم¹ :

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 24.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

تغيير القانون الذي يحكمها بموجب القانون الأمر 95-25 الذي ألغي بموجب الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها حيث عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في 02 من الأمر 01-04 كما يلي "المؤسسات الاقتصادية العمومية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة و هي تخضع للقانون العام². ومن خلال هذا النص فإن المؤسسات العمومية الاقتصادية تمتاز بالطبع المزدوج (العمومية و المتاجرة) فهي شخص من أشخاص القانون العام تخضع في تنظيمها لأحكام القانون الخاص وطبقا لقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية 88-01 فإنه يمكن للجماعات المحلية أيضا أن تنشأ مؤسسات عمومية محلية ذات طابع صناعي وتجاري.

فبالنسبة للمؤسسات العمومية الإدارية يجب أن تفرق بين أمرين هما المؤسسات العمومية ذات طابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية فإن أصولها سواء العقارية منها أو المنقولة تكون للدولة في حالة حلها أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية فإن القاعدة العامة تابعة للجماعات المحلية لكن المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق ل 19 يناير سنة 1993 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية و بالتالي فإن المؤسسات العمومية الإدارية المحلية أصبحت تابعة للدولة و من ثم فإن أصولها المتبقية في حالة خلع تعود إلى الدولة و بالتالي فإن المحافظة العقارية التي تعود إلى المؤسسات العمومية و خصوصا الأراضي التابعة لتلبية المؤسسات المخصصة كوعاء عقار صناعي فإنها تعود إلى الدولة سنة 1993³ المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

فالوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومية يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات طابع الصيغة الوطنية أو المحلية، وبالتالي فإن جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود إلى الشخص الذي رسي عليه المزداد أو الذي قام باقتنائها و بما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة، و لكنه في كثير من الأحيان فإن الأشخاص الذي اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة الرضية التي تعود ليها يصطدم بمشكل أن المؤسسة العمومية

¹ - في المادة الثانية تنص على أنه عملا بالمادتين 17/18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون من الأملاك المرجع السابق.

² - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 21.

³ - في الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 1993.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

المحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو نص حائزة أو شاغلة القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة¹.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فهي المؤسسات العمومية التي هي مستقلة ماليا عن الحزينة العمومية أو ميزانية الدولة و تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها و تتمثل أساسا في المؤسسات العمومية من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة و هذا بحسب المادة 180-2 من نفس المرسوم بحيث يمكن تطبيق الأحكام المقاطع السابقة عن المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية التي تم وكذلك فإن أصول المؤسسات العمومية المستقلة تعود إلى امتلاك الدولة يمكن أن تتنازل عليها الدولة لصالح الغير و التالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي و التي تعتبر كعقارات صناعية التي المالك الجديد الذي اقتنى تلك الأصول المؤسسة المحلية و قد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث أنه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغرة لها.

و بموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003² لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الأمر رقم 93-18 و أصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار الأراضي بالتراضي، لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية و غير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية، وفق لأحكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بترخيص من الوزير المكلف بأعمال الوطنية، و بالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي.

المؤسسات العمومية المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين يجعل الحافزة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعميات إنجاز المشاريع الاستثمارية.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فقد مرت بإصلاحات اقتصادية تأهلها إلى موعد اقتصاد السوق وأن من بين الإصلاحات التي مست المؤسسات الاقتصادية العمومية بعمق وهي إعادة الهيكلة الصناعية التي ظهرت بصدور أمر 95-25 المتعلق بالتسيير الأموال التجارية التابعة للدولة (الشركة القابضة) التي أصبحت تحل محل صناديق المساهمة، كذلك صدور أمر 96-27 المتعلق بالشركات المساهمة و تجمعات المؤسسات فتحول وهيكل المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية شكل "مجمعات صناعية" وذلك بتجميع الشركات أو الوحدات الاقتصادية التي تنشط في نفس القطاع

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 22.

² - الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 2002.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

لإدماجها تحت مراقبة المجموع، إلا أن هذه الشركة (Filiales) تتمتع بالاستقلالية الاقتصادية والقانونية وكذلك تخضع لقواعد التجارية والهدف من هذا التجمع الشركات يهدف إلى البحث عن التركيز في الصناعة، والبحث أيضا عن الطابع المهني في الحرف الأساسية وفق مبدأ التنافسية السوق المحلية والدولية، وقد تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية تواجه صعوبات وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-22 في 26 أوت 1945 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية والذي ألغي بموجب الأمر رقم 01-04، حيث عرفت المادة 13 منه الخصصة بأنها كل عقد يصدق إلى نقل ملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على استراتيجية الخصصة وبرنامجها، و طرق الخصصة طبق للمادة 26 من نفس الأمر هي البيع في سوق المالية (البورصة)، المناقصات، البيع بالتراضي يعد ترخيص من مجلس¹ مساهمات الدولة أو بواسطة نمط آخر للخصصة يهدف إلى الترقية مساهمات الجمهور، وتشير هنا بأن الخصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصصة الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزة الدولة أو أحد أشخاص قانون العام قد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية الخصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفق الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها وبالتالي فإنه في إطار عملية خصصة المؤسسات تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم²

وأضافت المادة 85 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير لازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالها فإنها تحول إلى أملاك الدولة ولكن إذا كانت المؤسسة المعينة مستقلة ماليا عن الدولة فإن مصالح أملاك الدولة ستدفع مقابل من تدويل الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية الملكية و التي لم يتم التصرف في أصولها يعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427

¹ - رخص سامية، المرجع السابق، ص 23.

² - في نفس المرجع، ص 23.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الموافق ل 15 يوليو 2006 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006¹ فإنه تنص على أن تتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء و يترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية المعنية في الدولة بالتالي فإن أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية تعود ملكيتها إلى الدولة مقابل التكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة و ذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية و بعد تلك النصوص و الإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المحلة وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية جاء المشرع بمرسوم جديد من أجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007² المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية ، فالمادة الأولى من المرسوم تبين أن الهدف من هذا المرسوم هو تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى مناطق الصناعية الموجهة للاستثمار.

والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المتبقية وعلى أساس المادة 2 فإن الأصول المتبقية هي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة و المادة 3 حددت معنى الأصول العقارية المتبقية على أنها تشمل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية و المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية و المادة 4 ألزمت مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة (الأمالك العقارية المتبقية) وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملاك العقارية و تكرر عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكن

¹ - الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006.

² - الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية و تقوم مديرية أملاك الدولة تسجيل العقار المعني يسجل أملاك الخاصة الدولة غير مخصصة.

2. الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

اطار استرجاع الاراضي الفائزة فانه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر 01-04 والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الاراضي والمنحازة على سبيل الانتفاع و-او التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وارساله في اجل 3 اشهر من تاريخ نشر المرسوم الى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليسلم الجرد مرفقا بملف عقاري لكل ملك وبعد انتهاء اللجنة المذكورة اعلاه من الفصل في القطع الأرضية المعنية يقوم مدير املاك الدولة الولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بانها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن اهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة الأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لأملاك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض اعداد قرار بعملية الاسترجاع و بخصوص استرجاع الاراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فان الدولة تدفع مقابل مالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الارض المسترجعة

اما بالنسبة للاصول الفائزة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصصة فانها تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة أو ملك للدولة وفي اطار تسديد مقابل استرجاع الاصول الفائزة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فانه يتم تسديد ذلك المقابل على اساس موارد الميزانية وذلك اما بالغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة الاقتصادية عندما يكون الدين اقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹، وللإشارة فان المادة 19 من المرسوم اوكلت تسيير الحافظة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما أن عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس

¹ - انظر المواد من 7 الى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المضمن دفتر الشروط للتنازل بالمراد العلني وبالتراضي على التوالي للاصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، جريدة رسمية العدد رقم 27 لسنة 2007.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإن المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاقر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للاصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

المبحث الثالث: العقار الصناعي و دوره في تطوير الاستثمار

المطلب الأول :ماهية الإستثمار:

1. مفهوم الاستثمار: لتوضيح مفهوم الاستثمار هنالك العديد من التعريفات الخاصة بالاستثمار التي وردت في الأدبيات الاقتصادية¹.

حيث يعرف الاستثمار بأنه ((عملية توظيف الأموال الفائضة في أدوات ومجالات استثمارية متنوعة بهدف خلق إنتاج جديد أو توسيع الإنتاج الحالي وزيادة تكوين رأس المال على مستوى الاقتصاد والمجتمع أو لتحقيق زيادة فعلية في الثروة))

كما يعرف بأنه ((الإضافة إلى الطاقة الإنتاجية أو الإضافة إلى رأس المال او استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لإنتاج السلع والخدمات وللحفاظ على الطاقات الإنتاجية القائمة وتوسيعها.

وقد عرفت الأمم المتحدة الاستثمار على انه ((إجمالي تكوين رأس المال الثابت المنفق على حيازة السلع الرأسمالية الجديدة مضافا إليها التجديدات والتحسينات التي تجري على السلع الرأسمالية القائمة في البلد ولا يقتصر ذلك على إضافة رأس المال النقدي لغرض شراء السلع الرأسمالية فقط ، بل على حيازة المستندات أو إي شكل آخر من الموجودات المالية))

2. الاهمية الاقتصادية الاستثمار

يُعد الاستثمار المكون الثاني والرئيس للإنفاق العام والخاص في كل القطاعات ويتصف بأنه مكون كبير وسريع التأثير في الإنفاق مما يؤدي إلى حدوث تغييرات في الطلب الإجمالي و يستحوذ على اهمية بالغة من قبل جميع دول العالم المتقدمة منها والنامية على حد سواء لاسيما من صناع القرار السياسي والاقتصادي وذلك لما يحققه من فائض اقتصادي يؤدي إلى زيادة الدخل الوطني

¹ -علوش قروبوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، طبعة بدون تاريخ ، ص 25.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

للبلد وتوليد فرص عمل جديدة والى زيادة الإنتاج وزيادة معدلات التنمية الاقتصادية وتحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية لعموم أفراد المجتمع و من شأنه أن يولد آثار ايجابية على مستوى الاقتصاد الوطني من خلال توزيع الاستثمارات قطاعيا ومكانياً ، والذي يؤدي إلى زيادة معدلات الدخل الوطني للبلد وتوليد فرص عمل جديدة والى زيادة الإنتاج ، حيث تؤدي زيادة معدلات الاستثمار إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للبلد وبالتالي زيادة الدخل من خلال عمل مضاعف الاستثمار. إضافة إلى دوره البارز في تحريك النشاط الاقتصادي كونه المتغير الأهم في تحديد معدلات النمو الاقتصادية إضافة إلى إسهامه في دعم الميزان التجاري وميزان المدفوعات ودعم عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، حيث يقوم الاستثمار بدور رئيسي في تحديد مستوى النشاط الاقتصادي ويؤدي التغير في الاستثمار إلى تغيرات مضاعفة في الدخل القومي والتوظيف كذلك يحدد الاستثمار سرعة النمو الاقتصادي للمجتمع وذلك لأن اتجاه هذا النمو يرتبط ارتباطا وثيقا بتكوين رأس المال والذي يحدد بدوره الاستثمار.

3. أنواع الاستثمار اقتصادياً والتميز بينها

أ. الاستثمار الحقيقي و الاستثمار المالي : ويقصد بالاستثمار الحقيقي هو التوظيف الذي يتحقق من شراء¹ أو بيع أو استخدام الأصول الإنتاجية التي تعمل على زيادة السلع والخدمات بشكل فائض مما يزيد من الناتج القومي الإجمالي ، أما الاستثمار المالي لا ينتج عنه زيادة حقيقية في إنتاج السلع والخدمات وإنما يتم من خلال نقل ملكية وسائل الإنتاج والأموال المستثمرة من مستثمر لآخر والتمثلة بشراء تكوين رأسمال موجود، كالأسهم والسندات وشهادات الإيداع واذونات الخزينة مما يعمل على تحقيق إيرادات ووفورات مالية .

ب. الاستثمار المولد أو المحث والاستثمار المستقل (التلقائي) : يتعلق الاستثمار المولد أو المحث أو المحفز بصورة مباشرة بالدخل أو الطلب الكلي حيث يرتبط هذا النوع ارتباطا داليا بالدخل فعند الزيادة في الطلب الكلي سيزداد الدخل والإنفاق مما يحفز المنشآت على توسيع طاقتها الإنتاجية لمواجهة الزيادة الحاصلة في الطلب الكلي ويكون له تأثيرا مضاعفا على مجمل الفعاليات الاقتصادية، أي سيحدث توسع تراكمي للاقتصاد وهنا يصبح الاستثمار المولد موجبا وبالعكس في حالة انخفاض الطلب الكلي يصبح سالبا ، أما الاستثمار المستقل عندما تكون الزيادة في الاستثمار مستقلة عن الدخل

¹ - حسان نادية ، أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق، أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار: مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة ، جامعة الجزائر ، كلية بن عكنون، السنة الجامعية، 2005-2006 ، ص 56.

الفصل الأول: الإطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

او الطلب الكلي حيث يرتبط بعوامل مستقلة كإدخال تقنيات جديدة وتطوير موارد جديدة ونمو السكان والقوى العاملة إضافة إلى السياسة الاستثمارية الحكومية.

ج. الاستثمار الصافي والاستثمار الاحلالي : يمثل الاستثمار الصافي الإضافات إلى رصيد رأس المال الحقيقي، أما الاستثمار الاحلالي يمثل ما يتم تخصيصه لمواجهة العوامل التي تؤثر على حجم الرصيد الفعلي لرأس المال والناجمة عن الهلاك أو الاندثار أو التقادم في رأس المال الحقيقي. ويمثل مجموعهما الاستثمار الإجمالي

د. الاستثمار العام والاستثمار الخاص : ويقصد بالاستثمار العام أن يتم الإنفاق من قبل الدولة بهدف تنمية البنية الاقتصادية والاجتماعية للبلد في تحقيق مستوى التوظيف الكامل واستقرار المستوى العام للأسعار ولدعم القطاع الخاص أيضا لسد الفجوة الحاصلة في إنفاقه الاستثماري ، أما المقصود بالإنفاق الخاص فيتمثل في الإنفاق من قبل الأفراد والمنشآت الخاصة بهدف الربح بشكل أساسي و تكون معظم هذه الاستثمارات قصيرة الأجل.¹

هـ. الاستثمار المحلي والاستثمار الأجنبي: ويقصد بالاستثمار المحلي جميع الفرص المتاحة للاستثمار في داخل السوق المحلية والإقليمية للبلد بغض النظر عن طبيعتها وأدواتها الاستثمارية حيث يتم تمويل هذه الاستثمارات من قبل المدخرات الوطنية. أما الاستثمار الأجنبي أو الخارجي فيعني جميع الفرص المتاحة للاستثمار في الأسواق الأجنبية بغض النظر عن طبيعتها وأدواتها الاستثمارية خارج النظام النقدي والمالي والاقتصادي والقانوني للدولة المستثمرة وتتم هذه الاستثمارات إما بشكل مباشر وهو استثمار حقيقي طويل الأجل في أصول إنتاجية أو أن يكون غير مباشر أو ما يسمى بالاستثمار في الأوراق المالية هو استثمار مالي قصير الأجل

و. الاستثمارات الإستراتيجية و استثمارات البنية الأساسية: وهذا النوع من الاستثمارات الإستراتيجية يأخذ صفتين الأولى دفاعية لحماية المشاريع الاستثمارية التي تواجه مسيرة التطور والثانية هجومية لما تتميز به المشاريع الاستثمارية من تقدم تكنولوجي تجعلها في المقدمة . أما المقصود بأستثمارات البنية الأساسية فهي الاستثمارات في مجال المصلحة العامة كمشاريع الطرق والجسور والاتصالات وكافة المرافق العامة وإسناد بعضها إلى القطاع الخاص حيث أصبح هذا الأمر طبيعيا في ظل مشروعات الـ (B.O.T) .

