

المركز الجامعي أحمد بن يحيى
الونشريسي

– تيسمسيلت –

معهد العلوم القانونية والإدارية

النظام القانوني للمناطق الصناعية

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

إشراف

- د/علاق عبد

إعداد الطالبين:

الأستاذ:

- قارش محمد

القادر

- قوفي محمد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	د/ طرطاق نورية
مشرفا	د/ علاق عبد القادر
مناقشا	د/ بن عمور عائشة

الموسم الجامعي 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر وتقدير

نتقدم بخالص عبارات العرفان والثناء لكل من قدم لنا يد

العون في إنجاز هذا العمل، خاصة:

● الأستاذ المشرف "د/علاق عبد القادر " الذي

رافقنا في إنجاز هذا العمل متابعة

وإشرافاً، وتوجيهاً.

● أساتذة المعهد وطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون

عقاري

● وكل من ساهم في هذا البحث ولو

بكلمة طيبة



• إلى روح والدتي الكريمة

اللهم أنزل عليها شأبيب عفوك...

و دثرها بجميل منك

واجمعي بها في مستقر رحمتك ...

آمين...

• إلى والدي أطل الله عمره

• إلى عائلتي الكريمة فردا فردا

• إلى عائلتي الصغيرة خاصة بالذكر زوجتي الغالية و ابنتي العزيزة و قرّة
عيني "أفنان"

• وإلى جميع أصدقائي خاصة رفيقي في هذه المذكرة محمد

إلى هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل

قوفي محمد



• إلى روح والدتي الكريمة

" اللهم اغفر لها وارحمها واجمعني بها في مستقر رحمتك يارب

العالمين "

• إلى والدي أطال الله عمره

• إلى عائلتي الكريمة وكل أفراد أسرتي

• إلى زوجتي وأولادي

• إلى جميع أصدقائي خاصة رفيقي في هذه المذكرة محمد

• إلى كل من قدم لي يد العون في هذا العمل

إلى هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل

قارش محمد

مقدمة.....أد.....

الفصل الأول : ماهية المناطق الصناعية.....6-38

المبحث الأول : مفهوم المناطق الصناعية و تمييزها عن مختلف التوطنات
الموجودة 7

المطلب الأول : مفهوم المناطق الصناعية..... 7

الفرع الأول : تعريف المناطق الصناعية..... 7

الفرع الثاني : تصنيفات المناطق الصناعية 11
المطلب الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن غيرها من التوطنات الصناعية
الموجودة 13

الفرع الأول: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط 13

الفرع الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق الحرة الصناعية
الفرع الثالث: تمييز المناطق الصناعية عن التوطنات الجديدة للصناعة حسب
المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 17

المبحث الثاني: إنشاء المناطق الصناعية و تهيئتها 18

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء و تهيئة المناطق الصناعية 18

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية و تهيئتها 18

الفرع الثاني: الجماعات المحلية ودورها في إنشاء المناطق الصناعية و تهيئتها.. 21

المطلب الثاني: احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير عند إنشاء المناطق
الصناعية 22 الفرع الأول: القواعد الواجب احترامها عند الدراسة التمهيدية
لإقامة منطقة صناعية 22

الفرع الثاني: إنشاء المناطق الصناعية 27

الفرع الثالث: تهيئة المناطق الصناعية 28

خلاصة الفصل 31

الفصل الثاني: آليات تسيير المناطق الصناعية و استغلالها.....40-85

المبحث الثاني: آليات تسيير المناطق الصناعية	37.....
المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية	37.....
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية	37.....
الفرع الثاني : عدم استقلالية الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية	41... ..
المطلب الثاني: عملية تسيير المناطق الصناعية	50.....
الفرع الأول: مهام تسيير المناطق الصناعية	50.....
الفرع الثاني: قواعد تسيير المناطق الصناعية	57.....
المبحث الثاني: آليات استغلال المناطق الصناعية	62.....
المطلب الأول: طرق الحصول على العقار في المناطق الصناعية	62.....
الفرع الأول: التذبذب بين طريقة التنازل و طريقة الامتياز	62.....
الفرع الثاني: واقع استغلال المناطق الصناعية	70.....
المطلب الثاني: التزامات المتعاملين الاقتصاديين على مستوى المناطق الصناعية	73.....
الفرع الأول: الحصول على الرخص التي تفرضها قواعد التعمير	74.....
الفرع الثاني: الالتزام باحترام قواعد استغلال المناطق الصناعية	75.....
خلاصة الفضل	79.....
خاتمة	81.....
قائمة المراجع	86.....
فهرس المحتويات	99.....

تعد الصناعة حجر الأساس لبناء اقتصاد قوي بل تعد العمود الفقري لبناء اقتصاد الدول، إن اختيار المواقع الصناعية المناسبة تعد جزءا مهما في توطين الأنشطة الصناعية ، إن نظام المناطق الصناعية هو من الخصائص الأساسية للتوطين الصناعي الحديث ففي الوقت الحالي يبحث رجال الصناعة عن الأماكن المناسبة لتوطين صناعتهم ،ومن الشروط التي يبحثون عنها هو توفر منطقة صناعية مناسبة.

تعود نشأة المناطق الصناعية إلى عهد الإمبراطورية الرومانية ، حيث تركزت على موانئ البحر الأبيض المتوسط بهدف زيادة النشاط التجاري و الاقتصادي لتحقيق مصالح وأهداف الإمبراطورية الرومانية ، لكن تطبيق فكرة المناطق الصناعية بدأت عمليا مند أواخر القرن التاسع عشر، عندما أقيمت أول منطقة صناعية بالقرب من مانشستر بالمملكة المتحدة عام 1896 م، لحقتها منطقة أخرى قرب شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 1899 م ، ثم أقيمت منطقة صناعية ثالثة حول نابولي بإيطاليا في عام 1904 م¹ ولم تأخذ هذه الظاهرة في الانتشار إلا منذ منتصف القرن العشرين، حيث أخذت كل من الدول المتقدمة و الدول النامية في إدخال المناطق الصناعية ضمن مخططاتها التنموية.

أما في الجزائر فإنشاء المناطق الصناعية يعود إلى الفترة الاستعمارية، هذه الفترة التي اعتبرت فيها الجزائر منفذا لتصريف سلع الصناعة الفرنسية، ومصدرا لتزويدها بالمواد الأولية بأسعار منخفضة، زيادة على اليد العاملة الرخيصة لكن خلال الحرب العالمية الثانية، خاصة في الفترة (1943-1945)² أدت إلى عزل الجزائر، وهذا ما دفع بالمستعمر إلى توطين بعض الصناعات في الجزائر، فأنجزت استثمارات في الصناعات الميكانيكية المعدنية، الكيماوية ومواد البناء، تركزت جلها في الجزائر، قسنطينة، وهران، عنابة، لكنها غيرت من بنيتها الإنتاجية، فأصبحت تتجه بصفة أقل نحو الأنشطة القاعدية، مثلما هو الحال أثناء فترة الحرب وبصفة أكثر الصناعات الخفيفة، أما القطاع البترولي فواصل تطوره بشكل واضح، في حين بذلت جهود أقل بخصوص التنوع في بنية الاقتصاد الجزائري.

بعد استرجاع السيادة الوطنية، وجدت الدولة نفسها أمام قطاع صناعي يركز على مجرد صناعات خفيفة، غير مترابطة بينها، موزعة بطريقة غير متوازنة، مما أدى إلى اختلال في توازن التنمية الاقتصادية بين

¹ - سماعيل فوزي، خروف منير ، مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان، الملتقى الوطني حول تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات، الواقع والأفاق والتجارب الناجمة، يومي 19-20 أكتوبر، 2015، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قلمة، 2016/2015، ص 70 .

² - راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/01، ص3

مختلف أرجاء الوطن، هذا ما جعل الحكومات المتعاقبة تعتمد على ميكانيزمات التخطيط المركزي، ليس لوظائف الاستثمار فقط بل امتد ذلك لمجالات الإنتاج والتوزيع، فقد حاولت توزيع الاستثمارات الوطنية الصناعية في جهات عديدة من الوطن، ورفع الضغط عن المناطق الساحلية وتحقيق تنمية صناعية وطنية وإقليمية شاملة،¹ وفي هذا الإطار ومنذ 1966 تاريخ أول مخطط رباعي، ظهرت إرادة سياسية لتنظيم المواقع الصناعية وفي عام 1973 م ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 م المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية²، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات و البلديات، وعبر كامل التراب الوطني، لكن في الواقع لم تهم الجزائر خلال سنوات السبعينات والثمانينات بالاستثمار الخاص وخاصة الخارجي منه، بحيث لجأت إلى الاقتراض للوفاء بحاجياتها المالية من النقد الأجنبي، إلا أنه مع نهاية الثمانينات واجهت الجزائر أزمة المديونية الخارجية، وبالتالي خطورة الاعتماد على القروض، وهكذا تحول الاهتمام إلى جذب واستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، ورغم مختلف الإجراءات المتخذة إلا أن حجم هذه الاستثمارات بقي ضعيفا لعدة أسباب منها ما يتعلق بعدم توفر العقار الصناعي اللازم لتشجيع الاستثمار، بسبب عدم تهيئة المناطق الصناعية المعدة لاستقبال الاستثمارات الصناعية.

في عام 1984 صدر نصين قانونين يخصصان المناطق الصناعية، هما المرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية³، والرسوم رقم 56-84 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسير المناطق الصناعية وعملها⁴ وفيهما تم تحديد القواعد الخاصة بتنظيم وتسيير هذه المناطق، وتجدر الإشارة أنه لم يتم تعديل أو إلغاء هذين النصين إلى يومنا هذا، مع أنهما لم يصلا إلى تحقيق الهدف المرجو منهما، وهو الوصول إلى مناطق صناعية منظمة ومسيرة بطريقة فعالة وناجحة لجذب الاستثمار، بالإضافة إلى هذين النصين القانونيين، توجد الكثير من القواعد القانونية المتفرقة والتي تتعلق أيضا بتنظيم وتسيير المناطق الصناعية، هذه القواعد نجدها في النصوص المتعلقة بتهيئة الإقليم، النصوص المتعلقة بالاستثمار، النصوص المنظمة للعقار والنصوص المتعلقة بالمؤسسة العمومية الاقتصادية، إذ يرجع ذلك للارتباط

¹ - بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 2004/2005، ص 20، 18.

² - المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20 الصادرة في 09 مارس 1973.

³ - مرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

⁴ - مرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

الوثيق بين المناطق الصناعية وهذه المجالات التي ذكرناها، وبالتالي فقد تأثر تنظيم المناطق الصناعية وتسييرها بكل هذه الأنظمة القانونية.

لهذا بدأت الجزائر تفكر في المناطق الصناعية كوسيلة لتحقيق الانتشار والتوازن بين مختلف المناطق انطلاقاً من السياسة الصناعية، بالرجوع للمخططات التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، نجد أن إستراتيجية التنمية الصناعية أخذت مكانة رئيسية للتنمية الاقتصادية لمختلف المناطق، وكذلك اعتبرت وسيلة للتحكم في التعمير، بواسطة إعادة تأهيل الوظيفة الاقتصادية للمدينة، كما اتفق كل الفاعلين على أن المناطق الصناعية في الجزائر تعرف الكثير من المشاكل على جميع الأصعدة، وأهم أسباب ذلك، الاعتماد على طرق قديمة في التسيير، إلى جانب غياب إجراءات واضحة وشفافة للحصول على العقار، بالإضافة لما سبق هناك نقائص تزيد من خطورة تعقد الأمور أكثر، أهمها غياب نظرة واضحة فيما يتعلق بتهيئة الإقليم، وهذا له تأثير كبير فيما يتعلق بفوضى توطين المشاريع الصناعية، وانحراف فيما يتعلق بإجراءات الحصول على العقار الصناعي.

