



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

العنوان

# تسيير العقار الصناعي وأثره على تشجيع الاستثمار في الجزائر -ولاية غرداية نموذجا-

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

تخصص: اقتصاد وتسيير المؤسسة

تحت إشراف:

■ أ.د. بن سانية عبد الرحمان

إعداد الطالب:

■ شخار حسين

نوقشت بتاريخ: 2019/06/16

أمام اللجنة

الاسم اللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ.د. بوخاري عبد الحميد	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	رئيسا
أ.د. بن سانية عبد الرحمان	أستاذ التعليم العالي	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
د. قطيب عبد القادر	أستاذ محاضر	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

## الإهداء

إلى والدي العزيزين

إلى رفيقة دربي

إلى ابني أسامة وتسليم

إلى أشقائي الفضلاء

إلى أصدقائي وزملاء العمل الكرام

## شكر وعرفان:

قال الله تعالى: "وَمَا بِكُمْ مِنْ نِعْمَةٍ فَمِنَ اللَّهِ ثُمَّ إِذَا مَسَّكُمُ الضُّرُّ فَإِلَيْهِ تَجَاوَرُونَ" الآية 53 سورة النحل، فنحمد الله على أن وفقنا على اتمام هذا العمل المتواضع، فإن كان من صواب فمن الله وإن كان من خطأ فمني ومن الشيطان.

كما أتقدم بالشكر إلى أستاذي أ. د. عبد الرحمان بن سانية على تفضله بالإشراف على البحث، كما أقدر فيه سعة رحابة صدره، فطنته وتمكنه الذي مكن هذا العمل بأن يصبح بحثاً فله كل التقدير والاحترام. والشكر موصول أيضاً للقائمين على كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير من أساتذة وموظفين.

كما لا يفوتني أن أشكر كل من ساهم في انجاح هذا البحث من موظفي أملاك الدولة، موظفي الصناعة والمناجم، الوكالة العقارية الولائية، السجل التجاري وغيرهم ممن ساهم من بعيد أو من قريب.

## المخلص:

استهدفت هذه الدراسة إلى معرفة آليات تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بولاية غرداية، حيث تم التحليل بناء على الإحصائيات المجمعة من الهيئات المسيرة للعقار الصناعي بولاية غرداية للفترة من 2012 إلى 2018، مع اعتماد أداة الاستبيان لجمع البيانات الأولية من عينة تتكون من 33 موظفا في 06 هيئات إدارية، وذلك بالاستعانة ببرنامج SPSS V22 .

تمثلت اهم نتائج الدراسة في أن كلا من كفاية العقار الصناعي و عملية المعالجة الإدارية لمفلات طلبات الاستثمار وكذا التسهيلات المعتمدة في مجال تسيير العقار الصناعي تمارس تأثيرا إيجابيا على تشجيع الاستثمار بولاية غرداية، وأن إرساء نظام معلومات فعال لتسيير العقار الصناعي يعتبر أمرا ضروريا لتحقيق تسيير فعال للعقار الصناعي بما يواكب تطور الطلب الاستثماري ويعمل على تشجيعه.

الكلمات المفتاحية: عقار صناعي، تشجيع الاستثمار، مناطق صناعية، مناطق النشاطات.

## Abstract:

The objective of this study was to investigate the impact of industrial real estate management in promoting the investment in Ghardaia province. The analysis was based on the statistics collected from the agencies managing the industrial real estate Ghardaia from 2012 to 2018. The questionnaire method was used as a tool to collect the preliminary data from a sample containing 33 employees in 06 real industrial real estate Management agencies, and the data was analyzed using SPSS V22 software.

The most important results of the study were that the adequacy of the industrial property and the process of administrative treatment of the application files of investment as well as the facilitations adopted within the field of management of industrial real estate had a positive impact on the promotion of investment in Ghardaia province, and that the establishment of an effective information system for the management of industrial real estate is necessary to achieve effective management of real estate Industrial development that goes in line with the development of investment demand and this will also tend to promote it.

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم الجدول
10	معايير الاختلاف بين مناطق النشاطات والمناطق الصناعية	الجدول رقم (01.01)
38	توزع التركيز الديموغرافي في ولاية غرداية	الجدول رقم (01.02)
40	توزع الأنشطة الاقتصادية في المنطقين الصناعيتين بنوره/القرارة	الجدول رقم (02.02)
43	معطيات حول المناطق الصناعية المتواجدة في ولاية غرداية	الجدول رقم (03.02)
45	معطيات حول مناطق النشاط المتواجدة في ولاية غرداية	الجدول رقم (04.02)
47	عدد الوحدات العقارية في المناطق الصناعية الموجهة للاستثمار فيها	الجدول رقم (05.02)
48	عدد الوحدات العقارية في مناطق النشاطات الموجهة للاستثمار فيها	الجدول رقم (06.02)
51	عدد المشاريع الاستثمارية خلال كل مرحلة من مراحل المعالجة	الجدول رقم (07.02)
52	توزع المشاريع الصناعية حسب فروع النشاط	الجدول رقم (08.02)
53	توزع المشاريع الخدمية حسب فروع النشاط	الجدول رقم (09.02)
53	توزع المشاريع الاستثمارية المنجزة حسب القطاعات	الجدول رقم (10.02)
56	جدول التوزيع وفق مقياس ليكارت الخماسي	الجدول رقم (11.02)
57	معطيات حول الاستبيان المعتمد في الدراسة	الجدول رقم (12.02)
57	نتائج معامل ألفا لمحاور الدراسة	الجدول رقم (13.02)
58	نتائج معامل الصدق لمحاور الدراسة	الجدول رقم (14.02)
60	جدول نتائج الاختبار الطبيعي	الجدول رقم (15.02)
61	عنصر مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري	الجدول رقم (16.02)
64	عنصر ملائمة الاجراءات الادارية في مجال تسيير العقار الصناعي	الجدول رقم (17.02)
66	عنصر نمو المشاريع يعود الى التسهيلات في المجال العقاري	الجدول رقم (18.02)
68	مصفوفة الارتباط	الجدول رقم (19.02)
70	معاملات الانحدار	الجدول رقم (20.02)

## قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم الشكل
39	نسبة توزع اليد العاملة حسب القطاعات في ولاية غرداية	الشكل رقم (01.02)
41	عدد المتعاملين الإقتصاديين موزعين حسب قطاع النشاط	الشكل رقم (02.02)
46	نسبة توزع مناطق النشاطات حسب البلديات	الشكل رقم (03.02)
49	عدد الوحدات العقارية الممنوحة لكامل المناطق	الشكل رقم (04.02)
59	توزع أفراد العينة حسب المنصب الوظيفي	الشكل رقم (05.02)
59	توزع أفراد العينة حسب الخبرة المهنية	الشكل رقم (06.02)

## قائمة الملحق

عنوان الملحق	الرقم الملحق
المخرجات الاحصائية لبرنامج SPSS	الملحق رقم: 01
استبيان الدراسة	الملحق رقم: 02

الصفحة	قائمة المحتويات
III	الإهداء
IV	الشكر
V	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال
IX	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
01	الفصل الأول: الأدبيات النظرية للعقار الصناعي ومفاهيم حول الاستثمار والدراسات السابقة
03	المبحث الأول: مدخل إلى العقار الصناعي
25	المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول الاستثمار
32	المبحث الثالث: الدراسات السابقة
36	الفصل الثاني: دراسة تحليلية وتطبيقية لأثر تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار في ولاية غرداية
38	المبحث الأول: واقع الاستثمار في ولاية غرداية
50	المبحث الثاني: تشجيع الاستثمار بولاية غرداية من خلال آليات تسيير العقار الصناعي
74	الخاتمة
78	المراجع
82	الفهرس
-	الملاحق

# مقدمة

**توطئة:**

سعت الجزائر منذ استقلالها كدولة فتية خرجت لتوها من الاحتلال، إلى تشييد وبناء اقتصاد قوي مبني على ما لديها من امكانيات بشرية ومادية، غير أن الظروف السياسية المتعاقبة داخليا وخارجيا لم تساعد على بناء سياسة اقتصادية واضحة المعالم، وكذا وضع نموذج اقتصادي مبني على المعطيات الواقعية المتوفرة التي تشخص الحالة الاقتصادية الجزائرية وليس جلب نماذج جاهزة ومقولة وفق نظرة لا تمت بالصلة للواقع الجزائري، بالاضافة إلى حالة الاستقطاب الايديولوجي والسياسي الذي ميز فترة الستينات وإلى غاية نهاية الثمانينات. كما أن اكتشاف البترول والاعتماد عليه بصورة أساسية فاقم من الوضعية.

خلال فترة الدولة المتحكمة أي فترة الاشتراكية كانت الدولة تخطط لكل شيء، وكان التخطيط الإدراي يطغى على النظرة الاقتصادية الاستشرافية، وعليه كان كل جهد الدولة منصبا على المؤسسات العمومية التابعة للدولة سواء من حيث احتكار الأنشطة والقطاعات الاقتصادية، أو من حيث تقديم التمويل وكذا توفير الوعاء الحاضن لاستثمارات هذه المؤسسات، مع ترك هامش مناورة صغير للقطاع الخاص الذي لم تكن له القدرة على مواجهة القطاع العمومي خاصة إذا ما نظرنا إلى فارق الامتيازات الممنوحة والامكانيات المتوفرة.

غير أن خطأ هذه السياسات والذي تبين فيما بعد خصوصا مع انهيار اقتصاد الدولة الريعي، وافلاس معظم المؤسسات الاقتصادية المبينة وقتها، ودخول العالم والجزائر في نظام دولي جديد دفع إلى تبني مسار اقتصادي آخر تمثل في اقتصاد السوق.

فنجم عن ذلك ضرورة الاعتماد على القطاع الخاص كمحرك أساسي لتنشيط الحياة الاقتصادية، وهو ما طرح ضرورة تغيير جملة القوانين والتشريعات المرتبطة بالاستثمار والاقتصاد عموما، بالاضافة الى استحداث آليات وهيئات تخدم هذا المسعى.

وكان العقار أو الأرض التي تحتضن استثمارات القطاع الخاص أكبر عائق، كون أن نظام الملكية الذي تم تبنيه في الجزائر وإلى غاية منتصف التسعينات كرس مبدأ احتكار الدولة، ومن جملتها العقار الموجه لاحتضان الاستثمارات الاقتصادية الانتاجية أو الخدمية.

غير أن الانطلاقة الفعلية كانت مع بداية الألفية الثانية، حيث تم فتح باب المبادرة للمستثمرين، وفتح العديد من الأنشطة الاقتصادية للحواس مع الابقاء على بعض الأنشطة الحيوية حكرا للدولة، بالإضافة إلى توفير المناخ الملائم للاستثمار كتحديث النظام المصرفي وحركة رؤوس الأموال، بالإضافة إلى وضع تحت تصرف المستثمرين جملة من التسهيلات الجبائية والبنكية لأجل تشجيعهم على الاستثمار وخلق المشاريع.

ومن جملة هذه التحفيزات توفير العقار الصناعي، والذي مر بدوره بجملة من عمليات الضبط من حيث الحصول عليه وكيفيات التصرف فيه، فبعدما كان الحصول على العقار الصناعي مرتبطا بجملة من الشروط والالتزامات المسبقة، وكذا انحصاره في مناطق معينة وكذا اشتراط الأنشطة المراد انجازها. تم فتح المبادرة على مصراعيه وتقليص حجم العقبات والاشتراطات المسبقة على المستثمرين لأجل الحصول على العقار مع الابقاء على ضرورة انجاز المشاريع وتنميتها كشرط أساسي لأجل الاستعادة منه.

### أولا: إشكالية البحث

وبناء على ماسبق نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى أثر تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بولاية غرداية خلال الفترة الممتدة من 2012 إلى 2018؟

ودعما لذلك ومحاولة منا الإجابة على الإشكالية الرئيسية، نطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- كيف تؤثر مدى كفاية العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بولاية غرداية؟.
- هل تشكل دراسة ملفات طلبات المشاريع الاستثمارية عائقا أمام تطور حجم الاستثمار بولاية غرداية؟.
- هل يعزى نمو المشاريع الاستثمارية إلى التسهيلات المعتمدة في مجال تسيير العقار الصناعي بولاية غرداية؟.

### ثانيا: فرضيات البحث

وللإجابة على الإشكالية الرئيسية فإننا نضع الفرضية التالية وهي:

- الفرضية 1: العقار الصناعي بولاية غرداية كاف لتغطية الطلب عليه من قبل المستثمرين.
- الفرضية 2: عملية دراسة المشاريع الاستثمارية عرفت تحسنا في المعالجة خلال فترة الدراسة، ولا تشكل عائقا أمام تشجيع الاستثمار بولاية غرداية.
- الفرضية 3: نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود في جانب هام منه إلى التسهيلات المعتمدة في مجال تسيير العقار الصناعي.
- الفرضية 4: لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية في إجابات أفراد العينة تعزى لعامل المنصب الوظيفي أو الخبرة المهنية.

### ثالثا: مبررات الدراسة

لقد تركزت مبررات البحث في النقاط التالية:

- الاشتغال الوظيفي للطالب في المجال المتعلق بأموال الدولة،
- قلة الدراسة الاقتصادية المهمة بهذا الموضوع،
- محاولة الطالب رفع اللبس ومعرفة العناصر التي تتكون منها الظاهرة.

### رابعا: أهداف الدراسة

- محاولة الوقوف على نجاعة الإجراءات المتخذة في تسيير العقار الصناعي بولاية غرداية.
- معرفة ما إذا كان العقار الصناعي من خلال الآليات المسيرة له قد حقق الغرض المطلوب منها ألا هو تحفيز الاستثمار وترقيته والدفع بالمستثمرين إلى خلق أنشطة اقتصادية، وتتبع هذه الأنشطة من حيث تنوعها وتركزها وكذا التفضيلات التي يقوم بها المستثمرون في اختيارهم للمشاريع الاستثمارية التي ينجزونها.

### رابعا: أهمية الدراسة

- محاولة الطالب إبراز أهمية البعد الاقتصادي للعقار الصناعي، كون أن الموضوع لطالما كان محتكرا في دراسته على الجوانب القانونية، ويتميز بصعوبة نسبية في الإسقاط والقياس الميداني.

▪ تسليط الضوء على الهيئات المتدخلة في تسيير العقار الصناعي والاختصاصات المنوطة بها، وكذا اعطاء صورة واضحة عن تركيبة العقار الصناعي والتطورات التي شهدتها هذه التركيبة.

#### خامسا: حدود الدراسة

1. **الحدود المكانية:** أجريت هذه الدراسة على مستوى ولاية غرداية، من خلال التقرب إلى الهيئات العمومية التي لها دور في تسيير العقار الصناعي.
2. **الحدود الزمنية:** انجزت هذه الدراسة سنة 2019، وتغطي الدراسة التحليلية للمعطيات الفترة الممتدة من سنة 2012 وإلى غاية نهاية سنة 2018.
3. **الحدود البشرية:** شملت الدراسة على عينة من الموظفين بولاية غرداية يعملون في كل من مديرية أملاك الدولة، مديرية الصناعة والمناجم، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وحدة تسيير المناطق الصناعية والنشاطات غرداية، الوكالة العقارية الولائية وبعض موظفي الولاية.
4. **الحدود الموضوعية:** التركيز على الجوانب المتعلقة بتسيير العقار الصناعي والذي هو موجه للاستثمار والأثر الذي يحدثه في عملية خلق وتنمية الأنشطة الاقتصادية.

#### سادسا: منهج الدراسة

ولكي نتمكن من الاجابة على إشكالية البحث، واختبار الفرضيات المطروحة اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي في الجانب النظري وعلى منهج دراسة حالة في الجزء التطبيقي.

#### سابعا: بيانات الدراسة وأداتها

تم الاستناد في هذه الدراسة في جانبها النظري على المعلومات الثانوية التي تم الحصول عليها من الكتب و البحوث العلمية بالإضافة إلى مجموعة من المقالات المنشورة في المجالات العلمية، في حين تم الاعتماد في الجانب التطبيقي على مجموعة من البيانات والإحصائيات التي تم الحصول عليها من الإدارات المعنية بتسيير العقار الصناعي بولاية غرداية بالإضافة إلى البيانات الأولية التي تم جمعها بالاستبيان المصمم لهذا الغرض.

**ثامنا: صعوبات الدراسة**

يمكن تلخيص مجموعة الصعوبات التي واجهناها في:

- قلة المصادر التي تناولت الموضوع على الأقل من زاوية اقتصادية،
- طبيعة الموضوع الشائكة، جعلتنا نلاحظ نوعا من تعارض وتضارب في المعلومة،
- صعوبة الحصول على معطيات واحصائيات موثقة،
- التغير الدوري الملاحظ على أرض الواقع لأبجديات الموضوع، منعتنا من الالمام بكل جوانب الموضوع.
- عدم وجود دراسات تطبيقية سابقة حول الموضوع تتناول العلاقة المدروسة بين متغيرات العنوان في هذا البحث.

**ثامنا: هيكل الدراسة**

تم تقسيم البحث إلى فصلين، فصل أول يشمل الأدبيات النظرية للدراسة وفصل ثان يشمل الدراسة التطبيقية للموضوع.

تناول الفصل الأول المدخل النظري للعقار الصناعي ومفاهيم حول الاستثمار، وتم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث، مبحث تطرقنا فيه إلى العقار الصناعي بشكل عام تصنيفاته والهيئات المتدخلة في تسييره، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى الاستثمار والمفاهيم المرتبطة به، وأنواعه ومحدداته. في حين خصصنا المبحث الأخير للدراسات السابقة والتي تناولت بعض جوانب موضوع البحث وبيننا فيه أوجه الاختلاف، والاضافة التي قدمناها.

أما الفصل الثاني فكان عبارة عن دراسة تحليلية وتطبيقية للأثر الذي يحدثه تسيير العقار الصناعي على الاستثمار في ولاية غرداية من خلال مبحثين، الأول تضمن لمحة عن واقع الاستثمار والجوانب المرتبطة به في ولاية غرداية، أما المبحث الثاني فكان للدراسة الميدانية والتي انقسمت إلى تحليل لمعطيات واحصائيات وتحليل لاستبيان يدرس الظاهرة.

وفي الأخير قدمنا خاتمة عامة للبحث، تضمنت تقديم توصيات لهذه الدراسة وطرح آفاق للدراسة من خلال اقتراح جوانب ممكن التطرق إليها في ذات الموضوع.

# الفصل الأول:

الأدبيات النظرية للعقار

الصناعي ومفاهيم حول

الاستثمار والدراسات السابقة

**تمهيد:**

غالبا ما تبني الدول سياساتها الإقتصادية وفق تصور مبني على إمكانياتها الداخلية، والفرص المتاحة لها، ويتم ترجمة ذلك على شكل قوانين وإجراءات تضبط بها جميع العناصر المعنية بميدان ما، بضبط العلاقات فيما بينها أو الإجراءات التي تضبط سلوكها.

وغالبا من إرتبطت السياسة الاستثمارية في أي الدولة بنوعية القوانين والإجراءات التي تدرس الموضوعات المتصلة بالاستثمار، ومنها العقار بصفة عامة والعقار الموجه للاستغلال الاقتصادي بشكل أخص، بحيث لا يمكن معالجة الاستثمار دون العقار، باعتبار أن العقار يعتبر دعامة أساسية في تحريك النشاط الاقتصادي.

ولأجل ذلك تم وضع إطار عام يضبط العقار الموجه للاستثمار وخلق الأنشطة الاقتصادية، من خلال تكريس أجهزة محددة تتكفل بعملية تسيير هذا النوع من العقار ووضع منظومة تشريعية تضبط الصلاحيات وعمليات التصرف فيه، وهذا من أجل ضمان أنجع تسيير وأفضل نتيجة.

وعليه فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، مبحث أول يتطرق إلى الإطار العام للعقار الصناعي وتسييره. مبحث ثان يتحدث حول المفاهيم المرتبط بالاستثمار وعلاقته بالعقار الصناعي، ومبحث ثالث يضم الدراسات السابقة التي تطرقت للموضوع.

## المبحث الأول: مدخل إلى العقار الصناعي

مما لا شك فيه أن العقار الصناعي هو الدعامة الأساسية ويلعب الدور الاستراتيجي في تحفيز وتوطين الاستثمار الصناعي محلي كان أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات أساسية تسمح لها بجذب الاستثمار، الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسين الأداء الاقتصادي، وزيادة متانته في مواجهة الإقتصادات المنافسة في محيطها الإقليمي.

### المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

من الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يتطرق أبدا إلى تعريف العقار الصناعي، كمصطلح بحد ذاته أو كمفهوم متكامل وإنما تم استنباط مفهومه من خلال سلسلة النصوص القانونية الصادرة التي اهتمت أكثر بتنظيمه وتسييره بما ويتوافق مع التوجهات السياسية والاقتصادية للدولة.

لذلك نلاحظ تعدد التعاريف من باحث لآخر، وذلك حسب الزاوية التي يتم النظر فيها للعقار الصناعي سواء أكانت من وجهة نظر القانونيين أو من وجهة نظر الخبراء الإقتصاديين.

بناء على ماسبق كان لزاما علينا تفكيك المصطلح وتعريف كل مفردة على حدا في شقها اللغوي والاصطلاحي بغية التوصل إلى تعريف شامل ضابط للمصطلح.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي

اختلفت التعريفات اللغوية باختلاف الباحثين والمعاجم اللغوية وهذا ما سنحاول توضيحه.

#### أولا: العقار

وجذره اللغوي هو عَقَرَ، فقد ورد في معجم المحيط بأن كلمة عَقَّارٌ -بشد القاف- تعني الدواء، البلسم، وكل ما يتداوى به من نبات أو أصولها، وجمعها عقاقير. وعَقَّار هي الخمر.

وأما في معجم المالية فأورد كلمة عَقَّارٌ وجمعها عقارات، بأنها كل الموجودات كالأراضي والمباني وجميع أنواع الممتلكات الثابتة وغير المنقولة وكل ما يرتبط بها من حقوق، وتعني بالانجليزية real property<sup>1</sup>.

1 موقع معجم المعاني، العقار، (تاريخ الإطلاع: 14 أبريل 2019 على الساعة: 11:20) WWW.almaany.com .

## ثانيا: الصناعة / صناعي

لقد وردت في معجم الغني وجذرها اللغوي: صَنَعَ و\*صَنَعْتُ\*، \*أَصْنَعُ\*، \*إِصْنَعُ\*، / "صَنَعَ تُحْفَةً رَائِعَةً": عَمَلَهَا، / "صَنَعَ إِلَيْهِ مَعْرُوفاً": قَدَّمَهُ وَأَسَدَاهُ، / "صَنَعَ بِهِ صَنِيعاً قَبِيحاً": أَسَاءَ إِلَيْهِ. / "صَنَعَهُ عَلَى عَيْنَيْهِ": أَيَّ شَمَلَهُ بِعَيْنَيْتِهِ وَتَوَجَّيْهِهِ.

أما في معجم اللغة العربية المعاصرة فـ: صناعة: جمعها صناعات وصنائع: كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح حرفة له كالحياسة والطب وغيرها كفن استخراج المواد الأولية وعملها وتحويلها إلى مواد للاستعمال، وهي نوعان: خفيفة كالمواد الغذائية، وثقيلة كالسفن والطائرات.

وأما صِنَاعِيّ وهو اسم منسوب إلى صناعة: مُجَمَّع صِنَاعِيّ أو منطقة صناعية: وهي مكان تتجمع فيه عدة صناعات ومكان توجد فيه عدة نشاطات وسواها مجتمعة فيه. / ما ليس بطبيعي "حرير صناعي"<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

ونفس المنهجية سنطبقها على الجانب الاصطلاحي، في محاولة لاستخراج تعريف دقيق للمصطلحين.

## أولاً: العقار

عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار بمفهومه العام على أنه: "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك فهو منقول"<sup>2</sup>.

في حين أن الباحث عبد الرزاق أحمد السنهوري عرفه على أنه: "الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف،...."<sup>3</sup>.

1 موقع معجم المعاجم، العقار الصناعي، (تاريخ الإطلاع: 15 أبريل 2019 على الساعة: 09:05) www.maajim.com

2 الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، العدد: 77، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية، السنة: 1975.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، السنة 1998، ص 14.

وعليه فإن العقار هو الأصل الحائز على صفة الثبات والاستقرار أكان ذلك من أصل خلقته أو بصنع صانع. وهي مجموع الأراضي والمساحات الجغرافية داخل الإقليم، سواء المختلفة من حيث تركيبها (صحراوية، جبلية، مبنية، وغير مبنية...)، أو من حيث تواجدها (على سطح الأرض المتصلة بها أو في جوفها كالمقالع والمناجم...).

### ثانيا: الصناعة

يمكن تعريف الصناعة في أبسط معانيها من خلال مفهوم المخالفة للزراعة والتجارة بكونها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية.

وعليه يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه: استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة<sup>1</sup>.