¹ - حسان نادية ، أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، نفس المرجع السابق ، ص 57.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

ز. الاستثمارات في الموارد البشرية والاستثمارات الاجتماعية : ويعد الاستثمار في الموارد البشرية نوع مهم من أنواع الاستثمار يركز على الثروة البشرية ويقوم على أساس التنمية البشرية في إعداد وتدريب أفراد المجتمع ورفع المستوى التعليمي والمهني ليكونوا أداة فاعلة في سياسة التنمية الاقتصادية للدولة. أما الاستثمارات الاجتماعية فيقصد بها الاستثمارات التي تستهدف زيادة الرفاهية الاجتماعية للأفراد .

ح. الاستثمار الثابت والاستثمار في المخزون : ويقصد به الاستثمار في تكوين رأس المال الثابت أي كل ما يضاف إلى الأصول بهدف التوسيع والمحافظة على الطاقة الإنتاجية فهناك استثمارات تولد زيادة مباشرة في الطاقة الإنتاجية كإنشاء المباني والمصانع وعمليات الاستصلاح الزراعي، واستثمارات تولد زيادة غير مباشرة في الطاقة الإنتاجية كالمشاريع الاستثمارية في البنى الارتكازية ، والنوع الأخير من الاستثمارات لا تولد أي زيادة في الطاقة الإنتاجية بنوعها وهي الاستثمارات في مشاريع إنشاء النصب التذكارية والمتاحف. أما الاستثمار في المخزون فهو يمثل الإضافة في المخزون السلعي من مواد أولية أو نصف مصنعة أو نهائية الصنع لتسهيل العمليات الإنتاجية وعدم توقفها وبالتالي إذا كانت قيمة المخزون في نهاية السنة اكبر من أول السنة يكون الاستثمار موجبا حيث يتم استخراج صافي المخزون السلعي والذي يمثل قيمة التغيير في قيمة المخزون من خلال طرح المخزون السلعي آخر المدة من أول المدة .

4. أهداف ومحددات الاستثمار

لقد أصبح الهدف الأساسي من الاستثمار في هذا العصر تعظيم ثروة المستثمر في ضوء التطور الذي حصل في الفكر المالي والنظرية المالية، إذ يقع ضمن ذلك تحقيق الأرباح الذي يعد هدف تقليدي للمستثمرين، أي تحقيق أكبر عائد بأقل درجة من المخاطر وإلى إنعاش الاقتصاد وزيادة الرفاهية وتوظيف الأموال للحصول على العائد للمستثمر يحفزها على الاستمرار في مشروعه الاستثماري وزيادته العائد وتنميته واستمرارية الحصول على الدخل والعمل على زيادته. وكذلك المحافظة على قيمة رأس المال الأصلي المستثمر في المشروع (الأصول الحقيقية) وتوفير مستوى مناسب من السيولة لضمان تغطية متطلبات العملية الإنتاجية للمشروع.¹

¹ - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، طبعه 1، 2005، ص 116.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

وكما ذكرنا قبل قليل ان أصحاب الأعمال والشركات ينخرطوا في الاستثمار بهدف تحقيق مردودات وافرة من الربح ، لذلك نجد أن أهم القوى الاقتصادية التي تحدد الاستثمار هي الإيرادات التي يتم جنيها من جراء ذلك الاستثمار من خلال الطلب على الناتج الذي يتم الحصول عليه من المشروع الاستثماري والتي تتأثر بصفة أساسية بأوضاع دورة النشاط الاقتصادي ، وتكاليف الاستثمار التي تتحدد من خلال أسعار الفائدة والسياسة الضريبية ، وكذلك التوقعات المستقبلية فالاستثمار غالبا ما يكون تطلعا للمستقبل فعندما تعتمد محددات الاستثمار على أحداث مستقبلية يصعب التنبؤ بها والتي ترافق المشروع الاستثماري الذي يحاول أن يحقق إيرادات تفوق التكاليف للبقاء في السوق من جهة والتي تواجه الاقتصاد ككل من جهة أخرى لذلك تكون من أكثر المكونات تقبلا في إجمالي الاستثمار.

وهناك عددا من الظروف والمتغيرات الاقتصادية التي تحدد حجم ونشاط الاستثمار وهذه المحددات تمتاز بشموليتها وتأثيرها المباشر على المستثمر والسوق وهي كالآتي :

- يعد توافر الائتمان المصرفي عاملا محددًا ومؤثرا على الاستثمار لدعم وتشجيع الاستثمار.
- مدى توافر النقد الأجنبي لمتطلبات العملية الإنتاجية والخدمية التي يتم استيرادها من الخارج.
- مدى توافر الاستقرار السياسي والاقتصادي للبلد لكونهما من العوامل المهمة في تهيئة مناخ استثماري مناسب.
- سعر الفائدة والكفاية الحدية لرأس المال والتقدم التكنولوجي للدولة ودرجة المخاطر تُعد من العوامل المهمة التي تؤثر على القرار الاستثماري.
- تقلبات أسعار النفط عالمياً يُعد من العوامل المهمة والمؤثرة ، فعند ارتفاع العوائد النفطية سيؤدي إلى توفير تخصيصات أكبر من قبل الدولة على المشاريع التنموية ، مما لها الأثر في جميع مفاصل المجتمع وبالتالي على الاستثمار

5. مفهوم البيئة الاستثمارية

ويقصد بها البيئة التي تتوفر فيها جميع مستلزمات الاستثمار والتي على أساسها يتم اتخاذ القرار الاستثماري من قبل المستثمر، ويرتبط مفهوم البيئة الاستثمارية بالمناخ الاستثماري والذي يقصد به مجموعة من الأطر المؤسسية والنظم الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والقانونية المؤثرة

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

في القرارات الاستثمارية والتي يكون تأثيرها ايجابيا أو سلبيا في المشروع الاستثماري، حيث يحتاج الاستثمار إلى بيئة تتوفر فيها مقومات نجاح المستثمر في حسن الاختيار للفرص الاستثمارية المتاحة ، ومن ابرز هذه المقومات استقرار سياسي واقتصادي وأمني وتشريعات مالية وقانونية مشجعة تسهل عملية الاستثمار وسياسات ضريبية مشجعة تتضمن إعفاءات ضريبية لمدة معينة يتم إخضاع الدخل المتأتية من الاستثمار بعدها إلى الضريبة وتوافر فرص استثمارية مناسبة في ظل اقتصاد يتسم بالرخاء والنمو الاقتصادي ووجود ادخارات ووعي ادخاري واستثماري بعد الادخار مصدر التمويل للاستثمار ووجود أسواق مالية كفوءة يسهل تداول الأوراق المالية فيها ، إضافة إلى وجود جهاز ادراي كفوء لإدارة وتنظيم الاستثمارات وجذبها.¹

المطلب الثاني : تقارب ثنائي ما بين العقار و الاستثمار المحلي

1. تعريف الاستثمار المحلية.

إن الاستثمار المحلية هو تلك العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين المجهود الشعبي و الحكومي للإرتقاء بمستوى التجمعات المحلية و الوحدات المحلية إقتصادية و إجتماعية و ثقافية و حضارية"

كما هو قوة الدفع الأساسية التي تعتمد على تعبئة الموارد المحلية و إستغلالها بشكل محكم قصد تلبية رغبات المجتمع المحلي داخل إقليم معين.

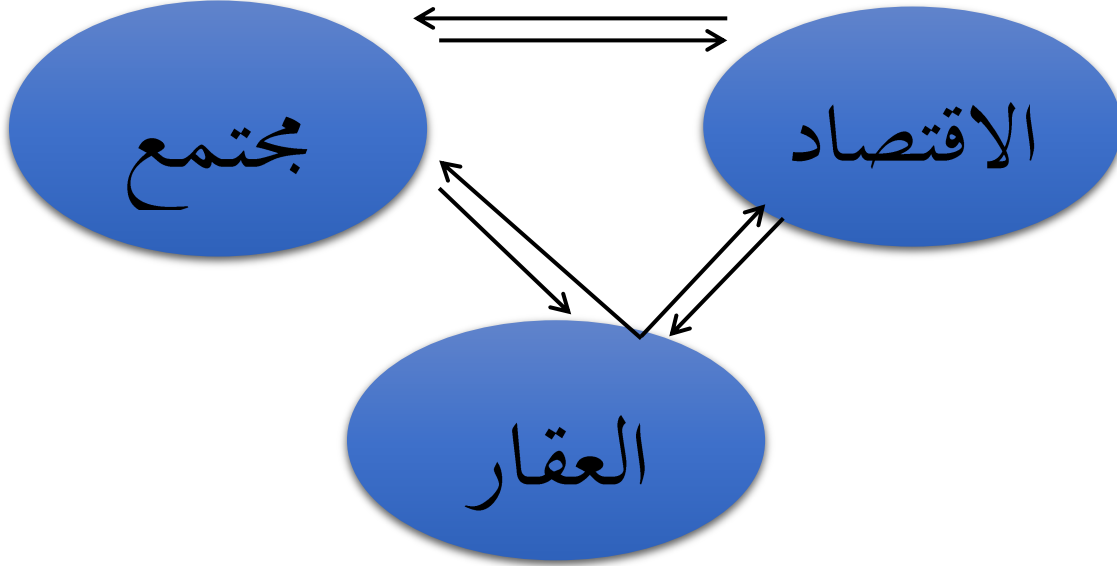
بينما الاستثمار المحلية هو نموذج تنموي محلي يبني على رسم سياسات قصد زيادة النمو و السعي في تحقيق تطلعات أفراد المجتمع بوتيرة مستدامة ،

2. أبعاد الاستثمار المحلي:

¹ -- عمر حمدي باشا ، نفس المرجع السابق ، ص 118.

الشكل رقم 2 : أبعاد الاستثمار المحلي

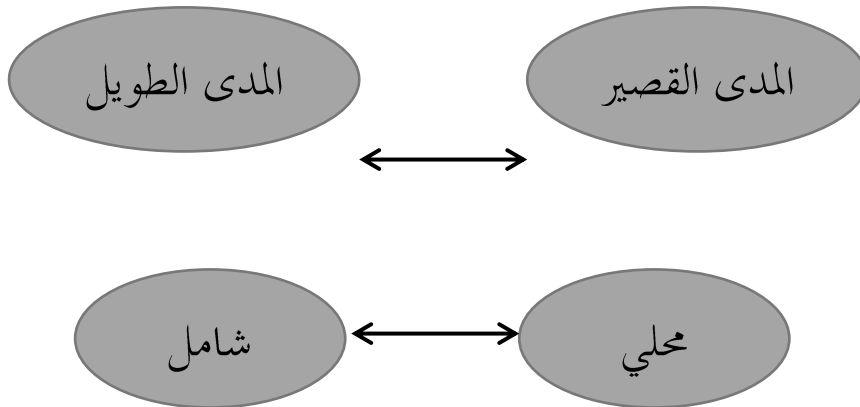
المجسم البياني (A)



من خلال هذا المجسم البياني (A) يظهر لنا أن إقتصاد الركائز الثلاثة الأساسية وهي المجتمع - الإقتصاد - العقار هي مبادئ متداخلة المعالم و كل عنصر يؤثر في الآخر حسب طبيعة العلاقة ، و تدخل هذه الدراسة ضمن استراتيجية تعرف بـE3 إقتصاد ، إنصاف و محيط¹.

الشكل رقم 3 : شكل يمثل الهيئات المركزية و اللامركزية.

النموذج (B)



¹ - جمعي عماري : الملتقى الدولي حول تسيير و تمويل الجماعات المحلية في ضوء التحولات الإقتصادية - جامعة الحاج لخضر - باتنة - كلية العلوم الإقتصادية و التسيير - الجزائر ، ص 45.

الفصل الأول: الأطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

حسب النموذج (B) فإن أي قرار متخذ نحو تحقيق استثمار إلا و يعتمد على محورين .

- إتخاذ قرارات منسجمة و متكاملة بين المدى القصير و المدى الطويل فيما يخص تصميم المشاريع.
- يجب ربط جسر الاستثمار من الناحية الهيكلية و التنظيمية ما بين الهيئات المركزية و اللامركزية.

3. أسس الاستثمار المحلي :

أ. الحكم المحلي الرشيد :

- المشاركة.
- العدالة.
- المسؤولية.
- الشفافية.
- المجتمع المدني.

ب. العقلانية في استغلال الموارد المتجددة و غير المتجددة داخل إقليم معين.

ت. المحافظة على البعد الإيكولوجي¹

4. علاقة الثروة العقارية بتنمية الاستثمار :

"إن مصطلح الثروة يطلق على جميع الوسائل المباشرة وغير المباشرة التي تستخدم الإشباع حاجات الإنسان ، و التي يستطيع أن يحصل عليها بواسطة العمل و الإنتاج". .. بينما الثروة العقارية محددة بالعرض الطبيعي لها ، لو أخذنا بالحسبان المساحة الإجمالية للبلد، بينما ضمن الدراسة الإقتصادية التي تأخذ بخاصة الندرة فإن الثروة العقارية هنا ترتبط بمدى مرونة العرض الإقتصادي لها بالمقارنة مع تزايد حاجات أفراد المجتمعات و تطلعاتهم.

وفي هذا السياق نجد أن الثروة العقارية تتكون من موارد متجددة و غير متجددة تستخدم في تفعيل الديناميكية الإقتصادية على المستوى المحلي الذي تشرف هيأته و مصالحه على تسيير هذه

¹ - د. سميح مسعود : "الموسوعة الإقتصادية" ، الطبعة الثانية -- المرجع السابق - ص 55.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

الموارد بأكثر تحكم و عقلانية و هذا قصد تحقيق تنسيق ثلاثي ما بين التنظيم الحضري و المزايا الإقتصادية و الاجتماعية و البعد الإيكولوجي.

- **تعريف الموارد المتجددة :** و هي الموارد القابلة للتجدد بصورة طبيعية و مستمرة ، مثل الأراضي الزراعية ، الغابات و المراعي ، المياه ، الكتلة الحيوانية ... إلخ . و لكن تغيير الظروف الطبيعية المواتية الإستمرار تحدد هذه الموارد عن طريق التلوث أو إساءة الإستغلال و الإفراط في الإستخدام هذه الثروات ، من شأنه يؤثر على إستمرار بتحددها .