إن مختلف البحوث التي تناولت موضوع المناطق الصناعية في الجزائر، ركزت عليها كإحدى الأطر الخاصة لتنظيم العقار الصناعي، أما في بحثنا هذا فركزنا على الإطار القانوني لإنشاء وتنظيم وتسيير المناطق الصناعية وتأثير ذلك على نجاح المناطق الصناعية، إذ تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع، أولاً في أن المناطق الصناعية هي أحد عوامل نجاح الاستثمار الصناعي كما أنها تعد أحد عوامل نجاح سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر، إلى كونه موضوع جديد لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام و الدراسة، و البحث فيه يعود بالنفع على الباحث و على طلبة الحقوق بصفة عامة، و المكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول و استنتاجات، إلى جانب تحديد ما ذهب إليه نية المشرع مع قلة النصوص القانونية الصادرة بشأن المناطق الصناعية.

يهدف هذا البحث إلى التعريف بالمناطق الصناعية، الآليات، هيئات المنشأة، المسيرة لهذه المناطق وفق الإطار القانوني الذي رسمه المشرع لتجسيد هذه الأخيرة على أرض الواقع وتحقيق الأهداف المرجوة منها مع الخلوص للأسباب القانونية للمشاكل التي تعرفها المناطق الصناعية في الجزائر، ومن أهم الصعوبات التي اعترضت هذا البحث، هو تشعب النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم المناطق الصناعية وتسييرها، حيث أن الإطار القانوني للمناطق الصناعية مبعد في مجموعة كبيرة من النصوص القانونية على اختلاف درجتها، إلى جانب قلة المراجع التي قامت بدراسة موضوع المناطق الصناعية في المكتبات الوطنية، و ضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة أن الموضوع حديث يتطلب وقت و جهد كبيرين.

قد تم اختيار هذا الموضوع لارتباط المناطق الصناعية بالعقار الصناعي الذي يعتبر أساس تجسيد السياسة الاستثمارية، إذ ارتبط بشكل إنشاء المناطق الصناعية بشكل ندرة العقار الصناعي، و رغبة منا في معرفة

تفصيلية بموضوع المناطق الصناعية ، مع عدم وجود دراسات سابقة في هذا الموضوع ، لكون الدراسات السابقة تناولت الموضوع بشكل عام، بهدف الإحاطة و الإلمام بالموضوع في نطاق دراستنا ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

❖ ما ماهية المناطق الصناعية ؟ وهل وفق المشرع الجزائري في إيجاد الآليات القانونية لتجسيد المناطق الصناعية و تسيرها كوسيلة عملية لتحقيق سياسة الدولة ؟

وعليه سيتم مناقشة هذه الإشكالية وفقا للمنهجين الوصفي والتحليلي، فقد قمنا بقراءة ودراسة تحليلية لمجموع النصوص التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بإنشاء،وتسير المناطق الصناعية و استغلالها، للإلمام بموضوع المناطق الصناعية،لقد تم تقسيم موضوع هذا البحث إلى فصلين ، الأول تحت عنوان :ماهية المناطق الصناعية والذي قسم بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول جاء بعنوان : مفهوم المناطق الصناعية و تمييزها عن مختلف التوطينات الأخرى ، والمبحث الثاني جاء بعنوان :إنشاء المناطق الصناعية و تهيئتها أما الفصل الثاني جاء بعنوان آليات تسير المناطق الصناعية واستغلالها،والذي قسم بدوره إلى مبحثين :المبحث الأول جاء بعنوان آليات تسير المناطق الصناعية، والمبحث الثاني جاء بعنوان : آليات استغلال المناطق الصناعية ،وفي خاتمة البحث ضمت أهم النتائج المتوصل إليها وكذا مجموعة من الاقتراحات التي تصب في هذا الموضوع.

نظرا لتوجه السياسة العامة للدولة الجزائرية نحو الانفتاح على العالم، و تطبيق النظام الرأسمالي بغية تطوير الجانب الاقتصادي، من خلال تطوير المجال الصناعي خاصة ، فلقد سعت إلى جلب الأموال و الثروات، مع تطوير منظومتها القانونية لمسايرة توجهاتها نحو جلب الاستثمار المحلي و الأجنبي على حد سواء.

لقد بادر المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري للاستثمار من عقارات خاصة لإنشاء مناطق صناعية تتمثل في الحافظة العقارية ، التي أنشأ لها عدة أجهزة مسيرة لها ، لهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة الأحكام العامة للمناطق الصناعية من خلال دراسة مفهوم المناطق الصناعية و تمييزها عن مختلف التوطنات الأخرى في المبحث الأول ، و إنشاء المناطق الصناعية و تهيئتها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم المناطق الصناعية و تمييزها عن مختلف التوطنات الأخرى

رغم ما للمناطق الصناعية من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار ، و الرفع من مستوى وتيرة الاقتصاد ، إلا أننا نجد أنها لم تحظى بالاهتمام الكافي ، أن مفهوم المناطق الصناعية مفهوم واسع و متشعب على عدة علوم فهناك من يعتبرها وسيلة لتوطين الصناعة ، و هناك من يعتبرها وسيلة لتنظيم العقار الصناعي .

هذا ما جعل للمناطق الصناعية مفاهيم متعددة و لهذا تطرقنا إلى التمييز بينها و بين التوطنات الصناعية الأخرى .

المطلب الأول: مفهوم المناطق الصناعية

لتحديد مفهوم المناطق الصناعية سنتطرق لتعريفها في الفرع الأول ، ثم نتطرق إلى مختلف التصنيفات المناطق الصناعية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف المناطق الصناعية

حتى يتضح مفهوم المناطق الصناعية كان من الضروري البحث عن تعريف هذه الأخيرة سواء من الناحية اللغوية أو الاصطلاحية أو القانونية¹.

أولاً: التعريف اللغوي للمناطق الصناعية

من خلال مصطلح المناطق الصناعية يمكن الخروج بمصطلحين أولهما المناطق وثانيهما الصناعة

1- تعريف المنطقة:

مصطلح جغرافي يستخدم بطرق مختلفة فيما بين مختلف فروع الجغرافيا بشكل عام ، قد يتم تعريف المنطقة على أنها مجموعة من وحدات أصغر أو جزءا واحدا من كل أكبر ويمكن تعريف المناطق من الخصائص الطبيعية والبشرية والفنية، باعتبارها وسيلة لوصف المناطق المكانية ، فإن مفهوم المناطق مهم ويستخدم على نطاق واسع في العديد من فروع الجغرافيا، كل واحدة منها يمكن أن تصف المناطق من الناحية الإقليمية. على سبيل المثال ، الإيكولوجي هو مصطلح يستخدم في الجغرافيا البيئية ، والمنطقة الثقافية في الجغرافيا الثقافية ، والمنطقة الحيوية في الجغرافيا الحيوية ، في علم الجغرافيا تسمى دراسات المناطق الجغرافيا الإقليمية².

¹ - راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 15 .

² -Fotheringham ،AS (2011). "Network-based functional regions". Environment and Planning A. 4.p11

2- تعريف الصناعة:

يعتبر مفهوم الصناعة فرعاً رئيسياً من فروع الاقتصاد ، لذلك اختلفت مفاهيم الصناعة بين الباحثين و بين مختلف الدول ، حيث يعرف بعض الباحثين "بأنها كل الفعاليات الإنتاجية التي تجرى في معامل أو مؤسسات تستخدم صنوفاً من الآلات و المكائن ، وهذه الفعاليات الإنتاجية التي تخص الصناعة تختلف تبعاً للدول و تبعاً للباحثين¹ و تعرف الأمم المتحدة للصناعة بأنها² "تحويل مواد غير عضوية أو مواد عضوية بعمليات ميكانيكية أو بعمليات كيميائية إلى منتجات أخرى ، سواء أنجزت بالآلات ميكانيكية تحركها قدرة أو أنجزت بالأيدي.

ثانياً- التعريف الاصطلاحي للمناطق الصناعية..

يعتبر مصطلح المنطقة الصناعية انعكاساً لمسميات متعددة وفق صيغ ومعاني وتفسيرات مختلفة، كالنطاق الصناعي المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، المدن الصناعية، منطقة الصناعة، المجمع الصناعي،...³ في حين جرى تعريفها أنها "مساحة من الأرض تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة حيث تقسم هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها، وخصائصها ودرجة تكاملها"⁴، وأيضاً هي "منطقة كبيرة من الأرض لها بنية تحتية مميزة موجهة لاستخدام عدة صناعات في آن واحد، فالمناطق الصناعية الناجحة تجسد الخصائص المثالية لمدن الصناعية والإستراتيجية والمخططات التنموية، وكذلك تمثل نمط إستراتيجي من التنمية الصناعية وقد تنمو بشكل تلقائي لما توفره البيئة الجغرافية للمقومات للنشاط الصناعي"⁵

1 - إستراتيجيات وسياسة التنمية الصناعية، حالة البلدان المغاربية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية سنة 2007، جامعة منتوري قسنطينة، ص05

2 - عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير ، فرع إدارة و مالية ،كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2012 ، ص 10 .

3 - سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر، يومي 06-07-2018، ورقة بحثية معدة للمشاركة في الملتقى الدولي بعنوان، تقييم دور هيئات الدعم والمرافقة لتعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر قراءة تقييمه لأهم الانجازات هيئات الدعم والمرافقة في المجال الصناعي، ص03

4 - خبايا عبد الله، خبايا صهيب، دور المناطق الصناعية في تدعيم التنمية المستدامة في الفضاء الأورو مغاربي، مع الاشارة إلى نموذجين الجزائر وفرنسا، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، جامعة الجزائر 03، العدد 28-1، 2013، ص105.

5 - سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، مرجع سابق ص 03

ثالثا - التعريف القانوني للمناطق الصناعية.

من خلال تصفحنا لمجمل القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق الصناعية يتضح أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المناطق الصناعية لا ضمنا ولا بصفة صريحة فمن خلال المرسوم رقم 73-45 فإن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها¹

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 84 - 55 يمكن جمع عناصر أخرى أساسية للتعريف، فأول عنصر يظهر من النص أن المناطق الصناعية قطعة أرض محدودة وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به²، ومن هنا يظهر أن المناطق الصناعية تخضع لتخطيط مسبق، تحدده ملفات التهيئة التي تضعها الهيئات المحلية، إذن هذا العنصر يتعلق بالجانب الأول الذي يجب أن تضمنه المناطق الصناعية وهو تحقيق سياسة التهيئة العمرانية ومنها سياسة تهيئة الإقليم التي لم تكن واضحة في ذلك الوقت، أما ثاني عنصر فهو خاص بتعدد أنواع المناطق الصناعية، وهي حسب نص المادة الأولى من هذا المرسوم على ثلاثة أنواع:

1- المناطق الصناعية التي تضم صناعات ذات مصلحة محلية، مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي.

2- المناطق الصناعية التي تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، مسيرة من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي.

3- المناطق الصناعية تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، مسيرة من قبل وحدة متخصصة.

مما سبق نستطيع تعريف المناطق الصناعية على أنها : مساحة ارضية محددة تحكمها قواعد التهيئة و التعمير تقوم بتهيئتها و تسييرها مؤسسات عمومية محلية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة الصناعية تضم صناعات ذات مصلحة محلية، أو من قبل مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، أو من قبل وحدة متخصصة إذا كانت المنطقة تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

من خلال النصين السابقين، أي المرسوم رقم 73-45، والمرسوم رقم 84-55 يظهر أن المناطق الصناعية هي وسيلة من وسائل التهيئة العمرانية. ولهذا سنلجأ للقوانين الخاصة بالتهيئة العمرانية والقوانين الخاصة بتهيئة الإقليم للبحث عن عناصر أخرى لتعريف المناطق الصناعية.

¹ - المادة 2 من المرسوم رقم 73 - 45 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1973 ، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20 ، بتاريخ 9 مارس سنة 1973 ، ص 332

² - مرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 ، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد، 10 بتاريخ 6 مارس سنة 1984 ، ص 312.