يعرف كذلك بأنه: هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات<sup>2</sup>.

وعليه فإن العقار الصناعي هو: الفضاء المكاني أو الوعاء العقاري المخصص لإنجاز مختلف الأنشطة ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، خاضع للتهيئة أو على طبيعته، مستغلا أو غير مستغل مضافا إليه عقارات المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، أو الفائض منها بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية القائمة وفي حالة نشاط.

### المطلب الثاني: تصنيفات العقار الصناعي

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة طرق للاستثمار فيه، فقامت الحكومات المتعاقبة بتنظيمه بصفة تتماشى مع النظام السياسي القائم والظرف الاقتصادي التي تمر به البلاد. كما نظم المشرع

---

1 خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 09.

2 موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، العقار الصناعي، (تاريخ الإطلاع: 02 مارس 2019 على الساعة: 16:15)، www.anniref.dz.

استغلال هذا العقار حسب المناطق، بشروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها.

وفي ذات السياق قامت الدولة بادئ الأمر بتخصيص حافظة عقارية تابعة للاملاك الوطنية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، قصد القضاء على التناقضات والفوارق الشاسعة بين مناطق البلاد وذلك بتنمية تلك التي لا تتوفر على مشاريع ذات طابع صناعي أو حرفي.

وفي مرحلة لاحقة، ومع فشل الجهود الرامية لإقامة صناعة حقيقية، قامت الدولة بسن قوانين من شأنها تفعيل القدرات العقارية المتمثلة في الأصول العقارية غير المستغلة في المناطق الصناعية والفائضة وغير مستغلة من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو التي الأصول المتبقية من حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.

وبناء عليه، أصبح العقار الصناعي يتكون من أربع أنواع رئيسية من الأصناف، بالإضافة إلى التي تم إلغاؤها في سياق التحولات التي مرت عليها الجزائر.

### الفرع الأول: المناطق الصناعية:

تعتبر المناطق الصناعية أحد أهم الطرق المتبعة في توطين الصناعة والأنشطة الاقتصادية خاصة الانتاجية منها. حيث يعرفها Peddle Michel بانها: "قطعة كبيرة من الأرض مقسمة ومطورة ومميزة البنية التحتية جاهزة للاستخدام....."<sup>1</sup>، في حين أن المنظمة الأممية للتنمية الصناعية ترى بأنها تلك الأراضي المحسنة والمجهزة بحيث تكون قادرة على استيعاب وتأسيس الأنشطة الصناعية، ومتاحة للمستثمرين عن طريق التملك أو الاستئجار.

لم يورد المشرع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف عموماً على أنها المناطق المقامة خصيصاً من أجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير، والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني<sup>2</sup>.

1 حميدة رابح، المناطق الصناعية في الجزائر بين متطلبات التوطين الصناعي وضوابط التنمية المستدامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، العدد 30(02)، ص156.

2 بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية: 2016/2017، ص30.

ففي سنة 1973 صدر القانون رقم: 45/73 المؤرخ في: 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث تقرر استحداث 77 منطقة صناعية عبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم: 55/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984<sup>1</sup>، وذلك من خلال تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية.

### أولاً: مرحلة التهيئة

وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق:

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم: 02/82 المؤرخ: 09 مارس 1983.
- دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية، اعتماداً على التعليمات الوزارية المؤرخة في: 05 مارس 1984.
- ويقع على عاتق الأجهزة المهيئة في إدارة المناطق الصناعية، مع احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية، العمل على:
- الحصول على العقارات لانجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية.
- القيام بالتعديلات في إطار التهيئات الإضافية بما يتناسب مع طبيعة الصناعات المراد تركيزها في المنطقة.
- عملية التهيئة من خلال تنصيب جميع الشبكات القاعدية داخل المنطقة.

### ثانياً: مرحلة التسيير

- وتطبيقاً لاحكام المرسوم التشريعي رقم: 45/73 والنصوص التنظيمية الملحقة به، بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها الى أجهزة عديدة نذكر منها:
- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية CNERU.
  - مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI.

---

1 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، السنة 2009، ص12.

وتمثل مهمة هذه المؤسسات في تلقي العقارات واكتساب ملكيتها المكونة للمناطق الصناعية، وبعد القيام بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات تقوم بإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين. سواء في إطار المعاملات التجارية، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية.

كما تقوم بعملية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها، وفيما يتعلق بالأشغال التي تربط المنطقة الصناعية بمحيطها الخارجي، كتمرير خطوط السكك الحديدية، وكذا أشغال التموين بالكهرباء والغاز، فإنه تقع على عاتق المؤسسة المتخصصة المعنية، بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية.

وبالرغم من التشريعات القانونية الكثيرة المنظمة لهته المناطق، إلا أن النقائص بدت جلية في عدم تهيئة هذه المساحات خصوصا فيما يتعلق بالبنية التحتية لها<sup>1</sup>، والأسوء من ذلك تحويل العديد من هذه القطع الارضية لإنجاز سكنات أو عقارات تجارية. ويعود ذلك إلى الأسباب التالية:

- تعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان، لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة.
- عدم الأخذ بعين الاعتبار المعايير الاقتصادية، وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق.
- عدم تحديد التجزئات بصفة واضحة وظاهرة، مما أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.
- عدم تحديد الطبيعة القانونية للمؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية، من حيث اكتساب العقار والتسيير هل هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ام هي مؤسسات لا تهدف بالأساس الى تحقيق الربح<sup>2</sup>.

ولتدارك الوضع فقد تم اسناد مهمة انشاء المناطق الصناعية لهيئة موحدة هي المجلس الوطني للاستثمار CNI برئاسة الوزير الأول، وهذا بموجب المادة 03 من المرسوم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس. في حين أن مهمة تسيير المناطق الصناعية أوكلت إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

1 جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، السنة الجامعية: 2015/2014، ص16.

2 ستوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، دفاثر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مباح-ورقلة، العدد: 15، التاريخ: جوان 2016 ص684.

ANIREF، بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 122/07 المؤرخ في: 23 أبريل 2007<sup>1</sup>، بالإضافة إلى المؤسسة الوطنية لتسيير المناطق الصناعية، والتي تحولت لاحقاً بعد إعادة هيكلتها إلى شركة ذات الأسهم ديفاندوس (Duvindus Zi) مع فروعها المحلية وحدات تسيير المناطق الصناعية والنشاطات (UGZIA).

### الفرع الثاني: مناطق النشاطات

وهي عبارة عن مناطق صغيرة الحجم والمساحة بالمقارنة مع المناطق الصناعية محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، ويشترك كل من الجماعات المحلية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين وكذا الشاغلي القطع الأرضية في ملكية هذه المناطق.

لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح<sup>2</sup>، وإنما تم إنشاؤها بمبادرة محلية (مداولة البلديات أو قرار الوالي) مستندة بذلك للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أما مهمة تسييرها فقد أسندت مهمة التسيير بادئ الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم: 26 /74 من خلال إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب: 7500 هكتار، ثم أحييت عملية الإشراف إلى الوكالة العقارية الوطنية نيابة عن البلديات، والتي تم إنشائها بموجب المرسوم رقم: 03/86، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي. غير انه تم إلغاء هذه الهيئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك.

غير انه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 سالف الذكر، بالمرسوم التنفيذي رقم: 408/03 حيث تولت مهمة التسيير مناطق النشاطات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

كما أن للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها صلاحية اقتراح مناطق نشاط جديدة، بناء على المرسوم التنفيذي 20/10<sup>3</sup>.

1 خوادجية سميحة حنان، مرجع سبق ذكره، ص17.

2 ستوان حنان، بن ددوش قماري نصره، مرجع سبق ذكره، ص685.

3 خوادجية سميحة حنان، مرجع سبق ذكره، ص18.

ولكون أن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الأكثر استعمالاً من قبل الحكومة، كحواضن لتوطين الاستثمارات. فقد يتبادر للذهن للوهلة الأولى التشابه بينهما غير أن هناك فروقا جوهرية تعطي لكل نوع خصائصه وهو ما يوضح الجدول التالي:

الجدول رقم (01.01): معايير الاختلاف بين مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

مناطق النشاطات	المناطق الصناعية	معايير الاختلاف
تنشأ بموجب قرار ولائي	تنشأ بموجب مرسوم ينشر في الجريدة الرسمية	القانوني والتنظيمي
أقل من 100 هكتار	أكبر من 100 هكتار	الحجم المساحي
تضم وحدات صغيرة ومتوسطة بالإضافة لأنشطة خدمية	تضم وحدات صناعية كبيرة ومكثفة	نوع الأنشطة
ليس لديها إطار محدد فهي موكلة مباشرة للجماعات المحلية	لديها أجهزة ضابطة ومحددة	عملية التهيئة والجهة المسيرة

المصدر: من إعداد الطالب.

### الفرع الثالث: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاص من الدولة

والتي ظهرت بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، إلا أن تنظيم واستغلال هذه المناطق من الناحية التقنية والقانونية، قد ترك للمجلس الوطني للاستثمار، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق، الذي لم يصدر بعد.

ويجدر بالذكر أن هذا الأمر قد ألغى جميع المناطق التي وردت في القانون 12/93 والمتمثلة في المناطق الخاصة بنوعيتها وهما: المناطق الواجب ترقيتها "Z.A.P"، ومناطق التوسع الاقتصادي "Z.E.E". لعدم تحقيقها الأهداف التي من أجلها تم إنشاؤها<sup>1</sup>.

1 بوجردة مخلوف، مرجع سبق ذكره، ص24.

## الفرع الرابع: أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية

اعتبرت المؤسسة العمومية الاقتصادية قاطرة الاقتصاد الوطني زمن الاشتراكية، غير أن تكرر العجز المالي لهذه المؤسسات، والظروف والتحويلات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة. الأمر الذي حتم على السلطات العمومية دفع المؤسسة العمومية الى الاستقلال المالي عنها. ويعد قانون 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية النواة الأولى لهذا التوجه، ثم تلاه القانون 25/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة، ثم صدور الأمر 104/01.

وتعتبر جميع العناصر المشكلة للجانب الأيمن من ميزانية المؤسسة، سواء أكانت استخدامات الثابتة أو متغيرة. وما يهمنا نحن هي تلك الاستخدامات التي تشكل الحافطة العقارية للمؤسسة العمومية التي تمت تصفيتها أو في طريق التصفية والمتمثلة في العقارات، المباني، الآلات والتجهيزات<sup>2</sup>. سواء المستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتا. حيث نميز صنفين من الأصول هي:

### أولاً: الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة

وهي الأصول العقارية التي تمت خوصصتها بموجب الأمر 01/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية من خلال تحويل كل أو جزء من أصول هذه المؤسسات للقطاع الخاص. غير أن العديد من هذه العمليات واجهت صعوبات وعقبات بسبب غياب وعدم وجود عقود ملكية تثبت الوضعية القانونية لهذه الأصول<sup>3</sup>.

### ثانياً: الأصول العقارية المتبقية والفائضة

1. الأصول المتبقية: وهي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة<sup>4</sup>.

1 المرجع السابق، ص 27.

2 المادة 26 من الامر 03/01 المؤرخ في: 2001/08/22 المتعلق بتطوير الاستثمار، العدد: 47، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2001، ص: 04.

3 خوادجية سميحة حنان، مرجع سبق ذكره، ص 20.

4 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية...، العدد: 27، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2009، ص: 16.

## 2. الأصول الفائزة: وهي الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية

الاقتصادية<sup>1</sup>، وتتمثل لاسيما في:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة أخرى....
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستتلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية الأوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة والمتوفرة داخل المناطق الصناعية التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

### الفرع الخامس: أصناف أخرى تم التخلي عنها

بالإضافة للأنماط التي ذكرناها سابقا والتي أنشأتها الدولة في إطار عملية ترقية وتشجيع الاستثمار، فإنها أيضا سنت قوانين لإنشاء أنماط أخرى لنفس الغرض، إلا أنها بقيت حبيسة النصوص القانونية ولم يتم تجسيدها على أرض الواقع، وذلك لعدة أسباب منها قانونية<sup>2</sup> والبعض الآخر سياسي بحت، وعلى الرغم من اختلاف كل نمط من حيث الهدف المسطر له أو من حيث طريقة التجسيد<sup>3</sup>.

### أولا: نظام المناطق الحرة

رغبة من الدولة الجزائرية في الارتقاء بمستوى الاقتصاد الوطني وتنويع مصادر الدخل. عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء من أراضيها، لإنشاء منطقة حرة، كقيلة بجذب الاستثمارات اللازمة للنهوض بالاقتصاد الوطني، حيث ووفرت لها الإطار قانوني لإنشائها وإدارتها.

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009، المرجع السابق.

2 إشكالية حق التملك، أو اكتساب الملكية العقارية في المنطقة الحرة، كون أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز عليها، والذي شكل صعوبة قانونية في تكيف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة.

3 بوجردة مخلوف، مرجع سبق ذكره، ص24.

فكان المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، أول تشريع ينضم هذا النوع من المناطق، حيث بين أنها عبارة عن منطقة محددة المعالم والمساحة، يتم عليها ممارسة أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، تحدد بموجب مرسوم تنفيذي بناء على مقترحات اللجنة الوطنية للمناطق الحرة. ويمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء، أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي خالص.

وقد تم تجسيد هذا النظام في الميدان من خلال إنشاء المنطقة الحرة بلارة -ولاية جيجل- بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 106/97.

إلا أنه تم إلغاء المنطقة الحرة بلارة وتحويلها إلى منطقة صناعية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01/05 المؤرخ في: 03 جانفي 2005. ليتم لاحق إلغاء المرسوم المنشئ لهذه المناطق من خلال القانون 10/06 المؤرخ في: 24 جوان 2006.

وسبب التخلي على هذا الخيار الاستراتيجي، عدم رغبة السلطات في انشاء هذا النوع من المناطق فوق أراضيها وكذا عدم جدواها الاقتصادية، ضف إليها توقيع اتفاق الشراكة بين الجزائر والاتحاد الأوروبي سبتمبر 2005<sup>1</sup>.

### ثانيا: نظام المناطق الصناعية المدمجة

وهي محاولة من السلطات الجزائرية استتساخ تجارب دولية (خاصة في فرنسا و الو.م أ) في خلق أقطاب صناعية، من خلال مشروع الإستراتيجية الصناعية الجديدة NSI، حيث تم وضع المرسوم التنفيذي رقم: 100/08 الذي يضم إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج ZAI. وتم تكليف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات في إطار السياسة العامة للحكومة، وفي إطار حدود صلاحياته بالسهر على إنشائها. وكان الهدف من إنشاء هذه المناطق هو خلق مناخ أعمال تنافسي، بالإضافة لتعزيز الابتكار والإبداع من خلال تنافسية المؤسسات، تبادل الخبرات بين مؤسسات هذه المناطق مع دعم المؤسسات الناشئة، وكذا استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر مع القدرة أكبر على الاندماج الاقتصاد العالمي المتسم بالتركيز الشديد في المعرفة.

1 خوادجية سميحة حنان، مرجع سبق ذكره، ص23.

إلا أن نظام مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج تم التراجع عنه هو الآخر<sup>1</sup>، بناء على المرسوم التنفيذي 16/11 المؤرخ في: 05 جانفي 2011 والمنظم للصلاحيات الجديدة لوزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الاستثمار، حيث اقتصر العمل في تشجيع الاستثمار إلا من خلال إنشاء مناطق صناعية و مناطق نشاطات جديدة. وهو ما يؤكد توجه الدولة في التركيز إلا على هذا النوعين كحواضن للعقار الصناعي.

### المطلب الثالث: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي

نظرا لأهمية التي تطبع العقار الصناعي، من خلال الحجم الكبير للترسانة القانونية التي تحكم استغلاله والتصرف فيه، وكذا حجم المتدخلين والتداخل الذي أحدثه بين مختلف المصالح الإدارية من حيث توزيع الصلاحيات واتخاذ القرارات. ورغبة في الحصول على نتائج أفضل في استغلال العقار الصناعي رأّت الدولة أن تخصص له هيئات وأجهزة متخصصة خارج أجهزتها التقليدية تعمل على تسييره بنجاعة.

### الفرع الأول: هيئات على المستوى المركزي

وتتوزع هذه الهيئات ذات الاختصاص الوطني ما بين: المجلس الوطني للاستثمار CNI، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF. بالإضافة إلى بعض الهيئات والأجهزة التي لا تتدخل بصفة مباشرة في تسيير العقار الصناعية، ألا أنها تساهم كل حسب موقعها وصلاحياتها في مساعدة المستثمرين ومستغلي العقار الصناعي في مساعدتهم لتجسيد استثماراتهم سواء من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية، أو تقديم امتيازات أو تحفيزات تخص استثماراتهم....، غير أننا ركزنا في عرضنا فقط على الجهازين كونهما فاعلين أساسيين في خلق وتسيير العقار الصناعي على أرض الواقع، في حين أن الأجهزة الأخرى هي أجهزة مساعدة في عملية تسييره.

### أولاً: المجلس الوطني للاستثمار

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار جهة رقابية عليا يكون تابعا للوزير المكلف بترقية الاستثمار، يتولى بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية المعنية بالإشراف على الاستثمارات الوطنية والأجنبية،

1 المرجع السابق، ص25.

والمتابعة الدورية فيما يخص العقاري الصناعي، وهذا ضمن إطار تحقيق التنمية الاقتصادية<sup>1</sup>.

تأسس المجلس الوطني للإستثمار من خلال الأمر 03/01 والمعدل بالأمر 08/06، حيث ورد في المادة 18 مايلي: (ينشأ لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات المجلس الوطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية، الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمارات...).

من خلال المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 355/06 يتشكل المجلس من أعضاء الآتي ذكرهم: "الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة".

ويعد المجلس جهة استشارية وجهة قرار في نفس الوقت، تولى بهذه الصفة عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي منذ سنة 2006، خاصة فيما يتعلق بإنشاء مناطق صناعية جديدة<sup>2</sup>. حيث تتوج أعمال جلساته بقرارات وتوصيات توجه للسلطات المكلفة بإعداد وتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار. ويجتمع المجلس كل 03 أشهر على الأقل ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه.

ويقوم كذلك المجلس بالمهام التالية<sup>3</sup>:

- اقتراح الاستراتيجية والأوليات لتنمية الاستثمارات.
- يفصل في المزايا الممنوحة في مجال الاستثمار.
- الاقترح على الحكومة كل القرارات والإجراءات الضرورية لتطبيق إجراءات دعم وتشجيع الاستثمار.
- تحديد المناطق القابلة للاستفادة من الاستثناء المنصوص عليه في المرسوم 15 جويلية 2006.

1 سعدية فني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم و تسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، العدد: 08 (01)، ديسمبر 2017، ص 49.

2 زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، جامعة ألكلي محند أولحاج -البويرة، العدد: 19، ديسمبر 2015، ص 66.

3 تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهرة، دور العقار في التنمية و ترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار التليجي-الأغواط، العدد: 01، الحجم: 01، ص 128.

- يضبط قائمة النفقات التي يمكن إقطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وترقيته.

ومما يمكن الإشارة إليه فيما يخص صلاحيات المجلس، هي توسعها في بعض الأوقات وتراجعها في البعض الآخر خصوص عند صدور الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. وهو ما بدى جليا في التعليمات المؤرخة في: 16 ماي 2016 الصادر عن المديرية العامة للأمالك الوطنية إلى المدراء الولائيين لأمالك الدولة والحفظ العقاري تؤكد عدم الاشتراط المستقبلي لموافقة المجلس الوطني للاستثمار في إطار الامتياز.

### ثانيا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

كان استحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كآلية أخرى لترقية الاستثمار<sup>1</sup>. وبهدف حل عدة مشاكل تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي من أهمها<sup>2</sup>:

- تعدد المتدخلين في إجراءات توفير العقار الصناعي.
- تغيير وجهة استعمال الكثير من العقارات المخصصة للاستثمار.
- الافتقار إلى منظومة معلوماتية حول أسعار السوق ووفرة العقار.

فمن خلال المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في: 2007/04/23 المتضمن انشاء الوكالة، تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع غير. توضع تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات، ومقرها في مدينة الجزائر العاصمة، ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة التراب الوطني.

تباشر الوكالة مهامها من خلال مجلس الإدارة والذي يتأرسه وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات أو ممثله، بالإضافة إلى أعضاء المجلس (بعد التغييرات التي حدثت في

1 صونية بن طيبة، استراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة الرسالة للدراسات والبحوث الانسانية، جامعة العربي التبسي-تبسة، العدد: 04، ديسمبر 2017، ص 129.

2 محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة الحاج لخضر-باتنة، العدد: 12، جوان 2017، ص 62.

تشكيلة المجلس بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 126/12) والمشكلين من: ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل عن الوزير المكلف بالمالية (ممثل عن الخزينة و ممثل آخر عن أملاك الدولة)، ممثل عن الوزير المكلف بالعمران، ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة، ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة، ممثل عن الوزير المكلف بالنقل، ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة، ممثل عن وزير التجارة، وممثل عن وزير الفلاحة.

ونلاحظ من خلال تركيبة المجلس التمثيل المحتشم لممثلي المستثمرين ورجال الأعمال، بخلاف ممثلي السلطات العمومية. وبالتالي كان من الأجدر توسع مشارك هذه الفئة كونها المعنية بالدرجة الأولى لكل القرارات التي تصدر عن الهيئة<sup>1</sup>.

يتمثل عمل الوكالة في انجاز المهام التالية: مهمة التسيير، ومهمة الترقية، ومهمة الوساطة، ومهمة الضبط العقاري أثناء استغلالها العقار الاقتصادي العمومي، الذي يشكل الجزء الهام منه العقار الصناعي المتمثل في: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة (المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي)، والأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية، بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية<sup>2</sup>، وكذلك أيضا تسيير حافظتها العقارية وترقيتها وتثمينها في إطار دعم وترقية الاستثمار، وينقسم عمل الوكالة إلى شقين هما<sup>3</sup>:

## 1. مهام الخدمة العمومية: وذلك بـ:

- إنشاء بنك للمعلومات حول العرض العقاري على المستوى الوطني.
- ضبط العقار الصناعي عن طريق إنشاء مرصد للعقار، الذي يقوم بنشر جداول أسعار.
- العقارات محين دوريا، وإعداد تقارير ظرفية حول أسعار العقار الصناعي.

## 2. المهام التجارية: تتمثل في:

1 معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري- أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر؟، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، العدد: 02، 2016، ص 128.

2 مريم بوشربي، الآليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، العدد: 03، سبتمبر 2016، ص 53.

3 محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، العدد: 01، جوان 2018، ص 431.

- تسيير الأصول العقارية وفق اتفاقيات لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة استثماراتهم.
- الوساطة العقارية.
- نشر المعلومات حول وفرة العقار الصناعي على المستوى الوطني من خلال بنك للمعلومات.
- تهيئة الاوعية العقارية لإنشاء فضاءات جديدة مجهزة (الحظائر الصناعية).
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الصناعي في إطار الاستراتيجية الوطنية للاستثمار مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية.

وتبني الوكالة استراتيجيتها المبنية بالأساس على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أفاق 2030، في انشائها لهذه الفضاءات الاقتصادية من خلال عدة أسس متمثلة في: التنمية المستدامة، والتوازن الجهوية ومدى جاذبية كل إقليم. حيث أوكل المجلس الوطني للاستثمار للوكالة انجاز وتهيئة 42 منطقة صناعية جديدة على مساحة تقدر ب: 4 آلاف هكتار موزعة على التراب الوطني بتمويل أولي قدره 80 مليار دينار عبارة عن قرض يقدمه الصندوق الوطني للاستثمار بفائدة 1% على فترة 20 سنة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: هيئات على المستوى المحلي

كما أن السلطات ضبطت عملية تسيير العقار الصناعي على المستوى الوطني، فإنها لم تغفل الأهمية في تسخير أجهزة أخرى لها نفس المهمة إلا أن ذلك يكون على المستوى المحلي أي على مستوى الولايات. وعليه فقد ركزنا دراساتنا على اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، كونها الهيئة الأوسع صلاحية في كل ما يرتبط بعملية استغلال العقار الصناعي. وبطبيعة الحال بمساعدة الهيئات الأخرى التي دورها المساعدة في عملية تنشيط وترقية الاستثمار.

### أولاً: اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (سابقاً)

حيث تم انشاؤها بموجب الامر رقم: 11/06 المؤرخ في: 2006/08/30 والذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>.

1 صونية بن طيبة، مرجع سبق ذكره، ص 137.

2 المادة الخامسة من الأمر رقم: 11/06 المؤرخ في: 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز، العدد:

53، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2006، ص: 04.

ويكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، تحت سلطة و رئاسة الوالي بأمانة لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار. حيث تضمن تشكيلة اللجنة بعد توسعها<sup>1</sup> لتشمل كل من: المدير المكلف بالطاقة و المناجم، مدير الشؤون الدينية و الاوقاف، مدير الثقافة، مدير الموارد المائية و مع امكانية الاستعانة بكل شخص يمكن مساعدتها في اداء مهامها.

أما فيما يخص المهام المسندة للجنة فتتمثل فيما يلي<sup>2</sup>:

- انشاء بنك للمعلومات حول العقار الموجه للاستثمار على مستوى الولاية.
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- اقتراح على الحكومة إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات جديدة وذلك حسب التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد والعقلاني للعقار الصناعي، ضمن إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ بعين الاعتبار المرافق الاجتماعية والمنشآت العمومية الأخرى.
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- اعتماد كل وسائل الاتصال الممكنة حتى تكون المعلومات المتعلقة بالامكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

1 المرسوم التنفيذي: 20/10 المؤرخ في: 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، العدد: 04، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2010، ص: 07.

2 مريم بوشربي، مرجع سبق ذكره، ص60.

وتجتمع هذه اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة الى ذلك، وترسل تقاريرها كل ستة أشهر متضمنة العرض العقاري وإمكانات الولاية الى الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و نسخة الى الوزير المكلف بترقية الاستثمار.

ونظرا لتعدد والبطء الذي يميز عملية دراسة طلبات المستثمرين ومنح الامتياز عن طريق لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (calpiref)، تم إلغاءها والاكتفاء بإيداع طلب الاستثمار لدى لجنة منح الامتياز المتواجدة على مستوى المديرية الولائية للصناعة والمناجم التي تنسق في عملها مع المديريات والمصالح المختلفة المعنية بعملية الاستثمار (وإن كان على أرض الواقع جميع المصالح الادارية المعنية بالأمر كون عملية توطين الاستثمار مرتبطة أيضا بالتنمية المحلية والمشاريع العمومية الأخرى) حسب ما ورد في المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ثم يتقدم المدير الولائي للصناعة والمناجم بمشروع قرار يتضمن الترخيص بمنح الامتياز يمضى من طرف الوالي والذي هو يشرف على عمل اللجنة والذي هو التصرف في الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>.

#### ثانيا: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

يعد المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 أول نص قانوني يقوم بموجبه يتم انشاء هذه المؤسسة، والذي يحدد فيه قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي كونها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري EPIC تقيد في مركز السجل التجاري<sup>2</sup>. غير أن عدة تعديلات مست جوهر هذه الهيئة سواء على مستوى هيكلتها أو على مستوى مهامها، فموجب المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 والذي يعدل المرسوم السابق، حيث يقع انشاء هذه الوكالة على عاتق المجالس الشعبية الولائية، حيث تكلف بتسيير سنداتها العقارية وتدعى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ويكون لها فروع على المستوى البلدي (المادة 02 من المرسوم)<sup>3</sup>.

1 محمد بوشوشة، مرجع سبق ذكره، ص 439.

2 بودادة نورية، عماري ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص 41

3 المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 المؤرخ في: 09 نوفمبر 2003 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، العدد: 68، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2003، ص: 13.

ويدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير، ويتكون مجلس الإدارة من:

- رئيس المجلس المتمثل في الوالي أو من يمثله سواء كان رئيس المجلس الشعبي الولائي، أو أحد مسؤولي المديرية على مستوى الولاية،
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات،
- ممثلين عن رؤساء بلديات الولاية،
- ممثلين عن الجمعيات المحلية
- بالإضافة إلى إمكانية الاستعانة عند الضرورة بممثل عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة.

ويتلخص مجمل أعمال مجلس الإدارة، والذي يتولى مدير الوكالة كتابة مجلس الإدارة في: تنظيم عمل الوكالة وتحضير برنامج عملها، ضبط الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، وإعداد جدول النتائج نهاية السنة، بالإضافة إلى وضع الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات وغيرها من العقود الملزمة للوكالة، وغيرها من المهام التي تضمن السير الحسن للوكالة. كما أنه يجتمع مرتين في السنة، ويمكن لمدير الوكالة عقد دورة طارئ إذا اقتضى الأمر<sup>1</sup>.

وتقوم الوكالة عن طريق رئيس مجلس ادارتها بتكوين حافظتها العقارية أثناء إنشائها وتحديثها وتوسيعها فيما بعد، بإرسال طلبها إلى لجنة استشارية على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية وتهيئة الإقليم والتي بدورها متكونة من ممثلي عدة قطاعات وزارية، والمتمثل في ملف تقني يضم مخططات للعقارات المراد ضمها وقيمتها التجارية، بالإضافة إلى ملف حول المعلومات الاقتصادية والمالية للمشاريع المقرر إنجازها على تلك الأراضي التي تقع بالأساس في:

- المناطق العمرانية المستقبلية والتي تتعدم فيها المرافق الحيوية،
- الأراضي المخصصة مسبقا لإنجاز تجهيزات عمومية والمراد استعمالها لأغراض أخرى،
- الأراضي الموجودة داخل مخطط شغل الأراضي الذي لم تتم الموافقة عليه،
- الأراضي ذات القيمة العمرانية العالية....

1 المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 26 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك.، العدد: /، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 1990، ص: 1803.

- الأراضي التي لها تكامل وتجانس فيما بينها والواقعة على مستوى إقليم ولايتين أو أكثر (المادة: 1(06)

وتتركز مجمل مهام الوكالة في تحقيق الاهداف التالية:

- القيام بمهمة المرقى العقاري لحساب الدولة والجماعات المحلية،
- مساعدة الجماعات المحلية خاصة البلديات في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة،
- ترقية التجزئات والمناطق غير المهيئة للاستغلالها مستقبلا كحواضن لمشاريع عمومية أو خاصة،
- القيام بعمليات اقتناء وامتلاك العقارات والحقوق لحسابها الخاص، بالإضافة إلى القيام بالاقتناء لحساب الجماعات المحلية كل العقارات وكذا الحقوق الموجهة للتعمير وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء،
- المساهمة في إنجاز مختلف البرامج السكنية المبرمجة على مستوى الولاية،
- الحفاظ على الأملاك العقارية للوكالة وعقلنة تسييرها من خلال توجه تلك الأوعية العقارية للإستثمار في إطار CALPI و CALPIREF.
- تهيئة التجزئات، وإنجاز المحلات تجارية، والمكاتب ذات الإستعمال المهني، والمراكز التجارية عبر مختلف مناطق الولاية مقر الوكالة (من المادة 03 إلى غاية المادة: 07)<sup>2</sup>.

### ثالثا: وحدة تسيير المناطق الصناعية والنشاطات

وهي وحدة محلية تابعة للشركة ذات الاسم "DIVINDUS ZI"، والتي تأسست بناء على مذكرة الوزير الأول رقم: 191 المؤرخة في: 24 يناير 2017 حيث انبثقت المؤسسة بعد اندماج الفروع الأربعة لمؤسسة GSP، في حين بلغ عدد فروع الشركة على المستوى الوطني ب: 35 وحدة تسيير المناطق الصناعية والنشاطات (UGZIA) وهي فروع نشأت من خلال دمج 32 شركة لتسيير العقارات (SGI). وقد عقدت جمعيتها التأسيسية الأولى بتاريخ: 2017/03/01. وتمثلت مهمة هذه الوحدات فيمايلي:

- تسيير الشبكات والمناطق المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط،

---

1 المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 المؤرخ في: 09 نوفمبر 2003 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك، مرجع سبق ذكره، ص: 13.

2 المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 المؤرخ في: 09 نوفمبر 2003 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك، المرجع السابق، ص: 13.

- مراقبة وحماية المناطق وتنظيم وتنفيذ المساعدة والامتثال لمتطلبات الأمن بالتنسيق مع الهيئات المعنية،
- إنشاء وحدات واقتناء المعدات لتولي جميع أعمال الصيانة وصيانة الأعمال والمعدات والتنمية الجماعية المحددة للمناطق،
- تنظيم الأتاوات المتحركة والخدمات المشتركة بين جميع شاغلي المناطق وإنشاء مراكز لدعم الاستثمار،
- تحيين التعاقد مع المتعاملين الاقتصاديين الموجودين في هذه المناطق فيما يتعلق بالخدمات التي تقدمها الشركة الفرعية على المساحات والشبكات المشتركة على حساب المالكين المشتركين،
- إدارة قاعدة بيانات عن توافر الأراضي (الإنشاء والتحديث)،
- احترام خطط تطوير المناطق<sup>1</sup>.

#### المطلب الرابع: الإمتياز كصيغة لاستغلال العقار الصناعي

يعتبر الاستثمار والبدأ في انجاز المشروع، ما هو إلا استغلال للعقار الصناعي. وبما أن الدولة هي المانح للعقار والمستثمر هو المستغل له، ولكي تتم عملية التسليم من الدولة إلى المستثمر كان لابد من صيغة وطريقة لأجل القيام بهذه العملية.

#### الفرع الأول: مفهومه

تم إعتقاد صيغة الامتياز كأشهر الطرق القانونية المعتمدة لإدارة وتسيير المرافق العامة الاستثمارية، حيث عرفت هذه الصيغة تحسينات عديدة. فأول ظهور لها بهذه الصيغة كانت في القانون العقاري التوجيهي الفرنسي الصادر في 30 ديسمبر 1967 حيث يعتبر الامتياز: عقد يخول بمقتضاه مالك العقار أو جزء منه...، حق الانتفاع لشخص يدعى المتنازل له، لمدة لا تقل عن عشرين سنة مقابل دفع أقساط سنوية. ويقصد بالامتياز بشكله العام: الترخيص أو الحق الاستثنائي في تشغيل مرفق بمقابل لفائدة المانح<sup>2</sup>.

1 موقع شركة ديفاندوس المناطق الصناعية، تأسيس EPE/SPA DIVINDUS ZI، (تاريخ الإطلاع: 25 ماي 2019 على الساعة: 12:15)، [www.divindus-zi.dz/a-propos/](http://www.divindus-zi.dz/a-propos/).

2 عائدة هيدوري، الإمتياز العقاري كعامل محفز على الإستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلوي-الشلف، العدد 02، 2018، ص 189.

ولم يخرج المشرع الجزائري عن هذا الإطار حيث ورد في المرسوم رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار: أن الامتياز حق يمنح لشخص طبيعي أو معنوي...، لمدة زمنية محددة يحق له الانتفاع بالعقار محل الاستثمار مع دفع اتاوة ايجارية سنوية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شروطه

1. أن يقع العقار في مناطق معمرة أو قابلة للتعمير، وأن لا يكون مخصصا لإنشاء مشاريع عمومية.
2. تهيئة العقار وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأن يوافق خصائص المشروع المنشأ عليه.
3. احترام المعايير البيئية، والقيام بدراسات تبين مدى التأثير على المحيط قبل البدء في الانجاز.
4. يكون المنح وفق مقابل مادي سابق يتم تحديده من قبل السلطات المخولة لذلك، على أن يتم تحيينه كل إحدى عشرة 11 سنة استناد للسوق العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: آثاره

- ما أن يثبت حق الامتياز بموجب عقد مبرم بين الطرفين فإنه يترتب عليه حقوق والتزامات هي:
1. حق المستثمر في الانتفاع بالعقار والاستفادة من أرباحه، مع إمكانية توقيع رهن عليه. مع حرية التصرف في البنايات المنجزة على العقار من بيع وتنازل...
  2. يلتزم المستثمر باحترام بنود الاتفاق، ودفع ما عليه من حقوق مترتبة من استغلال للعقار والنشاط.
  3. للسلطة حق تعديل بنود الاتفاق، مع ممارسة حق الشفعة حل تنازل المستثمر لطرف آخر.
  4. وتلتزم الإدارة بمراقبة تنفيذ الاتفاق وتوقيع عقوبات حال اخلال المستثمر لالتزاماته،...<sup>3</sup>.
- والصيغة المعتمدة حاليا للامتياز هي المنح بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل، تطبيقا للأمر رقم: 04/08 المؤرخ في: 2008/09/01، والذي ألغى صيغة منح الامتياز بالمزاد العلني الواردة في المادة 03 من الأمر رقم: 11/06 المؤرخ في: 2006/08/30، ويرجع التخلي عن هذه الصيغة إلى عدم تحقيقها للغرض المطلوب المتمثل في تحفيز أكبر للاستثمار. نظرا لتعدد عمل لجننتها وإجراءات تطبيقها.

1 زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، العدد: 01، 2017، ص 527.

2 نفس المرجع، ص 531.

3 عائدة هيدوري، مرجع سبق ذكره، ص 192.

## المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول الاستثمار

مهما كان النظام الاقتصادي السائد في أي بلد، فإن المؤسسة الاقتصادية الخاصة والعامة، تلعب دورا أساسيا في التنمية الشاملة، فكان الاهتمام بالمؤسسة عموما والمؤسسة الصغيرة والمتوسطة بشكل خاص، باعتبارها نموذج أمثل لترقية التنمية والاستثمار تماشيا مع ما يتطلبه طبيعة الاقتصاد الجزائري. في هذا الإتجاه اتبعت الجزائر في السنوات المتأخرة سياسات جديدة في تنمية الاستثمارات المحلية من شأنها أن تدفع المؤسسة إلى المساهمة في توظيف الطاقات البشرية والمالية ودعم المشاريع المختلفة من أجل دفع وتحريك مختلف الأنشطة الحيوية على المستوى الوطني أو المستوى المحلي<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

يعتبر الإستثمار عامل مهم وأساسي في نمو وتطور مستوى اقتصاد أي أمة وكذا مستوى أداء أي مؤسسة سواء أكان خلق لنشاط جديد أو التوسع في نشاط حالي. كل هذا يسمح بخلق مناصب شغل جديدة وامتصاص البطالة وكذلك مسايرة التطور التكنولوجي في عناصر الإنتاج، وباعتبار أن الإستثمارات الفعالة والجادة وسيلة في تقدم أداء إقتصاد أي بلد، تسهر الدولة على تنشيطها و توسيعها حسب الأهداف والخطط التي توافق السياسة العامة من خلال منح التسهيلات اللازمة لذلك عن طريق الإعانات المالية، تسهيل القروض البنكية، مختلف التحفيزات الجبائية والضريبية، بالإضافة للتسهيلات المقدمة في إطار توطين الاستثمار كسهولة الحصول على العقار لتجسيد الاستثمار على أرض الواقع، بالإضافة إلى الثبات والاستقرار في التشريعات القانونية والتنظيمية. كل ذلك من شأنه أن يسهم في خلق مناخ للأعمال يعمل على جذب المستثمرين سواء كانوا محليين من داخل الدولة أو أجنبان إقليميين ودوليين أفراد أو شركات.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي

ورد في معجم الوسيط: استثمار، مصدره استثمر، وجمعه استثمارات. وإِسْتَمَرَ أَمْوَالَهُ أَيِ اسْتَعْلَمَهَا وَجَعَلَهَا تُنْمَرُ<sup>2</sup>.

1 معوان مصطفى، دور الجماعات المحلية في دعم وتشجيع المشاريع الاستثمارية في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الملتقى الوطني الأول حول "المؤسسة الاقتصادية الجزائرية و تحديات المناخ الاقتصادي الجديد"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، 23/22 أفريل 2003، ص01.

2 موقع معجم المعاني، الاستثمار، (تاريخ الإطلاع: 14 أفريل 2019 على الساعة: 12.05)، www.almaany.com.

أما في معجم اللغة العربية المعاصرة فالاستثمار في إطاره العام: استخدام الأموال في الإنتاج، إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريق غير مباشر كسواء الأسهم والسندات<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

تعدد التعاريف الموضحة لمفهوم الاستثمار، وذلك بحسب الزاوية التي ينظر منها أو الإطار المعرفي الذي ورد فيه، كون مفهوم الاستثمار مفهوم مشترك في العديد من الحقول العلمية والمعرفية.

فمن وجهة نظر مالية فإن الاستثمار هو التضحية بمنفعة آنية يمكن لها تحقيق أن إشباع إستهلاك حالي، وذلك بهدف الحصول على منفعة مستقبلية أكبر يمكنها تحقيق إشباع منافع مستقبلية<sup>2</sup>.

يقصد بالاستثمار من وجهة نظر قانونية هي قيام أي شخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً في بلد ما باستغلال خبراته وجهوده وأمواله في القيام بمشروعات اقتصادية سواء كان بمفرده أو بمشاركة مع شخص طبيعي أو معنوي محلي أو أجنبي، مع الدولة أو مع الخواص في إنشاء مشروع أو مشروعات مختلفة<sup>3</sup>.

هذا في الإطار العام، وبالرجوع إلى القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار والذي من خلاله وضع المشرع الجزائري تصوره للاستثمار بحيث في المادة الثانية من ذات القانون عرف الاستثمار على أنه: "اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل أو من خلال المساهمات في رأسمال شركة"<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: أهمية الإستثمار وأهدافه:

يمكننا تلخيص أهمية الإستثمار في النقاط التالية:

1. خلق مناصب شغل وبالتالي يؤدي إلى زيادة الإستهلاك الذي يحقق الرفاهية الإجتماعية وتحسين المستوى المعيشي،

- 1 موقع معجم المعاني، الاستثمار، (تاريخ الإطلاع: 14 أبريل 2019 على الساعة: 12.15)، www.maaajim.com.
- 2 مشري محمد الحبيب، السياسة الضريبية وأثرها على الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، السنة الجامعية 2009/2010، ص42.
- 3 حاتم فارس الطعان، الاستثمار اهدافه ودوافعه، كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة بغداد، العراق، السنة الجامعية 2006، ص05.
- 4 قانون 16-09 يتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في: 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، العدد: 46، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2016، ص18.

2. إعتبار الإستثمارات كأداة تستعملها الدولة لتعديل الوضع الإقتصادي، وأيضاً إحدى الوسائل الأساسية الضرورية لتطوير المنشآت وتوسيعها،
3. يوفر الإستثمار النقد الأجنبي عن طريق إنتاجه لمنتجات توجه للتصدير،
4. تخفيض التكاليف التجارية مما يجعل السلع المحلية ذات قدرة عالية على المنافسة،
5. توسيع الطاقة الإنتاجية للمؤسسة من خلال تطوير الإنتاج وتوسيع مكانتها في السوق،
6. جذب الاستثمار الأجنبي لأجل تغطية فجوة الاستثمار، وضمان الحصول على عنصري المال والتكنولوجيا، المهارات الإدارية،
7. الزيادة في الإنفاق على البحوث والتنمية،
8. رفع معدل الاستثمار بالدول النامية<sup>1</sup>.

كما يسعى المستثمر إلى تحقيق مجموعة من الأهداف عن طريق الإستثمار وذلك من أجل الحفاظ على مكانته وتحسين موقعه مع غيره من المعاملين الإقتصاديين وتتمثل هذه الأهداف في:

1. تحقيق العائد-أو الربح أو الدخل- بحيث مهما يكن نوع الإستثمار من الصعب أن نجد فرداً يوظف أمواله دون أن يكون هدفه تحقيق العائد أو الربح،
2. تكوين الثروة وتنميتها من خلال التضحية بالمنفعة الحالية لأجل تكوين ثروة في المستقبل وتنميتها،
3. تأمين الحاجات المتوقعة وتوفير السيولة لمواجهة تلك الحاجات، وبذلك فإن المستثمر يسعى وراء تحقيق الدخل المستقبلي،
4. المحافظة على القيمة السوقية من خلال سعي المستثمر إلى التنوع في مجالات إستثماره حتى لا تتخفف قيمة موجوداته مع مرور الزمن بحكم عوامل التضخم، إرتفاع الأسعار وتقبلها.

### المطلب الثالث: محددات الإستثمار

تعتبر رغبة المستثمر في تحقيق أقصى ربح في الغالب، الدافع الرئيسي والمحدد الأساسي لسلوكه عند اتخاذ القرار الاستثماري، بالإضافة إلى توليفة عوامل أخرى (الاقتصادية، السياسة، الثقافية، الاجتماعية...) لها التأثير الكبير في تحديد القرار المتعلق بالاستثمار، ومن أبرزها:

1 بن علاق اسماعيل، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في تقليص مستويات البطالة في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، السنة الجامعية: 2014/2015، ص: 18.

1. **حجم الفرص الاستثمارية المتاحة:** والتي تحدد نمط وتوجه الاستثمار طالم أن هناك ربحية مناسبة، وبالتالي يقوم المستثمر بالتوجه إلى المشروعات ذات العائد المرتفع، وعليه فإن أهمية دور الدولة يكمن في تهيئة المناخ الاستثماري، حيث توفير العقار الاقتصادي الحاضن للاستثمار جزء مهم من هذا المناخ.

2. **العائد الاستثماري المتوقع:** حيث يقوم المستثمر بالأخذ في عين الإعتبار عاملين هما:

**المخاطرة:** وهو العامل الذي يمثل الظروف الموضوعية المحيطة بالقرار الخاص بالاستثمار<sup>1</sup>، وتكمن المخاطرة في تغيير الظروف المحيطة بالاستثمار، سواء التغيير في التنظيمات والتشريعات أو خطأ في التوقعات المستقبلية كتغير أذواق المستهلكين، أو تقلبات في أسعار مدخلات العملية الإنتاجية، أو حدوث أزمات اقتصادية مفاجئة، وغيرها من المسببات غير المتحكم فيها.

**التفضيل النقدي:** وذلك من خلال التضحية بجزء من السيولة في سبيل الحصول على أصول استثمارية أقل سيولة، وهنا يفاضل المستثمر ما بين عائد الاستثمار والعائد المرتبط بالاحتفاظ بأصوله النقدية لغرض الإقراض أو المضاربة في الأسواق المالية.

3. **طبيعة السوق المالية:** وتتمثل في إزالة كافة الحواجز المفروضة على الائتمان وتحرير سوق الإقراض بهدف تشجيع وتعبئة المدخرات المحلية لتوفير التمويل الضروري للاستثمار، وما نشاهده ونلاحظه في البلدان النامية ومنها الجزائر توجه المشروعات الخاصة إلى الاقتراض بشكل أساسي، عكس المشروعات في الدول المتقدمة والتي تعتمد الأنشطة الاستثمارية على التمويل الداخلي في خلال الأرباح المحتجزة، وعلى التمويل من خلال استصدار أسهم وسندات.

4. **علاقة الاستثمار العام بالخاص:** حيث أن تحديد طبيعة هذه العلاقة تنافسية أم تكاملية، مرتبط بمدى انخراط الدولة والمتمثل في مؤسساتها العمومية في النشاط الاقتصادي ونوعية هذه الاستثمارات وحجمها.

وعليه فالعلاقة عكسية إن كانت الاستثمارات العامة موجهة لمنافسة للقطاع الخاص الشيء الذي يؤدي إلى انخفاض الاستثمار الخاص، وتكاملية إذا كانت الاستثمارات العامة موجهة لمشروعات البنية التحتية والمرافق العامة، والذي بدوره يؤدي إلى رفع معدل عائد الاستثمار الشيء الذي يدفع بالمستثمرين إلى رغبة في انشاء المشروعات أو التوسع فيها. وبالتالي فلا غنى عن استثمارات الدولة لما لها أثر في تشجيع وضبط سوق الاستثمار.

1 مشري محمد الحبيب، مرجع سبق ذكره، ص48.

5. السياسة الضريبية: كلما كان هناك نظام ضريبي مرن ويتضمن العديد من المزايا كالمناح والاعفاءات، كلما كان هناك تجشيع وجذب للاستثمارات خاصة في المراحل الأولى لحياة المشروع، والعكس بالعكس فإن النظام الضريبي الذي يثقل كاهل المؤسسة يدفع بالاستثمارات للاضمحلال أو الهروب نحو مناطق أكثر جاذبية.

6. سعر الصرف: تسعى الدول من خلال تطبيق سياسات سعر الصرف إلى التأثير على العرض والطلب بما يخدم أهدافها الاقتصادية، غير أن ذلك له الأثر المباشر على الاستثمار الخاص، فتخفيض سعر الصرف له تأثير سلبي على حجم الطلب المحلي، من خلال ارتفاع في المستوى العام للأسعار مما يدفع الأفراد إلى تقليص حجم إنفاقهم، وبالتالي طلبهم على مختلف السلع والخدمات. غير أنه في المقابل يخلق ميزة تنافسية للمنتجات التي تستهدف بالأساس السوق الخارجية لما تتمتع من أسعار تنافسية في السوق الخارجية نظرا لانخفاض تكاليف تصنيعها<sup>1</sup>.