و هذا الصدد فإنه يمكن التمييز بين نوعين من هذه الموارد:

موارد لها منطقة حرجة : هي الموارد التي تملك أو تفن أو تنقرض إذا ما زاد معدل إستغلالها عن معدل تحددها الطبيعي مثل الحيوانات. و كذلك الأراضي التي تتعرض للتصحر و الإنحراف إذ يتعذر تعويض ما يصيبها من تآكل و تعرية.

موارد ليست لها منطقة حرجة : هي الموارد التي تبقى متجددة باستمرار بغض النظر عن النشاط المقام عليها و تأثيرات الإنسان ، و إن كان بعضها يمكن أن يتعرض للنفاذ مؤقتا بسبب زيادة أو سوء الإستخدام ، مثل إستغلال المياه الجوفية، مياه الأنهار ... إلخ؛ حيث يمكن أن يستعاد المستوى الطبيعي لحجم و نوعية هذه الموارد بشكل طبيعي مع حسن التصرف في استخدام هذه الموارد في حدود طاقتها على التجدد.

تعريف الموارد غير المتجددة :

هي الموارد ذات الرصيد الثابت الذي يمكن زيادته خلال أي فترة زمنية و بالتالي فإن عرض هذه الموارد يكون ثابتا بالمعنى المادي ، و هذه الموارد ليست متجانسة فمنها موارد تستهلك و تفي بالإستعمال مثل مصادر الوقود كالغاز الطبيعي... إلخ، و منها موارد يمكن إسترجاعها و إعادة إستخدامها مثل المعادن كالحديد¹.

بناء على ما ذكر فإن الجماعات المحلية تمثل قوة الدفع الأساسية في عملية الاستثمار المحلي كما أسفرت الوقائع و الدراسات أن اللامركزية تزيد من حسن التسيير السياسي و الإداري و المالي و الإقتصادي و الإجتماعي و تفيد في إدماج كافة الفئات و الوحدات داخل منهاج تشاركي ، بوضع

¹ - أ. صالح العصفور : الموارد الطبيعية و إقتصاديات نفاذها" - دراسات المعهد العربي للتخطيط - الكويت - 2003 - ص 3 - 7.

الفصل الأول: الاطار النظري لدور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار المحلي

تصاميم المخططات و المشروعات المعنية بدرجة مرونة كافية للإستجابة لأية تغيرات في تطلعات المجتمعات المحلية مع المشاركة الفعلية لأصحاب المصلحة العامة الحقيقية ، وخلق زيادة من قدرات المنظمات اللاحكومية بغية تعزيز الديمقراطية و زيادة كفاءة الخدمات الإجتماعية قصد جلب الإستثمارات و تقوية الشراكة و يكمن هذا من خلال مراجعة البنية التحتية و ضبط مختلف الآليات مع تطبيق حكم محلي يتعلق بتحسين الواجهة الإدارية بالمزيد من الرشاد و المسؤولية و المواطنة مع تعميم الشفافية و بث عدالة إجتماعية تنصب في كسب الثقة بين أصحاب القرار و مختلف الجمعيات و الأفراد.

خلاصة الفصل :

أعطينا بعض التوضيحات حول السوق العقارية و أنواعها و مميزاتها إستنادا على مرجعية إستراتيجية من شأنها ضبط إستخدامات العقار في أغراض إقتصادية و سوسيو-إقتصادية..

كما قمنا بدراسة نمط العقار في الجزائر و كذلك مفاهيم عامة حول العقار الصناعي و الحافطة العقارية و دور العقار الصناعي في تطوير الاستثمار و كنتيجة الى ذلك فان العقار الصناعي مرتبط ارتباط شديداً بالجانب الاستثماري فكلما توفر العقار الصناعي زادت نسبة الاستثمار.

الفصل الثاني :

الدراسة التطبيقية

تمهيد:

تتكفل الهيئات المحلية عبر مخططاتها الولائية و البلدية بعمليات تهيئة الإقليم و هذا وفق الإطار المرجعي التي تتبناه السياسة الوطنية الرامية إلى تنمية مختلف الأقاليم الوطنية ، كما يعتبر الفضاء الجهوي في منظور هيئة الإقليم بمثابة المحرك الأساسي الهادف إلى تثمين الموارد الطبيعية و استغلالها بشكل محكم بعيد عن التبدد و التعطيل مع التحكم في تسيير العقارات و توزيعها من خلال دراسات محلية توجه نمو التجمعات الصناعية بغية دعم الأنشطة الاقتصادية و قيام أنسجة حضرية متوازنة فضلا عن ذلك حماية التراث الإيكولوجي و الإهتمام بالطابع البيئي ضمن مقاصد تطوير الاستثمار المحلي

وخلال هذا المسعى ركز إهتمامنا على دراسة الوضعية العقارية بولاية عين الدفلى بغية رسم معالم و تحديد استراتيجيات تنموية داخل هذا الإقليم.

المبحث الأول : مدخل حول التعريف بالثروة العقارية داخل الولاية و أهم مصالحها

المطلب الأول : التعريف بالولاية و طرق تقييم عقاراتها

الفرع الأول . التعريف بالولاية

فضلا عن الإكتشافات الأثرية و الأنتروبولوجية التي وجدت بولاية عين الدفلى و التي تدل على قدمها و بعد حضارها ؛ فإنها تحتوي على ثروة عقارية متنوعة هائلة إذ تقدر

تحتل الجماعات المحلية مركزا هاما في نظام الحكم الداخلي، كما تقوم بدور فعال في التنمية الاقتصادية، بحكم أفضل وأوفق في إدارة التنمية المحلية. قرأ من المواطنين، ولعل نجاح أو فشل عمليات التنمية المحلية يعتمد إلى حد كبير على مدى استخدام أسلوب والولاية هي إحدى الهيئات المحلية التي أسندت أهم همة إدارة المرافق المحلية للنهوض بمشاريع التنمية على مستوى المحلي، والولاية عين الدفلى من ولايات الجزائر، التي تسعى إلى تحقيق التنمية المحلية، وهي واحدة من أبرز ولايات الجزائر كونها تحتوي على أهم المصادر الحيوية والإمكانات الطبيعية المساعدة على الاستقرار، لذا سنحاول من خلال هذا المبحث إعطاء نبذة عن ولاية عين الدفلى من حيث نشأ ومميزاتها الاجتماعية الاقتصادية، التاريخية والجغرافية، وكذا التنظيم الإداري المحلي بالولاية.

- تأصيل التاريخي لولاية عين الدفلى

مرت ولاية عين الدفلى كغيرها من مناطق الوطن بمراحل تاريخية، من المرحلة الفينيقية الرومانية، ومنطقة الظهرة، وسهل المينا كانت محتلتين من طرف القبائل الماسوشية، وكان ذلك قبل مجيء الرومان في بداية القرن الأول الميلادي، وبدخول الرومان المنطقة قاموا بإنشاء مراكز مراقبة مثل: أوبيديم نوفيم- (nosum) oppdum الذي أنجز على هضبة تطل على الطريق الممتد على الضفة الشرقية لواد الشلف، وبالضبط بالجهة الشمالية الشرقية لمدينة عين الدفلى، وكانت مهمتها الأساسية مراقبة السهول والتصدي لهجمات القبائل الرحل، وتعد مليانة من أبرز مناطق الإمبراطورية الرومانية بعد العاصمة، إذ تم العثور على مجموعة من الكتابات والقبور والتماثيل التي تؤرخ لتلك الفترة ومع قدوم المسلمين إلى المنطقة خلال القرن (10م) قام بولوغين بن زيري بإنشاء مليانة حوالي 382م على انقاض مليانة الروماني. ومع بداية القرن السادس 16م تمكن الأتراك من الدخول إلى منطقة عين الدفلى واستقروا في مدينة مليانة، بحيث قاموا بضمها إلى بايلك الغرب ونصبو قبائل

المخزن على أطراف المدينة وأثناء الاحتلال الفرنسي اتخذ الأمير عبد القادر مليانة مقرا لخلافته ويجعلها إحدى أهم مدنه، وأنشأ مصنعا للأسلحة ومخازن للذخيرة¹

بقيت شاهدة إلى يومنا هذا تقع ولاية عين الدفلى بعد 150 كلم غرب الجزائر العاصمة، تحدها من الشمال ولاية تيبازة ومن الجنوب ولاية تيسمسيلت، ومن الجنوب الشرقي ولاية المدية ومن الشرق ولاية البليدة، ومن الغرب ولاية الشلف، يبلغ عدد سكاها 800000 نسمة، أغلبهم قبائل الزيغة التي دخلت إلى شمال إفريقيا في القرن 11م، تتربع ولاية عين الدفلى على مساحة تقدر ب 891.4 كلم² درجات الحرارة في شهر جانفي وفي شهر أوت. تتميز ولاية عين الدفلى بمناخ متوسطي جاف مع طابع المناخ القاري ودرجة الحرارة في حدود 20 درجة بين مستوى الولاية عدة مواقع تاريخية أهمها الأثر الروماني في مدينة العمرة (قرقرة)، ومدينة مليانة 975م، حيث تعتبر همزة وصل بين مختلف جهات البلاد، حيث تعتبر مدينة خميس مليانة محور هام لمختلف الجهات اعتبارا من الطريق الوطني رقم 4 (الجزائر - وهران) والطريق الوطني رقم 18، نحو تيارت وطريق وطني آخر نحو ولاية المدية

ولاية عين الدفلى ذات موقع استراتيجي يستفيد منه مواطنو الولايات المجاورة وهذا ما سوف نلاحظه في الخريطة التالية التي تبرز مكانة الولاية وموقعها الجغرافي وتأسست ولاية عين الدفلى أثر التقسيم الإداري لسنة 1984، حيث كانت متباعدة قبل ذلك لولاية الشلف (الأصنام سابقا) تتكون الولاية من أربعة عشر (14) دائرة، بمجموع ستة وثلاثون بلدية .

المطلب الثاني :المصالح العقارية داخل الولاية

على غرار باقي المتعاملين العقاريين بالجزائر، تلعب الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعروفة اختصارا بـ: "الوكالة العقارية" دورا لا بأس به في مجال التسيير والتنظيم العقاري على مستوى جميع ولايات الوطن، فقد يتجلى دورها في النتائج المحققة في مجال ضبط العقار الحضري، سواء تسيير العقار التابع للبلديات بحكم القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو القطع الأرضية في إطار الترقية العقارية سواء بيع القطع الترقية أو

¹ - wilayade aine defla.monographie de la wilayade aine defla 2013 desection programmation et budgetaire edition bud gertai Edition mars 2014.

² - ديوان الترقية العقارية لولاية عين الدفلى.

إقامة مشاريع سكنية، من بين هذه الوكالات نجد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى.

في هذا المطالب نتطرق إلى تعريف الوكالة العقارية والنصوص القانونية والتشريعية التي أنشئت بموجبها كما نعرض على هياكل تسيير الوكالة، ثم نلقي نظرة على مجالات تدخل واختصاصات الوكالة العقارية، وفي الأخير نبحث في المعطيات المتوفرة عن السكن إعطاء نظرة تحليلية للمجهودات التي بذلتها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في مجال السكن خلال الخماسي 2005-2009.

1. الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى.

تعتبر الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى رائدا من رواد الترقية العقارية بالولاية، فقد أثبتت الأرقام المتحصل عليها أن هذه الوكالة وعلى الرغم من أنها فتية مقارنة بالمؤسسات الأخرى هي مؤسسة تقول كلمتها في مجال الترقية العقارية، ساعدها على ذلك الطاقم المسير بالإضافة إلى المساعدات المعنوية المقدمة من طرف السلطات الولائية.

تعريف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى.

الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى (Wilaya de Agence de Gestion et de Régulation Foncières Urbaines de Ain-Defla)

تكتب بالأحرف الأولى "A.W.G.F.R.U-AD"، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتخصص في تسيير وتنظيم العقار الحضري لبلديات الولاية الستة والثلاثين بموجب دفتر أعباء مبرم لهذا الغرض، كما تقوم بإنجاز البرامج السكنية في إطار السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم بالإضافة إلى سكنات في إطار الترقية العقارية والبيع وفق السوق العقاري الحر، وتقوم بتسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية.

إنشاء الوكالة العقارية لولاية عين الدفلى.

بموجب قرار السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية رقم 39/04 المؤرخ في 29 جوان 2004 المتضمن المصادقة على مداولة المجلس الشعبي الولائي لعين الدفلى رقم 41-2003 المؤرخة في 26 ديسمبر 2003 المتضمنة إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى، بناء

على المرسوم التنفيذي رقم 408-03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405-90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

الوصاية - المقر - الاختصاص الإقليمي.

أ- الوصاية: تخضع الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لوصاية السيد والي الولاية، وتتم المصادقة على مشاريعها عن طريق مجلس الإدارة والتسيير الذي يرأسه السيد الوالي أو من ينوب عنه.

ب- المقر: تتخذ الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين شارع الشهداء بعين الدفلى، وتشمل أربعة فروع لتقريب الإدارة من المواطن ويتعلق الأمر بكل من فروع العطاف، جندل، خميس مليانة ومليانة.

ت- الاختصاص الإقليمي: يتسع ميدان الاختصاص الإقليمي للوكالة إلى مجموع بلديات الولاية الستة والثلاثين.

مجال تدخل الوكالة.

تقوم الوكالة بصفة عامة في كامل ميدان اختصاصها الإقليمي بتسيير الحافظة العقارية للجماعات المحلية، وتقوم بما يلي:

- ممارسة وظيفة المهني والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة.
- اقتناء لحساب الجماعات المحلية كل العقارات غير المنقولة وكذا الحقوق العقارية الموجهة للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء.
- القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقاً للتنظيم المعمول به.
- مساعدة في حدود إمكانياتها هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة.
- المبادرة بعمليات اقتناء، امتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص.

أجهزة تسيير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى.

تخضع الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى لسلطة الوالي، ويشرف على إدارتها ويسيرها مجلس الإدارة والتسيير تابع للولاية يتكون من الجهاز التنفيذي للولاية وممثلي المجتمع المدني بالإضافة إلى أعضاء من بين المنتخبين.

إدارة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى.

تتم إدارة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى من طرف مدير يعين من طرف السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية باقتراح من السيد والي الولاية، ويقوم مدير الوكالة في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول وتحت سلطة مجلس الإدارة والتسيير بمهامه الإدارية.

هياكل الوكالة العقارية.

من أجل السير الحسن للوكالة العقارية، يتعين على القائمين عليها وفي حدود ما يسمح به القانون، إعداد النظام الداخلي والهياكل التنظيمية لضبط النظام العام، وعليه فقد قامت مصالح الوكالة العقارية عند إنشائها بإعداد الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية وفق المعطيات والمتطلبات التي تقتضيها الحاجة والذي يضم في طياته، كل الدوائر والمصالح التي من شأنها خلق التوازن داخل الوكالة، بالإضافة إلى إبرام اتفاق الإطار الذي يحدد الخطوط العريضة لسير العمل والسلوك العام داخل الوكالة والمتمثل في الاتفاقية الجماعية للعمال.

الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية.