وبالرجوع إلى قانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987،¹ المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة نستخلص أنهما توجهتا إلى تجسيد سياسة التهيئة العمرانية وتهيئة الإقليم في تحقيق سياسة التوازن الجهوية بتطبيق مخططات تنموية باختلاف المناطق كل بحسب النشاط الصناعي الملائم الخاص بكل منطقة وما تختص به إلى جانب توزيع الصناعات وتعميمه على مجمل مناطق الوطن وذلك من خلال الأهداف الإستراتيجية المتمثلة في التقويم الأمثل للموارد الطبيعية والمنجمية والاستعمال العقلاني للموارد البشرية وتوسيع القدرات الإنتاجية للبلاد والتي جسدها في المحاور التالية.

- محاور التنمية الجهوية: وهي تتعلق بعدة مناطق في البلاد، فبناء على نص المادة 8 من القانون رقم 87-03، فالتهيئة العمرانية ترمي إلى إزالة الأسباب الهيكلية لعدم التوازن الجهوي، وذلك بتطبيق أعمال إنمائية تختلف باختلاف المناطق من حيث وتيرتها ومحتواها. وبالنسبة للنشاطات الصناعية فالمشروع خص كل منطقة بما يلائمها.

- المحاور القطاعية للتهيئة العمرانية: حدّد القانون رقم 87-03 مجموعة من المحاور القطاعية منها القطاع الصناعي، فمن مقتضيات التهيئة العمرانية، والتي نصت عليها المادة 17 من هذا القانون، توزيع الأنشطة الاقتصادية لاسيما الصناعية منها عبر التراب الوطني وإعادة نشرها، كما أن المشروع في المادة 20 اعتبر أن التنمية الصناعية ولاسيما من خلال أهدافها المتمثلة في التقويم الأمثل للموارد الطبيعية والمنجمية والاستعمال العقلاني للموارد البشرية وتوسيع القدرات الإنتاجية للبلاد، عوامل مهمة للتهيئة العمرانية.

من خلال ما سبق يمكن اعتبار المناطق الصناعية هي أداة عملية لتحقيق خطط التهيئة العمرانية في مجال الاستثمار الصناعي، وذلك وفقا للمتطلبات الطبيعية والتنموية لكل منطقة، وبالتالي تعد المناطق الصناعية وسيلة عملية من وسائل تنفيذ سياسة التهيئة العمرانية.

2- تعريف المناطق الصناعية حسب قانون تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

بقراءة القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذي ألغى القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، نستنتج أن المناطق الصناعية هي الوسيلة العملية لتحقيق الأهداف الموضوعية في إطار تهيئة الإقليم بالنسبة للقطاع الصناعي².

الفرع الثاني: تعدد تصنيفات المناطق الصناعية.

يتم تصنيف المناطق الصناعية حسب موقعها وإما حسب الهيئة المنشئة أو المسيرة لها وإما حسب النشاط الصناعي المقام فيها .

¹ - قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، في الجريدة الرسمية، العدد 5، بتاريخ 28 يناير سنة 1987، ملغى بموجب القانون رقم 01-20

² - المادة 6 من القانون رقم 01-20، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، العدد 77، الصادر في 15 ديسمبر 2001، ص 20.

أولاً: تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها.

بناء على التصنيف الذي اعتمده منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، تنقسم المناطق الصناعية بحسب موقعها إلى مناطق صناعية حضرية ومناطق صناعية شبه حضرية ومناطق صناعية ريفية.

أ- المناطق الصناعية الحضرية

هي تلك المناطق الصناعية المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري مهم، أو مدينة كبيرة يفوق عدد سكانها 500000 نسمة.

ب- المناطق الصناعية شبه حضرية

تعتبر المنطقة الصناعية شبه حضرية إذا تواجدت في المدينة الرئيسية الريفية أو شبه الريفية، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50000 نسمة.

ج- المناطق الصناعية الريفية :

هي تلك المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع (ريفي، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25000 نسمة.

ثانياً: تصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي الممارس. على أساس نوع النشاط الصناعي الممارس داخل المنطقة الصناعية، يمكن تصنيف المناطق الصناعية إلى مناطق صناعية متعددة القطاعات، مناطق صناعية مساعدة، مناطق صناعية وظيفية، كما تصنف بالنظر إلى خطورة النشاط الممارس فيها.

أ- تصنيف المناطق الصناعية بحسب نوع النشاط.

تنقسم المناطق الصناعية بحسب النشاط المقام فيها إلى:

1- مناطق صناعية متعددة القطاعات:

هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية تنتمي إلى قطاعات صناعية مختلفة، لا تربطه بينها أية علاقة.

2- المناطق الصناعية المساعدة:

هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لفائدة مؤسسة صناعية كبيرة تستورد منتجاتها وتمارس الرقابة عليها.

3- المناطق الصناعية الوظيفية :

هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية لها نفس نوع أو طبيعة النشاط¹.
بناء على نص المادة الأولى من المرسوم رقم 84 - 55، صنفتم المناطق الصناعية كما يلي:

¹ - راضية بن مبارك ، المرجع السابق، ص 13 .

- مناطق تقوم فيها أعمال ذات مصلحة محلية.
- مناطق تقوم فيها أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.
- منطقة صناعية تقوم فيها أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.
- كما أورد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وعلى أساس نفس المعيار، تقسيم المناطق الصناعية، أو ما يسمى حسب المخطط المناطق المندمجة للتنمية الصناعية، إلى:
- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتعددة الخدمات: الجزائر، بومرداس، بجاية، تيزي وزو، البليدة، مدينة، وهران، سيدي بلعباس، تلمسان، مستغانم، غليزان، معسكر، تيارت، سعيدة، شلف، عنابة، قسنطينة، سطيف، برج بوعريج، قالمة، باتنة، تبسة، الأغواط، غرداية، بسكرة ومسيلة.
- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة: جيجل، سكيكدة، وهران (آرزيو)، ورقلة)حاسي مسعود .
- فانطلاقاً من كثافة المؤسسات والتخصص التكنولوجي، تم التعرف على الأقطاب التكنولوجية التالية: أقطاب التكنولوجية داخل المناطق المندمجة للتنمية الصناعية: بجاية(صناعة الغذائية)،سيدي بلعباس (الالكترونيات) تلمسان (الهاتف، والتطبيب الحيوي)، باتنة (الصناعة الغذائية)،غرداية (الطاقة الشمسية)¹.
- ب - تصنيف المناطق الصناعية حسب خطورة النشاط الممارس فيها.**

تم تصنيف بعض المناطق الصناعية بواسطة نصوص قانونية إلى مناطق ذات أخطار كبرى، وهي تختلف عن المناطق الصناعية الأخرى من حيث طبيعتها، فهي أولاً غير محددة بحدود واضحة بين الفضاءات المخصصة للمصانع وتلك التي بقيت للاستعمال العام، وثانياً من حيث الوظيفة، فهي تحتوي على مجموعة من الهياكل القاعدية ذات خصوصية تتعلق بالنشاط الصناعي الممارس في المنطقة وتشارك فيها كل المركبات المتواجدة على مستواه. كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 06 - 161 المؤرخ في 17 مايو سنة 2006² المنطقة الصناعية بسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى .

ثالثاً: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية والهيئة المكلفة بتسييرها.

باعتبار أن الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية تختلف عن تلك المسيرة لها فإن تصنيف المناطق الصناعية يختلف باختلاف الهيئة المنشئة أو المسيرة.

أ - تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة لها.

توجد ثلاثة أنواع من المناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية وهي:

¹ - مرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ، عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984

² - مرسوم تنفيذي رقم 06- 161 المؤرخ في 17 مايو سنة 2006، يعلن المنطقة الصناعية بسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، في الجريدة الرسمية، العدد 33، بتاريخ 21 مايو سنة 2006، ص ص4 -6.

- 1- المنطقة الصناعية التابعة للقطاع العام التي تتكفل بإنشائها الدولة أو الولاية أو البلدية.
- 2- المناطق الصناعية التابعة للقطاع الخاص والتي تنشئها تعاونية أو جمعية أو شركة مساهمة.
- 3- المناطق الصناعية المختلطة والتي تقوم بإنشائها تعاونية أو جمعية من الصناعيين أو شركة مساهمة بواسطة مساعدات مالية تقدمها الدولة في شكل قرض طويل المدة¹.

ثانيا - تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المسيرة لها.

من خلال المرسوم رقم 84 - 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، يظهر بأن المشرع قد اعتمد تصنيف آخر على أساس المؤسسة القائمة بتسيير المنطقة الصناعية وهي:

- 1- مناطق صناعية مسيرة من قبل مؤسسات محلية ذات طابع اقتصادي.
- 2- مناطق صناعية مسيرة من قبل مؤسسات وطنية ذات طابع اقتصادي.
- 3- مناطق صناعية مسيرة من قبل وحدات خاصة.

المطلب الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن غيرها من التوطنات الصناعية الأخرى.

لا تعتبر المناطق الصناعية التوطن الصناعي الوحيد في الجزائر، بل هناك أنواعا أخرى من الفضاءات المهيأة لاستقبال الأنشطة الصناعية، لكنها تختلف عن المناطق الصناعية وتمثل في مناطق النشاط (المطلب الأول)، المناطق الحرة الصناعية (المطلب الثاني)، إضافة إلى التوطنات الجديدة للصناعة التي جاء بها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي صدر بموجب قانون المالية في عام 2010 (المطلب الثالث).

الفرع الأول: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط.

تمثل المناطق الصناعية ومناطق النشاط وسيلة لتهيئة الإقليم، بحيث أنها تسمح بالتنمية الاقتصادية لمختلف المناطق، والملاحظ أن مناطق النشاط باعتبارها مساحات مهيأة مسبقا لاستقبال أنشطة اقتصادية بما في ذلك الأنشطة الصناعية تشبه المناطق الصناعية، لكنهما تختلفان في عدة مجالات.

أولا: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط من حيث الموقع والمساحة والنشاطات الموجودة على مستوى كل منطقة.

تتواجد أغلب مناطق النشاط داخل النسيج العمراني، في حين أن المناطق الصناعية تكون خارج النسيج العمراني، كما أن مساحة مناطق النشاطات تكون أقل مساحة من المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، وهذا لا أن تكون مساحة المناطق الصناعية أقل مساحة لمنطقة النشاطات².

كما أن مناطق النشاط، تكون موجهة للنشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة، على عكس ذلك فإن المناطق

¹ - عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 14.

² - عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 15.

الصناعية تحتوي على مركبات و وحدات¹

ثانيا: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط من حيث النشأة والنظام القانوني.

لقد تم إنشاء مناطق النشاط بموجب الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات²، في حين أن المناطق الصناعية أنشئت قبل استرجاع السيادة الوطنية وبقيت منظمة بنفس النصوص القانونية، ولم يوضع لها نص إلا في سنة 1973 بموجب المرسوم رقم 73 - 45 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية .

والملاحظ أن نشأة المناطق الصناعية ومناطق النشاط كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، فأنشئت المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، وأنشئت مناطق النشاط على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية.

لقد عرفت المناطق الصناعية في تنظيمها مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم رقم 73 - 45، ، ثم مرورا بالمرسوم رقم 84 - 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ثم المرسوم 84 - 56 رقم المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها³ ثم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية⁴.

لكن بالنسبة لمناطق النشاط فلم يصدر بشأنها نص خاص يتعلق بعملية تنظيمها أو تحديد كيفية تسييرها فيما عدا خضوعها للقانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري⁵، الذي ألغى الأمر رقم 74 - 26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات .

ثالثا: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط من حيث الإنشاء والتسيير.

تنشأ المناطق الصناعية بناء على قرار من السلطات المركزية، في حين أن مناطق النشاط فكانت تنشأ قبل سنة 1990 بقرار من قبل البلدية في إطار المادة 10 من الأمر رقم 74 - 26 الخاص بتكوين احتياطات عقارية

1 - بلبل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2009، ص 16 .