7. العوامل السياسية والقانونية: تلعب السياسية والتشريعات المرتبطة بها في واقع الدول وخاصة النامية دورا لا يمكن إغفاله، ولما لها التأثير المباشر على الاستثمار الخاص وتوجهاته، وذلك من خلال:

- الاستقرار والثبات الاقتصادي: حيث أن عدم استقرار التشريعات، وتذبذب السياسات الاقتصادية المنتهجة من قبل الدولة، وعدم وضوح النموذج الاقتصادي المتبع وعدم استقرار الحوافز والإعفاءات المقدمة للمستثمرين، وعدم القدرة على التنبؤ بحجم الطلب في السوق كل ذلك من شأنه أن يحدث أثرا سلبيا على استثمارات وخاصة على القطاع الخاص.
- مدى الاستقرار السياسي: والذي يعني للمستثمر عدم وجود خطر داهم على وجود الدولة سواء احتمالية نشوء حرب أهلية أو نزاعات داخلية أو قيام ثورات تطيح بالنظام القائم، أو من خلال نزاعات إقليمية خارجية أو عدوان من أطراف أجنبية. وبالتالي إلغاء كل ماسبق يترتب عنه خلق الأعمال ونموها في بيئة آمنة ومتوقعة.
- طبيعة النظام السياسي: تعتبر ديمقراطية وحوكمة الحياة السياسية والإقتصادية وجود سياسة وقوانين واضحة ومدروسة متفق عليها من طرف جميع المتدخلين في الشأن العام، عنصر أمان و ضمان للمستثمر ولأمواله. حيث أن تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية سواء من خلال التاميم أو المصادرة أو من خلال سن قوانين مجحفة تخدم فئة بحد ذاتها أو تقديم إمتيازات غير مشروعة أو عدم الحصول على المعلومة في وقتها أو عرقلة نشاط المستثمرين من خلال

1 المرجع السابق، ص52.

المضايقات أو الاستقزاز التي يقوم بها أعوانها، كل ذلك من شأنه أن يزيد من مخاوف المستثمر ويكون له التأثير سلبي على فرص الاستثمار ومعدل زيادته<sup>1</sup>.

#### المطلب الرابع: أنواع الإستثمارات وتصنيفاته

تتعدد أنواع الإستثمارات باختلاف النظرة إليها من حيث طبيعتها أو من حيث القائم عليها أو من حيث تعدد تقسيمات الأنشطة الإستثمارية من حيث:

**1. طبيعة الإستثمار:** وذلك بإستخدام الأموال للحصول على أصول مادية عينية كالمباني والعقارات والآلات وغيرها، وهو ما يطلق عليه بالإستثمار المادي. في حين أن الإستثمار المالي تتمثل في عمليات شراء وبيع الأوراق المالية كالأسهم و السندات. ورغم التباين بينهما إلا أن هناك إرتباطا وثيقا بين كل منهما وهذا ما يمكن ملاحظته في القوائم المالية لأي منشأة، فالجانب الأيمن من هذه القائمة يمثل الإستثمار المادي بينما الجانب الأيسر يمثل الإستثمار المالي.

**2. القائم بالإستثمار:** من خلال التفرقة بين ما يقوم به الأشخاص الطبيعيون، و ما تقوم به الشركات والمؤسسات كشخصيات إعتبارية ويندرج في هذا الإطار:

- **إستثمار الأشخاص:** حيث يقوم الفرد باستخدام ما يتاح له من موارد أو أموال متكونة من مدخراته أو مدخرات غير، في القيام بإستثمارات مالية كإستثمار الأسهم والسندات، أو القيام بعمل إستثمارات مادية حقيقية كتأسيس أنشطة إنتاجية وغيرها.

- **إستثمار المؤسسات:** وهو نفس ما يقوم به الشخص الطبيعي، غير أن الإختلاف يكمن في أن الرأسمال الجديد قد يتأسس من احتياطات أرباح الشركة أو من خلال القروض التي تحصل عليها من البنوك أو من السوق المالي، كما أنها تختلف في حجم وكمية الأموال المرصودة للإستثمار. كما يدخل في الإطار الإستثمار الحكومي المتكون من فائض الإيرادات العامة أو القروض المحصلة عليها من مانحين دوليين أو إقليميين<sup>2</sup>.

1 بن عباس حمودي، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في التنمية الاقتصادية -دراسة حالة الصين-، جامعة محمد خضير-بسكرة، السنة الجامعية: 2011/2012، ص: 74.

2 نحال أسماء، سياسة دعم وترقية الإستثمار في الجزائر -تجربة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI-، مذكرة ماستر، جامعة العربي بن مهيدي- أم البواقي، السنة الجامعية: 2013/2014، ص: 05.

3. **الغاية من الإستثمار:** مهما كان مصدر الاستثمار سواء كان من القطاع الخاص أو القطاع الحكومي أو العام، فإن معيار التفرقة يقوم على أساس الهدف النهائي الذي يربوا المستثمر تحقيقه سواء كان هدفه الربح أو قد تكون أهدافه إجتماعية (ما يطلق عليه بالمسؤولية الإجتماعية للشركات).
  4. **تعدد الإستثمارات:** ويتم تقسيمها إلى:
    - **الإستثمار الأحادي:** وهو الإستثمار في شراء أصل مادي أو مالي مهما تعددت وتكررت عمليات الشراء لهذا النوع من الأصول.
    - **الإستثمار المتعدد (المحفظة):** وهي تلك التي تشمل أكثر من أصل ذات طبيعة مختلفة، فهي تحتوي على إستثمارات متعددة تضم عددا مختلفا من الإستثمارات المالية او المادية في نفس الوقت.
  5. **جنسية الإستثمار:** وقد يتم تصنيف الإستثمار على أساس جنسيته، فقد يكون الإستثمار محليا (وطنيا) أو أجنبيا، فالإستثمار الوطني هو ما يقوم به أفراد أو منشآت وطنية، بينما الإستثمار الأجنبي هو ما تقوم به الشركات أو الهيئات الأجنبية، حيث يعرفها صندوق النقد الدولي (IMF) بأنها الاستثمارات في مشروعات داخل دولة ما ويسيطر عليها المقيمون في دولة أخرى، وقد يتم ذلك بدون المشاركة مع الجانب الوطني أو بمشاركته<sup>1</sup>.
- بالإضافة إلى التصنيفات المتعلقة بتوليفة الإستثمار نفسه، والتي نختصرها في التصنيفات الآتية:
1. **حسب طبيعة الإستثمار:** الإستثمارات ذات طابع مادية: الصناعية، التجارية. أو الإستثمارات غير مادية وهذا بحيازة أصول غير مادية: شراء أسهم، براءات الاختراع...
  2. **حسب سعة الإستثمار:** ونميز هنا بين الإستثمارات الأساسية والتي تدخل في صلب نشاط المؤسسة، والإستثمارات المستقلة التي تنشط فيها المؤسسة من خلال الجهد الفائض.
  3. **حسب الزمن:** وهذا بناء على مدة إستغلال الإستثمار ونفقة الإستثمار التي تكون في لحظة معينة (أي مركزة في سنة واحدة)، كما يمكن أن تكون موزعة عبر مدة عدة فترات زمنية.
  4. **حسب الهدف المنشود:** وذلك إما أن تكون إستثمارات التجديد والتعويض، أو على شكل إستثمارات التطوير، أو إستثمارات التوسيع، أو إستثمارات إجتماعية، أو الإستثمارات الإستراتيجية، وغيرها من الأنواع الأخرى...

1 بن علاق اسماعيل، مرجع سبق ذكره، ص: 05.

### المبحث الثالث: الدراسات السابقة

يعد موضوع العقار الصناعي من المواضيع المتشعبة والتي لها ارتباطات مع عدة ميادين وتخصصات أخرى، كونه يعد القاعدة التي تستند عليه عدة مجالات. وبالتالي تعددت زوايا النظر إليه وهو ما سنبرزه في الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع.

#### المطلب الأول: عملية المراجعة

##### الفرع الأول: دراسة راضية بن مبارك: " تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر؟"

وهي أطروحة لنيل شهادة دكتوراه من جامعة الجزائر 1 للسنة الجامعية 2016/2015، والتي عالجت الإشكالية التالية: هل توصلت السلطات العمومية إلى التوفيق بين دور المناطق الصناعية كوسيلة عملية لتحقيق سياسة الدولة في تهيئة الإقليم، وهذا من خلال قواعد تنظيم المناطق الصناعية، وبين دورها في توفير العقار الصناعي، وذلك من خلال القواعد الخاصة بتسيير المناطق الصناعية واستغلالها؟ حيث هدفت الدراسة إلى التعرف على الإطار القانوني لإنشاء وتنظيم وتسيير المناطق الصناعية، وتأثير ذلك على نجاح المناطق الصناعية ومن ثمت تحديد الأسباب القانونية للمشاكل التي تعرفها المناطق الصناعية في الجزائر. وعليه خلصت الدراسة إلى وضع قانون لتنظيم المناطق الصناعية وتسييره، مع جمع كل الإدارات التي لها علاقة بتسيير العقار الصناعي في هيئة واحدة لتخفيف الإجراءات على المستثمرين، العمل وبجدية على تكوين القائمين على تسيير المناطق الصناعية وتزويدهم بالمعارف القانونية والتقنية المتخصصة اللازمة لذلك. وضع أحكام تحفيزية للخواص في مسألة إنشاء المناطق الصناعية، تنظيم ومراقبة تسيير الفضاء العقاري واستعماله مع توجيه المشاريع الجديدة إلى المناطق الصناعية، بالإضافة إلى مراعاة الاستعمال الأمثل والعقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة الصناعية من خلال الاستجابة للاحتياجات الحقيقية.

##### الفرع الثاني: دراسة صيفية بن صالح ونسيمة بن سراي: " دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار"،

وهي مذكرة لنيل شهادة الماستر من جامعة محمد بوضياف -المسيلة- للسنة الجامعية 2018/2017، والتي عالجت الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة العقار الصناعي في ترقية الاستثمار؟ حيث هدفت الدراسة من خلال استنتاجنا إلى دراسة طبيعة العقار الصناعي ومكوناته بالإضافة إلى دراسة صيغة القانونية لاستغلال المستثمر للعقار الصناعي شروطه وكيفياته وما يترتب عليه من حقوق و التزامات

وما ينجر عليه لاحقا من منازعات سواء في العقار نفسه أو في طبيعة العلاقة التي تربط المستثمر بالعقار. وعليه توصلت الدراسة إلى أن الإشكال الأكبر الذي يواجه العقار الصناعي هو في غياب منظومة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، كما أن العقار الصناعي يعني من اشكالية عدم وضوحه في التحديد والاستغلال، واختلاف المصادر المشرعة له، ضعف الهيئات المكلفة بتسييره، بالإضافة إلى غياب سوق عقارية واضحة المعالم في الجزائر. وبالتالي توصلت الدراسة إلى: الإبقاء على آلية منح الامتياز غير قابل للتنازل واشترط آلية الامتياز بالتراضي كحالة استثنائية، وكذا تبني نظام قانوني مستقر يلبي كافة المتطلبات التشريعية المنظم للعقار الصناعي، مع خلق مناخ يشجع الخواص على الاستثمار.

**الفرع الثالث: دراسة بن محفوظ وفاء ثلجة: "تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين دراسة حالة -مدينة مسيلة-**

وهي مذكرة لنيل شهادة الماستر من جامعة محمد بوضياف -المسيلة- للسنة الجامعية 2018/2017، والتي عالجت الاشكالية التالية: ماهي الأسباب التي أدت إلى سوء التسيير في المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة؟ حيث هدفت الدراسة إلى أن تحقيق التسيير الجيد للمنطقة الصناعية يجب أن يراعي الشروط البيئية والاقتصادية والاجتماعية وكذا ايجاد المعايير والضوابط التي تحكم التسيير الجيد للمنطقة الصناعية وكذا تطبيق قوانين التهيئة والتعمير ومعاينة المخالفين لها. وعليه فقد توصلت الدراسة إلى أنشاء وحدة يكون مقرها داخل المنطقة الصناعية الغرض منها الوقاية من الحوادث والكوارث التي يمكن أن تقع في المنطقة، كما يجب انشاء خلايا تتكفل بالنفايات الناتجة عن الوحدات الكائنة داخل المنطقة بالإضافة إلى انشاء محطات تتكفل بمعالجة المياه الصناعية، تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال تبسيط الاجراءات وكذا تطهير الساحة العقارية الصناعية من المتعاملين غير المتزمين بمشاريعهم الاستثمارية.

**الفرع الرابع: دراسة يرقى حسين و بن لكحل محمد أمين بعنوان: "دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر -دراسة حالة ولاية المدية-**

وهي مقالة في مجلة الابداع من جامعة البليدة 2 المجلد 02 العدد 02، والتي عالجت الإشكالية التالية: كيف تتم عملية منح عقود الامتياز على العقار للمستثمرين في الجزائر؟ وماهي وضعية الاستثمار والعقار الصناعي في ولاية المدية؟ حيث هدفت الدراسة إلى التعريف بمكونات العقار الصناعي وكذا دراسة الآلية القانونية لاستغلال العقار الصناعي من خلال عقد الامتياز مع القاء لمحة حول تسيير

العقار الصناعي في ولاية المدية ودوره في ترقية الاستثمار. وعليه توصلت الدراسة إلى بالرغم من أن الدولة تبذل مجهودات جمة في تنظيم العقار الصناعي إلا أن العقبات التي تواجه العقار الصناعي من حيث تحديده وتهيئته تحول دون الاستغلال الأمثل له، كما أن المستثمرين يواجهون التعقيدات والبيروقراطية الإدارية التي تمنع العديد من المستثمرين في انجاز مشاريعهم.

### المطلب الثاني: دراسة مقارنة

ومما سبق في عرضنا والذي تناولنا فيه بعض من الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع في إطاره العام، فعلى الرغم من أن الموضوع المتناول في هذه الدراسة والدراسات السابقة هو العقار الصناعي. فإننا نلاحظ أن الدراسات السابقة قد تناولت الموضوع في شقه القانوني والإجرائي بالإضافة إلى دراسات أخرى تناولته في جانبه التقني مع الإشارة على السريع إلى الجوانب الاقتصادية للموضوع، وهو الشيء الذي أردنا أن نبرزه في تناولنا للموضوع.

في الدراسات السابقة تناولت العقار الصناعي كمتغير وحيد دون أن تكون هناك دراسة مستفيضة للأثر الذي يمكن أن يحدثه في المتغير التابع، وهو ما نحن حاولنا القيام به في دراستنا هذه ألا وهو القيام بدراسة حالة يمكن لها أن تكشف الأثر المباشر الذي يظهر في واقع الاستثمار والعملية الاستثمارية حين يكون هناك تغير على مستوى العقار الصناعي.

وبالتالي فإننا لم نتوسع كثيرا في ماهية العقار الصناعي كونه سوف يحيد بنا عن الهدف الأساسي للدراسة ألا وهو إبراز الجانب الاقتصادي للعقار الصناعي، كما أن الدراسة السابقة قد تناولت الموضوع بتوسع خصوصا في جوانبه القانونية.

كما يمكن الإشارة إلى أن الدراسات السابقة تعاطت مع الموضوع من الزاوية الوصفية للظاهرة، وفي المقابل في دراستنا لم نكتفي بموصف الظاهرة وإنما أضفنا إليها أدوات التحليل الإحصائي من جمع للمعطيات وتحليلها من خلال توزيع الاستبيان على المتدخلين في تسير العقار الصناعي وجمع للاحصائيات، لأجل فهم أوضح للموضوع.

**خلاصة:**

وكحوصلة لما سبق، فقد بينا في هذا الفصل المنظومة التي تحكم العقار الصناعي في الجزائر من خلال الأجهزة المتعددة التي تتدخل في تسييره، وكذا التعديلات التي مست هذه الأجهزة سواء في هيكلتها أو في تحديد صلاحياتها. بالإضافة إلى التطرق إلى تشكيلة العقار الصناعي والتغيرات التي أحدثت فيه. كما تطرقنا إلى الاستثمار كمفهوم عام مرتبط بالعقار الصناعي كونه يشكل أحد أصوله، وكيف أن فهم ظاهرة الاستثمار تمكننا من استغلال أمثل للعقار الصناعي، بحيث نحصل على الهدف الذي من أجله أنشأ هذا العقار، وبالتالي نتوصل الدولة إلى أهدافها والتي خططت لها في سياستها الاقتصادية.

# الفصل الثاني:

دراسة تحليلية وتطبيقية

لأثر تسيير العقار الصناعي

على تشجيع الاستثمار في

ولاية غرداية

### تمهيد:

بعد قيامنا بتوضيح المفاهيم النظرية لهذا الموضوع، سوف نتطرق في هذا الجزء التطبيقي إلى إسقاط الجزء النظري السابق على أرض الواقع، من خلال دراسة واقع العقار الصناعي وتشجيع الاستثمار فيه في ولاية غرداية.

يتناول المبحث الأول عرض جملة من المعطيات المجمعة من مختلف المصادر توضح المناخ العام الذي يشغل فيه تسيير العقار الصناعي بولاية غرداية، وفي المبحث الثاني حاولنا دراسة أثر تسيير العقار الصناعي في عملية تشجيع الاستثمار على مستوى ولاية غرداية.

وقد تم ذلك على مرحلتين، المرحلة الأولى قمنا فيها بتحليل البيانات والإحصائيات المتعلقة بالاستثمار الذي تم خلقه بالعقار الصناعي. والمرحلة الثانية خصصناها لدراسة فعالية تسيير العقار الصناعي من خلال توزيع استبيان على مجموعة من الموظفين المشتغلين في المجال.

### المبحث الأول: واقع الإستثمار في ولاية غرداية

عرفت ولاية غرداية على غرار العديد من ولايات الوطن، وخاصة الولايات الجنوبية منها ديناميكية في تنشيط الحركة الإقتصادية، من خلال العديد البرامج التي سطرته الدولة الجزائرية سواء التنمية من خلال انشاء شبكة من البنى التحتية التي تسهل من تحرك الأفراد وجميع عوامل الانتاج. وكذا التحفيزية من خلال انشاء عدة هيئات مرافقة للمستثمر في المراحل الأولى لمشروعه أو أثناء توسيع استثماره تمثلت في اعفاءات ومنح وقروض بنكية وغيرها...

#### المطلب الأول: المقومات الإقتصادية العامة لولاية غرداية

نشأة ولاية غرداية بموجب القانون رقم: 109/84<sup>1</sup>، بعدما كانت تابعة إداريا لولاية الأغواط، حيث يحدها شمالا كل من الجلفة والأغواط، غربا ولاية البيض وأدرار، شرقا ولاية ورقلة ومن الجنوب تمنراست.

تتكون ولاية غرداية من 13 بلدية و 09 دوائر، بالإضافة إلى استحداث مقاطعة إدارية المنيعية بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 140/15<sup>2</sup>، والتي تتكون من 02 دوائر و 04 بلديات. وكل ذلك يتربع على مساحة تقديرية هي: 84.660,12 كلم<sup>2</sup>.

يقدر إجمالي سكان ولاية غرداية بـ: 463.680 نسمة بمعدل نمو سكاني تقريبي يقدر بـ: 1.78%، وبكثافة سكانية متوسطة هي: 5,48 ن/كلم<sup>2</sup>، إلا أن التركيز الديموغرافي يتوزع بطريقة غير متكافئ.

الجدول رقم (01.02): توزع التركيز الديموغرافي لبلديات ولاية غرداية

البلدية	غرداية	بنوره	العطف	القرارة	بريان	متليلي
ن/كلم <sup>2</sup>	425,87	55,20	26,76	21,93	14,34	10,27
البلدية	الضاية	زلفانة	المنيعية	سبب	ح.القارة	المنصورة
ن/كلم <sup>2</sup>	6,63	6,23	1,98	0,84	0,78	0,75
						ح.لفحل
						0,70

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية غرداية

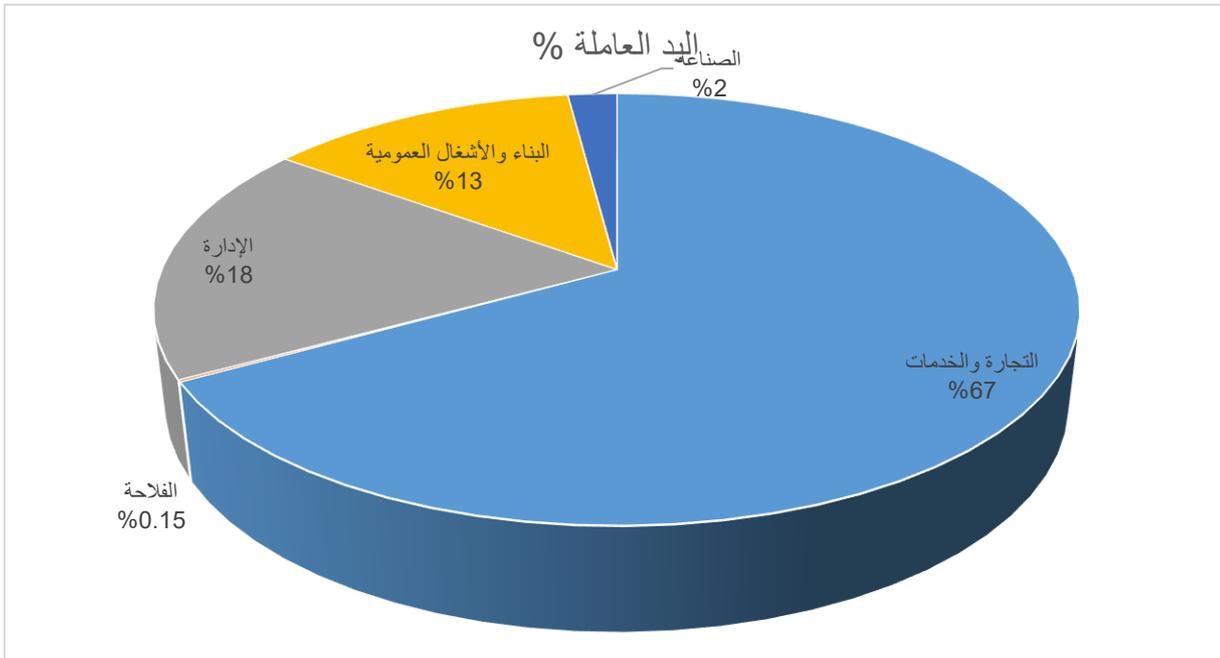
1 القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984 يتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية العدد: 06، السنة: 1984، ص: 139.

2 القانون رقم: 140/15 المؤرخ في: 27 ماي 2015 يتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات، العدد: 29، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية، السنة: 2015، ص: 03.

وعليه فإن 80% من السكان يتركزون في 18% من المساحة الإجمالية والواقعة في شمال الولاية، وأما 20% المتبقية من السكان فتركز في 82% من المساحة الواقعة جنوب الولاية، كما أن 94% من الساكنة تتركز في المدن حيث البنية التحتية أفضل، وهو ما يؤثر بالتأكيد على تموقع وتوزيع النسيج الإقتصادي فيما بعد.

65% من السكان تقل أعمارهم عن 35 سنة، 51% من السكان هم ذكور فيما 49% هم من الإناث. كما تقدر اليد العاملة بـ: 62% من إجمالي السكان، غير أن 40,5% من السكان يعتبرون كيد عاملة نشيطة حيث تكون الإناث 31% من كتلة اليد العاملة، في حين أن نسبة البطالة لآخر احصاء في الولاية سنة 2017 تقدر بـ: 11%، وتتوزع اليد العاملة في مختلف القطاعات حسب الشكل التالي:

الشكل رقم (01.02): نسبة توزيع اليد العاملة حسب القطاعات في ولاية غرداية



المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية غرداية

وما نستنتجه من المعطيات السابقة هو أن أكثر من نصف اليد العاملة مستقطبة في الأنشطة التجارية والخدمية وأن حوالي 2% فقط من تلك العمالة تتواجد في قطاع التصنيع، وهو ما يعطينا صورة تقريبية لنوعية المشاريع المتواجدة على تراب الولاية والتي يمكن أن تستقطبها الولاية ومدى امكانية تطور هذه المشاريع بالنظر إلى توفر اليد العاملة التي تكون المورد البشري لهذه المشاريع.

وإذا ما استثنينا الإدارة أو الوظيف العمومي كونه قطاع غير انتاجي على الأقل بطريقة غير مباشرة، فإن ضعف إستقطاب القطاع الفلاحي لليد العاملة والمقدر بـ: 0,15% راجع عزوف إلى اليد العاملة عن هذا النشاط، وإلى أن الولاية ليست ولاية فلاحية بالدرجة الأولى، بسبب قلة الأراضي الفلاحية الصالحة للزراعة والتي تقدر بـ: 44.155 هـ، أي ما يعادل 0,52% من المساحة الاجمالية للولاية.