يعتبر الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية الجهاز الأساسي لخارطة طريق تسيير الوكالة العقارية من جهة، وضبط الأدوار داخلها من جهة ثانية، حيث يحمل في طياته عدة اعتبارات خاصة الجانب التنظيمي، فهو يحدد المناصب داخل الوكالة ويقسم الأدوار بين العمال والموظفين، وقد يلعب الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية دورا هاما في تنظيم سير العمل، وهذا بتخصيص فروع الوكالة العقارية الأربعة، بالإضافة إلى دائرتين، وعدة مصالح، سوف نأتي إليها بالتفصيل.

التقسيم الإداري للوكالة العقارية.

تم تصميم الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية في شكل هرمي من القمة إلى القاعدة، حيث يلاحظ من خلال الهيكل ظهور مجلس الإدارة والتسيير في أعلى الهرم بصفته الجهاز المسؤول عن الوكالة

العقارية، هذا المجلس هو على العموم جهاز يقوم بالمصادقة على المداولات الخاصة بتسيير الوكالة العقارية وهو يلعب دور الوصاية والمراقبة فقط يمكن إدراجه ضمن الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية، ثم تأتي ثانية المديرية والتي تركز على دائرتين هما دائرة الإدارة والمالية والدائرة التقنية والترقية، بدورها هاتان الدائرتان قائمتان على عدة مصالح.

أولاً: المديرية: تتمثل في مكتب المدير ويديرها السيد مدير الوكالة العقارية وهو المشرف العام على حسن سير الوكالة العقارية، ويضم مكتب المدير المصالح التالية:

1- أمانة المديرية: هي مكتب يتبع مباشرة المدير يعتبر أقرب جهاز، يتمثل دوره في حفظ البيانات والسهر على البريد الصادر والوارد وتحويل المكالمات داخل وخارج الوكالة، بالإضافة إلى تحويل البريد، باعتباره همزة وصل بين المديرية وجميع المصالح وبين المديرية وجميع الهيئات الخارجية.

2- فروع الوكالة العقارية: هي أربعة فروع تتمثل في خميس مليانة، مليانة، جندل والعتاف، أسست خصيصاً لتقريب الإدارة من المواطن حتى يمكن تغطية جميع تراب الولاية دون تكليف العناء للمواطنين المقيمين بعيداً عن مقر الولاية.

3- خلية التدقيق والمراقبة: هي خلية أو مصلحة تتكون من رئيس وأعضاء، يتمثل دورها في إحصاء وجمع المعلومات الواردة والصادرة، وتحويل المعطيات للمدير قصد استثمارها في مصلحة الوكالة العقارية.

ثانياً: دائرة الإدارة والمالية: هي دائرة تتكفل بالجانب الإداري والمالي للوكالة، تضم عدة مصالح سنأتي في الفرع الثاني إليها بالتفصيل.

ثالثاً: الدائرة التقنية والترقية: هي دائرة تتكفل بالجانب التقني وإنجاز الأشغال والمتابعة، وهي بدورها تضم عدة مصالح سنتطرق إليها في الفرع الثالث.

دائرة الإدارة والمالية.

هذه الدائرة بدورها تضم أمانة الدائرة ويتمثل دورها في الدور المنوط بأمانة المديرية إلا أنها تنحصر علاقاتها في داخل الوكالة، هذه الدائرة تتكون في مجملها من أربعة مصالح تتشكل هذه المصالح من مكاتب.

1- **مصلحة الإدارة والوسائل العامة:** هي مصلحة تقوم بمهام تسيير شؤون المستخدمين وإعداد الأجرة الشهرية للعمال بالإضافة إلى جميع شؤون المستخدمين سواء الصحية أو الوقائية، كما تقوم بتسيير حظيرة الوكالة العقارية، وكل الوسائل العامة التابعة للوكالة.

2- **مصلحة تسويق والمتابعة التجارية:** وهي مصلحة تقوم بتحصيل المستحقات التابعة للوكالة العقارية بالتنسيق مع جميع الفروع، كما تقوم بالمتابعة التجارية لكل ممتلكات الوكالة القابلة للبيع والتنازل.

3- **المصلحة القانونية:** هذه المصلحة أو ما يطلق عليه مكتب المنازعات، هي بدورها تلعب دورا هاما يتمثل في تمثيل المدير في جميع المرافعات، ومتابعة الملفات القضائية بالإضافة إلى تسجيل ومراقبة مدى مطابقة عقود نقل الملكية سواء لفائدة الوكالة أو بالنسبة لعقود البيع لفائدة المواطنين والتي تكون الوكالة طرفا فيها.

4- **مصلحة المحاسبة:** هي مصلحة مالية بامتياز، تقوم بتسجيل العمليات المحاسبية، وتسجيل إيرادات ونفقات الوكالة، كما تقوم بالمحاسبة العامة والمحاسبة التحليلية كما تولي أهمية بالغة لجانب الجباية لضبط أمور الوكالة، كما تقوم بإعداد الميزانية الختامية للسنة المالية بالإضافة إلى الميزانية التقديرية للسنة المالية المقبلة.

هاته المصالح تتركز في أداء مهامها على مكاتب خاصة تابعة لها يقوم كل مكتب بدوره المنوط به من أجل التنسيق والمتابعة.

الدائرة التقنية والترقية.

على غرار دائرة الإدارة والمالية فإن هذه الدائرة تضم أمانة الدائرة بنفس مواصفات وأدوار أمانة دائرة الإدارة والمالية، لها علاقة مباشرة مع الجانب التقني ومتابعة أشغال الإنجاز وهي تشرف على إعداد الصفقات المبرمة مع مقاولات الإنجاز وتقوم بإعداد الكشوف الكمية والتقويمية، ودفاتر الشروط وإعلان المناقصات والاستشارات قصد بعث المشاريع الخاصة بإنجاز مختلف البرامج التابعة للوكالة، وتضم ثلاث مصالح والتي بدورها تتشكل من مكاتب.

1- **مصلحة الدراسة والبحث:** هذه المصلحة عبارة عن جهاز يقوم بدور فعال يتمثل في إعداد الدراسات الخاصة بإنجاز مختلف المشاريع، من مخططات، وجداول بالإضافة إلى تخصيص

الأراضي والصحون العقارية القابلة لاستقبال مختلف البرامج المزمع إطلاقها، كما أنها تمسك الحافظة العقارية للوكالة، وتمثل الوكالة العقارية عند إعداد مخططات شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير خلال جميع مراحلها.

2- مصلحة الصفقات ومتابعة الأشغال: وهي مصلحة تقوم أساسا بإعداد مشاريع الصفقات المبرمة مع المقاولات، ودفاتر الشروط الخاصة بالإنجاز، بالإضافة إلى التفاوض حول الأسعار والدفاع عن مصالح الوكالة العقارية أمام مقاولات الإنجاز، كما تقوم في الشق الثاني بمتابعة الأشغال في كل مراحلها منذ تسليم الأمر بالعمل إلى غاية تسليم المفاتيح والاستلام النهائي للمشروع.

3- المصلحة العقارية: هي مصلحة مختصة في تسيير العقار الحضري التابع للوكالة العقارية، وتقوم بالموازاة مع ذلك بتسيير العقود الخاصة بنقل الملكية والخاصة بالقطع الأرضية سواء عن طريق التسوية أو القطع التي تم التنازل عنها لفائدة المواطنين أو مختلف الهيئات العمومية.

فروع الوكالة العقارية.

من أجل تمكين المواطن من قضاء أموره بسهولة، بالإضافة إلى رفع الضغط عن المديرية وتغطية تراب الولاية المتمثل في 36 بلدية، أقرت فروع تابعة لها، وهذا باعتماد تقسيم وهمي للولاية إلى أربع مقاطعات بالإضافة إلى المديرية، يختص إقليميا كل فرع من فروع الوكالة مجموعة من البلديات القريبة منه، وتعتبر وكالات مصغرة بتصميم موحد في جانب الهيكلية، يديرها رئيس فرع بصلاحيات محدودة وهي تابعة مباشرة لسلطة المدير.

المديرية.

وهي في الواقع مركز إدارة الوكالة العقارية إلا أنها تلعب دورا في مجال التحصيل والمتابعة للمشاريع وتضم مصالح وليس فرق، وتغطي أكبر عدد من البلديات ويتعلق الأمر بكل من عين الدفلى - العامرة - عريب - المخاطرية - جليدة - بوراشد - جمعة أولاد الشيخ - الروينة وزدين.

فرع العطاف وفرع خميس مليانة.

أ- فرع العطاف: هذا الفرع يعتبر أكبر الفروع من حيث عدد البلديات التي يقوم بتغطيتها ويضم كل من بلديات العطاف - تيبركانين - العبادية - عين بويحي - ناشتة زواقعة - بطحية - بلعاص - الماين والحسنية.

ب- فرع خميس مليانة: يضم كل من بلديات خميس مليانة - سيدي لخضر - بئر ولد خليفة - طارق بن زياد - برج الأمير خالد.

فرع مليانة وفرع جندل.

أ- فرع مليانة: ويضم كل من مليانة - عين التركي - بن علال - عين البنيان - حمام ريغة - بومدفع - الحسينية.

ب- فرع جندل: يقوم بتغطية كل من بلديات جندل - عين السلطان - عين الأشياخ - وادي الشرفاء - بربوش - وادي الجمعة.

مجالات نشاط الوكالة العقارية.

أنشئت الوكالة العقارية سنة 1987 من أجل ضبط العقار داخل الولاية وكانت تسمى آنذاك الوكالة العقارية بين البلديات، كانت عبارة عن وكالتين مستقلتين عن بعضهما، الأولى تشمل البلديات الشرقية للولاية والثانية تشمل البلديات الواقعة غرب الولاية بما في ذلك عاصمة الولاية، غير أنها في سنة 1991 وفي 03 جوان 1991 تم إحداث ست وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405-90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، بعد وبموجب المرسوم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، تم إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعين الدفلى، والتي تقوم حاليا بمختلف النشاطات التي أقيمت من أجلها.

تسيير العقار الحضري للجماعات المحلية.

يتمثل العقار الحضري للجماعات المحلية والوكالة العقارية في القطع الأرضية الصالحة للبناء والصحون العقارية القابلة للتجسيد كبرامج سكنية لفائدة الهيئات العمومية كديوان الترقية والتسيير العقاري، والمرقين الخواص، فقد يظهر جليا الكم الهائل من القطع الأرضية التي قامت الوكالة العقارية بتسويتها أو التنازل عنها لفائدة المواطنين من أجل إقامة سكنات فردية سواء في إطار القطع الفردية أو التعاونيات العقارية فقد بلغ عدد القطع التي تمت تسويتها عبر تراب الولاية ما يفوق 5 آلاف قطعة على مساحة قدرها 292 هكتار، منها القطع التابعة للوكالة العقارية التي اكتسبتها عن طريق الشراء من أملاك الدولة أو القطع التابعة للجماعات المحلية والتي تسييرها الوكالة بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

السكن التساهمي والترقوي المدعم.

تقوم الوكالة العقارية بإنجاز السكنات ذات الطابع التساهمي وما يسمى بالسكن الاجتماعي التساهمي (Logement Social Participatif) والمعروف بـ: LSP، في محاولة للمساهمة في دفع عجلة التنمية في مجال السكن، فقد قامت الوكالة العقارية في حدود البرامج التي أوكلت لها بإنجاز ما يفوق 4433 مسكن اجتماعي تساهمي، بالإضافة إلى السكن الترقوي المدعم الذي باشرته الدولة الجزائرية كبديل عن السكن التساهمي.

الترقية العقارية.

سعيًا منها لإيجاد مداخل مالية بديلة، بادرت الوكالة العقارية ببعث مشاريع ترقية عقارية على مستوى مختلف البلديات القابلة لهذا النوع من السكنات، فقد أقامت منذ إنشائها عدة مشاريع منها:

- 93 مسكن ترقوي ومحلات تجارية بعين الدفلى.
- 18 مسكن ترقوي ومحلات تجارية بعين الدفلى.
- 60 مسكن ترقوي بعين الدفلى.
- 05 سكنات ترقية فردية بعين الدفلى.
- 18 مسكن ترقوي ومحلات تجارية بالروينة.
- 102 مسكن ترقوي ومحلات تجارية بخميس مليانة.
- 04 + 24 مسكن ترقوي ومحلات تجارية بالعطاف.
- 66 مسكن ترقوي ومحلات تجارية بمليانة.

بالإضافة إلى 774 محل تجاري تم إنجازها وبيعها وتسوية عقود نقل الملكية الخاصة بها، منها المحلات التي تدخل في إطار المراكز التجارية والتي تقام ضمن المشاريع الخاصة بالسكن الترقوي والصنف الثالث يدخل في إطار تدعيم التكاليف المنبثقة عن السكن الترقوي المدعم والسكن الاجتماعي التساهمي، وقد عرفت كل هذه المشاريع رواجًا كبيرًا، مما شجع الوكالة العقارية على بعث مشاريع جديدة.

المبحث الثاني : علاقة العقار الصناعي في تطوير الإستثمار المحلي

المطلب الأول: تقييم العقار داخل ولاية عين الدفلى

هناك عدة مناطق اقتصادية متواجدة عبر التراب الولاية والتي نذكر منها:

الجدول رقم 2 : مناطق النشاط الصناعي لولاية عين الدفلى

10	عدد مناطق النشاط
106 ها ، 36 آر	مساحة مناطق النشاط الصناعي
72 ها ، 88 آر	المساحة المهيئة للنشاط الصناعي
62 ها ، 17 آر و 34 سا	المساحة المشغولة للنشاط الصناعي
135	عدد الحصص في مناطق النشاط الصناعي
113	الحصص المشغولة للنشاط الصناعي

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين

الدفلى

هناك عدة مؤسسات اقتصادية متواجدة عبر التراب الولاية والتي نذكر منها:

- **Batimital Montage** : وتقع في المنطقة الصناعية الأولى عين الدفلى، وطبيعة النشاط تركيب المعادن .
- **ملبنة عريب و ملبنة ونيس**: الأولى تقع في بلدية عريب الثانية في بر ولد خليفة، كلتا الملبنتين تتشطان في إنتاج الحليب ومشتقاته
- **الشركة الوطنية لإنتاج السكر : Sucre Scor** شركة متخصصة في تكرير السكر تقع في بلدية سيدي لخضر
- **شركة المواد الحمراء Spakb Riqueteri** تتخصص هذه الشركة في إنتاج الأجر والقرميد

- شركة **Alcahyd cable Elsweday** تقع في المنطقة الصناعية للولاية تخصص الأولى في الانتاج الصناعي للمنتجات الخرسانية غير المجمعمة، بينما الثانية في صناعة الأسلاك الكهربائية للعتاد والتجهيزات المرتبطة بالطاقة الشمسية والكهربائية
- **Spama Tubes ghrib** تقوم بتصنيع الأنابيب الصلب
- **Sarl Fistar** تقع في العطاف تتخصص في انجاز البيض الطازج الموجه للاستهلاك.
- **Sarlles dhhra Moulinsdv** هذه الشركة متمركزة في بلدية سيدي لخضر بوعبيدة، تقوم بصناعة البسكويت.
- **Cherifi belgacem** تختص هذه الأخيرة في إنتاج وتحصيل الخرسانة¹.