2 - أمر رقم 74 - 26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، في الجريدة الرسمية، العدد 19، بتاريخ 5 مارس سنة 1974، ملغى.

3 - مرسوم رقم 84-56 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984 .

4 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس سنة 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984 .

5 - قانون رقم 25 - 90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، في الجريدة الرسمية، العدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، معدّل ومتمم.

لصالح البلديات، أما بعد 1990 ، أي بعد صدور القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، فإن إنشاء مناطق النشاط قد أوكل في مادته 73 لهيئات التسيير والتنظيم العقاريين¹.

في سنة 2010 ظهرت هيئة أخرى تقوم باقتراح إنشاء كل من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار².

الفرع الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة.

نظرا لوجود وجه الشبه بين المناطق الصناعية و بين المناطق الحرة الصناعية الأمر الذي حتم علينا النظر في نقاط التمييز بينهما.

أولا: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة من حيث المفهوم.

لقد عرف المشرع الجزائري المناطق الحرة على أنها: "مساحات مضبوطة الحدود، تمارس فيها نشاطات صناعية أو خدمية أو تجارية"، وفقا للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 12³، وتتميز بكونها لا تخضع كليا أو جزئيا للنظام القانوني الجمركي الذي تخضع له بقية النشاطات الممارسة على الإقليم الوطني، ويمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ملك وطني مينائي، كما يمكن أن تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، وهذا بغرض تسهيل وتفادي أعباء النقل والتسويق والتصدير.

يتم تحديد وتعيين وإنشاء هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي، باقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما يحدد عند الاقتضاء الأنشطة التي تمارس فيها، ويتم دراسة الاقتراح عن طريق لجنة على مستوى وزارة المالية تسمى "اللجنة الوطنية للمناطق الحرة" تحت رئاسة وزير المالية.

كما أن هذا النوع من التوطنات الصناعية قد تم إلغاؤه منذ سنة 2005⁴، وكانت منطقة بلارة بولاية جيجل كأول و آخر منطقة حرة بالجزائر، و التي حولت فيما بعد إلى منطقة صناعية .

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 90 - 405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، في الجريدة الرسمية، العدد 56 ، بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990 معدل ومتمم.

² - راجع نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، في الجريدة الرسمية، العدد 4 ، بتاريخ 17 يناير سنة 2010 ، ص 7 .

³ - مرسوم تشريعي رقم 93 - 12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 ، يتعلق بترقية الاستثمار، في الجريدة الرسمية، العدد 64 ، بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993 ملغى.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 05 - 01 المؤرخ في 3 يناير سنة 2005 ، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97 - 106 المؤرخ في 5 أبريل سنة 1997 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل)، في الجريدة الرسمية، العدد 4 ، بتاريخ 9 يناير سنة 2005 .

ثانياً: تمييز المناطق الصناعية عن الصناعية الحرة الصناعية من حيث الهدف.

إن الهدف من إنشاء المناطق الحرة الصناعية هو خلق منطقة وهي جزء من إقليم الدولة، أين تعتبر البضائع وكأنها ليست في الإقليم الجمركي وهذا إزاء الحقوق والرسوم عند الاستيراد، كما أنها لا تخضع للرقابة الجمركية العادية¹، في حين أن الهدف من إنشاء المناطق الصناعية هو تحقيق أهداف التهيئة العمرانية.

ثالثاً: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة من حيث طبيعة الأملاك الوطنية التي تقام عليها.

تعتبر جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشتمل عليها المنطقة الحرة أملاكاً وطنية عمومية، حسب الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية²، وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 وأكدته الأمر رقم 03-02 في المادة 6 منه.

أما فيما يخص التسيير، فإن المناطق الحرة تخضع لأحكام المادة 156 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991³، هذه المادة نظمت الاستعمال الخاص للأملاك العامة عن طريق رخصة سماها المشرع في متن نص المادة⁴: امتياز⁴

أما فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، فإن مجمل العقارات المكونة لها هي أملاك وطنية خاصة، وهذا ما سمح للمشرع، فيما يتعلق بتسيير هذه المناطق الصناعية، في مرحلة أولى بالتنازل عن هذه الأملاك، ثم انتقل من الامتياز إلى التنازل، وفي الأخير تم التراجع عن فكرة التنازل بموجب الأمر رقم 08-04، الذي حدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁵.

هناك فرق ثاني يتعلق بطبيعة الامتياز كوسيلة لاستغلال المناطق الحرة والمناطق الصناعية، وفيما يتعلق بالمناطق الحرة فإن الامتياز هو عبارة عن رخصة، أي تصرف أحادي الطرف، في حين أن المشرع عندما نظم عقد الامتياز الخاص بالمناطق الصناعية تحدّث عن عقد إداري.

الفرع الثالث: تمييز المناطق الصناعية عن التوطنات الجديدة للصناعة حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

1- محمد علي عوض الحرازي، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمارات- دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 91.

2- قانون 90-30 المؤرخ في الأول من شهر ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، في الجريدة رقم 90 الرسمية، العدد 52، بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990، معدّل ومتمّم.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط

كيفية ذلك، في الجريدة الرسمية، العدد 60، بتاريخ 24 نوفمبر 1991، ص 2336، ملغى

4- الفقرة 3 من المادة 156 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المرجع نفسه، ملغى.

5- أمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدّد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في الجريدة الرسمية، العدد 49، بتاريخ 3 سبتمبر سنة 2008.

تتمثل هذه المناطق الجديدة لتوطين الصناعة حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المناطق المندمجة للتنمية الصناعية، الأقطاب الصناعية، المقاطعات والحضائر التكنولوجية.

أولا: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق المندمجة للتنمية الصناعية.

تتميز المناطق المندمجة للتنمية الصناعية بقرب المؤسسات الموجودة على مستواها من الجامعات، و مراكز البحث والتكوين، و مدارس التكوين المهني، والمراكز التقنية الصناعية، و شبكة البنوك و الإدارات والمؤسسات الاقتصادية الفعالة، وهنا يكمن الفرق بين المناطق الصناعية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية، حيث أن هذه الأخيرة يأخذ في عين الاعتبار، عند توطينها قربها من مراكز البحث والتكوين، في حين أن المناطق الصناعية بمفهومها القديم لا يركز عند اختيار موقعها على هذا القرب.

ثانيا: تمييز المناطق الصناعية عن الأقطاب التقنية

تعرف الأقطاب التقنية طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم " بأنها بمثابة فضاءات جغرافية تتمركز بها مجموعة من المؤسسات ذات الأنشطة المتنوعة أو المتخصصة وتعمل ضمن فروع صناعية وتكنولوجية قريبة وتستفيد من مزايا قدرات الجاذبية والتوجه نحو الخارج التي يتمتع بها الإقليم الأوسع الذي هو قطب الجاذبية ذاته.¹ و ما يستنتج من مضمون هذا النص أن الأقطاب التقنية أكبر مساحة من المناطق الصناعية التي قد تصل لحد الولاية كلها بحيث تختص كل جهة من الجهات في الوطن بصناعة معينة.

ثالثا: تمييز المناطق الصناعية عن المقاطعات والحضائر التكنولوجية.

تتميز المناطق الصناعية عن المقاطعات و الحضائر التكنولوجية، حيث أن هذه الأخيرة تشمل الأقاليم المزودة بتجهيزات الربط العالمية، و التي تمنحها أوراقا رابحة في التكنولوجيات المتقدمة، و التي تسمح بالحاق بالاقتصاد العالمي، و هذا النوع من التوطنات الجديدة ظهر بعد السياسة الجديدة التي اعتمدها الجزائر في إعادة توزيع النشاط الصناعي في البلاد وفقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

¹ - المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه بموجب القانون رقم 10 - 02، مرجع سابق، ص 85.

المبحث الثاني: إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

المقصود بإنشاء المنطقة الصناعية، هو أخذ القرار و إيجادها كحيز مكاني لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية، بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك. أما تهيئتها فالمقصود بها كل الأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية، التي تجعل منها قابلة للاستغلال في شكل مشاريع وأنشطة صناعية .

وعليه سنقوم في البداية بتحديد مختلف الهيئات المكلفة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية (المطلب الأول) ، ثم نتطرق إلى مدى احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير عند إنشاء المناطق الصناعية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

اختلفت الهيئات المنشئة للمناطق الصناعية والمهياة لها في الجزائر منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا، فقد تداولت عدة هيئات على مهمة إنشاء و تهيئة المناطق الصناعية (الفرع الأول)، كما أن للجماعات المحلية دور في إنشاء المناطق الصناعية و تهيئتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المنشأة والمهياة للمناطق الصناعية.

أولاً: الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT (1962-1980)

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال العديد من الهيئات والمؤسسات المنشأة خلال الحقبة الاستعمارية كما واصلت العمل بالقوانين والتشريعات الفرنسية فقد أبقّت الدولة الجزائرية على الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم المنشأ بموجب القانون رقم 53-683. المؤرخ في 06-08-1953 المتضمن القانون العقاري الفرنسي والذي أكدته المادة 88 من المقرر 56-11 المؤرخ في 12-04-1956 التي نصت على انه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي يسمى الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT¹

بعد صدور القانون رقم 63-217 المؤرخ في 18 جوان 1963 م المتعلق بتشكيل مجلس المراقبة ومجلس الادارة الخاصة بالصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT والذي نص في مادته الأولى على إلغاء أحكام الفقرة 02 من المادة 380 من المقرر رقم 56-11 وتعوض بأحكام جديدة أن مجلس مراقبة الصندوق الجزائري لتهيئة والإقليم يكلف بمراقبة نشاط الإدارة كما أورد تشكيلته مجلس المراقبة ومجلس الإدارة للصندوق إذ أبقى المشرع الجزائري العمل بالقانون الفرنسي القديم إذ يختص الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية انطلاقاً من اكتساب الملكية العقارية داخل المنطقة الصناعية ثم تهيئتها وتوريدها بكافة المرافق والهيكل القاعدية ثم إعادة بيعها للمستثمرين وفي سنة 1980 صدر مرسوم رقم 80-275 مؤرخ في 22 نوفمبر 1972 يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية CADAT ونقل امواله وانشطته وهيكله إلى الوكالة

¹ - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص57

الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT من جهة وإلى المركز الوطني للدراسات والانجازات العمرانية CNERU من جهة أخرى¹

ثانيا: المركز الوطني للدراسات وروالإنجاز العمراني (CNERU). (1983-1980)

تم إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني CNERU بموجب المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1986 وهو مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي يخضع لمبادئ ميثاق التنظيم الاشتراكي المؤسسات، ويعمل لحساب وزارة الإسكان والتعمير، في إطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، يوضع المعايير التقنية لتطبيق التوجهات والاختيارات والبرامج الوطنية في مجال التعمير كما يتولى الدراسات المتعلقة بالمناطق الصناعية، اقتراح كل بحث أو دراسة أو تحليل يؤدي إلى تحسين الأنشطة في المجال العمراني، كما يساعد الجماعات المحلية تقنيا في إطار اختصاصاته كما يمكن أن يقوم بجميع العمليات الصناعية والتجارية المتعلقة بالأموال المنقولة أو العقارية المرتبطة بأنشطته إلى جانب تحقيق الأهداف المرسومة له في مخططات التنمية، وبرامجها. كما يمكن أن يمتلك الأراضي العالية أو المباني والتنازل لأية مؤسسة أو شركة.