وفي المقابل ورغم استحداث منطقتين صناعيتين في الولاية منذ سبعينات القرن الماضي، غير أن اليد العاملة المشتغلة في هذا المجال لا تتعدى 3%، حيث معظم هذه المؤسسات هي مؤسسات ملك الخواص وقد توزعت حسب القطاعات الانتاجية التالية:

الجدول رقم (02.02): توزيع الأنشطة الاقتصادية في المنطقين الصناعيتين بنوره/القرارة

المنتجات	عدد العمال	عدد المؤسسات	قطاع النشاط
الأنايبب، المنتجات والمعدات الكهربائية، الأثاث المعدني...	حوالي 1.500	36، منها 03 مملوكة للدولة	I.S.M.M.E
انتاج الجير والجبس، الرخام والغرانيت، تشكيل الزجاج والكتل الخرسانية...	حوالي 300	71	السيراميك، الزجاج والبناء
الأزرار الجوارب، تجليد وغزل الصوف، الحياك والتطريز...	حوالي 700	89	صناعات النسيج
المعجنات، الألبان ومشتقاته، زيت الزيتون...	حوالي 250	26	الصناعات الغذائية
معالجة الخشب، انتاج الأنتاج الأدوات المكتبية	حوالي 300	36	الخشب الفلين والورق
البلاستيك، المطاط، الطلاء، منتجات التنظيف، الأنايبب..	حوالي 500	61	الصناعات الكميائية
	<b>3.550</b>	<b>319</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

وتتركز أغلب هذه الأنشطة والوحدات في بلديتي غرداية، بنوره، بريان والقرارة، حيث تستأثر المنطقتين الصناعيتين بـ: 60% من اليد العاملة، ورغم كون بلدية غرداية لا تمتلك منطقة صناعية إلا

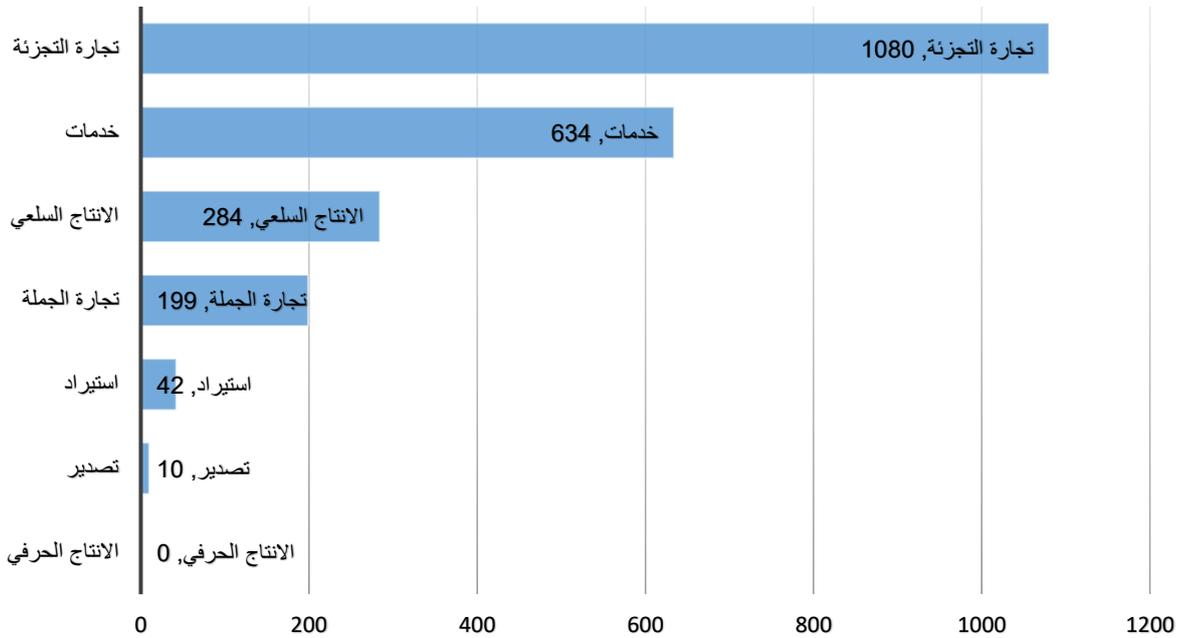
أنها تمتلك أكبر عدد من الوحدات بـ: 128 وحدة سوى أنها لا تشغل إلا 18% من اليد العاملة، وسبب ذلك راجع إلى كونها ورشات ومؤسسات مصغرة.

وكما أشرنا سابقا فإن الجزء الأكبر من اليد العاملة تتواجد في قطاع التجارة والخدمات والأشغال العمومية بنسبة قاربت 80% كونها القطاعات الأكثر كثافة ونشاطا في الولاية، ويدخل ضمنها كل الأنشطة المتعلقة بـ: تجارة التجزئة والجملة، عمليات الاستيراد والتصدير، الأنشطة المتعلقة بالنقل والإيواء والإطعام، الدراسات والتأمين والخدمات المصرفية، والبناء والأشغال الكبرى والبناء.

حيث بلغ عدد البنوك 10 بنوك بمجموع 25 وكالة بنكية، منها 02 بنوك من القطاع الخاص. كما أنه بلغ عدد مؤسسات التأمين 08 مؤسسات بين القطاع العام والخاص. كما نجد 1965 متعامل اقتصادي في باقي الأنشطة التي ذكرناها موزعين بين أشخاص طبيعيين وأشخاص معنويين (شركات ومؤسسات).

وكخلاصة عامة نورد في الجدول التالي مجمل الأنشطة الاقتصادية المتواجدة في ولاية غرداية موزعة حسب القطاعات وطبيعة المتعاملين:

الشكل رقم (02.02): عدد المتعاملين الإقتصاديين موزعين حسب قطاع النشاط



المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات المركز الوطني للسجل التجاري

ومما يمكن قوله في الأخير، أنه ورغم المعطيات التي قدمناها إلا أنه تبقى إحصائيات وأرقام تقريبية، تقربنا إلى أرض الواقع خصوصا إذا اخذنا بعين الاعتبار أن عددا لا يستهان به من الأنشطة لا يصرح بها، أو يقدم أصحابها تصريحات مغلوطة لا تعكس حجم النشاط بصورة حقيقية.

### **المطلب الثاني: حظيرة العقار الصناعي في ولاية غرداية**

بالموازاة مع نمو الأنشطة الاقتصادية من حيث العدد والحجم، وبالنظر إلى الطبيعة الجغرافية للولاية، وانحصار العقار الموجه للاستثمار فقط لدى الخواص، كان لزاما التفكير في خلق فضاءات أخرى غير التي هي موجودة لأجل احتضان واستيعاب المشاريع الاستثمارية المنشأة وتوسيع الأنشطة القائمة.

وفي نفس السياق اتخذت الدولة الجزائرية جملة من التدابير لإنشاء مساحات عقارية واسعة من شأنها خلق تجمعات استثمارية توزعت إلى مناطق صناعية، مناطق نشاطات، وخارج المناطق. بالإضافة إلى أصول المؤسسات الاقتصادية العمومية المنحلة والتي تحول أغلبها إلى الخواص بعدما تم التنازل عن هذه الأصول أول الأمر لفائدة عمال هذه الشركات.

### **الفرع الأول: المناطق الصناعية:**

كان الهدف الأساسي من إنشاء هذا النوع من العقارات وهذا ضمن الإطار العامة للسياسة العامة للدولة القائمة على تصنيع أكبر قدر ممكن من المنتجات محليا دون اللجوء إلى الاستيراد من الخارج، هودفع المستثمرين إلى التوجه إلى خلق أنشطة إنتاجية بمختلف تخصصاتها، والجدول التالي يوضح عدد المناطق الصناعية المتواجدة على تراب بلديات ولاية غرداية:

الجدول رقم (03.02): معطيات حول المناطق الصناعية المتواجدة في ولاية غرداية

تاريخ الانشاء	عدد الوحدات العقارية	المساحة الاجمالية (هـ)	الجهة المسيرة	الجهة المهينة	الموقع	طبيعة العقار
1970	215	118	**U.G.Z.I.A	*D.I.M	بلدية بنوره	المنطقة الصناعية بنوره
2015	57	24	D.I.M	D.I.M		المنطقة الصناعية بنوره التوسعة
1969	169	112	U.G.Z.I.A	D.I.M	بلدية القرارة	المنطقة الصناعية القرارة
2011	175	100	***ANIREF	ANIREF	بلدية غرداية	المنطقة الصناعية واد نشو
		<b>616</b>	<b>354</b>	<b>المجموع</b>		

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

\* مديرية الصناعة والمناجم

\*\* وحدة تسيير المناطق الصناعية والنشاطات

\*\*\* الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

من خلال الجدول نلاحظ أنه توزعت عملية الانشاء والتسيير بين عدة هيئات، ففي حين أن مديرية الصناعة والمناجم قامت بتهيئة 3 من أصل 4 مناطق صناعية وتسيير منطقة واحدة، فإن وحدة تسيير المناطق الصناعية والنشاطات تم اسناد إليها فقط عملية التسيير في منطقتين صناعيتين، كما يجدر الإشارة إلى غياب القطاع الخاص في عملية الانشاء والتسيير علما أن التشريع المعمول به يسمح بممارس هذا النوع من الأنشطة للخواص.

كما يلاحظ أنه من ضمن 13 بلدية على مستوى ولاية غرداية تم تركيز الأربع 4 مناطق صناعية التي تمتلكها الولاية في 3 بلديات منها اثنتان في بلدية بنوره والبقية في بلديتي غرداية والقرارة،

وإذا أخذنا بعين الاعتبار أن المنطقة الصناعية بنوره والمنطقة الصناعية القرارة من المناطق الصناعية المنشأة قديماً، فإن حجم الزيادة في مساحة المناطق الصناعية قدر بـ: 54%.

بالإضافة إلى تركيز هذه المناطق الصناعية في نطاق جغرافي لا يتعدى قطره 30 كلم، باستثناء المنطقة الصناعية الواقعة في بلدي القرارة، وهذا راجع حسب تقديرنا إلى الطابع الفلاحي لبعض المناطق والتي هي موجهة إلى القطاع والاستثمار الفلاحي.

كما أن عدد الوحدات العقارية عرفت هي الأخرى ارتفاع يقدر بـ: 60% وهو ما يمثل 232 وحدة عقارية بمساحة متوسطة تقدر بـ: 5000 م<sup>2</sup> لكل وحدة.

### **الفرع الثاني: مناطق النشاطات**

لم تكثف الهيئات العمومية القائمة على الاستثمار في المستوى المحلي فقط بالمناطق الصناعية، بل تعدى ذلك إلى إنشاء مناطق للنشاطات والتي تحتضن باقي المشاريع التي لا يمكن تركيزها على مستوى المناطق الصناعية. وهذا مراعاة لحجم الوحدات الاستثمارية كون أغلبها عبارة عن مؤسسات صغيرة ومتوسطة وكذا الأخذ بعين الاعتبار حاجاتها الحقيقية للعقار الصناعي والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم (04.02): معطيات حول مناطق النشاط المتواجدة في ولاية غرداية

تاريخ الانشاء	عدد الوحدات العقارية	المساحة الاجمالية (هـ)	الجهة المسيرة	الجهة المهيئة	الموقع	طبيعة العقار
1994	209	40.85	**A.F.W	*D.I.M	بلدية العطف	منطقة النشاطات العطف
2015	68	14.4	A.F.W	D.I.M		منطقة النشاطات العطف توسعة
2001	43	37.93	A.F.W	D.I.M	بلدية بريان	منطقة النشاطات بريان
2015	44	18	A.F.W	D.I.M		منطقة النشاطات لروي
2015	57	16	A.F.W	D.I.M		منطقة النشاطات المداغ الكبير
1988	123	40.7	A.F.W	D.I.M	بلدية القرارة	منطقة النشاطات القرارة
1986	242	42.34	A.F.W	/	بلدية غرداية	منطقة النشاطات بوهاوة
2014	160	25	A.F.W	/	بلدية المنيعه	منطقة النشاطات المنيعه
2014	96	50	A.F.W	D.I.M		منطقة النشاطات المنيعه الجديدة
1987	47	50	A.F.W	/	بلدية متليلي	منطقة النشاطات متليلي
2014	243	50	A.F.W	D.I.M		منطقة النشاطات متليلي 02
2014	117	80	A.F.W	D.I.M		منطقة النشاطات متليلي الجديدة
1986	58	10.81	A.F.W	/	بلدية زلفانة	منطقة النشاطات زلفانة
	<b>1507</b>	<b>476</b>	<b>المجموع</b>			

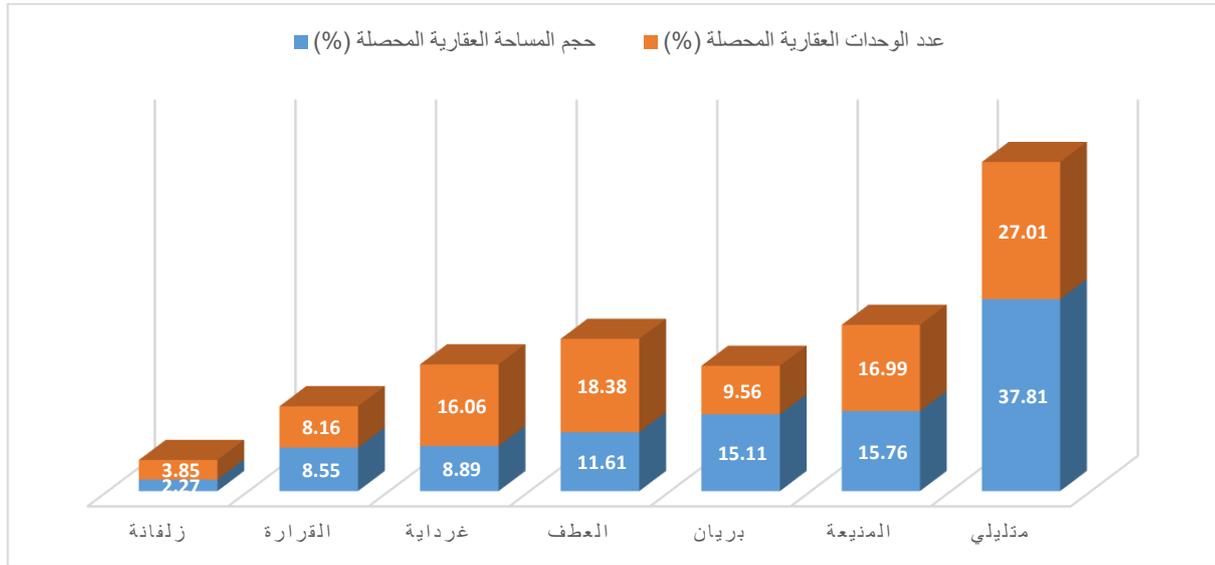
من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

\*مديرية الصناعة والمناجم

\*\* الوكالة العقارية الولائية

من خلال الجدول نلاحظ أن من أصل 13 بلدية توزعت هذه المناطق على 07 بلديات، حيث بلغت المساحة الكلية المخصصة لاحتضان المشاريع ب: 476 هكتار بعدد وحدات يقدر ب: 1.507 وحدة عقارية بمتوسط مساحات يتراوح ما بين 300 م<sup>2</sup> و 500 م<sup>2</sup> وإلى غاية 1000 م<sup>2</sup>.

الشكل رقم (03.02): نسبة توزع مناطق النشاطات حسب البلديات



المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

استحوذت كل من بلديتي متليلي والمنذبعة على أكثر من 50% من المساحة الإجمالية المخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية في مناطق النشاطات، فيما توزع الباقي على البلديات الأخرى. وهذا راجع إلى كون أن بلديات مثل غرداية، بنوره والقرارة تحتضنان النوع الآخر من العقار الصناعي وهي المناطق الصناعية، وأما بخصوص بلدية زلفانة فقد تقرر التركيز فيها على الأنشطة الحموية فيما يطلق عليه بمناطق التوسع السياحي.

### الفرع الثالث: المناطق الخاصة

نقصد بالمناطق الخاصة أو المناطق الخارجة أو Hors Zone، جميع الأوعية العقارية أو الوحدات العقارية الواقعة خارج مناطق النشاطات والمناطق الصناعية المحفوظة والموجهة لاحتضان مشاريع اقتصادية تنشأ من خلال أدوات التعمير، ويحدد معالمها في مخططات شغل الأراضي الذي تعده مديرية التعمير والهندسة المعماري والبناء.

بالإضافة للأوعية العقارية التي تكون محل اقتراح المستثمر وموافقة اللجنة المشتركة للاستثمار، مع مراعاة طبيعة النشاط ومدى ملائمته للبيئة المحيطة به.

ويتم السماح لمثل هذا الإجراء ألا وهو انشاء مشاريع اقتصادية خارج مناطق النشاط والمناطق الصناعية من خلال طبيعة المشروع، إما لضرورة تواجهه في بعض المناطق الخاصة مثل الطرق الوطنية

والولائية مثل محطة الخدمات، أو للخدمات التي يقدمها مما يحتم ضرورة تقريبه للمستهلك من مثل حدائق التسلية أو المراكز التجارية...

فمن جملة 458 موقع على مستوى تراب بلديات غرداية، وبمختلف تصنيفاتها سواء كانت مناطق نشاطات أو مناطق صناعية أو خارج المناطق. نجد 212 موقع من خارج المناطق تم الموافقة لأصحاب المشاريع ومنحهم قرار الامتياز لتجسيد مشاريعهم وهو ما يمثل 46% من مجمل المشاريع، والسبب راجع إلى أن وحدات عقارية مستقلة ويسهل الحصول فيما بعد على رخص البناء، وإعداد الدراسات التقنية المتعلقة بها كما أن البنية التحتية متوفرة. عكس مناطق النشاط أو المناطق الصناعية فهي تخضع لإجراء تتمدد من زمن الحصول واستغلال العقار، كون جميع الوحدات العقارية مرتبطة فيما بينها أي يجب إعداد منطقة النشاط بالكامل حتى يتسنى للمستثمرين البدء في عملية انشاء مشاريعهم.

الجدول رقم (05.02): عدد الوحدات العقارية في المناطق الصناعية الموجهة للاستثمار فيها

المنطقة الصناعية	المنطقة الصناعية	المنطقة الصناعية	المنطقة الصناعية	
القرارة	بنوره التوسعة	بنوره	واد نشو	
98	56	199	76	عدد القطع الممنوحة
57,99	98,25	92,56	43,43	نسبة الاستيعاب %

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

وإذا ما استبعدنا العامل الزمني في انشاء هذه المناطق، فإننا نلاحظ أن المناطق الأكثر توجهها وتفضيلا لتركيز المشاريع الاستثمارية كانت في بلدية بنوره، حيث وصل نسبة الامتلاء في المنطقتين الصناعيتين المتواجدين في هذه البلدية إلى حد الأقصى وعدم المقدرة على استيعاب مشاريع أخرى لنفاذ الأوعية العقارية، وبالتالي توجيه المستثمرين إلى منطقة واد نشو والقرارة والتي وصلت فيها النسبة إلى حدود النصف بالنسبة للأولى، وجاوزته بقليل بالنسبة للثانية.

ويعزى ذلك إلى أن منطقتي بنوره تتميز بموقع إستراتيجي بمحاذاة الطريق الوطني رقم: 01 تتوفر على جميع البنى التحتية وكذا القرب من عاصمة الولاية، بالإضافة إلى توفر الحماية والشروط الأمنية.

وأما بخصوص مناطق النشاطات، فكان توزع الأوعية العقارية حجم المناطق كان كالتالي:

الجدول رقم (06.02): عدد الوحدات العقارية في مناطق النشاطات الموجهة للاستثمار فيها

نسبة الاستيعاب %	عدد القطع الممنوحة	نوع المنطقة
100	209	منطقة النشاطات العطف
88.24	60	منطقة النشاطات العطف توسعة
100	43	منطقة النشاطات بريان
97.73	43	منطقة النشاطات لروي
94.74	54	منطقة النشاطات المداغ الكبير
100	123	منطقة النشاطات القرارة
100	242	منطقة النشاطات بوهرارة
90.63	145	منطقة النشاطات المنيعة
54.17	52	منطقة النشاطات المنيعة الجديدة
100	47	منطقة النشاطات متليلي
63.37	154	منطقة النشاطات متليلي 02
42.74	50	منطقة النشاطات متليلي الجديدة
100	58	منطقة النشاطات زلفانة

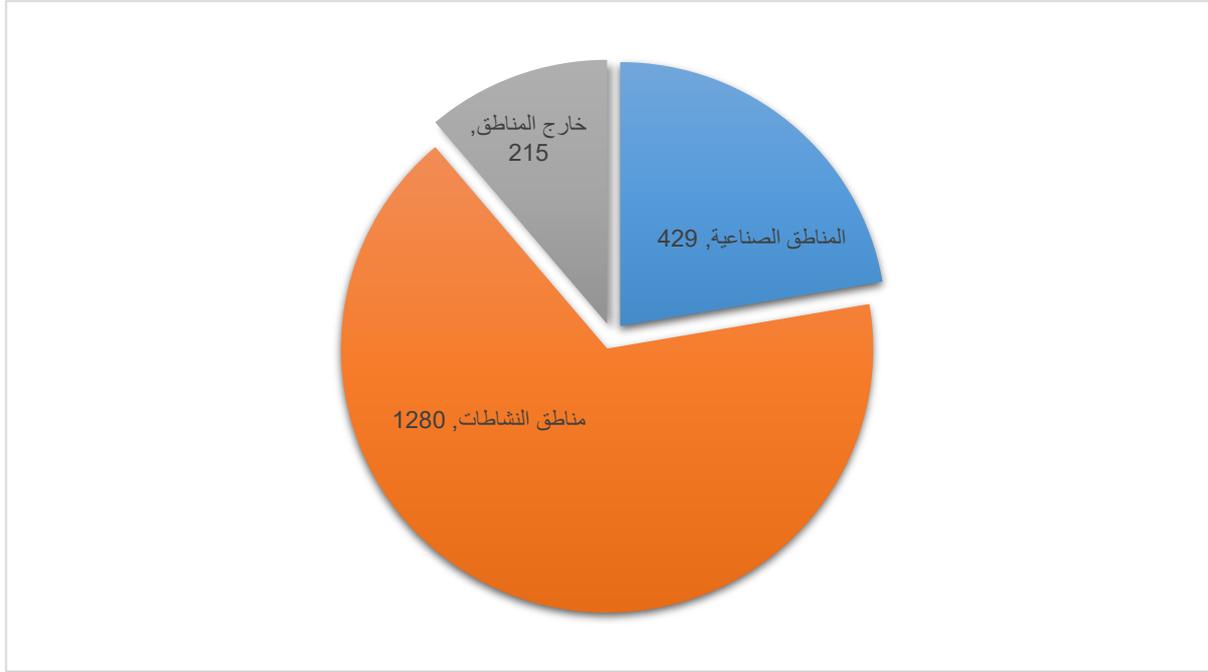
من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

نلاحظ من الجدول السابق، أن نصف مناطق النشاطات قد بلغت أقصى قدرتها الاستيعابية، وهي موزعت على عدة بلديات. في حين أن المناطق التي بلكاد وصلت إلى نصف طاقتها الاستيعابية فالسبب راجع إلى حداثة انشاء هذه المناطق، وأما بخصوص تلك الممتلئة فهي تخضع لنفس السياقات التي ذكرناها بالنسبة للمناطق الصناعية وهي توفر وجود البنية التحتية، القرب من التجمعات الحضرية، والبيئة الآمنة.

وبإضافة المناطق الخارجة عن التصنيفين السابقين، والقيام بالمقارنة من خلال عدد الوحدات

العقارية المرخص لإقامة المشاريع عليها نحصل على الشكل التالي:

الشكل رقم (04.02): عدد الوحدات العقارية الممنوحة لكامل المناطق



المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

وعليه فإن مناطق النشاطات شهدت انشاء 1280 وحدة عقارية لإقامة العدد نفسه من المشاريع العقارية، في حين تلتها المناطق الصناعية ب: 429 وحدة وجاءت في الأخير المناطق خارج التصنيف ب: 215 وحدة عقارية.

وتفسير ذلك هو حجم الوعاء العقاري الكلي المخصص للمناطق النشاطات والمقدر ب: 477 هـ، أما ما خصص للمناطق الصناعية فهو: 354 هـ، بالإضافة إلى رغبة السلطات العمومية في تجميع الأنشطة الاقتصادية ضمن فضاءات مخصصة لهذا الغرض خصوصا الانتاجية منها، وكذا طبيعة ونوعية الأنشطة الاستثمارية المنشأة من قبل المستثمرين، وهو ما سنفصله في المبحث التالي.

## المبحث الثاني: تشجيع الاستثمار بولاية غرداية من خلال آليات تسيير العقار الصناعي

لقد كان تفعيل آليات الاستثمار عموما من قبل السلطات العمومية من خلال استحداث وتعديل في مهام بعض الأجهزة المرافقة للمستثمرين ولعملية الاستثمار، بالإضافة إلى سن وضبط التشريعات القانونية المتعلقة بالاستثمار بناء على التجارب السابقة، حيث شهدت بعض النقائص والسلبيات وكذا الأثر السلبي في تنشيط الاستثمار، أين لم تحقق الغرض المطلوب حيث انتهى بأغلب الأوعية والعقارات الصناعية الممنوحة آنذاك إلى تحويلها لوجهة غير التي أنشأت من أجلها.