المطلب الثاني : وضعية العقار الصناعي داخل الولاية

تزرخ ولاية عين الدفلى بعدة مناطق صناعية عبر جميع بلدياتها و هذا ما يدل على الأهمية التي توليها السلطات المحلية لتنمية الاستثمار في الولاية .

سنقوم في هذا المطلب بدراسة جميع المناطق الصناعية عبر ولاية عين الدفلى و المتمثلة فيما

يلي

الجدول 3 : يمثل مناطق النشاط حسب البلديات

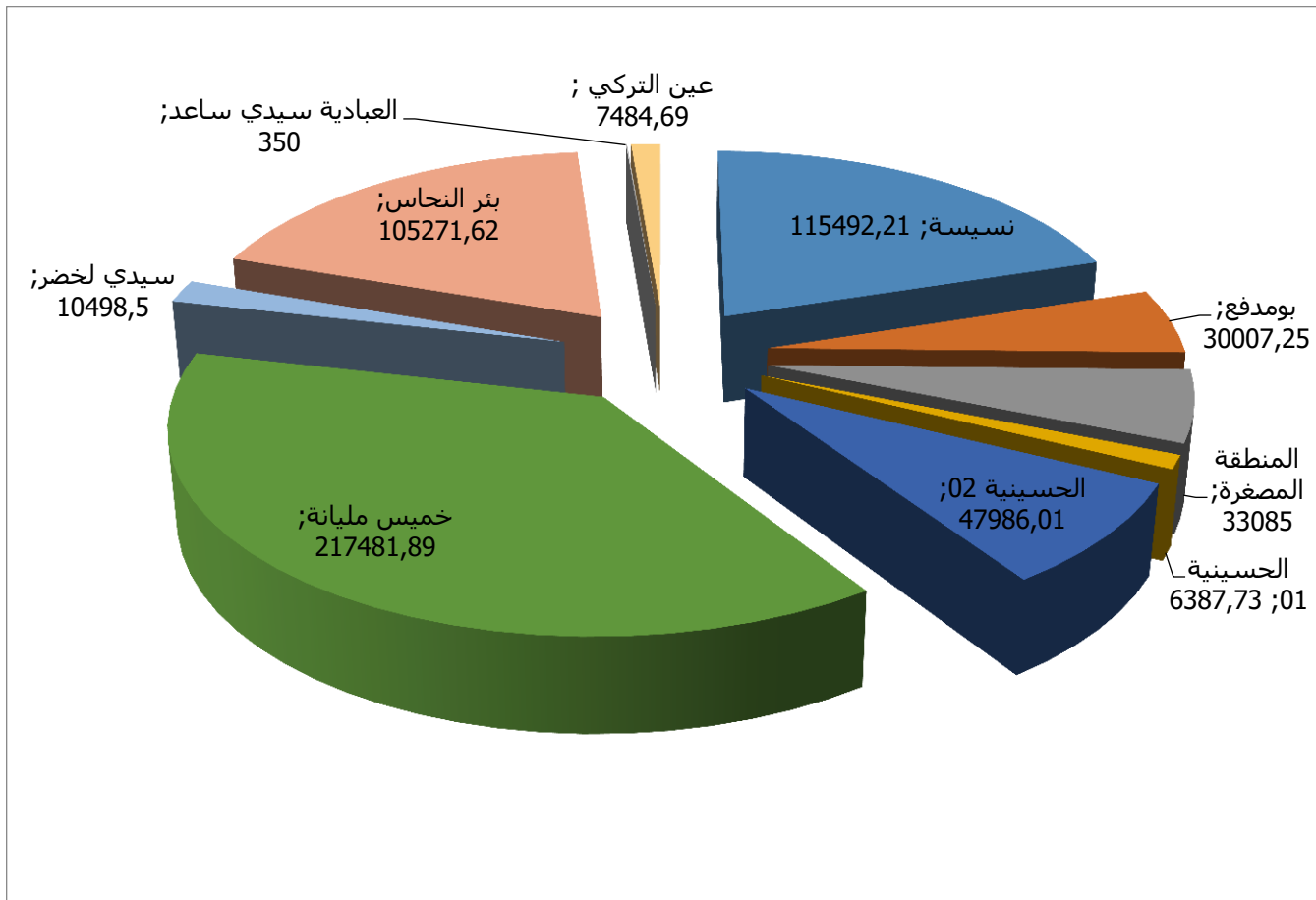
منطقة النشاط	طبيعة المنطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
نسيية	غير مهينة	08	05	115492.21
بومدفع	مهينة	33	28	30007.25
المنطقة المصغرة	غير مهينة	06	06	33085.00
الحسينية 01	غير مهينة	06	06	6387.73

الفصل الثاني : الإطار التطبيقي حول دور العقار في تطوير الاستثمار المحلي لولاية عين الدفلى

47986.01	03	04	مهيئة	الحسينية 02
217481.89	27	28	مهيئة	خميس مليانة
10498.50	04	05	مهيئة	سيدي لخضر
105271.62	31	33	مهيئة	بئر النحاس
350.00	01	10	مهيئة	العبادية سيدي ساعد
7484.69	02	03	مهيئة	عين التركي

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

الشكل رقم 4 يمثل مناطق النشاط حسب البلديات



المصدر : من اعداد الطالبين

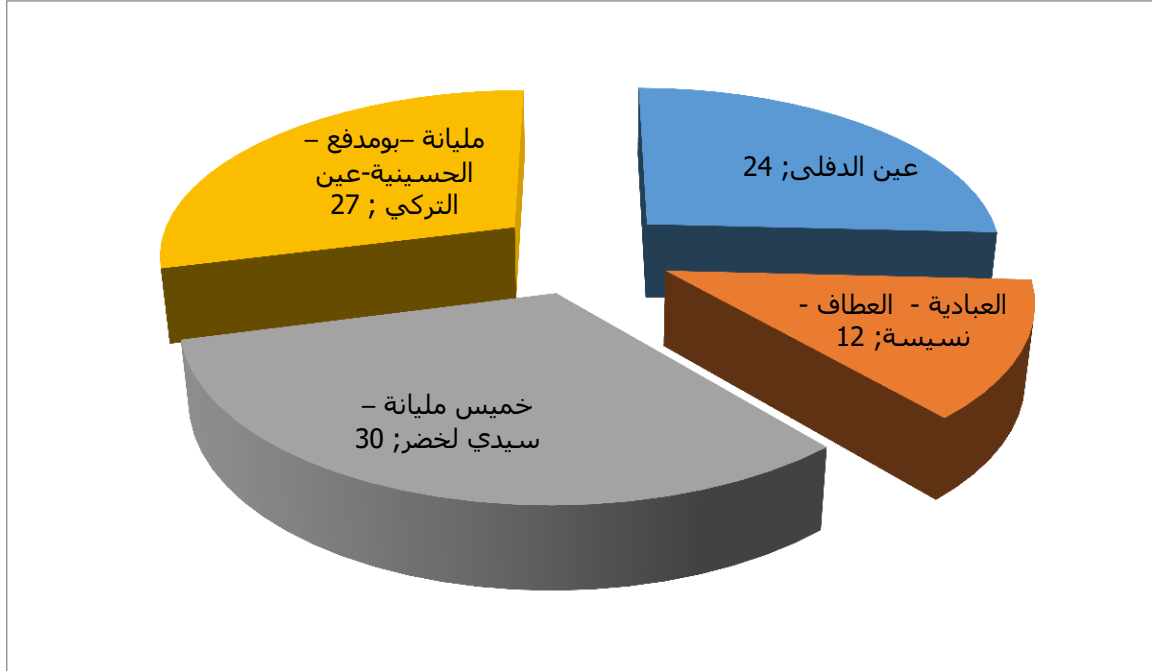
الفصل الثاني : الإطار التطبيقي حول دور العقار في تطوير الاستثمار المحلي لولاية عين الدفلى

الجدول رقم 4 : يمثل وضعية المشاريع الاستثمارية بمنطقة النشاطات بولاية عين الدفلى

الرقم	عدد المستثمرين	المشروع	الموقع
01	24	مختلف المشاريع	عين الدفلى
02	12	مختلف المشاريع	العبادية - العطاف - نسيصة
03	30	مختلف المشاريع	خميس مليانة - سيدي لخضر
04	27	مختلف المشاريع	مليانة - بومدفع - الحسينية - عين التركي

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

الشكل رقم 5 : وضعية المشاريع الاستثمارية بمنطقة النشاطات بولاية عين الدفلى



المصدر : من اعداد الطالبين .

الفصل الثاني : الإطار التطبيقي حول دور العقار في تطوير الاستثمار المحلي لولاية عين الدفلى

نلاحظ من خلال الرسم البياني أنه كلما زادت مساحة العقارية الصناعية يزداد حجم الاستثمار في المنطقة

الفرع الثاني : دراسة لأهم المناطق الصناعية لولاية عين الدفلى

1. منطقة النسيسة: و التي تتربع على مساحة : 193738.00هكتار. و تتوفر على عدة مؤسسات استثمارية

جدول رقم 5 : النشا الصناعي في منطقة نسيسة

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
نسيسة	08	05	115492.21

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

و شكل رقم 6 يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة النسيسة.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA: AIN DEFILA
AGENCE DE MAITRISE DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERES URBAINES DE AIN-DEFILA

TABEAU DES CONTENANCES

LOT N°	INVESTISSEUR	DATE D'ATTRIBUTION	SURFACE TOTALE (m²)	Activité	Observation
A	SAIBI M.	/	14.862,00	/	/
B	S.A.R.L. "S.A.R.L."	Décret N° 3018 du 19/12/2015	11.275,00	unité de production de sucre obsolescente	* Remise de construction en cours
C		ARRÊTÉ N° 1064 du 04/06/2011 ARRÊTÉ N° 04 du 08/03/2017	30.000,00	Principe: Industrie (chimie)	* Travaux en cours
Cbis	AMMOURI MESSOU		18.206,00	Unité de production de sucre obsolescente - Unité de production de sucre obsolescente - Unité de production de sucre obsolescente - Unité de production de sucre obsolescente	* Travaux en cours de réalisation
D	/		10.000,00	Industrie	/
E	/		6.000,00	Industrie	/
F	/		13.257,00	Industrie	/
G	SAIBI M.	ARRÊTÉ N° 04 du 08/03/2017	40.985,47	Unité de production de sucre obsolescente	* Travaux en cours de réalisation
H	/		22.345,53	Industrie	/
I	/		26.807,00	Industrie	/
TOTAL			193.736,00		

FICHE TECHNIQUE

TRAVAUX ENGAGÉS DANS LA VIABILISATION DE LA ZONE D'ACTIVITE NESSISSA

LOT N°	TRAVAUX	ENTREPRISE DE REALISATION	MONTANT DES TRAVAUX (DA)	OBSERVATION
1	Réalisation d'une voie technique d'une distance de 570 m	MELLAZIZ		Travaux en cours 50%
2	Raccordement en énergie électrique	SONELGAZ		Travaux en cours
3	Raccordement en gaz	SONELGAZ		Travaux en cours 80 %
4	Raccordement en eau	LAKHARI Mohamed		Travaux en cours 60 %
5	Déplacement de mur de clôture	BOUKRIZA Ahmed		Travaux achevés
6	Déplacement de poutres électriques	SONELGAZ		Travaux achevés
TOTAL				

ZONE D'ACTIVITES DE NESSISSA

الفصل الثاني : الإطار التطبيقي حول دور العقار في تطوير الاستثمار المحلي لولاية عين الدفلى

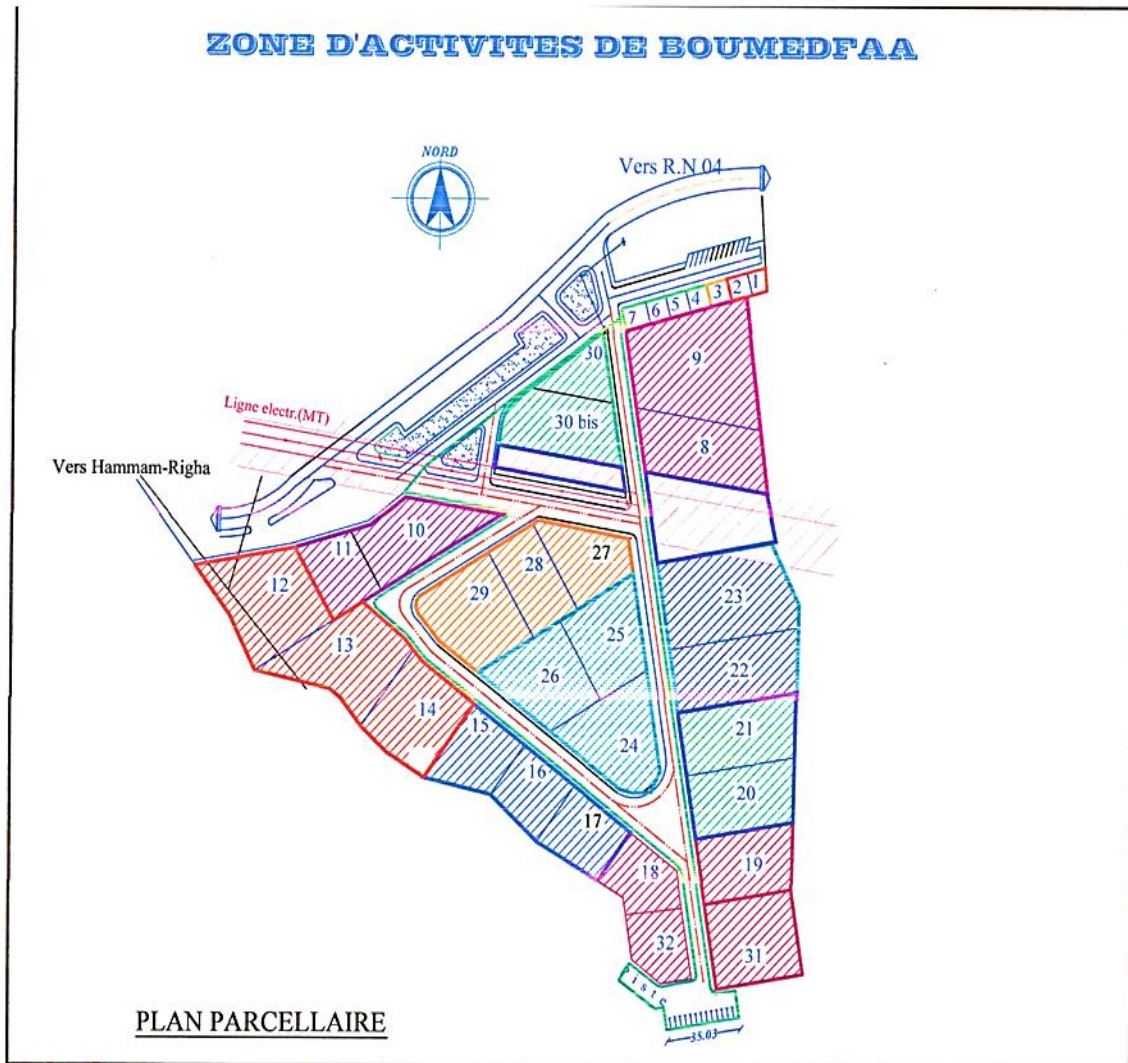
2. منطقة بومدفع : و التي تتربع على مساحة 30007.25 هكتار مشغولة