ثالثا: الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT (1983-1980)

أنشأت الوكالة الوطنية لتهيئة العمرانية ANAT بموجب المرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 م وهي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تخضع لمبادئ ميثاق التنظيم الاشتراكي للمؤسسات تعمل الوكالة لحساب وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية ووضع سياسة التهيئة العمرانية تتمتع الوكالة بالشخصية المدنية والاستقلال المدني²

- تكلف الوكالة بجمع وضبط الإعلام الضروري لتحديد المخططات الحالية لشغل التربة واستعمال الموارد المائية ووضع المشاريع التمهيدية للمخططات التوجيهية الخاصة بالتهيئة العمرانية، طويلة الأجل وتنسق أشغال الهيئات عن طريق تصنيف أنواع التربة وتحضير العناصر لتحديد المناطق التي تقام فيها منشآت صناعية

رابعا: المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير URBA (1898-1983)

بعد حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني CNERU بموجب المرسوم رقم 83-154 المؤرخ في 03 مارس 1983م أنشأ المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير URBA بموجب مرسوم رقم 83-155 المؤرخ في 03 مارس 1983 وذلك في إطار إعادة هيكلة المؤسسات والهيئات الموضوعة تحت وصاية وزارة

¹ - مرسوم رقم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، في الجريدة الرسمية، العدد 48، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980

² - مرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، في الجريدة الرسمية، العدد 48 بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980

الإسكان والتعمير، وهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹ تتمثل مهمته في القيام بجميع أعمال الأبحاث التطبيقية والدراسات والانجازات المخصصة لتسهيل تحضير عناصر السياسة الوطنية ويقترح جميع أشغال البحث والدراسات في مجال التعمير ويحدد الإجراءات والمنهجيات في مجال الدراسات الخاصة بالتعمير ويتضمن ضبطها باستمرار كما يدرس ويعد مختلف مخططات التعمير لحساب الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية ويقوم بداريات وأشغال التهيئة خاصة بالمناطق الصناعية²

خامسا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF (2007-2019)

جاء المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة تعد تاجرة في علاقتها مع الغير³ وهي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة الاستثمارات⁴ وتتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري⁵ وكذلك تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميمها، في إطار ترقية الاستثمار وتقوم كذلك بمهمة الوساطة العقارية وإبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار وتقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية⁶ وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحسينه كل ستة أشهر تعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية والتي

¹ - المادة 1 من رقم 83-155 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983 يتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 8 مارس سنة 1983. ص 03

² - المادة 02 من المرسوم من رقم 83-155 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983 يتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 8 مارس سنة 1983. ص 03

³ - المادة 01 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أفريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

⁴ - المادة 02 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أفريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

⁵ - المادة 03 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أفريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

⁶ - المادة 07 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أفريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

يمكن أن تشكل الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عملية الامتياز او التنازل¹ للوكالة صفة المتعدد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأموال العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة النشاطات إنتاج الخدمات والسلع² كما للوكالة صفة المرقي العقاري كما للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة لتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاط وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي إلى جانب إنجاز بنيات ذات طابع صناعي وحرقي ومكاتب³

الفرع الثاني: الجماعات المحلية ودورها في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

إن تدخل الجماعات المحلية في مجال إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، لا يقتصر على اقتراح إنشاء منطقة صناعية، وإنما يتعدى ذلك إلى التدخل على كل المستويات المرتبطة مباشرة بتهيئة تلك المناطق الصناعية، لهذا سنتطرق أولا إلى دور البلدية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، و ثانيا إلى الولاية في هذا المجال أيضا.

أولا: البلدية ودورها في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

استخلاصا للنصوص القانونية التي تضمنها قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 أن المبادئ الأساسية للبلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تساهم مع الدولة في تهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية كما يحول للمجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجان تختص في المجال الاقتصادي والمالية والاستثمار إلى جاني لجنة تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعات التقليدية⁴ كما يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخص البناء والهدم والتجزئة والسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلق بالعقار ويعد المجلس الشعبي البلدي في إطار التهيئة والتنمية برامج السنوية في طار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية ويتخذ كافة التدابير لتحفيز وتشجيع الاستثمار وترقيته.

استنادا إلى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة من خلال أدوات التهيئة والتعمير وإن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015م يحدد لكيفيات تحضير

1 - المادة 08 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أبريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

2 - المادة 09 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أبريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

3 - بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وجيد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 17، ص 14

4 - القانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية، سنة 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، بتاريخ 03 جويلية 2011.

عقود التعمير وتسليمها¹ فإن البلدية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي تعتبر مفتاح اجراءات التهيئة للمناطق الصناعية²

ثانيا: الولاية ودورها في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

موازاة بما جاء في القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية يعد المجلس الشعبي الولاوي في مجال التنمية الاقتصادية مخططا للتنمية على المدى المتوسط الذي يعتبر كإطار للترقية والتنمية الاقتصادية في الولاية كما يقوم بتحديد المناطق الصناعية التي يتم إنشائها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط ويسهل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي³ وباعتبار الوالي رئيسا للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وتشكيلها وتسييرها والتي تكلف باقتراح إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط⁴

المطلب الثاني: احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير عند إنشاء المناطق الصناعية.

تمر عملية إنشاء المناطق الصناعية بعدة مراحل تضبطها مجموعة من القواعد القانونية سواء خلال مرحلة الدراسة التمهيديّة (الفرع الأول) أو في مرحلة الإنشاء (الفرع الثاني)، أو في مرحلة التهيئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: القواعد الواجب احترامها عند الدراسة التمهيديّة لإقامة منطقة صناعية.

ترتكز إجراءات إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية بأبحاث ودراسات أولية، قصد تحديد مدى صلاحية المنطقة، وقابلية العقار الواقع عليه الاختيار لاحتواء النشاطات الصناعية المرتقبة.

أولا: اختيار موقع المنطقة الصناعية.

يعتمد اختيار الموقع الأصلاح لإقامة المناطق الصناعية على ثلاثة عناصر أساسية، وهي عنصر إنجاح الاستثمار الصناعي في حد ذاته، توجيهات السياسة الوطنية للصناعة، وسياسة تهيئة الإقليم في الدولة. ضف إلى ذلك قواعد التعمير التي من المفروض أن تطبق بصرامة عند إنشاء المناطق الصناعية.

1 - القانون 15-19، المؤرخ في 25/جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.

2 - القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، اتلعدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

3 -- المادة 01 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية، في الجريدة الرسمية، العدد 12، بتاريخ 29 فبراير سنة 2012، الذي جاء فيها على أنه: "يعد المجلس الشعبي الولاوي مخططا للتنمية على المدى المتوسط يبين الأهداف والبرامج والوسائل المعبأة من الدولة في إطار مشاريع الدولة والبرامج البلدية للتنمية. ويعتمد هذا المخطط كإطار للترقية والعمل من أجل التنمية الاقتصادية والاجتماعية للولاية يناقش المجلس الشعبي الولاوي مخطط التنمية الولاوي ويبيدي اقتراحات بشأنه".

4 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 23 أبريل يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، ص 08

أ- الموقع الأنسب لإنجاح الاستثمار الصناعي.

حتى تتمكن المناطق الصناعية من استقطاب أكبر عدد من المستثمرين الصناعيين، يجب أن تتوفر فيها مجموعة من العوامل التي تساعد على نجاح الاستثمارات، حتى وإن لم تتوفر جميعها في موقع واحد. فالعملية الصناعية تمر بثلاث مراحل أساسية، أولها الحصول على عناصر الإنتاج المتمثلة في الطاقة، المواد الأولية، رأس المال والعمالة ثانيها نقل هذه العناصر إلى الموقع الصناعي وبذلك يجب توفر كل من النقل والطرق وأخيرا تسويق المنتج ولذلك يجب توفر السوق¹، الطرق، المرافق الحياتية، وسائل الاتصال، المرافق العامة، المنشآت الاجتماعية ومميزات الموقع².

لذلك فإن اختيار الموقع الصناعي ذو أهمية بالغة سواء بالنسبة للفرد أو الشركة أو الدولة وكل منهما له نظرة مستقلة وخاصة.

ب- توجيهات السياسة الوطنية للصناعة كعامل لاختيار موقع المنطقة الصناعية.

تؤثر السياسة الصناعية للدولة على اختيار موقع المناطق الصناعية، وقد عرفت هذه السياسة منذ استرجاع السيادة الوطنية عدة توجهات، يمكن حصرها زمنيا في مجموعة من الفترات:

1- الفترة الاستعمارية :

كان الهدف الأساسي للاستعمار، من خلال الصناعة المنجزة في الجزائر آنذاك، إنشاء أسواق لتصريف المنتجات الاستعمارية وليس إقامة صناعة حقيقية في الجزائر³. حيث أنه خلال الفترة (1945 - 1962) كانت الاستثمارات الصناعية مركزة جغرافيا في الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة. كما أن الصناعة أصبحت تتجه بصفة أقل نحو الأنشطة القاعدية (مثلما كان الحال أثناء فترة الحرب)، وبصفة أكثر نحو الصناعات الخفيفة. أما القطاع البترولي فواصل تطوره بشكل واضح، في حين بذلت جهود أقل بخصوص التنوع في بنية الاقتصاد الجزائري.

2- الفترة ما بين 1962 - 1965 :

احتفظت الجزائر بنفس النهج التنموي الذي اعتمدته الدولة الاستعمارية. و اقتصر الأمر على فرض الرقابة على النشاط الاقتصادي واحتكار الدولة للمجال المالي ومجال التخطيط.

1 - محمود محمد سيف، المواقع الصناعية -دراسة تحليلية في الجغرافيا الاقتصادية- دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص ص 15، 16.

2 - عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 28.

3 - بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى انجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، -2005.2004 ص 61.

3- الفترة ما بين 1967 – 1986 :

عرفت هذه الفترة صدور دستور الدولة الجزائرية لسنة 1976 الذي نص في مادته 21 على الثورة الصناعية كأحد المحاور الأساسية لبناء الاشتراكية. ولقد امتازت هذه الفترة بكونها فترة التصنيع والتخطيط المركزي للاقتصاد الوطني، حيث عرفت الجزائر تنفيذ ثلاث مخططات تنموية سخرت لها رؤوس أموال ضخمة، بهدف الخروج من التخلف والتبعية مع نهاية السبعينيات واتجهت كلها نحو اعتماد الصناعة الثقيلة. بحيث أن هذا النوع من الصناعات يستوجب أن تكون خارج المدن حتى لا تمس بسكينة المواطن و لا تكون خطرا على البيئة كما أنها تتطلب مساحات واسعة لخزن البضائع ولأغراض التجميع ورمي الفضلات المضرة. لكن تركيز هذه الوحدات الصناعية الضخمة على الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية أدى إلى الإخلال بالبعد البيئي والتوازن الجهوي . وفي هذه الفترة أنشئت أغلب المناطق الصناعية للتكفل بالسياسة الصناعية المعتمدة آنذاك¹.

4-الفترة ما بين 1987 – 2018:

في مرحلة نهاية الثمانينات عرفت الجزائر ركودا في القطاع الصناعي نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفتها جراء انهيار أسعار البترول ، و في بداية التسعينات بادرت الجزائر بإصلاحات هيكلية للاقتصاد و اعتماد مخططات صناعية²، بالاتجاه نحو اقتصاد السوق و فتح المجال أمام القطاع الخاص ، إلا أن عدم وجود إستراتيجية واضحة لتجسيد قطاع صناعي خاص بالجزائر جعلت مساهمته ضعيفة في الإنتاج الوطني ، و اقتصرت على الصناعات الإستراتيجية ، إذ بقيت حالة المناطق الصناعية الموجودة صعبة مما أدى إلى اتخاذ الحكومة بتوقيف عملية إنشاء المناطق الصناعية في سنة 1998 ، ثم تراجعت الدولة عن قرار توقيف إنشاء المناطق الصناعية في سنة 2001 .

ت - سياسة تهيئة الإقليم في الدولة.