لذا وتقاديا لذلك، تم الاعتماد على صيغة منح الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل، وذلك بأن تقوم الجهات الرسمية بمنح المستثمر الوعاء العقاري الذي يختاره والموجه للانشاء مشروع استثماري الذي يريده، على أن يقوم باستغلال العقار دون أن يكون له حق التملك وبالتالي يكون مستأجرا له لمدة 99 سنة، على أن تقدم له الدولة تسهيلات من مثل أن يستأجر العقار الصناعي بالدينار الرمزي ل: 10 سنوات الأولى من بداية الاستغلال، وهو الإجراء الذي تم العمل به ابتداء من سنة 2012 و إلى غاية يومنا هذا.

كما أن جميع الاستثمارات المنشأة في ولاية غرداية ضمن آليات تسيير العقار الصناعي، أخذت الشكل أو التصنيف الأول والثاني ألا وهي: مناطق النشاطات والمناطق الصناعية. كما أن جميع المشاريع الاستثمارية تم الموافقة عليها والترخيص لها من طرف اللجنة المشتركة للاستثمار.

وضمن هذا الإطار فإن جميع المعطيات وتحليل البيانات التي إعتدناها في دراستنا هذه، وكذا دراسة الأثر الذي أحدثته عمل آلية العقار الصناعي في تحفيز دينامية الاستثمار ستكون خاضعة لهذه الشروط.

### المطلب الأول: دراسة تحليلية للمشاريع المستقطبة

من الجدير بالذكر بأنه، لا توجد شروط مسبقة تتحكم في قرارات المستثمر من حيث تحديده لنوع المشاريع التي سيقوم بإنشائها، إلا في بعض الحالات التي تقوم فيها لجنة منح الامتياز والتي يترأسها الوالي برفض بعض المشاريع نظرا لتشبع السوق منها، أو يمكن أن تحدث أضرار في البيئة الحاضنة لها، أو تحتاج إلى تراخيص إضافية.

### الفرع الأول: حجم المشاريع المحصلة:

على طول الفترة الممتدة من سنة 2012 وإلى غاية النهاية سنة 2018، شهدت تزايد في طلبات الحصول على تراخيص للاستثمار، بحيث أن العديد من مناطق النشاطات والمناطق الصناعية تعرف تشبعا وعدم قدرة على استيعاب مشاريع جديدة، مما سيضطر السلطات العمومية مستقبلا لاستحداث مناطق جديدة.

غير أنه عند القيام بالتدقيق في عدد المشاريع خلال كافة مراحل عملية الدراسة وإلى غاية توطين المشاريع الاستثمارية، نجد تباينا في التوزيع، والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم (07.02): عدد المشاريع الاستثمارية خلال كل مرحلة من مراحل المعالجة

مراحل تدرج المشاريع	عدد المشاريع الاستثمارية	نسبة الفعالية %
المشاريع المودعة في مختلف القطاعات	2263	100
المشاريع المقبولة في مختلف القطاعات	867	38,31
المشاريع المرفوضة في مختلف القطاعات	453	20,02
المشاريع المقررة في مختلف القطاعات	459	20,28
المشاريع المتحصلة على عقود الاستغلال	148	6,84
المشاريع قيد الاستغلال في مختلف القطاعات	66	2,92

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

نلاحظ من خلال الجدول أن عدد المشاريع المودعة لأجل الترخيص بالمنح إلى غاية نهاية سنة 2018 وصلت إلى: 2263 مشروع، بمتوسط سنوي قدر بحوالي: 323 مشروع مقدم، منها 52% مشاريع مصنفة ضمن الأنشطة الصناعية، وإذا ما قارنا المتوسط السنوي للمشاريع المودعة للاستثمار مع المتوسط السنوي لعدد التقييدات على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري - فرع غرداية - لنفس الفترة، فإنها تمثل 13,5% من مجموع القيود المسجلة، وبالتالي فهي تعبر عن الزيادة في التسجيلات التجارية والتي استحدثت بتحفيز من آليات تسيير العقار الصناعي.

غير أن 38,31% من المشاريع المودعة تم الموافقة عليها، وهي نسبة ضعيفة تمثل تقريبا 3/1 من عدد المشاريع المودعة أول مرة. في حين أن 6,84% من المشاريع تحصلت على عقودها والتي تمكن المستثمرين من البدء في تجسيد استثماراتهم.

وفي المحصلة لا نحصل إلا على 44,60% من المشاريع قام أصحابها بإنشائها والبدء في تشغيلها ووضعها قيد الاستغلال، وهي تمثل 66 مشروعا وأغلبها مشاريع خدمية بالدرجة الأولى، كما أنها تمثل 2,92% فقط من المشاريع الإقتصادية التي استطاعت بالفعل أن تتحقق على أرض الواقع من مجموع المشاريع التي يرغب المستثمرون إنجازها.

### الفرع الثاني: طبيعة المشاريع المحصلة:

تتوعد طبيعة المشاريع الاستثمارية لنفس الفترة الزمنية من حيث القطاعات والأنشطة، وأظهرت شبه توازن في تفضيلات المستثمرين فمن المجموع الكلي للمشاريع التي تقدم أصحابها للحصول على رخصة الاستثمار، نجد أن 52,10% من المشاريع تصنف في خانة المشاريع الصناعية، في حين أن 43,13% من المشاريع توجد في قطاع الخدمات بمختلف تخصصاته، وتوزعت 4,77% المتبقية في أنشطة ك: المراكز التجارية، البناء والأشغال العمومية...

الجدول رقم (08.02): توزع المشاريع الصناعية حسب فروع النشاط

نوع النشاط	عدد المشاريع	نسبته إلى عدد الأنشطة الكلي %
صناعة الحديد، الصلب، المعدنية، الميكانيكية والكهربائية	256	11,31
صناعة مواد البناء	200	8,84
صناعة المواد الكيماوية	286	12,64
إنتاج الأعلاف	300	13,26
<b>المجموع</b>	<b>1.042</b>	<b>46,05</b>

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

وقد قدر الرأسمال المشغل في هذه الأنشطة مجتمعة بـ: 214.883.015 دج في حين أن اليد المقدر تشغيلها هي: 32.087 يد عاملة. أما المساهمة المقدر للقطاع الخدمي فكانت برأسمال تقديري هو: 176.849.340 دج فيما بلغت اليد العاملة المقدر تشغيلها بـ: 52.021 يد عاملة، والجدول التالي يوضح الأنشطة الموزعة في هذا القطاع:

الجدول رقم (09.02): توزيع المشاريع الخدمية حسب فروع النشاط

نوع النشاط	عدد المشاريع	نسبته إلى عدد الأنشطة الكلي %
فندقة وإطعام	491	21,70
خدمات عامة	401	17,72
<b>المجموع</b>	<b>892</b>	<b>39,42</b>

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

غير أنه وكما أسلفنا في الفرع الأول فإن فقط 38,31% من العدد الإجمالي للمشاريع حصلت على الموافقة، وبالتالي فإنه من الطبيعي أن نشهد تغيرا في مجموع مساهمة كل نشاط من حيث رأسمال واليد العاملة، كما أنه يعطينا تصورا حول نوع وكم الأنشطة التي تجد طريقها إلى أرض الواقع. وبالتالي فإن توزيع الأنشطة المذكورة أعلاه، بعد حصولها على الموافقة كان كالتالي:

الجدول رقم (10.02): توزيع المشاريع الاستثمارية المنجزة حسب القطاعات

نوع النشاط	عدد المشاريع المصرح لها	عدد المشاريع المنجزة	نسبة الفعالية %
صناعة الحديد، الصلب، المعدنية، الميكانيكية والكهربائية	109	3	2.75
صناعة مواد البناء	77	5	6.49
صناعة المواد الكيماوية	135	9	6.67
انتاج الأعلاف	127	9	7.09
فندقة وإطعام	168	16	9.52
خدمات عامة	130	8	6.15

المصدر: من إعداد الطالب بناء على إحصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية

وفي بالتالي فإننا نلاحظ أن جميع أنواع الأنشطة تحقق نفس نسبة التجسيد على أرض الواقع، بالاستثناء الحديد، الصلب، المعدنية، الميكانيكية والكهربائية فإنها حافظة على الاتجاه العام الذي شهدناه في الفرع الأول، على الرغم من أن الأنشطة الصناعية تتطلب كثافة في رأسمال وفترات زمنية أطول للاسترداد، على عكس الأنشطة الخدمية والتي لا تتطلب تكاليف أولية كبيرة كما أنه ليس لديها حساسية كبيرة تجاه البيئة الخارجية.

وكمحصلة لهذه الدراسة التحليلية، نلاحظ أن عدد المشاريع الاستثمارية التي استطاعت أن ترى النور على أرض الواقع ضئيلة جدا بالمقارنة للمشاريع التي تم الترخيص لها وبالتالي يقودنا التساؤل إلى إمكانية أن هذا الخلل يكمن في التسيير (الإدارة) وثقل الإجراءات القانونية، وبالتالي فإن الإجراءات الجديدة منذ 2012 لم يكن لها أثر في تشجيع الاستثمار، بل على العكس فإن طلبات الاستثمار تتزايد ولكن هناك تأخر في منح العقود والاستغلال، أم هناك أسباب أخرى؟؟...

ومن أجل فهم السبب وراء هذه المشكلة وتحديد الأسباب قمنا بتوجيه استبيان إلى العاملين بالإدارات المشرفة على تسيير العقار الصناعي وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

### **المطلب الثاني: دراسة ميدانية لأثر تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بالولاية**

سنقوم في هذا المحور بعرض نتائج الدراسة التي قمنا بها من خلال تبيان في الفرع الأول مجتمع الدراسة والعينة، تحديد المتغيرات وطريقة جمعها، ثم تلخيص المعطيات المجمعة. أما في الفرع الثاني فسنعرض النتائج تسلسليا باستخدام جداول والتعليق عليها، ثم بعدها تحليل وتفسير المخرجات من خلال ربط النتائج بالفرضيات للتوصل إلى اختبار الفرضيات.

#### **الفرع الأول: منهجية الدراسة**

##### **1. نموذج الدراسة:**

يتكون نموذج الدراسة من متغيرين، متغير مستقل هو: تسيير العقار الصناعي ومتغير تابع هو تشجيع الاستثمار، حيث تركزت إشكالية الدراسة في: مدى أثر تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بولاية غرداية خلال الفترة الممتدة من 2012 إلى 2018؟

##### **2. مجتمع الدراسة وعينتها:**

يتكون مجتمع الدراسة من موظفي المؤسسات والإدارات العمومية الذين لوظائفهم صلة بتسيير العقار الصناعي سواء من حيث معالجة ملفات العمليات المتعلقة بالعقار الصناعي، أو معالجة ملفات المستثمرين طالبي العقار الصناعي لتركيز مشاريعهم، ويتوزعون على المديرية والإدارات التالية: مديرية أملاك الدولة لولاية غرداية، مديرية الصناعة والمناجم لولاية غرداية، مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية غرداية، الوكالة العقارية لولاية غرداية، وحدة تسيير المناطق الصناعية والنشاطات غرداية ومؤسسة ديفاندوس جنوب.

وقد تم اختيار عينة قصدية من بين هؤلاء الموظفين بـ 33 موظفاً من بين مجتمع دراسة قدره الطالب بـ 38 موظفاً أي بنسبة تمثيل تبلغ 86.84%.

### 3. بناء أداة الدراسة:

تم استخدام نموذج استبانة بغرض جمع البيانات المتعلقة بموضوع الدراسة الذي هو الأثر الحاصل في تشجيع الاستثمار من خلال آليات تسيير العقار الصناعي المطبقة .

لم يتوصل الطالب في حدود الوقت والجهد المتاح - من التوصل إلى استبيانات في دراسات سابقة تسمح له باستلهاام المحاور الضرورية لقياسها بالاستبيان على ضوء الدراسات العلمية المتراكمة، وهو ما نجم عنه صعوبة في بناء أداة الدراسة، لاسيما مع قلة خبرة الطالب في إعداد مثل هذه البحوث.

ومن أجل ذلك، فقد استعنا في سبيل بناء نموذج الاستبيان -بناء على توجيهات المشرف- ، بمقابلات تم عقدها مع الموظفين الذين لهم علاقة مباشرة بمهام تتعلق بتسيير العقار الصناعي في مجتمع الدراسة، وقد سمح لنا ذلك بصياغة استبيان بأسئلة ذات خيارات تستهدف التجربة الواقعية، من أجل الخروج بنتائج ذات معنى ومصداقية .

#### أ. تصميم الاستبانة:

تضمن الاستبيان مقدمة تعريفية حول البحث والغرض منه، مع تشجيع المشاركين على الاجابة باهتمام على الاستبيان، بالإضافة إلى:

- الجزء الأول: معلومات خاصة حول المشارك تتعلق ب: المستوى الوظيفي والأقدمية في الوظيفة.
- الجزء الثاني: ضم 15 سؤالاً بخمسة خيارات وفق سلم ليكارت موزعة على ثلاثة محاور:  
المحور الأول: يضم خمسة أسئلة تدور حول مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري بولاية غرداية.  
المحور الثاني: يضم خمسة أسئلة تدور حول مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار بولاية غرداية.

**المحور الثالث:** يضم خمسة أسئلة تدور حول نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية بسبب التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي.

**ب. صياغة فقرات الاستبانة:**

تم تصميم الاستبيان على طريقة الفقرات ذات الخيارات، وفق مقياس ليكارت الخماسي، الذي يتكون من خمس نهاية مغلقة وفق الرتب التالية: موافق بشدة، موافق، محايد، معارض، معارض بشدة، ولقد تم حساب الوسط الحسابي المرجح لدرجات سلم ليكارت، بقسمة عدد الفقرات على درجات السلم  $(0.8=5/4)$ ، وعلى أساس القيمة المحصلة يتم حساب قيم درجات السلم التي ستستخدم كأداة مساعدة في الحكم على درجة الفقرات.

الجدول رقم (11.02): جدول التوزيع وفق مقياس ليكارت الخماسي

الدرجات	سلم ليكارت الخماسي	مجال الوسط الحسابي المرجح
1	موافق بشدة	1 - 1,79
2	موافق	1,80 - 2,59
3	محايد	2,60 - 3,39
4	معارض	3,40 - 4,19
5	معارض بشدة	4,20 - 5

المصدر: من إعداد الطالب

**ت. توزيع الاستبانة:**

اعتمدنا في توزيع الاستبانة على التسليم المباشر لنسخة ورقية لكل فرد في العينة، من خلال التنقل إلى مقر عمل المستهدفين في الدراسة، وقد تمثلت صعوبة العملية في تزامن توزيع الاستبيان مع فترة العطل، وقد تم توزيع 33 استبياناً، تمكنا من استرجاع 28 منها، أي بنسبة استرجاع قدرت بـ: 84.84%، وكانت كلها قابلة للتحليل واستخلاص البيانات.

الجدول رقم (12.02): معطيات حول الاستبيان المعتمد في الدراسة

محاور الاستبيان	عدد الفقرات	عدد الاستبانات الموزعة	عدد الاستبانات المسترجعة	نسبة الاسترجاع	الاستبانات القابلة للتحليل
03	15	33	28	%84.84	28

المصدر: من إعداد الطالب

#### 4. قياس صدق أداة الدراسة وثباتها

##### أ. ثبات أداة الدراسة:

يقصد بثبات أداة الدراسة الحصول على نفس النتائج من الاستبانة بافتراض إعادة توزيعها أكثر من مرة وخلال فترات متباعدة، وبالتالي الحصول على استقرار في النتائج من أفراد العينة.

ولقياس هذا الثبات اعتمدنا على معامل الارتباط ألفا كرونباخ Alpha Cronbach، وهو يشير إلى قوة الارتباط وتماسك فقرات الاستبيان، في برنامج SPSS V.22. وكانت نتائج الاختبار على محاور الاستبانة كالتالي:

الجدول رقم (13.02): نتائج معامل ألفا لمحاور الدراسة

محاور الاستبانة	عدد الفقرات	معامل الثبات	نسبة الثبات %	النتيجة
مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري	05	0.599	60	تعد معاملات الثبات للمقاييس المتعلقة بمتغيرات الدراسة مقبولة
مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار	05	0.578	57.8	
نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي	05	0.657	65.7	
المجموع	15	0.601	60.1	

المصدر: من إعداد الطالب بناء على مخرجات برنامج SPSS.

يلاحظ من الجدول أن معامل ألفا كرونباخ لأداة الدراسة ككل بلغ (0.601) وهي نتيجة مقبولة، وعليه فإذا تم توزيع الاستمارة مرة أخرى فإنها نسبة احتمالية تكرر نفس نتائج العينة هو (60%).

### ب. صدق أداة الدراسة:

ويقصد به أن تكون استبانة الدراسة صادقة في قياس ما وضعت لأجله، وبالتالي الإجابة على الأسئلة والفرضيات، وقد تم قياس الاتساق الداخلي بين فقرات المحور الواحد، وهو عبارة عن الجذر التربيعي لمعامل ألفا وكانت النتائج كالتالي:

الجدول رقم (14.02): نتائج معامل الصدق لمحاور الدراسة

معامل الصدق	عدد الفقرات	محاور الاستبانة
0.774	05	مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري
0.76	05	مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار
0.811	05	نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي
0.775	15	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب بناء على مخرجات برنامج SPSS.

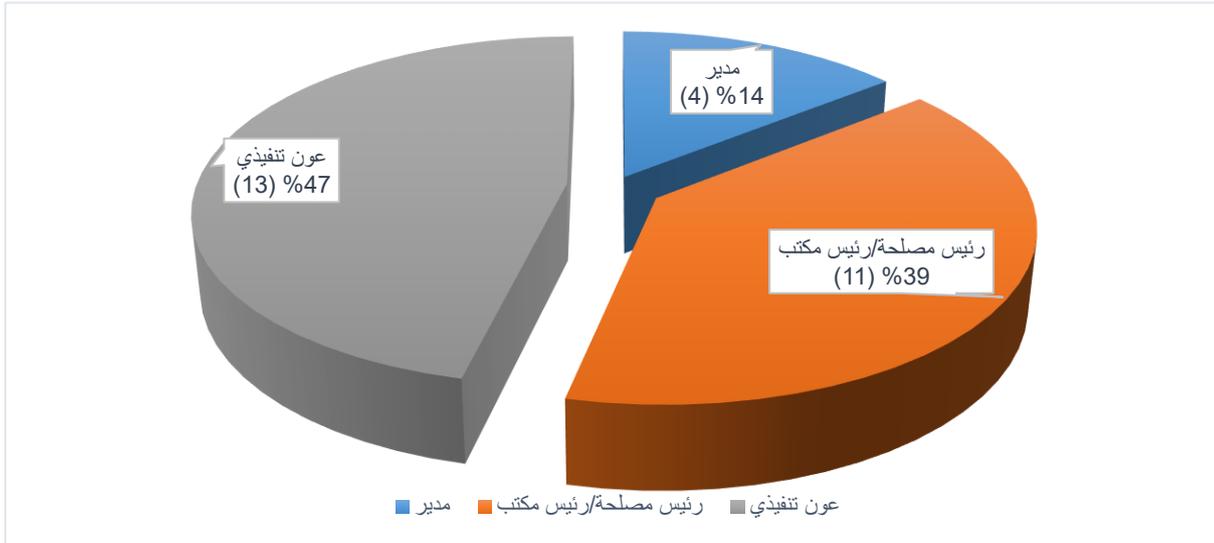
ونلاحظ أن معاملات الصدق للمحاور مرتفعة، وقد بلغ معامل الصدق للاستبانة ككل 77,5% وهي نسبة تدفعنا للثقة في النتائج المحصلة من إجابات المستجوبين على فقرات الاستبيان.

### الفرع الثاني: نتائج الدراسة وتحليلها

#### أ. خصائص أفراد العينة:

انصب اهتمامنا في الاستبيان على معرفة نوعين من الخصائص التي يمكن أن يكون لها تأثير على إجابات المستجوبين، وهما: المنصب الوظيفي، والخبرة المهنية للمستجوبين.

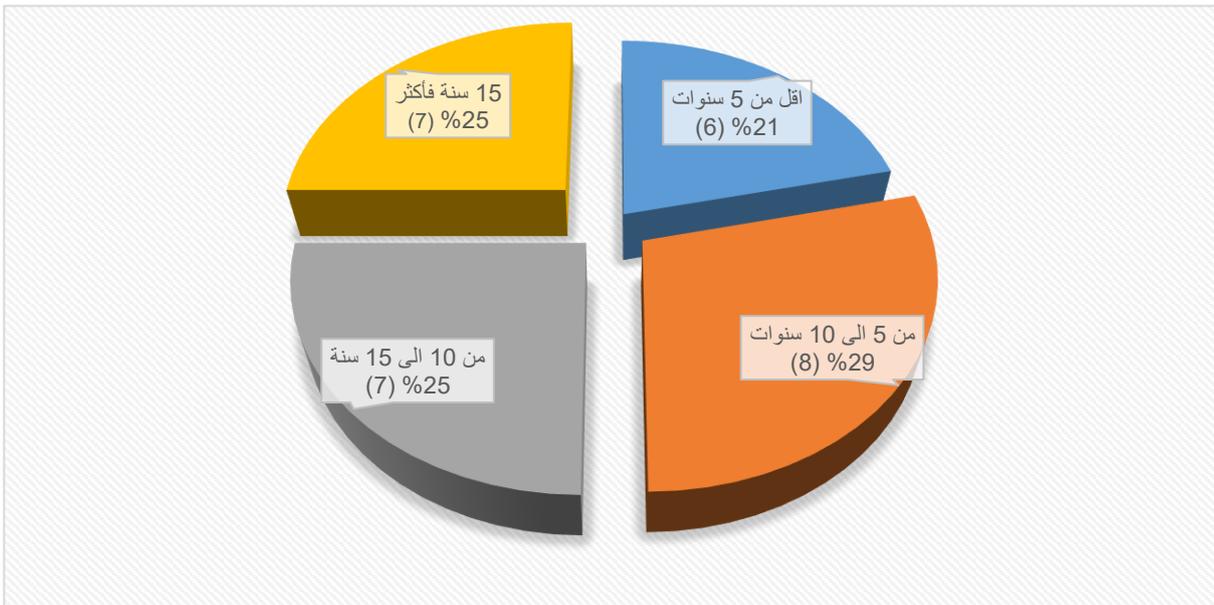
الشكل رقم (05.02): توزيع أفراد العينة حسب المنصب الوظيفي



المصدر: من إعداد الطالب بناء على مخرجات الاستبيان

حسب متغير الوظيفة نلاحظ أن نسبة 14% من أفراد العينة هم مدراء (الإدارة العليا)، ونسبة 39% هم من رؤساء المصالح أو المكاتب (الإدارة الوسطى)، في حين أن الأعوان التنفيذيين فنسبتهم 47% (الإدارة الدنيا)، وهو توزيع مقبول وفق معيار التسلسل الوظيفي الهرمي، هذا من جهة، ويسمح بتنوع الإجابات من مختلف مستويات الإدارة التي تضطلع بمهمة تسيير العقار الصناعي بولاية غرداية.

الشكل رقم (06.02): توزيع أفراد العينة حسب الخبرة المهنية



المصدر: من إعداد الطالب بناء على مخرجات الاستبيان

تبين نتائج تفرغ الاستبيان على برنامج SPSS أن 21% من أفراد العينة يمتلكون خبرة مهنية أقل من 5 سنوات، ويلبها 29% من الأفراد لديهم خبرة مهنية تتراوح بين 5 إلى 10 سنوات، في حين تحصلنا على 25% كنسبة متساوية لكل من الأفراد الذين يحوزون على خبرة مهنية من 10 إلى 15 سنة وكذا الأفراد الذين لهم خبرة أكثر من 15 سنة.

إن اختبار اثر الخبرة على الإجابات لا يمكن معرفته إلا من خلال فرضية الفروق الموضوعة في البحث لهذا الغرض، وهو ما ستمت الإشارة إليه لاحقاً.

### ب. اختبار اعتدالية توزيع البيانات

ولأجل اختبار التوزيع الطبيعي لبيانات الدراسة على إعتبار أن أفراد العينة متماثلة في الخصائص، قمنا بإخضاع المتغيرات لاختبار كولموغوروف-سمرنوف (One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test) وبتحديد الفرضية الصفرية والبدلية كما يلي: الفرضية الصفرية  $H_0$ : البيانات تتبع التوزيع الطبيعي / الفرضية البديلة  $H_1$ : البيانات لا تتبع التوزيع الطبيعي.