جدول رقم 6 : النشا الصناعي في منطقة بومدفع

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
بومدفع	33	28	115492.21

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

و شكل رقم 7 يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة بومدفع



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

3. منطقة الحسينية 1:

جدول رقم 7 : النشا الصناعي في منطقة الحسينية 1

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
الحسينية 01	06	06	6387.73

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

و شكل رقم 8 يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة الحسينية



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

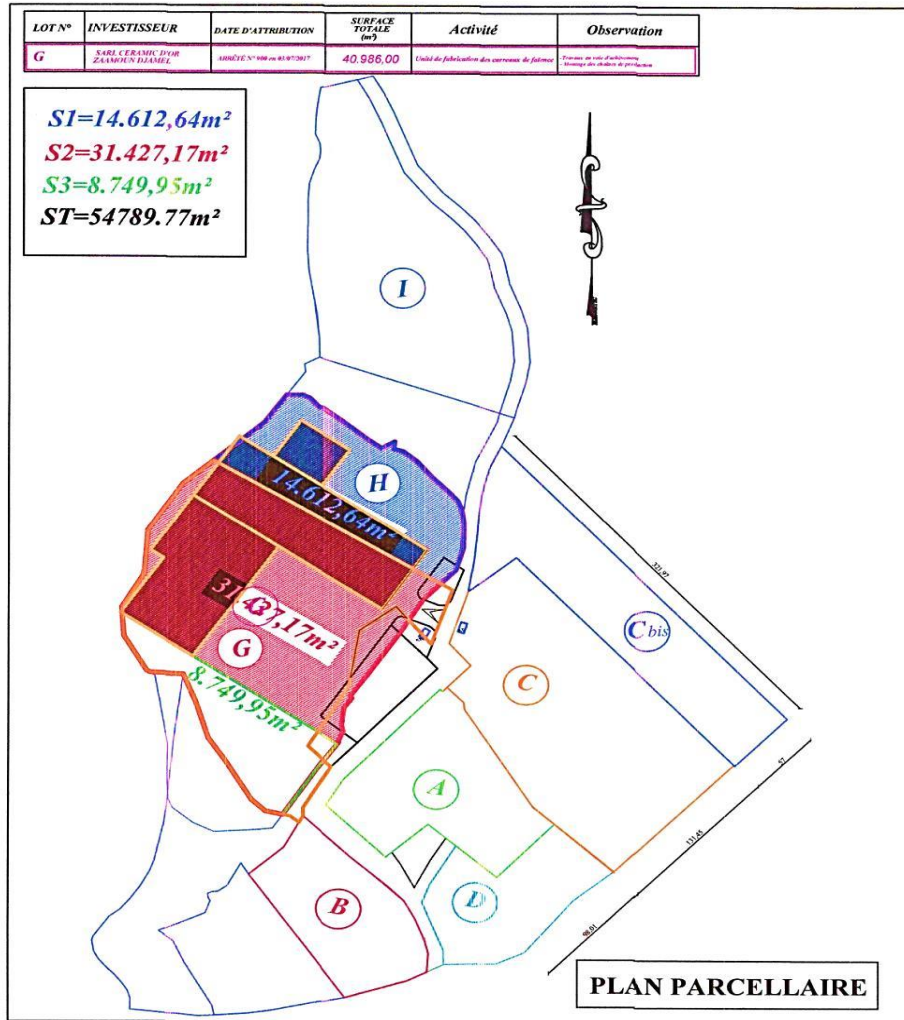
4. منطقة المصغرة :

جدول رقم 8 : النشا الصناعي في منطقة المصغرة

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
منطقة مصغرة	06	06	33085.00

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

و شكل رقم 9 يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة المصغرة



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

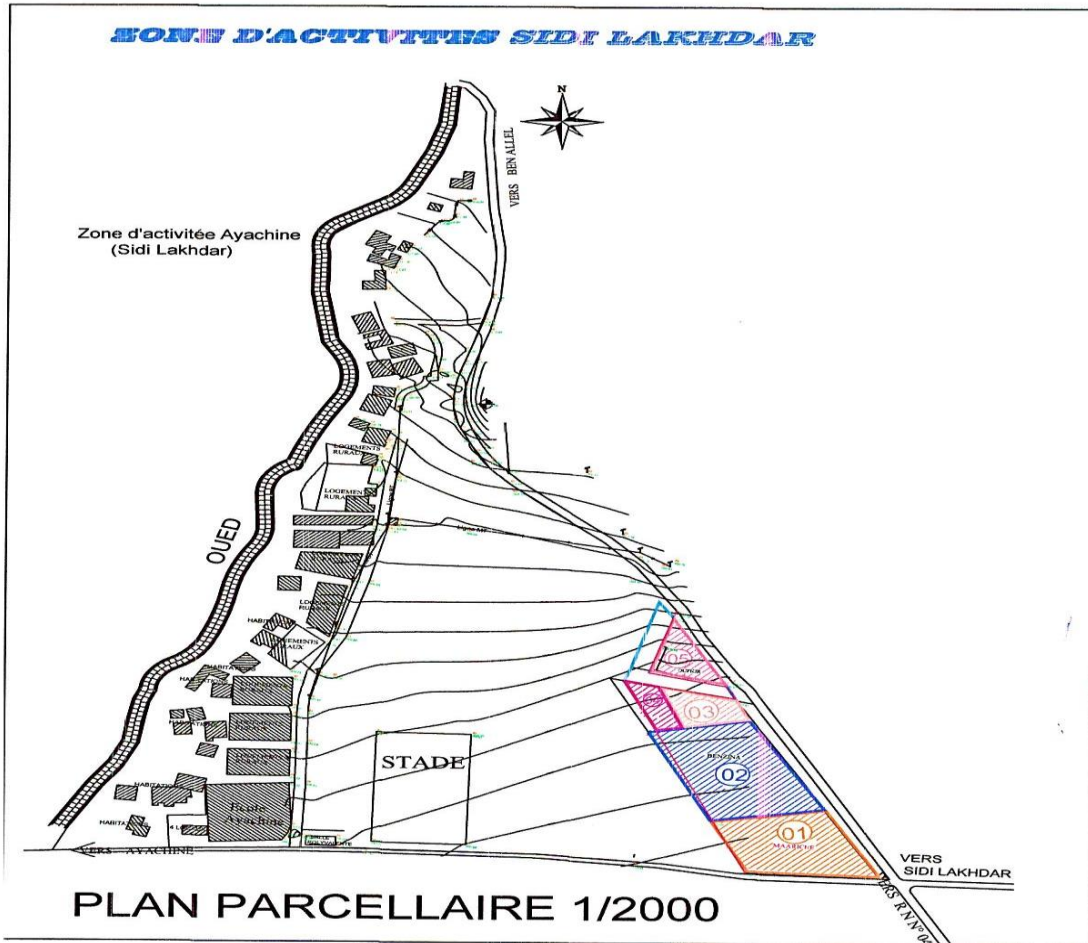
5. منطقة سيدي لخضر :

جدول رقم 9 : النشا الصناعي في منطقة سيدي لخضر

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
سيدي لخضر	05	04	10498.50

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

و شكل رقم 10 يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة سيدي لخضر



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

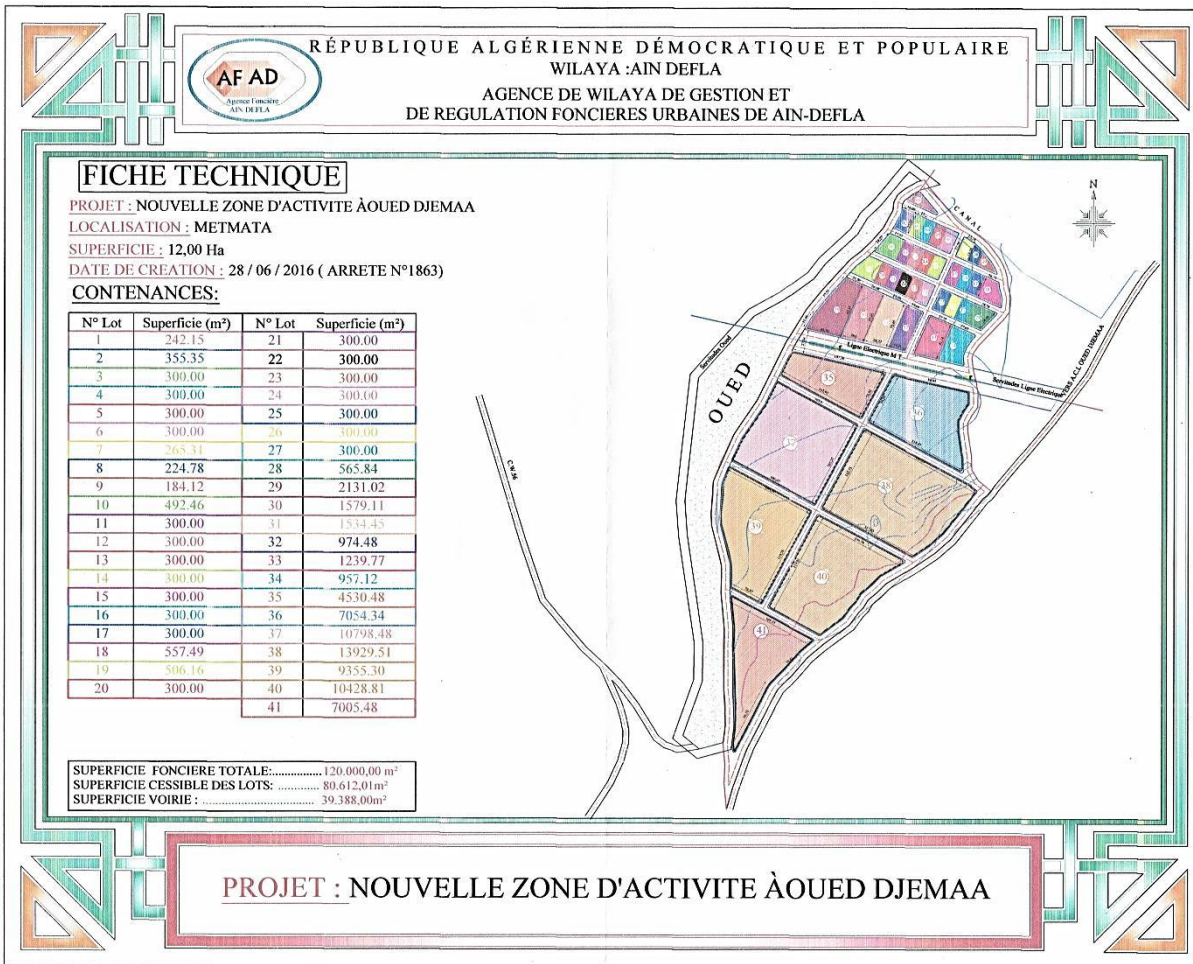
6. منطقة العبادية

جدول رقم 10 : النشا الصناعي في منطقة العبادية

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
العبادية	10	01	350.00

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

و شكل رقم 11 يمثل عدد الحصص المشغولة في منطقة العبادية



المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

7. منطقة عين التركي :

جدول رقم 11 : النشا الصناعي في منطقة عين التركي.

منطقة	عدد الحصص	الحصص المشغولة	المساحة المشغولة
العبادية	33	31	105271.62

المصدر : من اعداد الطالبين بالاعتماد على وثائق الوكالة الوطنية للتسيير العقاري لولاية عين الدفلى

خلاصة الفصل :

من خلال هذه الدراسة فان سلطات ولاية عين الدفلى بذلت مجهودات كبيرة في مجال التنمية الاقتصادية و خاصتا في منح امتيازات عقارية في مجال العقار الصناعي بحيث تتوفر الولاية على عدة مناطق صناعية لتطوير الاستثمارات داخل الولاية .



إن التحدي المطروح في مجال التنمية الإقتصادية في جل الدول السائرة في طريق النمو هو ضبط حدود إشكالية العقار و تبيان أساليب تسويتها وفق دراسات علمية تفيد في ترشيد إستخدام هذا المورد بشكل عقلاني ، بعيدا عن التبديد و التعطيل ، و للإعتراف المتزايد هذه المسألة و قصد التحكم في تسيير هذه الثروة زاد إهتمامنا و انصبت دراساتنا على موضوع "دور العقار الصناعي في تنمية الاستثمار المحلي ". حيث بدأنا الدراسة بمقدمة عامة ترسم معالم البحث و حدوده ثم عرضنا بعض النظريات العلمية و الأدوات التقنية في إطار نظري يحتوي على فصل ، خصصناه لدراسة في دراسة دور العقار في تطوير الاستثمار المحلي.

أما في الفصل الثاني فقمنا بدراسة حول الهيئات المحلية عبر مخططاتها الولائية و البلدية بعمليات تهيئة الإقليم و هذا وفق الإطار المرجعي التي تتبناه السياسة الوطنية الرامية إلى تنمية مختلف الأقاليم الوطنية ، كما يعتبر الفضاء الجهوي في منظور هيئة الإقليم بمثابة المحرك الأساسي الهادف إلى تمشين الموارد الطبيعية و استغلالها بشكل محكم بعيد عن التبديد و التعطيل مع التحكم في تسيير العقارات و توزيعها من خلال دراسات محلية توجه نمو التجمعات الصناعية بغية دعم الأنشطة الإقتصادية و قيام أنسجة حضرية متوازنة فضلا عن ذلك حماية التراث الإيكولوجي و الإهتمام بالطابع البيئي ضمن مقاصد تطوير الاستثمار المحلي وخلال هذا المسعى ركز إهتمامنا على دراسة الوضعية العقارية بولاية عين الدفلى بغية رسم معالم و تحديد استراتيجيات تنموية داخل هذا الإقليم.

و أخيرة ، و من خلال سردنا المخطط الدراسة نؤكد على وجود بعض النقائص التي لم يتم التطرق إليها أو لم يتم الوضوح فيها وقد تبقى هذه الثغرات مرهونة بأفاق دراسات أخرى نافذة كانت أو مكملة لهذا البحث المتواضع.