لم تكن سياسة تهيئة الإقليم التي وضعتها الدولة واضحة في البداية ، لكن بعد ذلك كان لها دور في اختيار مواقع المناطق الصناعية باعتبار أن هذه الأخيرة وسيلة من وسائل تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم ، التي مرت بمراحل مختلفة نذكرها كما يلي :

1-المرحلة الأولى (1962 – 1979) : إن استمرار الدولة الجزائرية بالاستمرار بالعمل بالسياسة الاقتصادية الاستعمارية خاصة فيما يخص توطین الأنشطة الاقتصادية و الخدماتية عبر تراب الوطن و التي كانت تتركز في

1 - محمود محمد سيف، المواقع الصناعية- دراسة تحليلية في الجغرافيا الاقتصادية - دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية ، ص 15، 16.

2 هري نصرية، التطور الصناعي في الجزائر وآثاره السلبية على البيئة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية -2003. ، ص 9 .

المناطق الشمالية و الساحلية للبلاد، و هو ما خلف من ورائه هجرة واسعة نحو هذه المناطق ، لذا تفتنت الدولة لهذه الحالة فنصت و لأول مرة في المادة 22 من دستور 1976.¹ و من أجل التأكيد على سياسة التوازن الجهوي اتخذت الدولة سلسلة من الإجراءات الإصلاحية، أهمها إقامة أقطاب كبرى للصناعة، بكل من المواقع التالية: عنابة، قسنطينة، سكيكدة العاصمة، رويبة، رغاية، آرزويو، وهران ومستغانم. وكان هدف هذه الأقطاب الصناعية، تطوير وتحديث منطقتي الشرق والغرب الجزائرية ومنطقة العاصمة، والقضاء على البطالة وخلق نوع من التوازن بين جهات الوطن، وأوجدت عدة مخططات ولأية وبلدية للتنمية ومخططات للتجديد العمراني.

وفي هذه المرحلة صدر المرسوم رقم 73 - 45 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والتي تهتم بجمع عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح فيما يتعلق بهندسة المدن.

ومن هنا تظهر لنا في هذه الفترة التأكيد على مركزية القرار المتعلق بالتهيئة العمرانية وتهيئة المناطق الصناعية. **2- المرحلة الثانية (1980 - 1990):** تميزت هذه المرحلة بصدر المرسوم رقم 54/84 الذي أخضع في مضمونه المناطق الصناعية لقواعد التهيئة و التعمير ، و هذا قبل صدور القانون رقم 87-83 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و الذي وضع مجمعة من المخططات سواء على المستوى المركزي و على المستوى الجهوي و المحلي² غير أن هذه المخططات تم تجميد العمل بها بسبب الأزمة الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفتها الجزائر سنة 1986 ، بالإضافة إلى تناقص الاهتمام بمجال التهيئة العمرانية .

كان هدف التوجه الجديد للتخطيط الاقتصادي يهدف إلى نقل محور توزيع النمو الاقتصادي عبر التراب الوطني ، و ضمن هذا المنظور تم إنشاء 70 منطقة صناعية جديدة ، توطن أغلبها في الهضاب العليا و الصحراء .

3- المرحلة الثالثة (1990 - 2001) : تميزت هذه المرحلة بدخول الجزائر إلى سياسة اقتصاد السوق و الانفتاح على الاقتصاد العالمي و بالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط ، رغم الأزمة الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفتها الجزائر .

كما عرفت هذه المرحلة صدور أهم القوانين التي لها صلة وطيدة بالتهيئة العمرانية، منها قانون التوجيه العقاري و القانون الخاص بالتهيئة و التعمير الذي حدد أدوات التعمير .

1 - أمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1976 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الجريدة الرسمية، العدد 94 بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1976، ص 1296 .

2 - عباس راضية، مرجع سابق، ص 28.

4- المرحلة الرابعة (2001-2018): تميزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، و الذي تجسد مضمونه بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي صدر سنة 2010 ، حيث حدد مجموعة من المبادئ لتحديد توزيع النشاط الصناعي على مختلف جهات الوطن التي تتركز في مجملها على خصوصيات كل منطقة ، كما أن القانون رقم 10-02 اهتم بالمجال البيئي و ما تخلفه المناطق الصناعية من خلال عملية نقل المؤسسات الصناعية ذات المخاطر الكبرى ، الأمر الذي حتم على السلطات المعنية بوضع مخططات للوقاية من اللوقاية و الحد من المخاطر الكبرى، والمتمثلة في المخططات العامة للوقاية ومخططات التعرض للمخاطر والمخططات الخاصة بالتدخل ومخططات التنظيم الداخلي للمؤسسة، وتم إدماج تفاصيلها في وثائق التعمير (PDAU-POS)¹

أما بالنسبة لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة، ففي إطار أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الصادر وفقا للقانون رقم 10 - 02، وتطبيقا لتوجيهات السلطات العمومية، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ووفقا للمهام الموكلة إليها كمقرية عقارية، وضعت برنامجا لتهيئة مناطق صناعية جديدة بهدف تجديد وتطوير النشاطات الصناعية وذلك من خلال زيادة العرض العقاري الذي تضمّن 42 منطقة للتهيئة على مستوى التراب الوطني. وإن المعايير التي وضعت لتوطن هذه المناطق هي معايير خاصة تأخذ بعين الاعتبار الجوانب البيئية، العمرانية،الاقتصادية والمنشآت القاعدية .

ثانيا: مساحة المنطقة الصناعية.

مساحة المنطقة الصناعية تحددها مجموعة من العوامل، تتعلق بتكاليف شراء الأرض وإقامة الهياكل القاعدية والبنائيات الصناعية، فإذا كانت مرتفعة فتقرير مساحة صغيرة أو متوسطة للمنطقة الصناعية، يكون الأحسن. أما إذا كانت هذه القيود غير موجودة فهناك اعتبارات أخرى، مثل عدد العمال المتوقع توظيفهم وكثافة التشغيل المعبر عنها بعدد العمال في الهكتار من.مساحة المنطقة² ، لقد حددت المساحة المثلى لمنطقة صناعية ما بين 40 و 50 هكتار تشغلها 50 مؤسسة تقريبا لتكون العملية مربحة، أما المساحات المستعملة في الجزائر فهي تتجاوز كثير هذه المقاييس، حيث تفوق في بعض الأحيان 2000 هكتار .على سبيل المثال مساحة المنطقة الصناعية بأرزو قدرت ب 2500 هكتار وسكيدة ب 1230 هكتار ومنطقة الرويبة ب900 هكتار وعلى عكس ذلك مساحة بعض المناطق الصناعية تقل بكثير عن المعدل السابق، فمثلا المنطقة الصناعية بأعمر

¹ - قانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يونيو سنة 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 61 الصادر في 21 أكتوبر سنة 2010، ص 56.

² - عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 34 .

ولاية البويرة تقدر مساحتها ب 8 هكتار¹، والسبب في المساحات الواسعة هو اختيار الجزائر للصناعة الثقيلة التي تتطلب مركبات كبيرة وبالتالي فإن السياسة الصناعية هي التي فرضت على الدولة تقرير مساحات واسعة للمناطق الصناعية تسببت في تجميد المساحات الغير مستغلة وهذا ما تسبب في ندرة العقار الصناعي.

الفرع الثاني: إنشاء المناطق الصناعية.

تمر عملية إنشاء المنطقة الصناعية بعدة مراحل، بداية بصدور قرار الإنشاء (الفرع الأول)، مروراً باختيار الأرض التي تقام عليها المنطقة الصناعية (الفرع الثاني)، ووصولاً إلى صدور رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

أولاً: قرار إنشاء المناطق الصناعية: قرار مركزي.

لا يوجد نص قانوني يفصل بوضوح في مسألة السلطة الإدارية المؤهلة للإنشاء المناطق الصناعية، هذا ما خلق اختلافاً حول السلطة الإدارية المصدرة لقرار الإنشاء، فهناك مناطق صناعية أنشئت بقرار من الوالي، مثل المنطقة الصناعية في تلمسان، ومنها من قبل الوزير المكلف بالأشغال العمومية والبناء، ومنها بواسطة قرار وزاري مشترك بين وزير السكن ووزير الداخلية، ومنها ما أنشأ بمقرر إداري، ومنها ما أنشأ بمرسوم وهي مناطق صناعية خاصة، مثل المنطقة الصناعية لأرزو و سكيكدة².

أما عن المناطق الصناعية الجديدة فقد صدر قرار إنشائها من قبل الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار والملاحظ أن مشكلة اختلاف اختصاص قرار إنشاء المناطق الصناعية ليس حاصلًا بين السلطات المركزية والهيئات المحلية، بل هو بين أعضاء السلطة المركزية، أي بين الوزراء في حد ذاتهم.

ثانياً: احترام قواعد التعمير عند اختيار الأرض لإنشاء المناطق الصناعية.

بعد صدور قرار إنشاء منطقة صناعية ما يتجه الاختيار إلى الأراضي التابعة للدولة والمخصصة للتعمير وإن لم توجد في المنطقة، فينتقل الاختيار إلى الأراضي المخصصة للتعمير التابعة للخواص، وفي حالة عدم وجود قطع أرضية مخصصة للتعمير، يلجأ إلى الأراضي الفلاحة.

أ- إنشاء المناطق الصناعية على الأراضي المخصصة للتعمير.

حدّد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم³. ولذلك فإن إنشاء المناطق الصناعية يجب أن يكون في هذا الإطار، وحتى مع غياب أدوات التهيئة والتعمير⁴، الذي تسبب في الفوضى التي يعرفها توطين المناطق الصناعية، يجب أن تحترم هذه المبادئ لنضمن توطين المناطق الصناعية في الأماكن الصالحة لذلك.

1 - عبد الحميد جبار، المرجع نفسه، ص 38.

2 - المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المرجع السابق، ص 1656

3 - المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المرجع نفسه، ص 1653

4 - المادة 69 من القانون رقم 90-29 المرجع نفسه، ص 1659.

أ - الأملاك الوطنية الخاصة.

أغلب الأراضي المكونة للمناطق الصناعية هي أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتضمنة في نص المادة 3 الفقرة 2 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

كما يمكن أن تكون الأراضي المخصصة لإنشاء المنطقة الصناعية التي تملكها الجماعات المحلية، و ذلك بنقل ملكية هذه الأراضي للدولة أو للوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية بصفة مباشرة دون اللجوء للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين . ويكون صحيحا باعتبار الوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية مؤسسة عمومية تطبيقا للمادة 73 من القانون رقم 90/ 25 المتضمن التوجيه العقاري .

ب - الأرض ملك لأحد الخواص.

هناك حالات لا تكون فيها الأراضي الخاصة للدولة والجماعات المحلية كافية لإنشاء المنطقة الصناعية، وبالتالي تلجأ الدولة للملكية الخواص المتواجدة في المساحة الأرضية المراد إنشاء المنطقة الصناعية عليها، وهنا إما أن تلجأ الدولة إلى الشفعة، أو تلجأ السلطة المختصة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في حالة عدم استجابة صاحب الملكية للتنازل عن قطعة الأرض، وذلك تطبيقا للإجراءات التي حددها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹.

1- الشفعة : بما أن إنشاء المناطق الصناعية يدخل في إطار المنفعة العمومية، وبالتالي فهي أحد أسباب استعمال الشفعة . حيث تنص الفقرة 3 من المادة 71 من القانون رقم 90 - 25 على أنه: " ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني " . لكن في حالة عدم وجود مجال لاستعمال الشفعة تلجأ الدولة للإجراء النهائي وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

2- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية : حددت المادة الأولى من القانون رقم 91-11 في فقرتها الثانية الحالات التي يمكن فيها اللجوء إلى نزع الملكية، وهي تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المتضمن إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت كبرى ذات منفعة عمومية . وإذا رجعنا إلى التعريف الذي أوردناه للمناطق الصناعية، نجد أنها تشكل أحد وسائل التهيئة العمرانية، كما اعتبرها المشرع من المنشآت الكبرى ذات المنفعة العمومية، وذلك بناء على المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات² ، وبالتالي كأصل فإنه يمكن نزع الملكية من أجل إنشاء منطقة صناعية.