ظهرت النتائج كما في الجدول التالي:

الجدول رقم (15.02): جدول نتائج الاختبار الطبيعي

اختبار كولموغوروف-سمرنوف		متغيرات الدراسة
قيمة الإحتمال P. Sig	قيمة Z	
0.002	2.357	مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري
0.00	2.194	مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار
0.00	2.51	نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي

من إعداد الطالب بالإعتماد على مخرجات برنامج SPSS

كما هو مبين في الجدول أعلاه، أظهرت نتائج الاختبار قيمة Z ذات الدلالة معنوية لمحاور الدراسة ما يلي: (2.51/2.194/2.357)، ومستوى المعنوية لها على التوالي: (0.00 / 0.00 / 0.002)

وكلها جاءت أقل من 0.05، وبالتالي نقبل الفرضية الصفرية ونرفض الفرضية البديلة، فالبيانات تتبع التوزيع الطبيعي، وبناء عليه يتجه تحليلنا نحو الطرق المعلمية.

### ت. تحليل نتائج المحاور:

سنحاول في ما يلي عرض وتحليل وتقييم البيانات المجمعة، من عينة الدراسة وذلك لمعرفة اتجاهات الأفراد في الإجابة على الفقرات من خلال المتوسط الحسابي والانحراف المعياري:

### ت . 1 المحور الأول: مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري

وكانت النتائج كما تظهر في الجدول التالي:

الجدول رقم (16.02): عنصر مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	رتبة المتوسط
1	المساحة المخصصة للعقار الصناعي بمختلف تصنيفاته" المناطق الصناعية، مناطق النشاطات" كفيلة لتلبية طلبات المستثمرين	2.32	1.188	موافق
2	لدى السلطات المعنية الاستجابة الآنية والقدرة على خلق وانشاء العقار الصناعي بمختلف تصنيفاته لأجل تغطية فائض الطلب.	2.96	1.201	محايد
3	تخضع عملية تركيز العقار الصناعي وتوزيعه الجغرافي بولاية غرداية لمعايير مدروسة.	2.50	1.036	موافق
4	أثناء انشاء العقار الصناعي يتم إعطاء أولوية وتفضيل لصنف من العقار الصناعي على حساب صنف آخر (سواء كان مناطق نشاطات، مناطق صناعية، خارج المناطق Hors Zone).	2.39	0.916	موافق
5	لا تشكل تكلفة انشاء وتهيئة العقار الصناعي أي عائق أمام السلطات المعنية في انشائه خصوصا إذا أثبت جدوى اقتصادية.	2.89	1.100	محايد
	المتوسط الحسابي والانحراف المعياري: مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري	2.61	0.117	محايد

من إعداد الطالب بالإعتماد على مخرجات برنامج SPSS

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن الفقرة رقم: 2 (لدى السلطات المعنية الاستجابة الآتية والقدرة على خلق وانشاء العقار الصناعي بمختلف تصنيفاته لأجل تغطية فائض الطلب) جاءت بمتوسط حسابي بلغ: 2.96 وانحراف معياري بلغ: 1.202.

وبعدها مباشرة جاءت الفقرة رقم: 5 (لا تشكل تكلفة انشاء وتهيئة العقار الصناعي أي عائق أمام السلطات المعنية في انشائه خصوصا إذا أثبت جدوى اقتصادية) بمتوسط حسابي بلغ: 2.89 وبانحراف معياري قدره 1.100.

وقد كانت نتيجة هاتين الفقرتين "محايد" حيث يمكن تفسير ذلك بأن المستجوبين لا يحوزون معلومات تسمح لهم بالحكم على مدى جاهزية السلطات المحلية بولاية غرداية على مواكبة فائض الطلب الاستثماري على العقار الصناعي، ولا على مدى قدرتها على تحمل التكاليف المرافقة لذلك لاسيما إذا كانت المشاريع الطالبة للعقار الصناعي ذات جدوى اقتصادية.

وهو ما يفتح الباب أمام التساؤل عن مدى وجود نظام معلومات بالإدارات القائمة على تسيير العقار الصناعي لولاية غرداية يوفر المعلومات الآتية والكافية وبشكل متكافئ لمختلف الأعوان المتدخلين في هذه العملية، وفي مختلف المستويات الإدارية.

الفقرات الثلاثة الأخرى في هذا المحور كانت بدرجة "موافق" حسب الترتيب والتفصيل التالي:

الفقرة رقم: 3 (تخضع عملية تركيز العقار الصناعي وتوزيعه الجغرافي بولاية غرداية لمعايير مدروسة) حيث بلغ المتوسط الحسابي 2.50 وانحراف معياري 1.036. وهو ما يشرح أن الممارسين لتسيير العقار الصناعي بولاية غرداية يرون أن التوزيع الجغرافي للعقار الصناعي الذي سيحتضن تركيز الاستثمارات لا يتم بطريقة عشوائية وإنما وفق معايير مدروسة.

وقد سمحت المقابلات الشخصية التي تم إجراؤها مع بعض أفراد العينة بفهم أن طبيعة هذه المعايير قانونية، وتتجسد في الشروط والضوابط التنظيمية لمنح العقار الصناعي التي أهمها البعد عن المناطق الحضرية، عدم التأثير سلبا على البيئة والبعد عن المحيطات الفلاحية.

وفي تقدير الطالب يمكن اعتبار هذه المعايير كافية في التوزيع الجغرافي لمناطق تركيز العقار الصناعي لسببين: الأول أنها معايير موضوعية لارتكازها على الخصائص الطبيعية الجغرافية للمناطق

التي يراد تركيز العقار فيها، أما السبب الثاني فيرجع إلى أن توزيع العقار على مستثمرين يتم بغض النظر عن محل إقامة طالب الاستثمار.

الفقرة رقم: 4 (أثناء إنشاء العقار الصناعي يتم إعطاء أولوية وتفضيل لصنف من العقار الصناعي على حساب صنف آخر (سواء كان مناطق نشاطات، مناطق صناعية، خارج المناطق Hors Zone) بمتوسط حسابي بلغ: 2.39 وانحراف معياري بلغ: 0.916. وذلك راجع لكون أن لكل تصنيف من تصنيفات العقار الصناعي بولاية غرداية لها الخصائص التي تسمح لها باحتضان انواع محددة من الاستثمارات، كما أن المساحة تلعب دورا مهما في تحديد أي من التصنيفات تعطى لها أولوية التركيز، على إعتبار أن المناطق الصناعية تحتاج لمساحات أكبر من المساحات التي تحتاجها مناطق النشاط، وعلى عكس خارج المناطق السابقة فهي وحدات صغيرة وغالبا تكون جاهزة لاستقبال المشاريع، إلا أن المحدد الأكبر كان طبيعة الأنشطة الاقتصادية الراضية في الحصول على العقار الصناعي، ولكون أن أغلب الأنشطة هي أنشطة صغيرة ومتوسطة فكان الأجدر الإكثار من مناطق النشاط لاستيعاب هذا النوع من المشاريع الاقتصادية.

الفقرة رقم: 1 (المساحة المخصصة للعقار الصناعي بمختلف تصنيفاته" المناطق الصناعية، مناطق النشاطات" كفيلة لتلبية طلبات المستثمرين) بمتوسط حسابي بلغ: 2.32 وانحراف معياري قدر بـ: 1.188. وهذا يصب في السياسة الاستثمارية المنتهجة من قبل السلطات العمومية، والقاضية بتوفير الأوعية العقارية لاحتضان المشاريع، خصوصا إذا ما لاحظنا المساحة التي تتربع عليها الولاية، وكذا طبيعة الأراضي المسطحة والجرداء التي لا تشكل عائق للشروع في تهيئتها باعتبار أن المستثمر هو من يتكفل بتهيئة الأرضية وما على السلطات العمومية إلا إعطاء الموافقة.

وكمحصلة اجمالية لمحور مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري بلغ متوسطها الحسابي: 2.61 وانحراف معياري قدر بـ: 0.117 وهذا ما يدل على حيادية أفراد عينة الدراسة على مستوى كفاية العقار. وهذا راجع إلى قيمة المتوسط الحسابي لكل من الفقرة 5 و 2 والذين جذبا المتوسط الحسابي الكلي نحو حيادية أفراد العينة لكامل المحور، ورغم ذلك نلاحظ أن قيمته لا تتعد كثيرا عن القيمة العليا لرتبة موافق إلا بأجزاء من المئة.

ت . 2 المحور الثاني: ملائمة الاجراءات الادارية في مجال تسيير العقار الصناعي

وكانت النتائج كما تظهر في الجدول التالي:

الجدول رقم (17.02):عنصر ملائمة الاجراءات الادارية في مجال تسيير العقار الصناعي

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	رتبة المتوسط
1	يتم قبول جميع المشاريع الاستثمارية وتخصيص عقار صناعي لها بغض النظر عن طبيعة النشاط.	3.17	1.362	محايد
2	حينما يتم رفض أي مشروع استثماري، فهويستند إلى أسباب موضوعية ويتم اخطار المستثمر بذلك.	1.96	0.792	موافق
3	تعتبر المدة الزمنية المخصصة لدراسة الملفات والرد على المستثمرين سواء بالايجاب أو بالرفض، مدة كافية ومقبولة.	2.89	1.196	محايد
4	يمكن أن تكون الفترة الزمنية الفاصلة بين ايداع الطلب واعطاء رخصة الانشاء دافعا إلى أن يقوم المستثمر بالغاء مشروعه.	2.17	0.772	موافق
5	هناك سلم وألوية في ترتيب المشاريع التي تطلب نفس العقار، حين يكون العقار الصناعي غير قادر على تغطية كل الطلب.	2.21	0.832	موافق
	المتوسط الحسابي والانحراف المعياري: مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار	2.48	0.270	موافق

من إعداد الطالب بالإعتماد على مخرجات برنامج SPSS

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن الفقرة رقم: 1 (يتم قبول جميع المشاريع الاستثمارية وتخصيص عقار صناعي لها بغض النظر عن طبيعة النشاط) جاءت بمتوسط حسابي بلغ 3.17 وانحراف معياري بلغ 1.362.

وبعدها مباشرة جاءت الفقرة رقم: 3 (تعتبر المدة الزمنية المخصصة لدراسة الملفات والرد على المستثمرين سواء بالايجاب أو بالرفض، مدة كافية ومقبولة) بمتوسط حسابي بلغ 2.89 وانحراف معياري 1.196.

حيث جاءت نتيجة هاتين الفقرتين ب: "محايد" وهذا راجع مرة أخرى لغياب الآلية التي من خلالها يمكن لأفراد العينة أن يبدو رأيهم في الموافقة على كل المشاريع الاستثمارية وتخصيص عقار صناعي لها وهذا بغض النظر عن طبيعة النشاط الذي سيمارسه المستثمر، والأمر نفسه بالنسبة للمدة الزمنية والتي تعتبر كافية للرد على المستثمرين حول قبول أو رفض طلباتهم.

ويمكن تفسير ذلك إلى نسبة معالجة الملفات والوقت اللازم لدراستها كون أن الأنشطة الاستثمارية غير متجانسة من حيث توليفة الاستثمار والأثار التي يحدثها، بالإضافة إلى غياب مخطط استثماري واضح للسلطات الذي يسمح لها باستقطاب المشاريع التي تناسب الميزة التي تمتلكها الولاية، كما أن القانون يعطي الصلاحية التقديرية للجنة منح الاستثمار في قبول ورفض طلبات المستثمرين.

أما بقي فقرات هذا المحور كانت بدرجة "موافق" حسب الترتيب والتفصيل التالي:

الفقرة رقم: 5 (هناك سلم وأولوية في ترتيب المشاريع التي تطلب نفس العقار، حين يكون العقار الصناعي غير قادر على تغطية كل الطلب) بمتوسط حسابي بلغ 2.21 وانحراف بلغ 0.832. ويرجع ذلك إلى مراعاة الأثار التي يحدثها المشروع الاستثماري في البيئة التي ينشط فيها، وكذا مراعاة الخصائص التي يمتلكها الوعاء العقاري المحتضن للمشروع، فلا يمكن تركيز مثلا مشروع لصناعة المواد الكيميائية (الأحماض، مواد التنظيف...) داخل منطقة عمرانية في حين أنه يمكن أن يحتضن مشروع مخبزة، عيادة...، كما أن أسبقية وضع طلبات الحصول على العقار تلعب هي الأخرى دورا مهما.

أما الفقرة رقم: 4 (يمكن أن تكون الفترة الزمنية الفاصلة بين ايداع الطلب واعطاء رخصة الانشاء دافعا إلى أن يقوم المستثمر بالغاء مشروعه) والتي أنت بمتوسط حسابي بلغ 2.17 وانحراف بلغ 0.772. حيث يرى أفراد العينة أن طبيعة معالجة الملفات والتي تأخذ بعين الاعتبار استشارة جميع المتدخلين في العملية من جماعات محلية ومديرية ولائية وغيرهم يمكن أن تأخذ وقتا، كما أن الحصول على رخصة الانشاء في بعض المشاريع يتطلب رخصا خاصة. ويزيد احتمالية أن يقوم المستثمر بالغاء مشروعه إذا علمنا أن المشروع هو النشاط المعول عليه لتحقيق عوائد مالية للمستثمر.

الفقرة رقم: 2 ( حينما يتم رفض أي مشروع استثماري، فهو يستند إلى أسباب موضوعية ويتم اخطار المستثمر بذلك) جاءت بمتوسط حسابي بلغ 1.96 وانحراف بلغ 0.792. حيث يمكن ربطها بالموافقة التي وردت في الفقرة رقم: 5، فرض المشروع غالبا ما يكون مؤسسا لاعتبارات تقنية: عدم

ملائمة المشروع، تشبع النشاط على مستوى الولاية، الملف التقني للمشروع غير مكتمل، اخلال المستثمر للالتزامات التي على عاتقه. وتبلغ المستثمر بذلك يدخل في صميم عمل لجنة منح الامتياز.

وعليه، كان المتوسط الحسابي الإجمالي للعنصر (مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار) هو 2.48 وبانحراف معياري 0.270. وهو ما يدل على موافقة أفراد عينة الدراسة على ملائمة الاجراءات الادارية في مجال تسيير العقار الصناعي. سواء كانت في صالح المستثمر أو ضده، فأفراد العينة يرون أن خطوات معالجة ملفات المستثمرين من حيث ماهيتها وتسلسلها تساعد على تشجيع المستثمر على طلب العقار الصناعي.

### ت . 3 المحور الثاني: نمو المشاريع يعود الى التسهيلات في المجال العقاري

وكانت نتائج جميع الفقرات برتبة "موافق"، كما هو مبين في الجدول أسفله:

الجدول رقم (18.02): عنصر نمو المشاريع يعود الى التسهيلات في المجال العقاري

الرقم	الفقرات	المتوسط الحسابي	الإنحراف المعياري	رتبة المتوسط
1	ساهم اعتماد قرار منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل في دفع وتشجيع المستثمرين على الاستثمار.	2.35	0.911	موافق
2	إن تركيز دراسة ملفات الاستثمار عند لجنة منح الامتياز ووضوح عملها، سبب في تقليص الحواجز أمام المستثمرين وزيادة إقباله على الاستثمار.	2.39	0.737	موافق
3	كون المستثمر مستأجرا للعقار المقام عليه مشروعه، لا يعد عائقا أمامه على الاستثمار أو توسيع استثماراته.	2.25	1.075	موافق
4	تعتبر التحفيزات المالية الممنوحة في اطار عملية استئجار العقار دافعا لتحفيز الطلب الاستثماري بولاية غرداية.	2.10	0.994	موافق
5	لا تعتبر التكاليف الاضافية (تكاليف المخططات، الدراسة التقنية، حقوق أملاك الدولة، حقوق التسجيل والاشهار،...) عائقا ماليا أمام تشجيع الاستثمار بولاية غرداية.	1.89	0.875	موافق
	المتوسط الحسابي والانحراف المعياري: نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في تسيير العقار الصناعي.	2.19	0.127	موافق

من إعداد الطالب بالإعتماد على مخرجات برنامج SPSS

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن الفقرة رقم: 2 (إن تركيز دراسة ملفات الاستثمار عند لجنة منح الامتياز ووضوح عملها، سبب في تقليص الحواجز أمام المستثمرين وزيادة إقباله على الاستثمار) حيث جاءت بمتوسط حسابي بلغ 2.39 وانحراف معياري بلغ 0.737. وهو الغرض من التعديلات التي أتت على عمل لجنة Calpiref بحيث تتركز عملية الاستثمار في هيئة واحد معلومة لدى المستثمرين وهي مديرية الصناعة والمناجم والتي بدورها تقوم بالتنسيق مع الإدارات الأخرى، موفرة على المستثمرين عناء التنقل بين مختلف الإدارات، خصوصا مسألة قبول الملف من عدمه.

ومن ثم الفقرة رقم: 1 (ساهم اعتماد قرار منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل في دفع وتشجيع المستثمرين على الاستثمار) بمتوسط حسابي بلغ 2.35 وانحراف ب: 0.911. كون أنه (حسب وجهة نظر أفراد العينة) سهل الكثير من الجهد بالنسبة للمستثمرين. لأن منح الاستثمار في الصيغة القديمة تتم من خلال المزاد العلني، حيث المزايد أعلى ثمنا يحصل على العقار الصناعي بغض النظر عن اكتشافه أولا، وهذا اخلال واضح لمبدأ تكافؤ الفرص.

ومن ثم الفقرة رقم: 3 (كون المستثمر مستأجرا للعقار المقام عليه مشروع، لا يعد عائقا أمامه على الاستثمار أو توسيع استثماراته) بمتوسط حسابي بلغ 2.25 وانحراف معياري ب: 1.075. لأن منح الامتياز بالصيغة الحالية بنية على اساس استئجار العقار، بالإضافة الى أن السلطات العمومية هي الجهة الوحيدة التي تعرض العقار الصناعي، كما أن صفة الايجار لا تمنع المستثمر من تملك والتصرف التام في الأصول المشيدة على العقار الصناعي. بالإضافة الى الامتيازات الممنوحة من قبل الاجهزة المرافقة للاستثمار تجعل الاستئجار أمرا ثانويا.

وبعدها الفقرة رقم: 4 (تعتبر التحفيزات المالية الممنوحة في اطار عملية استئجار العقار دافعا لتحفيز الطلب الاستثماري بولاية غرداية) بمتوسط حسابي بلغ 2.10 وانحراف معياري 0.994. أكبر عائق للمستثمر هي التكاليف الغارقة، والتي لا يمكن استردادها الا بتشغيل الاستثمار. ولكون التحفيزات الممنوحة للمستثمر في ايجار العقار رمزية (1 دج/م<sup>2</sup>) بالخصوص في 10 سنوات الأولى من الانطلاق في استغلال العقار الصناعي، وبالتالي لا تشكل ضغط على رأسمال الأولي لانطلاق المشروع.

واخيرا الفقرة رقم: 5 (لا تعتبر التكاليف الاضافية تكاليف المخططات، الدراسة التقنية، حقوق التسجيل والاشهار .. عائقا ماليا امام تشجيع الاستثمار بغرداية) بمتوسط بلغ 1.89 وانحراف معياري ب: 0.875 حيث بالمقارنة مع الامتيازات التي يحصل عليها المستثمر سواء في الاستئجار الرمزي للعقار

الصناعي أو الامتيازات الممنوحة له في اطار الاستثمار من قروض بنكية واعفاءات ضريبية، كلها تدفع المستثمر في حساب التكاليف الاضافية كتكاليف تدخل في الميزانية المعدة للمشروع.

وعليه كان المتوسط الحسابي الإجمالي للعنصر (نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي) هو 2.19 وانحراف معياري 0.127، وهذا ما يدل على موافقة أفراد عينة الدراسة على مستوى عنصر نمو المشاريع يعود الى التسهيلات في تسيير العقار الصناعي بولاية غرداية، وهو ما بيناه في الدراسة التحليلية للمشاريع المستقبلية.

ث. نتائج اختبار فرضيات الدراسة: حيث نقوم باختبار الارتباط الخطي بين المحاور

الجدول رقم (19.02): مصفوفة الارتباط

المتغير	مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري	مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار	نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي
مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري	1 28	0.389 0.41 28	0.04. 0.985 28
مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار	0.389 0.41 28	1 28	0.105 0.596 28
نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي	0.04 0.985 28	0.105 0.596 28	1 28

من إعداد الطالب بالإعتماد على مخرجات برنامج SPSS

بناء على معطيات الواردة في الجدول أعلاه نلاحظ أن قيمة الارتباط بين المتغيرات كانت عند القيمة: 0.985 بمعدل خطأ يقدر ب: 0.04 وهو ما بين محور مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب

الاستثماري ومحور نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي. وعليه فإنه كلما أصبح العقار الصناعي بولاية غرداية أكثر كفاية لتغطية الطلب عليه من قبل المستثمرين فإنه سيكون هناك في المقابل نمو للمشاريع الاستثمارية يعود في جانب مهم منه إلى التسهيلات المقررة في مجال تسيير العقار الصناعي.

ومن خلال نموذج الانحدار الخطي المتعدد (Multiple Linear Regression Model)، الأسلوب الإحصائي الملائم لتحديد أثر أبعاد تسيير العقار الصناعي بولاية غرداية كمتغير مستقل في نمو المشاريع الاستثمارية كمتغير تابع، ومعرفة فيما إذا كان ذلك الأثر ذا دلالة إحصائية. وفي ضوء نتائج اختبار الفرضيات الفرعية يمكن الحكم بقبول أو رفض الفرضية الرئيسية.

#### أولاً: الفرضية الفرعية الأولى

❖ العقار الصناعي بولاية غرداية كاف لتغطية الطلب عليه من قبل المستثمرين.

- فرضية العدم: لا يوجد أثر لكفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري عند  $\alpha \geq 0.05$ .

- الفرضية البديلة: يوجد أثر لكفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري عند  $0.05 \geq \alpha$ .

#### ثانياً: الفرضية الفرعية الثانية

❖ عملية دراسة المشاريع الاستثمارية عرفت تحسناً في المعالجة خلال فترة الدراسة، ولا تشكل عائق أمام

تشجيع الاستثمار بولاية غرداية.

- فرضية العدم: لا يوجد أثر لعملية دراسة المشاريع الاستثمارية عرفت تحسناً في المعالجة خلال فترة الدراسة، ولا تشكل عائق أمام تشجيع الاستثمار بولاية غرداية عند  $\alpha \geq 0.05$ .

- الفرضية البديلة: يوجد أثر لعملية دراسة المشاريع الاستثمارية عرفت تحسناً في المعالجة خلال فترة الدراسة، ولا تشكل عائق أمام تشجيع الاستثمار بولاية غرداية عند  $0.05 \geq \alpha$ .

#### ثالثاً: الفرضية الفرعية الثالثة

❖ نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود في جانب هام منه إلى التسهيلات المعتمدة في مجال

تسيير العقار الصناعي.

- فرضية العدم: لا يوجد أثر لنمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود في جانب هام منه إلى التسهيلات المعتمدة في مجال تسيير العقار الصناعي عند  $\alpha \geq 0.05$ .

- الفرضية البديلة: يوجد أثر لنمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود في جانب هام منه إلى التسهيلات المعتمدة في مجال تسيير العقار الصناعي عند  $0.05 \geq \alpha$ .

الجدول رقم (20.02): معاملات الانحدار

اختبار T		المتغيرات
المعنوية sig	قيمة t	
0.01	0.297	مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري
0.044	0.089	ملائمة الاجراءات الادارية في مجال تسيير العقار الصناعي
0.05	0.769	نمو المشاريع يعود الى التسهيلات في المجال العقاري

من إعداد الطالب بالإعتماد على مخرجات برنامج SPSS

إن قيمة t المحسوبة والمقدرة بـ: 0.96 عند مستوى دلالة 5% جاءت أكبر من قيمة t الجدولية للمحاور الثلاث الممثلة للفرضيات، وكانت قيمها على التوالي:

- مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري بقيمة t الجدولية قدرت بـ: 0.297، بقيمة معنوية هي: 0.01

- ملائمة الاجراءات الادارية في مجال تسيير العقار الصناعي t الجدولية قدرت بـ: 0.089، بقيمة معنوية هي: 0.044

- نمو المشاريع يعود الى التسهيلات في المجال العقاري t الجدولية قدرت بـ: 0.769، بقيمة معنوية هي: 0.05.

ومما سبق فإن نرفض الفرضيات العدم الثلاث، ونقبل بالفرضيات البديلة بحيث:

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية لكفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري عند مستوى الدلالة  $0.05 \geq \alpha$

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية لعملية دراسة المشاريع الاستثمارية عرفت تحسنا في المعالجة خلال فترة الدراسة ولا تشكل عائق أمام تشجيع الاستثمار بولاية غرداية عند مستوى الدلالة  $0.05 \geq \alpha$ ،
- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية لنمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود في جانب هام منه إلى التسهيلات المعتمدة في مجال تسيير العقار الصناعي عند مستوى الدلالة  $0.05 \geq \alpha$ ،
- كما أنه لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية في إجابات أفراد العينة تعزى لعامل المنصب الوظيفي أو الخبرة المهنية، كون أن عمل آليات تسيير العقار الصناعي يخضع لجملة النصوص والقوانين التشريعية، وبالتالي ضرورة تقيد المشرفين على عملية تسيير العقار الصناعي بهذه النصوص سواء كانوا مسؤولين أو أعوان تنفيذيين في قطاعاتهم.