- الإستنتاجات:

1. بتشخيص الإشكالية و تحليلها تبين لنا أن ضعف البيانات (سندات الملكية أو الحيازة ، وثائق رسمية ، خرائط طبوغرافية ...) الخاصة بهذا المورد في كثير من الدول السائرة في طريق النمو وخاصة في ولاية عين الدفلى التي هي محل دراستنا ، قد عرقلت من وتيرة إنجاز مختلف البرامج و المخططات التنموية كما جعلت من السياسات المتحدة من أجل إستقطاب الإستثمارات مرهونة بالوضعية العقارية.
2. إن العقلنة في إستخدام العقار تعتمد على أسلوب مشترك يجمع ما بين الشق التشريعي و الشق التقني و البعد المؤسسي و كل هذه العوامل تتكامل فيما بينها قصد التحكم في المحفظة العقارية و بغية تحقيق قاعدة التخصيص الأفضل لهذا المورد المتميز بالندرة و الثبات و عدم التجانس. . .
3. إن تسيير الثروة العقارية و تخصيص مواردها بغية تحقيق تطلعات أفراد المجتمع هي من صلاحيات الدولة و الخواص و الجماعات المحلية و المجتمع المدني ، إما في دراستنا توقفنا عند المقاربة الثنائية ما بين تطوير الاستثمار المحلي و الإشكالية العقارية ، لأن الهيئات المحلية الخاصة بإدارة الأملاك العقارية في ظل اللامركزية هي الأكثر فعالية فيما يخص التخطيط و التنفيذ البرامج البنى التحتية و الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية بالمقارنة مع الهيئات المركزية.
4. إن تخطيط إستخدامات العقار على المستويين القطاعي و الجغرافي يستلزم رسم معالم و سياسات تبدأ من تلك الأبحاث المرتبطة بخصوصيات العقار و طبيعته ، كما أن عملية إعداد أي مشروع عقاري تتطلق من تلك الترتيبات الخاصة بضبط الملكية أو الحيازة لقطعة أرض معينة فضلا على تكاثف الجهود ما بين الخواص و الدولة و الجماعات المحلية و المنظمات اللاحكومية قصد تحقيق نسيج حضري متجانس و حماية البعد الإيكولوجي في ظل مقاييس تطوير الاستثمارات داخل الولاية.
5. إن تحقيق التنمية الإقتصادية و تطوير الاستثمارات المحلية تبني على نظرة إستراتيجية ذات أبعاد متعددة ، تتمثل في تلك التدابير التحفيزية التي تكمن في الإرادة السياسية المشتركة ما بين الحكومة و المجتمع المدني و خاصة إذا تعلق الأمر بالأوضاع العقارية التي غالبا ما نراها معرقة للدينامية الإقتصادية.

A decorative rectangular frame with intricate scrollwork and floral patterns, rendered in black and white. The frame is centered on the page and contains the title text.

قائمة المصادر والمراجع

• قائمة المراجع:

الكتب و المذكرات :

- محمد حسين : "الوجيز في نظرية الحق بجو عام" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1985 .
- حسن ملول : "القطاع التقليدي و التناقضات الهيكلية في الجزائر" ، المؤسسة الوطنية للكتاب 1999.
- عمر صدوق : "تطور التنظيم القانوني للقطاع الزراعي في الجزائر" - ديوان المطبوعات الجزائرية 1988 .
- حمدي باشا عمر : " بجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار" - دار هومة - الجزائر ، 2003 .
- د. زهيدي : "شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة" - الجزء الأول - الطبعة الثالثة - دار الثقافة - 1974.
- حمدي باشا عمر : "نقل الملكية العقارية" - دار هومة للطباعة و النشر - الجزائر - 2002 .
- ومول خالد : "المحافظة العقارية في التشريع الجزائري كآلية للحفاظ العقاري" ، قصر الكتاب البلدية ، الجزائر 2001 .
- عبد الحفيظ بن عبيدة : "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري" دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2003 .
- مقنافي هواري : "الإستثمارات الأجنبية في الجزائر". مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس الإقتصاد - جامعة تلمسان 2004 / 2005 .
- خواد جية سميحة حنان النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.
- كريد محمد مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2015.
- حيمر عقيلة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق فرع قانون عقاري، قسنطينة 01، سنة 2012/2013،

- رخاس سامية، النظام القانون للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2013-2014.
- محمد أزهر سعيد السماك، اقتصاديات المواقع الصناعية و تقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان، دار زهران، 1772.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006.
- علوش قربوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، طبعة بدون تاريخ ، ص 25.
- حسان نادية ، أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق، أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار: مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة ، جامعة الجزائر، كلية بن عكنون، السنة الجامعية، 2005-2006 ، ص 56.
- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 1، 2005، ص 116.
- جمعى عماري : الملتقى الدولي حول تسيير و تمويل الجماعات المحلية في ضوء التحولات الإقتصادية - جامعة الحاج لخضر - باتنة - كلية العلوم الإقتصادية و التسيير - الجزائر.
- صالح العصفور : الموارد الطبيعية و إقتصاديات نفاذها" - دراسات المعهد العربي للتخطيط - الكويت - 2003 .

المراسيم و القوانين :

- القانون 91/11 المؤرخ في 21 أفريل 1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة - الجريدة الرسمية - عدد 21 ؛ و المرسوم 93 / 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المتعلق بكيفية تطبيق القانون 91/11 - الجريدة الرسمية عدد 51.
- لأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، لسنة 1975، معدل و متم
- مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، 20، بتاريخ 09 مارس 1973. الرسمية، 20، بتاريخ 09 مارس 1973.

- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.
- القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
- القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003. في القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
- في الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1984
- الفقرة الثانية من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405.
- الجريدة الرسمية العدد 68 سنة 2003.
- في المادة الثانية تنص على أنه عملا بالمادتين 17/18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون من الأملاك من:
 - الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .
 - الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
 - الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية .
- الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006.
- الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.

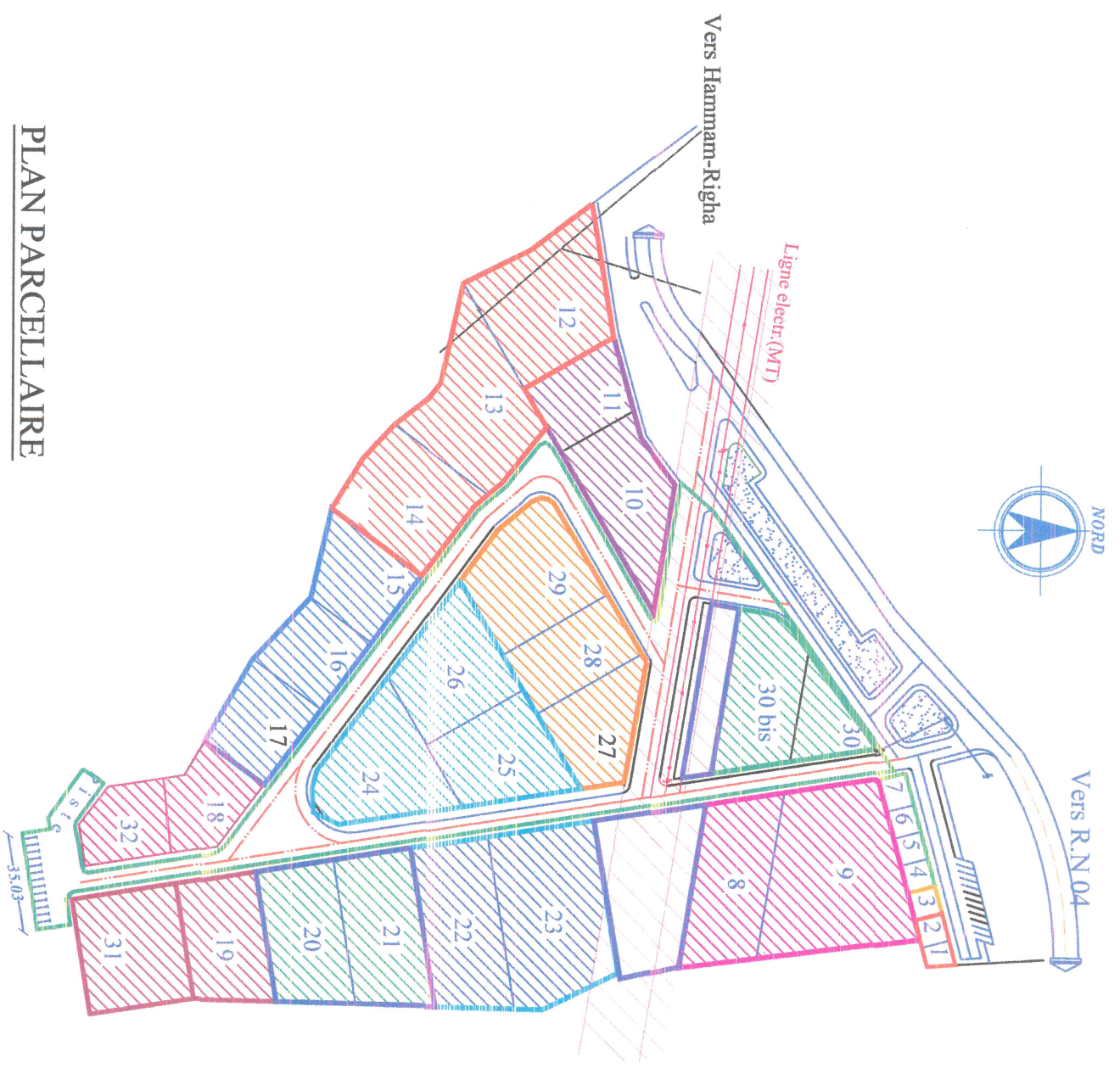
- انظر المواد من 7 الى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المضمن دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراصي على التوالي للاصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، جريدة رسمية العدد رقم 27 لسنة 2007.

المراجع باللغة الأجنبية

- A. ALOUI : « Propriété et régime foncier en Algérie », Editions Houma, 2004.
- Un historique de la situation foncière en Algérie, Ait Amara, El Watan, 12 octobre 2004.
- Recueil de textes législatifs et règle mentaires de la République Algérienne. Codes du foncier et de l'urbanisme, Berti Edition, Alger, imprimé en France - Jouve, Octobre 2002.
- Loi 90 - 25 du 18 Novembre portant orientation foncière..
- L.J. VAILLANT : « La propriété foncière agricole, rente et plus values », presse universitaire de France, Paris 1979.
- Philippe THERY : « Sûreté et publicité foncière » 2ème Edition mise à jour, P.U.F. (Presses Universitaires de France), 1998.
- A. Aloui : « Le régime foncier et le cadastre en Algérie », L'A.N.C. 1997 O.P.U.
- D:\Gravure\10\SEIGsysteme d'information (SIG) définition et principes de base.htm..
- A. BENCHAKAR et L. MEZENNER: «Coopération technique Algéro - Allemande, projet de développement du cadastre, analyse de la situation des méthodes cadastrales - contraintes >> A.N.C. Alger 1996 .
- Art 88 de la décision 56/011 promulgué par le décret du 22 avril 1956, J.O.A. No 19
- C. RAUZELLE, Technique de l'urbanisme, Ed, Aoueidat Beyrouth, Liban 1974.
- Classification donnée par l'ONUDI dans son rapport intitulé directives de la création des domaines industriels dans les pays en développement, Nations Unies, 1980.
- Classification donnée par l'ONUDI dans son rapport intitulé directives de la création des domaines industriels dans les pays en développement, Nations Unies, 1980.