¹ - قانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، في الجريدة الرسمية، العدد 21 ، بتاريخ 8 مايو سنة . 1991 معدل والمتّم.

² - مرسوم تنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أبريل سنة ، 2012 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، في الجريدة الرسمية، العدد ، 23 بتاريخ 22 أبريل سنة 2012.

أما فيما يخص إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فقد تضمنها القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ب- إنشاء المناطق الصناعية على الأراضي الفلاحية.

إن الأصل العام الخاص بالأراضي الفلاحية و المحدد في قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 المتضمن وجوب المحافظة على الأراضي الفلاحية و هذه الحماية للأراضي الفلاحية تضمنتها المادة 36 من هذا القانون و كذلك القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه العقاري في مادته 15¹. لكن هذا الأصل له استثناءات سواء على مستوى النص القانوني نفسه أو على مستوى النصوص التنظيمية. ففي حالة عدم وجود أراضي قابلة للتعمير، يمكن اللجوء للأراضي الفلاحية لإدماجها في القطاعات القابلة للتعمير ، فقد أصدرت السلطة التنفيذية، وفي إطار إنجاز المخططات التنموية، مجموعة من التعليمات تتضمن اقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز المشاريع التنموية لتحويل الأراضي الفلاحية و التي تكون قيمتها الإنتاجية معدومة أو ضعيفة ، ويدخل ضمن ذلك المناطق الصناعية .

و جاء تبرير السلطة التنفيذية لذلك وجود حجم هائل من المشاريع التنموية الواجبة الانجاز، وندرة العقارات بسبب الاستهلاك المكثف للاحتياجات العقارية في العشريتين السابقتين، وذلك دون تخطيط استراتيجي حقيقي، ومن خلال تضاعف مستويات القرار الذي ساد وخاصة في فائدة السكنات الفردية المفرطة مما تسبب في تآكل الأراضي القابلة للتعمير ² .

لقد أكدت السلطة التنفيذية أن آليات التهيئة والتعمير المعمول بها تشكل الأساس في تحديد المواقع المناسبة لإقامة المشاريع التنموية، وأن اللجوء إلى استعمال الأراضي الفلاحية لا يكون إلا عند غياب الأراضي القابلة للتعمير .

ثالثا: طلب رخصة التجزئة كإجراء تفرضه قواعد التعمير.

بعد أن تحدد قطعة الأرض التي ستحتوي المنطقة الصناعية، فإن توزيع الأراضي على المستثمرين وقيام هؤلاء ببناء مصانعهم يتطلب احترام قوانين التهيئة والتعمير .ولذلك فصاحب المشروع يجب أن يستصدر رخصة التجزئة ، بما أنه سيجزئ مساحة الأرض إلى قطع، بغية تشييد بنايات عليها من أجل الاستثمارات الصناعية .ولذلك يتقدم طالب التجزئة بطلب رخصة التجزئة، مرفقا بملف اداري و ملف تقني و ملف الهندسة المدنية الذي يودع

¹ - قانون رقم 08 - 16 ، المؤرخ في 3 غشت سنة 2008 ، يتضمن التوجيه الفلاحي، في الجريدة الرسمية، العدد 46 ، بتاريخ 10 غشت سنة 2008، ص 8 .

² - تعليمة الوزير الأول رقم ،1 بتاريخ 19 أبريل سنة ،2010تعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ص 1.

إلى الجهات المختصة في ذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، الملغى للمرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، و الذي يتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد و الذي على أساسه يتم الموافقة على الطلب المعني أو رفض طلبه أو تأجيله².

و بدراسة المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أنه فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، فإن رخصة التجزئة تسلم من قبل الوالي باعتبار أن المناطق الصناعية تكتسي أهمية محلية.

الفرع الثالث: تهيئة المناطق الصناعية.

إن عملية تجهيز وتهيئة المناطق الصناعية، تعتبر من أهم أسباب نجاحها، ولذلك فلا بد من توفر الشروط التقنية الواردة في دفتر الشروط، ولا بد من مراعاة الإجراءات المتعلقة بقرار الموافقة على المناطق الصناعية، وتسليم القطع إلى المستثمرين، كما تحتاج عملية التهيئة لموارد مالية هامة.

أولا: الشروط التقنية لتهيئة المناطق الصناعية.

طبقا لنص المادة 6 من المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، فإن لكل منطقة صناعية مهياً الذي يقوم باقتناء الأراضي المكونة للمنطقة والمحولة له في أغلبها من قبل إدارة أملاك الدولة³ فعند الانتقال القانوني للملكية لصالح الهيئة المكلفة بالتهيئة (المركبي) فهو ملزم بالقيام بأشغال تجزئة الموقع وتهيئته وفقا للأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي، وكذلك الأحكام الواردة في التنظيم المطبق على المناطق الصناعية⁴، وإن منح التجزئات عن طريق الامتياز يتم بواسطة عقود موثقة لصالح المتعاملين المستفيدين.

وفي الوقت الحالي فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية المسؤولة عن إنشائها، بوصفها مركبي عقاري⁵، كانهدام الماء أو الغاز أو الهاتف، أضف لذلك المشاكل الناجمة عن الظروف الأمنية الصعبة، مما جعل الكثير من المستثمرين يعزفون عن بعضها، خاصة تلك البعيدة عن المنطقة الحضرية تاركين وراءهم هياكل صناعية ضخمة فارغة بدون استغلال. هذا الإشكال قد يجد حلا وبكل سهولة إذا قامت الدولة

1 - المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90 - 29، مرجع سابق، ص ص 1658، 1659.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في الجريدة الرسمية، العدد 7 بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في الجريدة الرسمية، العدد 7 بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.

4 - Société de Gestion des Participations Zone Industrielles, communication sur le foncier industriel, à l'audition du CNES, Mars 2004, p 2.

5 - المادة 9 المعدلة والمتممة من المرسوم التنفيذي رقم 07-119

بتشجيع المستثمرين بالبقاء في المنطقة الصناعية بكافة الطرق، خاصة فيما يتعلق بتوفير الأمن لهم ولمنشآتهم الاقتصادية¹، لهذه الأسباب فإن السلطات العليا بدأت منذ 1999 سلسلة من الإجراءات، بدأت بتجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة، ثم إطلاق برنامج واسع لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجودة، وبسبب غياب تنظيم طرق منح العقار الصناعي خارج المساحات المهيأة، اضطروا المستثمرون اللجوء إلى المناطق الصناعية التي تتوفر على عقارات قابلة للاستغلال .

لقد دام تركيز السلطة، لحل مشكلة العقار الصناعي في الجزائر، على إعادة تأهيل المناطق الصناعية الموجودة فقط وذلك حتى سنة 2011، حيث تقرر إنشاء مناطق صناعية جديدة عهد بإنشائها وتجهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والتي تعهدت على لسان مديرها (السابقة) على أن المناطق الصناعية كما وصفتها من الجيل الجديد، ستكون فضاءات كاملة التهيئة ومجهزة بجميع المرافق التي من شأنها أن تيسر إقامة صناعات متعددة، حتى توفر أفضل الظروف لتفعيل الجاذبية.

كما أن الانشغالات البيئية ست ا رعى في تصميم واستخدام هذه الفضاءات، من خلال اللجوء إلى استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية، والطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية خاصة)، وتتميز مختلف النفايات المنتجة في الموقع ذاته (الرسكلة والتحويل وحتى إنتاج الطاقة)².

حتى تسير المنطقة الصناعية بطريقة جيدة وفعالة، يجب أن لا تتصرف الهيئة المكلفة بوضع العقار الصناعي في خدمة المستثمرين في الأراضي حتى تنتهي أشغال التهيئة، وهذا تطبيقا أيضا لما يتعلق برخصة التجزئة . كما أن التنازل على قطع الأرضية يكون بعد إتمام أشغال التهيئة المقررة، وذلك حماية للمستفيدين من كل عيب قد يشوب الجزأ، هذا وإن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي الجزأة أو كرائها مرهونان بتسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة

ثانيا: تمويل إعادة تأهيل المناطق الصناعي إن افتقار المناطق الصناعية للدعم المالي من قبل السلطات العمومية جعلها بعيدة عن المقاييس العالمية بسبب غياب هيئات التمويل .

¹ - نعيمى فوزي، "إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر(دراسة ميدانية)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 4، 1999، تصدر عن كلية الحقوق جامعة الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002، ص 152.

² - www.aniref.dz, le 16-5-2019, promotion foncière.

لقد باشرت وزارة الصناعة في تنفيذ البرنامج الخماسي خلال شهر أوت 2005 ، من أجل إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط عبر الوطن .

في إطار برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية، تقرر إعادة تأهيل الهياكل القاعدية لهذه المناطق على أساس صناديق مالية وضعت من قبل الدولة، هذه العملية تتمثل في تجديد و أو توسيع مختلف الشبكات غير الموجودة أو التي أصبحت لا تعمل بسبب الإهمال. ولقد بدأت إعادة تهيئة الهياكل القاعدية سنة 1999 وحتى 1 سبتمبر سنة 2001 على أساس ميزانية الدولة ، أما في بداية السداسي الثاني لسنة 2001 فقد انتقل التمويل إلى برنامج مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي و إعادة تأهيل المناطق الصناعية¹ .

ب - تخصيص حساب خاص لتمويل إعادة تأهيل المناطق الصناعية.

بموجب نص المادة 92 من قانون المالية لسنة 2000²، تم فتح في كتابات الخزينة حساب تخصيص خاص رقم 102 - 302 عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية"، حيث أن الأمر بصرف هذا الحساب هو الوزير المكلف بالصناعة و إعادة الهيكلة. ويقيد في هذا الحساب في باب النفقات فيما يتعلق بإعادة تأهيل المناطق الصناعية كل من:

- النفقات المرتبطة بالدراسات المتعلقة بتأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
 - النفقات المتعلقة بإنجاز أعمال إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
 - المصاريف المدفوعة في إطار تطبيق برنامج التكوين الموجه لمسيري المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
 - النفقات المتعلقة بكل النشاطات التي لها علاقة مع برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- صدر في سنة 2000 نص تنظيمي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 102-302 الذي عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية"³ ، حيث تم إنشاء لجنة تسمى لجنة، وطنية للتنافسية الصناعية يرأسها الوزير المكلف بالصناعة وإعادة الهيكلة أو ممثل عنه .
- كما صدر قرار وزاري مشترك في سنة 2001 ، تم فيه تحديد كفاءات متابعة وتقويم حساب التخصيص الخاص رقم 102 - 302⁴ ، كما جاء في المادتين 2 و 3 منه اللتين تبين مدى استفادة المؤسسات و الهيئات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية من هذه الإعانات.

1 - <http://www.mdipi.gov.dz/> أطلع عليه بتاريخ 19 أبريل 2019

2- قانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، في الجريدة الرسمية، العدد، 92 بتاريخ 25 ديسمبر سنة 1999 ، ص ص 74-75

3 - مرسوم تنفيذي رقم 2000-192 المؤرخ في 16 يوليو سنة 2000، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 102-302 الذي عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية"، في الجريدة الرسمية، العدد، 43، بتاريخ 19 يوليو سنة 2000.

4 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 6 غشت سنة 2001 ، يحدد كفاءات متابعة وتقويم حساب التخصيص الخاص رقم 102-302 الذي عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية" الجريدة الرسمية، العدد 56 ، بتاريخ 30 سبتمبر سنة 2001 . ، ص ص 22 - 23.