### الخلاصة:

وكحوصلة لما جاء في هذا الفصل فإننا تطرقنا في البدء إلى تحليل مجموعة المعطيات والاحصائيات التي تم جمعها، وخلصنا إلى نتيجة أن عدم تجسيد وخلق المشاريع بصورة أكبر يكمن أن يكون في عدم فاعلية إجراءات تسيير العقار الصناعي، غير أن بعد قيامنا بسبر آراء عينة مختارة وتحليل الاستبيان تبين غير ذلك، وهو أن هناك فاعلية في إجراءات تسيير العقار الصناعي في كل المحاور التي تناولها موضوع الاستبيان، وأن عدم أثر ترقية الاستثمار في أرض الواقع راجع إلى أسباب أخرى غير إجراءات تسيير العقار الصناعي.

الخاتمة

يعتبر الاستثمار الخاص محركا أساسيا للتنمية الاقتصادية في مختلف الدول، حيث تعمل الحكومات على اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتذليل الصعوبات التي تحد من فعاليته والتي يقف في مقدمتها توفير العقار الصناعي الضروري لتوطين الاستثمارات بالإضافة إلى التسهيلات والمرافقة الإدارية للمستثمرين.

وفي دراستنا هذه حاولنا أن ندرس جانبا من هذا الموضوع يتعلق بالأثر الذي يمارسه تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بولاية غرداية خصوصا في ظل الإجراءات الجديدة التي أعطت تسهيلات وحرية أكبر للمستثمرين في اختيار نوعية مشاريعهم ومكان تركيزها.

### أولا: نتائج الدراسة

توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج يمكن إجمالها فيما يلي:

- عمل المشرع الجزائري خلال مختلف المراحل التي مر بها الاقتصاد الجزائري إلى وضع تصور للعقار الصناعي وتقنين نصوص قانونية تضبط ماهيته وعملية التصرف فيه.
- لم تقتصر عملية تنظيم العقار الصناعي على المعالجة البسيطة له، فكان هناك دوما إصدار لتشريعات قانونية جديدة وتعديلات متكررة، مزودة بقوانين ردعية. لأجل سد النقص والثغرات التي يمكن أن تؤدي إلى تغيير وجهة استعماله.
- تعددت أنواع وأصناف العقار الصناعي استجابة لاحتياجات كل نوع من أنواع الأنشطة الاستثمارية، وتم خلق مناطق عديدة تحتضن هذه الأنواع.
- طالما كانت هناك عملية استحداث تصنيفات وحذف تصنيفات من العقار الصناعي، سواء لكون أن بعض الأنواع لم تؤد الغرض والمردودية التي كان من المتوقع أن تؤديها، أو استحالة إقامة أنواع أخرى نظرا لعدم توفر الشروط اللازمة لديومتها أو صعوبة تجسيدها على أرض الواقع.
- التشريعات التي تضبط عملية تسيير العقار الصناعي، شهدت نوعا من عدم الاستقرار حيث لا يلبث أن يسن قانونا حتى يتم تعديله بقانون آخر، وهو ما خلق ارتباكا لدى المستثمرين وعملية تنشيط الاستثمار، خصوصا إذا ما تم ذلك دون الرجوع إلى القطاعات الأخرى.
- عرفت أيضا الأجهزة الموكلة لها تسيير العقار الصناعي تغييرا في المهام والصلاحيات، فتم استحداث أجهزة وإزالة أخرى، ضم أجهزة مع أخرى، تغيير نطاق صلاحيتها. كل هذا خلق نوعا من التشابك والتقاطع في الصلاحيات والتعدي على مهام صلاحيات أجهزة أخرى.

- لم تخرج ولاية غرداية عن الإطار الذي وضعتة الدولة الجزائرية، فعرفت نمو كبيرا في عدد ونوع العقار الصناعي والذي توزع على كامل ترابها، مع تسجيل نوع من الخلل في توزيعه.
- كانت مناطق النشاطات أكثر أنواع العقار الصناعي تخصيصا لعدد الوحدات العقارية المنجزة، والمساحات المرصودة لها.
- شهدت أغلب مناطق العقار الصناعي على مستوى ولاية غرداية اقبالا للحصول عليه، حيث جل المناطق عرفت استيعابا كاملا لمشاريع الاستثمارية، مما خلق تساؤلا حول كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري.
- تنوعت المشاريع المستقطبة من حيث النشاط الذي تشتغل فيه، غير أنه لوحظ انحسارها في مجال معين من قطاع النشاط سواء الصناعي أو الخدمي.
- عدد طلبات الاستثمار والحصول على العقار الصناعي، لم يعكس أبدا عدد المشاريع الاستثمارية التي تحققت وأنجزها مالكوها، فكانت نسبة تحقق الاستثمار ضئيلة جدا.
- يرجع سبب امتلاء جل مناطق العقار الصناعي، إلى إجراءات ومراحل دراسة ملفات المستثمرين التي عرفت تطور وتحسنا في مدة المعالجة وطريقة المعالجة.
- حجم الضغط الذي تعرفه المصالح المكلفة بتسيير العقار الصناعي ناجم عن التسهيلات في الإجراءات، مما شجع طالبي العقار الصناعي على تقديم طلباتهم، وخلق نوع من الانطباع حول توسع دائرة المستثمرين لتشمل عناصر جديدة.
- سهولة الحصول على العقار الصناعي من خلال تحسن آليات تسيير العقار الصناعي كان من المفروض أن يدفع المستثمرين إلى تحقيق وانجاز استثماراتهم، غير أن ما لاحظناه هو عدد القليل من المشاريع تم انجازها، وهو يدفعنا إلى التساؤل حول جدية المستثمرين في انجاز مشاريعهم.

### ثانيا: نتائج اختبار الفرضيات

- وجود ارتباط قوي بعلاقة موجبة بين كفاية العقار الصناعي بولاية غرداية لتغطية الطلب عليه من قبل المستثمرين ونمو المشاريع الاستثمارية يعود في جانب مهم منه إلى التسهيلات المقررة في مجال تسيير العقار الصناعي.
- غياب فروق ذات دلالة إحصائية في إجابات أفراد العينة تعزى لعامل المنصب الوظيفي أو الخبرة المهنية.

- وجود علاقة ذات دلالة إحصائية لفرضيات البحث المختبرة عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$ .

### ثالثا: توصيات الدراسة

- على ضوء نتائج الدراسة، يمكن تقديم بعض التوصيات التي من شأنها أن تحقق نتائج أفضل في عملية استغلال العقار الصناعي، وهذا على النحو التالي:
- ضرورة توفير نظام معلومات إداري يسمح للقائمين بتسيير العقار الصناعي بولاية غرداية بالحصول على المعلومة الضرورية في الوقت المطلوب.
  - ضرورة إشراك وتفعيل جميع الأجهزة والهيئات المحلية في مخطط عمل الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي والاستثمار لخلق منظومة متكاملة مرافقة للعملية الاستثمارية.
  - ضرورة ارساء نوع من الاستقرار في الأجهزة والمؤسسات المسيرة للعقار الصناعي، وضبط مهام وصلاحيات كل هيئة بما يحقق نجاعة في عملية تسيير العقار الصناعي.
  - ضرورة المتابعة الدورية لمدى تقدم انجاز المشاريع الاستثمارية، كي لا يكون استغلال تحسن إجراءات تسيير العقار الصناعي وسيلة للحصول على امتيازات مالية واعفاءات غير مستحقة.
  - ضرورة ضبط التشريعات القانونية وارساء نوع من الاستقرار في عملية سنّها، سواء من خلال سنّها بشكل أفضل بعيدا عن أي اعتبارات غير الاعتبارات التنموية وتشجيع الاستثمار، أو إعطاء الوقت الكافي لها لتظهر نتائجها.
  - ضرورة معالجة موضوع العقار الصناعي والاستثمار من منظور اقتصادي بحت، وأن لا تطغى المعالجة الإدارية والقانونية للملفات مما يعطى انطباع خاطئا حول حجم كبير للعملية الاستثمارية لا تتعكس أثرها على أرض الواقع.

### ثالثا: آفاق الدراسة

- تقترح الدراسة بعض المواضيع التي يمكن أن تساهم في إثراء البحث حول موضوع العقار الصناعي في علاقته بالاستثمار كما يلي:
- دراسات الجدوى الاقتصادية للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وأثرها على تشجيع الاستثمار الخاص.
  - اثر نظام المعلومات على فعالية وكفاءة تسيير العقار الصناعي

المراجع

قائمة المراجع

أ. الكتب:

1. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، السنة 2009.
2. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، السنة 1998.

ب. الأطروحات والرسائل الجامعية:

1. بن عباس حمودي، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في التنمية الاقتصادية -دراسة حالة الصين-، جامعة محمد خضير-بسكرة، السنة الجامعية: 2012/2011.
2. بن علاق اسماعيل، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في تقليص مستويات البطالة في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة محمد خضير-بسكرة، السنة الجامعية: 2015/2014.
3. بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، السنة الجامعية: 2017/2016.
4. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة الطاهر مولاي-سعيدة، السنة الجامعية: 2015/2014.
5. مشري محمد الحبيب، السياسة الضريبية وأثرها على الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خضير-بسكرة، السنة الجامعية 2010/2009.
6. نحال أسماء، سياسة دعم وترقية الإستثمار في الجزائر -تجربة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI-، مذكرة ماستر، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، السنة الجامعية: 2014/2013.

ت. المقالات العلمية:

1. تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهرة، دور العقار في التنمية و ترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار التليجي-الأغواط، العدد: 01، الحجم: 01.
2. حميدة رابح، المناطق الصناعية في الجزائر بين متطلبات التوطين الصناعي وضوابط التنمية المستدامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، العدد 30(02).
3. زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، جامعة أكلي محند أولحاج -البويرة، العدد: 19، ديسمبر 2015.

4. زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، *المجلة الأكاديمية للبحث القانوني*، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، العدد: 01، 2017.
5. ستوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، *دفاتر السياسة والقانون*، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، العدد: 15، جوان 2016.
6. سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم و تسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، *مجلة العلوم الإنسانية*، جامعة العربي بن مهدي-أم البواقي، العدد: 08 (01)، ديسمبر 2017.
7. صونية بن طيبة، استراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، *مجلة الرسالة للدراسات والبحوث الإنسانية*، جامعة العربي التبسي-تبسة، العدد: 04، ديسمبر 2017.
8. عايدة هيدوري، الإمتياز العقاري كعامل محفز على الإستثمار في الجزائر، *مجلة الدراسات القانونية المقارنة*، جامعة حسيبة بن بوعلي-الشلف، العدد 02، 2018.
9. محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، *مجلة العلوم الإدارية والمالية*، جامعة الوادي، العدد: 01، جوان 2018.
10. محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، *مجلة الاقتصاد الصناعي*، جامعة الحاج لخضر-باتنة، العدد: 12، جوان 2017.
11. مريم بوشربي، الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، *مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية*، جامعة محمد بوضياف-المسيلة، العدد: 03، سبتمبر 2016.
12. معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري - أيّ فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر؟، *المجلة الأكاديمية للبحث القانوني*، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، العدد: 02، 2016.

### ث. الملتقيات:

1. معوان مصطفى، دور الجماعات المحلية في دعم وتشجيع المشاريع الاستثمارية في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، *الملتقى الوطني الأول حول "المؤسسة الاقتصادية الجزائرية و تحديات المناخ الاقتصادي الجديد"*، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، 23/22 أفريل 2003.

**ج. المطبوعات الجامعية:**

1. حاتم فارس الطعان، الاستثمار اهدافه ودوافعه، كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة بغداد، العراق، السنة الجامعية 2006.
2. خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2016.

**ح. النصوص القانونية:**

1. القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984 يتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد، العدد: 06، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية، السنة: 1984.
2. المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 26 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 1990.
3. القانون رقم: 140/15 المؤرخ في: 27 ماي 2015 يتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات، العدد: 29، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية، السنة: 2015.
4. قانون رقم: 16-09 يتعلق بترقية الاستثمار، العدد: 46، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2016.
5. الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، العدد: 77، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية، السنة: 1975.
6. الأمر رقم: 03/01 المؤرخ في: 22/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، العدد: 47، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2001.
7. الأمر رقم: 11/06 المؤرخ في: 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، العدد: 53، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2006.
8. المرسوم التنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية...، العدد: 27، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2009.

9. المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 المؤرخ في: 09 نوفمبر 2003 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، العدد: 68، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2003.

10. المرسوم التنفيذي رقم: 10/20 المؤرخ في: 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، العدد: 04، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السنة: 2010.

### خ. مواقع الانترنت:

1. موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، العقار الصناعي، (تاريخ الإطلاع: 02 مارس 2019 على الساعة: 15:16)، [www.anniref.dz](http://www.anniref.dz).

2. موقع معجم المعاني، العقار، (تاريخ الإطلاع: 14 أبريل 2019 على الساعة: 11:20) [www.almaany.com](http://www.almaany.com)

3. موقع معجم المعاني، الاستثمار، (تاريخ الإطلاع: 14 أبريل 2019 على الساعة: 12:05)، [www.almaany.com](http://www.almaany.com)

4. موقع معجم المعاجم، العقار الصناعي، (تاريخ الإطلاع: 15 أبريل 2019 على الساعة: 09:05) [www.maajim.com](http://www.maajim.com)

5. موقع شركة ديفاندوس المناطق الصناعية، تأسيس EPE/SPA DIVINDUS ZI، (تاريخ الإطلاع: 25 ماي 2019 على الساعة: 12:15)، [www.divindus-zi.dz/a-propos/](http://www.divindus-zi.dz/a-propos/)

# الفهرس

الصفحة	الفهرس
III	الإهداء
IV	الشكر
V	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال
IX	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
01	الفصل الأول: الأدبيات النظرية للعقار الصناعي ومفاهيم حول الاستثمار والدراسات السابقة
02	تمهيد
03	المبحث الأول:مدخل إلى العقار الصناعي
03	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
03	الفرع الأول: التعريف اللغوي
04	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي
05	المطلب الثاني: تصنيفات العقار الصناعي
06	الفرع الأول: المناطق الصناعية
09	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
10	الفرع الثالث: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
11	الفرع الرابع: أصول المؤسسات العمومية الإقتصادية
12	الفرع الخامس: أصناف أخرى تم التخلي عنها
14	المطلب الثالث: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي
14	الفرع الأول: هيئات على المستوى المركزي

18	الفرع الثاني: هيئات على المستوى المحلي
23	المطلب الرابع: الامتياز كصيغة لاستغلال العقار الصناعي
25	المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول الاستثمار
25	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار
25	الفرع الأول: التعريف اللغوي
26	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي
26	المطلب الثاني: أهمية الاستثمار وأهدافه
27	المطلب الثالث: محددات الاستثمار
30	المطلب الرابع: أنواع الاستثمارات وتصنيفاته
32	المبحث الثالث: الدراسات السابقة
32	المطلب الأول: عملية المراجعة
34	المطلب الثاني: دراسة مقارنة
35	الخلاصة
36	الفصل الثاني: دراسة تحليلية وتطبيقية لأثر تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار في ولاية غرداية
37	تمهيد
38	المبحث الأول: واقع الاستثمار في ولاية غرداية
38	المطلب الأول: المقومات الإقتصادية العامة لولاية غرداية
42	المطلب الثاني: حظيرة العقار الصناعي في ولاية غرداية
42	الفرع الأول: المناطق الصناعية
44	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
46	الفرع الثالث: المناطق الخاصة
50	المبحث الثاني: تشجيع الاستثمار من خلال تسيير العقار الصناعي في ولاية غرداية

50	المطلب الأول: دراسة تحليلية للمشاريع المستقطبة
51	الفرع الأول: حجم المشاريع المحصلة
52	الفرع الثاني: طبيعة المشاريع المحصلة
54	المطلب الثاني: دراسة ميدانية لأثر تسيير العقار الصناعي على تشجيع الاستثمار بالولاية
54	الفرع الأول: منهجية الدراسة
58	الفرع الثاني: نتائج الدراسة وتحليلها
72	الخلاصة
74	الخاتمة
78	المراجع
82	الفهرس
-	الملاحق
-	الملحق الأول: نموذج الاستبيان
-	الملحق الثاني: مخرجات برنامج SPSS



جامعة غرداية  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

استبيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته....،

هذا الاستبيان يدخل في إطار إعداد مذكرة ماستر تخصص اقتصاد وتسيير المؤسسة -جامعة غرداية-. بعنوان:  
"تسيير العقار الصناعي وأثره على تشجيع الاستثمار في ولاية غرداية".  
وعليه يشرفنا أن تتكرموا بالاجابة على أسئلة هذا الاستبيان متوخين الدقة قدر الامكان، كون صدق الدراسة معتمد  
على ذلك، كما نعلمكم بأن المعلومات الواردة في هذه الاستبانة إلا لأغراض البحث العلمي.  
تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام

الطالب: شخار حسين

1. القسم الأول : معلومات عامة

يرجى الإجابة على الأسئلة بوضع إشارة ( X ) في المكان المناسب

1- المنصب الوظيفي :

- مدير .  
 رئيس مكتب / رئيس مصلحة.  
 عون تنفيذي.

2- الخبرة المهنية :

- أقل من 5 سنوات.  
 من 5 سنوات إلى 10 سنوات.  
 من 10 سنوات إلى 15 سنة.  
 من 15 سنة وأكثر .

II. القسم الثاني:

يرجى الإجابة على الأسئلة بوضع إشارة ( X ) في المكان المناسب

المحور الأول: مدى كفاية العقار الصناعي لتلبية الطلب الاستثماري					
الرقم	موافق بشدة	موافق	محايد	معارض	معارض بشدة
1					المساحة المخصصة للعقار الصناعي بمختلف تصنيفاته (المناطق الصناعية، مناطق النشاطات وخارج المناطق) كافية لتلبية طلبات المستثمرين.
2					لدى السلطات المعنية الاستجابة الأنوية والقدرة على خلق وانشاء العقار الصناعي بمختلف تصنيفاته لأجل تغطية فائض الطلب.
3					تخضع عملية تركيز العقار الصناعي وتوزيعه الجغرافي بولاية غرداية لمعايير مدروسة.
4					أثناء انشاء العقار الصناعي يتم إعطاء أولوية وتفضيل لصنف من العقار الصناعي على حساب صنف آخر (سواء كان مناطق نشاطات، مناطق صناعية، خارج المناطق Hors Zone).
5					لا تشكل تكلفة انشاء وتهيئة العقار الصناعي أي عائق أمام السلطات المعنية في انشائه خصوصا إذا أثبت جدوى اقتصادية.

المحور الثاني : مدى ملائمة الإجراءات الإدارية في مجال تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار					
الرقم	موافق بشدة	موافق	محايد	معارض	معارض بشدة
6					يتم قبول جميع المشاريع الاستثمارية وتخصيص عقار صناعي لها بغض النظر عن طبيعة النشاط.
7					حينما يتم رفض أي مشروع استثماري، فهو يستند إلى أسباب موضوعية ويتم اخطار المستثمر بذلك.
8					تعتبر المدة الزمنية المخصصة لدراسة الملفات والرد على المستثمرين سواء بالايجاب أو بالرفض، مدة كافية ومقبولة.
9					يمكن أن تكون الفترة الزمنية الفاصلة بين ايداع الطلب واعطاء رخصة الانشاء دافعا إلى أن يقوم المستثمر بالغاء مشروعه.
10					هناك سلم وألوية في ترتيب المشاريع التي تطلب نفس العقار، حين يكون العقار الصناعي غير قادر على تغطية كل الطلب.

**المحور الثالث: نمو المشاريع الاستثمارية في ولاية غرداية يعود إلى التسهيلات الجديدة في مجال تسيير العقار الصناعي.**

معارض بشدة	معارض	محايد	موافق	موافق بشدة	الرقم
					11
					12
					13
					14
					15

انتهى.

## Statistiques

		المعيار المخصصة المساحة بمختلف الصناعي المناطق "تصنيفاته مناطق الصناعية، لتلبية كفاءة" النشاطات المستثمرين طلبات	المعنية السلطات لدى والقدرة الانانية الاستجابة العقار وانشاء خلق على بمختلف الصناعي تغطية لاجل تصنيفاته الطلب فائض	تركيز عملية تخصيص الجغرافي وتوزيعه عقاري لمعايير غرداية بولاية مدروسة	الصناعي العقار انشاء اثناء وتفضيل اولوية اعاء يتم العقار من لصف حساب على الصناعي كان سواء ط اخر صنف مناطق ، نشاطات مناطق صناعية	وتهيئة انشاء تكلفة تشكل لا عائق اي الصناعي العقار في المعنية السلطات امام اثبت اذا خصوصا انشائه اقتصادية جنوى
N	Valide	28	28	28	28	28
	Manquant	0	0	0	0	0
Moyenne		2.3214	2.9643	2.5000	2.3929	2.8929
Ecart type		1.18801	1.20130	1.03638	.91649	1.10014

## Statistiques

		المشاريع جميع قبول يتم وتخصيص الاستثمارية بعض لها صناعي عقار النشاط طبيعة عن النظر	اي رفض يتم حينما فهو استثماري مشروع اسباب الي يستند اخطار ويتم موضوعية بذلك المستمر	الزمنية المدة تعتبر ملفات لدراسة المخصصة المستثمرين على والرد تارفض او بالايجاب سواء مقبولة كافية مدة	الفترة تكون ان يمكن ايداع بين الفاصلة الزمنية رخصة واعطاء الطلب يقوم ان الي دافعا الانشاء مشروع بالغاء المستثمر	في اولوية سلم هناك التي المشاريع الترتيب حين العقار نفس تطلب غير الصناعي العقار يكون كل تغطية على قادر الطلب
N	Valide	28	28	28	28	28
	Manquant	0	0	0	0	0
Moyenne		3.1786	1.9643	2.8929	2.1786	2.214
Ecart type		1.36228	.79266	1.19689	.77237	.8325

## Statistiques

		منح قرار اعتماد ساهم تحويل قابل غير الامتياز دفع زيادة في تنازل الي على المستثمرين وتشجيع الاستثمار	ملفات دراسة تركيز ان منح لجنة عند الاستثمار عملها ووضوح الامتياز الحواجز تقليص في سبب وزيادة المستثمرين امام الاستثمار على اقباله	المستثمر مستأجرا كون مشروعه عليه المقام للعقار على امامه عائقا يعد لا توسيع او الاستثمار الاستثمار	المالية التحفيزات تعتبر عملية اطار في الممنوحة دافعا العقار استثمار الاستثماري الطلب لتحفيز غرداية بولاية	الاضافية التكاليف تعتبر لا المخططات تكاليف حقوق ، ة ، التقنية الدراسة عائقا .. والاشهار التسجيل الاستثمار تشجيع امام ماليا غرداية ب
N	Valide	28	28	28	28	28
	Manquant	0	0	0	0	0
Moyenne		2.3571	2.3929	2.2500	2.1071	1.8929
Ecart type		.91142	.73733	1.07583	.99403	.87514

## Corrélations

		a55	q55	ص55
a55	Corrélation de Pearson	1	.389*	-.105
	Sig. (bilatérale)		.041	.596
	N	28	28	28
q55	Corrélation de Pearson	.389*	1	-.004
	Sig. (bilatérale)	.041		.985
	N	28	28	28
b55	Corrélation de Pearson	-.105	-.004	1
	Sig. (bilatérale)	.596	.985	
	N	28	28	28

## Test Kolmogorov-Smirnov pour un échantillon 2

		a55	b55	q55
N		28	28	28
Paramètres uniformes <sup>a,b</sup>	Minimum	8.00	5.00	7.00
	Maximum	18.00	22.00	20.00
Différences les plus extrêmes	Absolue	.221	.435	.170
	Positif	.221	.435	.170
	Négatif	-.050	-.105	-.129
Z de Kolmogorov-Smirnov		1.172	2.301	.901
Sig. asymptotique (bilatérale)		.128	.000	.391

## Récapitulatif des modèles

Modèle	R	R-deux	R-deux ajusté	Erreur standard de l'estimation
1	.391 <sup>a</sup>	.153	.085	3.24025

ANOVA<sup>a</sup>

Modèle		Somme des carrés	ddl	Carré moyen	F	Sig.
1	Régression	47.377	2	23.688	2.256	.126 <sup>b</sup>
	Résidus	262.480	25	10.499		
	Total	309.857	27			

Coefficients<sup>a</sup>

Modèle		Coefficients non standardisés		Coefficients standardisés		t	Sig.
		B	Ecart standard	Bêta			
1	(Constante)	6.210	4.019			1.545	.135
	a55	.515	.242	.393		2.124	.044
	b55	.042	.209	.038		.203	.841