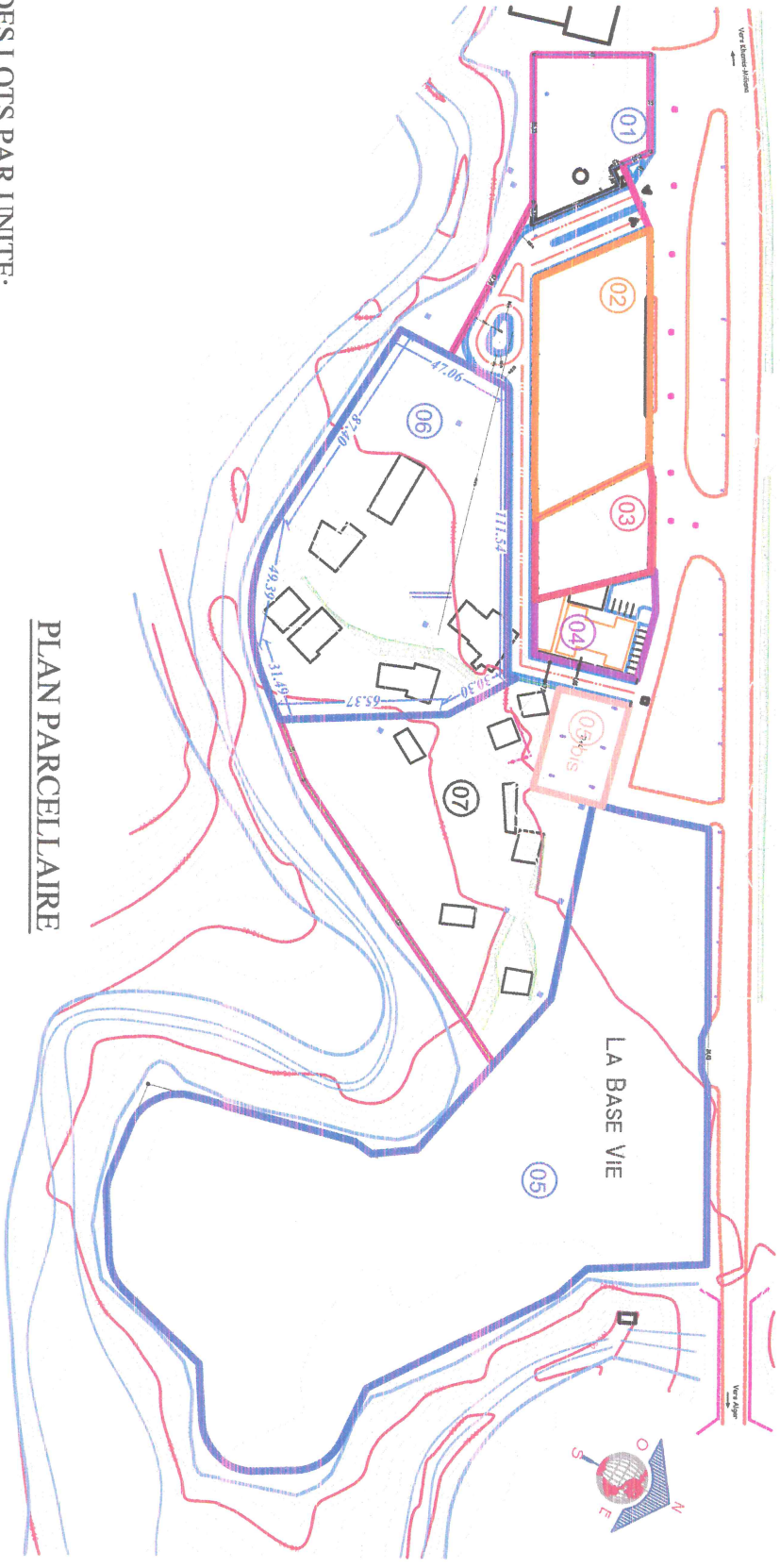
الملاحق

ZONE D'ACTIVITES DE BOUTEFAA



PLAN PARCELLAIRE

ZONE D'ACTIVITES D'EL-HOCHIMIA-I



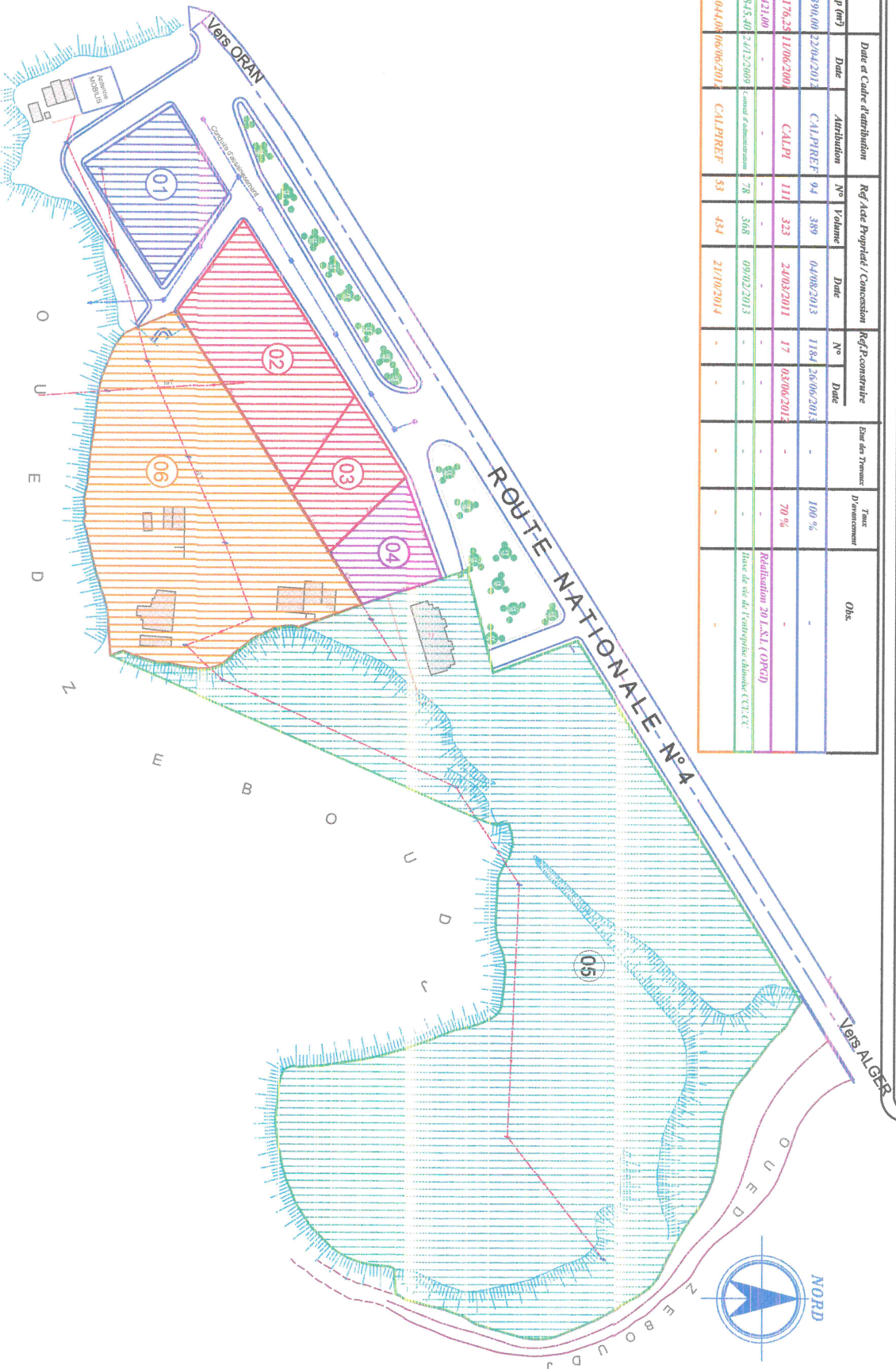
PLAN PARCELLAIRE

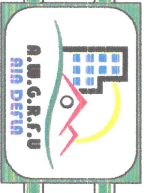
STATION DES LOTS PAR UNITE:

ZONE D'ACTIVITES DE HOUCHEMIA 1

TABIEAU DES SURFACES

INVESTISSEUR	Activité	Terrain		Date et Cadre d'attribution		Réf. Acte Propriété / Concession		Réf. Constructive		Etat des Travaux	Taux D'avancement	Obs	
		N° Lot	Sup (m²)	Date	Attribution	N° Volume	Date	No	Date				
D4	Ville de production de services et de services complémentaires	01	2.390,00	22/04/2012	CALPIREF	94	389	04/08/2013	1184	26/06/2013	-	100 %	-
E.C.T.A.	Station de services + musée	02-03	5.176,25	11/06/2009	CALPI	111	333	24/03/2011	17	03/06/2012	-	70 %	-
		04	1.421,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		05	44.645,40	24/12/2009	Concess. d'administration	-	78	368	09/02/2013	-	-	-	-
(E.U.R.L.)	Unité de production de services médicaux tout genre	06	11.044,06	06/06/2012	CALPIREF	53	434	21/10/2014	-	-	-	-	-





RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA AIN DEFILA
AGENCE DE WILAYA DE GESTION ET
DE REGULATION FONCIERES URBAINES DE AIN-DEFILA

TABEAU DES CONTENANCES

LOT N°	INVESTISSEUR	DATE D'ATTRIBUTION	SURFACE TOTALE (m ²)	Activité	Observation
A	ENSE DE	/	14.662,00	/	/
B	S.A.R.L.	Déclaration N° 2618 du 19/12/2018	11.275,00	unité de production de sources chlorogènes scellées	-Travaux des terrassement en cours
C		ARRÊTÉ N° 1066 en 04/06/2013	30.000,00	Groupe Industriel électrique	-Travaux en cours
C bis	MESSIA MESSIA	ARRÊTÉ N° 901 en 03/07/2017	18.206,00	unité de fabrication de condensateur en LED - Complexe Industriels de fabrication des transformateurs électriques, câbles électriques et des armatures électriques	-Travaux en voie d'achèvement - Montage des câbles de production
D	/	/	10.000,00	Lot vacant	/
E	/	/	6.000,00	Lot vacant	/
F	FOUR	/	13.257,00	Voie	/
G	SARL	ARRÊTÉ N° 4867TE en 09/07/2017	40.985,47	Unité de fabrication des câbles de fibre	-Travaux en voie d'achèvement - Montage des câbles de production
H	/	/	22.345,53	Lot vacant	/
I	/	/	26.807,00	Lot vacant	/
TOTAL			193.738,00		

FICHE TECHNIQUE

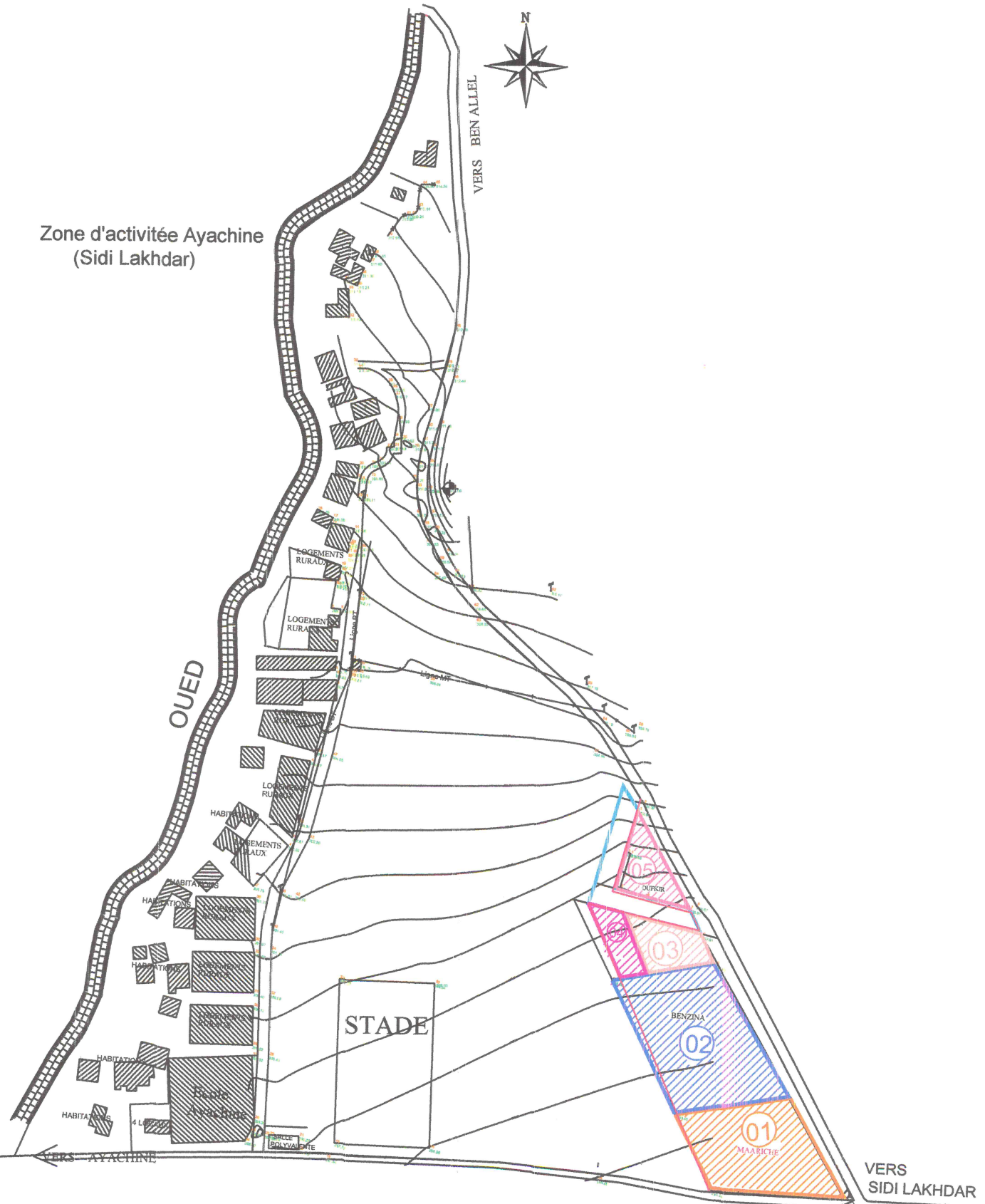
TRAVAUX ENGAGES DANS LA VIABILISATION DE LA ZONE D'ACTIVITE NESSISSA

LOT N°	TRAVAUX	ENTREPRISE DE REALISATION	MONTANT DES TRAVAUX (DA)	OBSERVATION
1	Réalisation d'une voie mécanique d'une distance de 570 m	MELLAZIZ.		Travaux en cours 50%
2	Raccordement en énergie électrique	SONELGAZ		Travaux en cours.
3	Raccordement en gaz	SONELGAZ		Travaux en cours 80 %
4	Raccordement en eau	LAKHDARI Mohamed		Travaux en cours 60 %
5	Déplacement de mur de clôture	BOURKIZA Ahmed		Travaux achevés
6	Déplacement de poteaux électriques	SONELGAZ		Travaux achevés
TOTAL				

ZONE D'ACTIVITES DE NESSISSA

ZONE D'ACTIVITES SIDI LAKHDAR

Zone d'activité Ayachine
(Sidi Lakhdar)

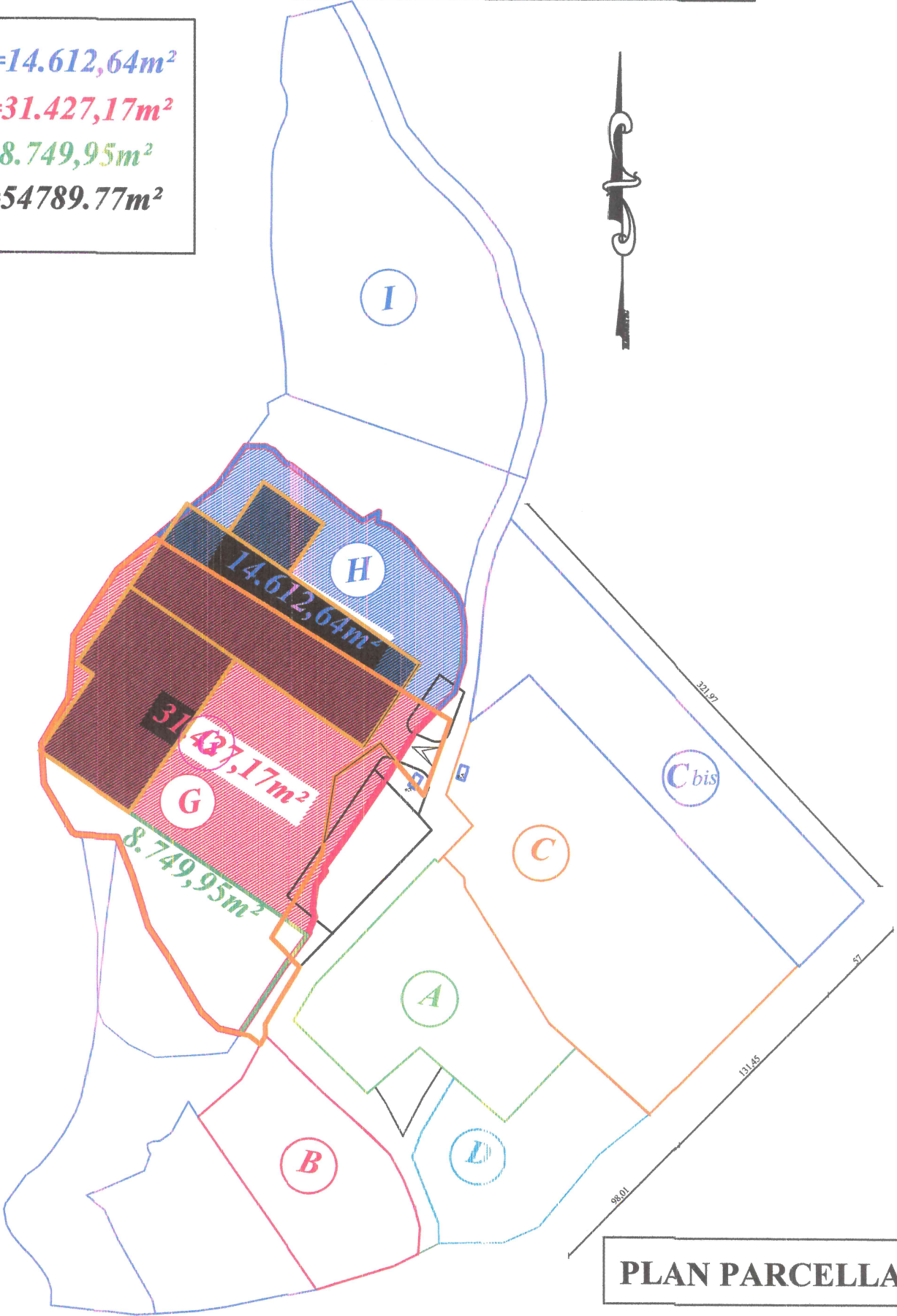


PLAN PARCELLAIRE 1/2000

VERS SIDI LAKHDAR
VERS R.N. N° 02

LOT N°	INVESTISSEUR	DATE D'ATTRIBUTION	SURFACE TOTALE (m ²)	Activité	Observation
G	SARL CERAMIC D'OR ZAAMOUN DJAMEL	ARRÊTÉ N° 900 en 02/07/2017	40.986,00	Unité de fabrication des carreaux de faïence	-Travaux en voie d'achèvement -Montage des chaînes de production

$S1=14.612,64m^2$
 $S2=31.427,17m^2$
 $S3=8.749,95m^2$
 $ST=54789.77m^2$



PLAN PARCELLAIRE