لقد عدلت نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 102 - 302 بموجب نص المادة 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006¹ ، و في سنة 2015 وبموجب نص المادة 118 من قانون المالية لسنة 2015²، تم جمع حسابي التخصيص الخاص رقم 102 - 302 الذي عنوانه " صندوق ترقية التنافسية الصناعية " ورقم 107-302 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار"، ضمن حساب التخصيص الخاص رقم - 124-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة". حيث يستمر هذان الحسابان في العمل لغاية قفلهما بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015 ، ويصب رصيدهما في حساب التخصيص رقم 124 - 302 نهائيا والذي يصبح عنوانه منذ ذلك الوقت " الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية" والذي أعيد تسميته فيما بعد بموجب المادة 132 من قانون المالية، لفسنة 2018، وأصبح تحت عنوان " الصندوق الوطني لدعم تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية"³

¹ - أمر رقم 06 - 04 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، في الجريدة الرسمية، العدد 47 ، بتاريخ 19 يوليو سنة 2006 ، ص 8.

² - قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، في الجريدة الرسمية، العدد 78، بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014، ص 40.

³ - المادة 132 من قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، بتاريخ 28 ديسمبر 2017، ص 60.

خلاصة الفصل الأول.

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل هو أن المناطق الصناعية هي حيز من الأرض توطن فيه الصناعة بناء على عدة عوامل تتعلق بسياسة الدولة ، و تركز السلطات العمومية على الأهداف المتعلقة بإنجاح الاستثمار أو على تلك المتعلقة بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة أو على الهدف المتعلق بتهيئة الإقليم ، مع العلم قبل سنة 2001 لم تكن الجزائر تملك سياسة واضحة فيما يتعلق بتهيئة الإقليم ، إلا أن إهمال العوامل و الجوانب الأخرى للمناطق الصناعية فإن السلطات لم تتمكن من تنظيم و واضح و فعال للمناطق الصناعية سواء من حيث إنشائها أو تهيئتها.

و مع مباشرة الجزائر في تجسيد سياسة المناطق الصناعية ، ظهرت أنواع أخرى من التوطنات الصناعية ، مما زاد في ظهور مشاكل المناطق الصناعية بسبب عدم وجود سياسة واضحة في مجال العقار التي أثرت على نجاح المناطق الصناعية .

إن تنظيم المناطق الصناعية لم يرد في نص قانوني واحد بل وجد متفرقا بين عدة نصوص قانونية أهمها النصوص المتعلقة بتهيئة الإقليم والتعمير التي ضمنت مراحل الإنشاء والتهيئة وكذلك المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية إلى جانب نصوص أخرى نصت على الهيئات المنشأة والمسيرة للمناطق الصناعية انطلاقا من اخذ القرار بإيجاد حيز مكاني لاستقبال مشاريع الاستثمارية الصناعية بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك ويعتبر المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، النص الوحيد الذي تستمد منه مختلف الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية والذي حدد الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية وطرق إنشائها وتسييرها كما حدد صلاحياتها ومحتوى وثائق التسيير، فسنطرق فقي هذا الفصل إلى دراسة آليات تسيير المناطق الصناعية في المبحث الأول، وآليات استغلال المناطق الصناعية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: آليات تسيير المناطق الصناعية

قصد التحكم الجيد في عملية تسيير المناطق الصناعية ومن اجل توفير تلبية المتطلبات العقارية يكون للمتعاملين الاقتصاديين من أجل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية على أرض الواقع سعت الدولة إلى توفير المواقع المخصصة لتجسيد تلك المشاريع كما أن تلك المناطق تخضع لعملية تسيير من طرف هيئات مختلفة والتي سنتطرق إليها في المطلب الأول وأما المطلب الثاني سوف نخصه إلى عملية تسيير المناطق الصناعية.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

لقد تعاقبت عدة هيئات ومؤسسات على عملية تسيير المناطق الصناعية، التي قام المشرع برصدها وتنظيمها وفق قواعد قانونية منتظمة وذلك خوفاً من أي خطأ قد يرد في عملية تسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي الموجه للاستثمار والذي يعود على الدولة بأضرار كبيرة قد تمس بالاقتصاد الوطني¹

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

قبل صدور المرسوم رقم 84-55 كانت الهيئات التي تنشئ و تهيئ المناطق الصناعية هي نفسها المكلفة بتسييرها، أما بعد صدوره أصبحت هناك هيئات خاصة بتسيير المناطق الصناعية الذي نص على إنشائها.

أولاً: الطبيعة القانونية للهيئات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية

لقد تداول في عملية تسيير المناطق الصناعية كل من المؤسسة العمومية الصناعية و التجارية ، المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي ، و بعد صدور المرسوم رقم 84-55 ، المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي و المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، ثم شركات المساهمة و بعد ذلك عادت السلطات العمومية إلى تكليف مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لتسيير المناطق الصناعية.

أ- الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية:

خلال عهد الاحتلال الفرنسي انشأ بموجب المقرر رقم 56-011 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12-04-1956 مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يسمى بالصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية والذي من أهم اختصاصاته اكتساب العقارات والأراضي اللازمة لتخصيصها في إنشاء مناطق صناعية أو سكنية، ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين سواء على حالتها أو بعد تهيئتها وبقي الصندوق يمارس نفس الصلاحيات بعد الاستقلال واسترجاع السيادة الوطنية.

¹ - بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016/2017، ص33

ب- المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني:

بعد حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، احتفظت المؤسسات العمومية التي حلت محله بنفس صلاحيات ويعتبر المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني من بين هذه المؤسسات ومن أهم الصلاحيات التي كان يمارسها الصندوق شراء الأراضي لإنجاز المناطق الصناعية وبيعها للمستثمرين¹. و يعتبر المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، و هي ملك للدولة تمثل الجماعة الوطنية و تسيير حسب مبادئ التسيير الاشتراكي²، و تتمتع بالشخصية المعنوية و بالاستقلال المالي و تتضمن وحدة أو عدة وحدات ، و قد أحدثت هذه المؤسسة بموجب المرسوم رقم 80-276 و تم إخضاعها للأمر رقم 75-23 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن القانون الأساسي النموذجي للمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي³، و هذا النص اعتبر المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي تاجرة في علاقاتها مع الغير ، و تخضع إلى مبادئ ميثاق التنظيم و التسيير الاشتراكي للمؤسسات⁴.

لم يدم العمل بهذا النص إلا أربع سنوات و هذا بعد صدور المرسوم رقم 84-55 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، و أصبح تسييرها من قبل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، حيث يختلف نظامها القانوني باختلاف طبيعة أو نوع النشاطات الممارسة في كل منطقة من هذه المناطق.

ت - مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي:

تخضع المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي من حيث التنظيم والتسيير إلى أحكام المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها و سيرها بحيث يتم إنشائها عن طريق مداولة المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية و/ أو المجلس الشعبية البلدية المعنية مع المصادقة عليها حسب الحالة، إما بقرار مشترك بين وزير الداخلية والوزير المعني أو الوزراء المعنيين بالنسبة للمؤسسة التي تقام على مستوى الولاية أو المؤسسة التي تشترك فيها ولايتان أو عدة ولايات أو مشتركة بين ولاية واحدة أو عدة ولايات أو بلدية واحدة أو عدة بلديات وإما بقرار من الوالي بالنسبة إلى المؤسسة في البلدية إلا إذا

¹ - خواجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015، ص 58

² - المادة 02 من الأمر رقم 71-74 مؤرخ في 16 نوفمبر 1971 ، يتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، ج ر ، العدد 101 بتاريخ 13 ديسمبر 1971 ، ص 1736، ملغى

³ - الجريدة الرسمية، العدد 38 ، بتاريخ 13 ماي 1975، ص 510، ملغى.

⁴ - 04- عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية ، من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2006 ص 26-27.

كانت هناك أحكام مخالفة منصوص عليها صراحة في التشريع المعمول بها، أما من جانب الإدارة والتسيير فالمؤسسة يديرها ويسرها مجلس إدارة ويشرف عليها مدير وقد تم إنشاء 33 مؤسسة عمومية عبر الوطن لمداولات¹.

ت - مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي :

يخضع تنظيم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية وعملها المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم 55/84 طبقا للمرسوم 86/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها المؤرخ في 03/مارس/1984، وقد تم إنشاء هذه المؤسسات بموجب مراسيم، وتكون خاضعة لوزارة الطاقة والصناعات الكيماوية والبتروكيماوية².

ث - وحدة متخصصة:

بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم رقم 84-55 التي تتضمن إنشاء وحدة متخصصة و ذلك عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية و تابعة للمؤسسة واحدة ، كما هو الحال بالنسبة للمحروقات³، لكن هذا المرسوم لم يحدد الطبيعة القانونية لهذه الوحدة المتخصصة.

و مما سبق ذكره يظهر أن المرسوم رقم 84-55 لم يضع نظاما قانونيا موحدا للمؤسسات التي تقوم بتسيير المناطق الصناعية، فهي من جهة ذات طبيعة مختلفة و من جهة أخرى تخضع لوصاية وزارات متعددة ، و كل هذا نتج عنه عدم توحيد نمط عمل هذه المؤسسات.

ج - شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية (SGPZI) :

تطبيقا لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003 صدر من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 قرار يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية، يتضمن القرار رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003 المتضمن إنشاء 4 شركات لتسيير مساهمات الدولة، حيث حدد هذا القرار كيفية وشروط إنشاء 4 شركات تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية، وهذا حسب جهات الوطن (الغرب، الوسط، الشرق، الجنوب) ومن حيث الطبيعة القانونية تعتبر الشركات شركات مساهمة، حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري، وكذا المرسوم التنفيذي

¹ - مرسوم 83-200 المؤرخ في المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 12، بتاريخ 22 مارس 1983.

² - المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، ص 291.

³ - المادة 09 من المرسوم رقم 98-48 ، مؤرخ في 11 فيفري 1998 ، يتضمن القانون الأساسي للشركة الوطنية للبحث عن المحروقات و إنتاجها و نقلها و تحويلها و تسويقها ((سوناطراك)) ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، بتاريخ 15 فيفري 1998 ، ص 06 ، معدل و متمم.

رقم 01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الأشكال الخاصة لأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، تقوم هذه الشركات حسب أحكام القرار بالخصوص وفي إطار مهامها:

- السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني للمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة تتكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية، وكذا استعمال كل وسائل والاجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك
- التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المنطقة الصناعية وتكوين حافظة عقارية ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية تسمى حسب هذا القانون شركات التسيير العقاري
- تحديد شروط لكيفيات منح الامتياز لاستغلال في الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية¹

ح- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF)²، و تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، كما أنها تخضع للقانون الإداري في علاقاتها مع الدولة، و علاقاتها مع الغير تعد علاقات تجارية³.

لقد تم وضع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تحت وصاية وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار و ترقية و تسيير و إعادة تأهيل هذه المناطق تعتبر من صلاحيات هذه الوزارة⁴، كما تم تحديد مقرها بالجزائر العاصمة⁵ و لها مديريات جهوية⁶.

تتكفل بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي و خصوصا في ما يتعلق بـ:

¹ - عيسى ليندة، برايح سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة للنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2016-2017، ص 38

² - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، ج ر، العدد 27 مؤرخ في 25 أبريل 2007، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012.

³ - الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق، ص 03.

⁴ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25 مارس 2008، يحدد صلاحيات وزير الصناعة و ترقية الاستثمار، في الجريدة الرسمية، العدد 17، بتاريخ 30 مارس سنة 2008، ص 9.

⁵ - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق، ص 03.

⁶ - الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (WWW. ANIREF. DZ). أطلع عليه بتاريخ 05/ماي/2019

- معالجة ملفات المستثمرين .

- تمثيل الوكالة على المستوى المحلي .

- منح الامتياز على الفصول العقارية الأصول العقارية المبنية و الغير مبنية.

كما تجدر الإشارة أنه عندما تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري سنة 2007 ، لم تكن مكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، لكن بعد تعديل المادة التاسعة¹ من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 أصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز المناطق الصناعية و كل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي ، كما أصبحت مؤهلة للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير هذه المناطق، و بالتالي أصبحت هناك مناطق صناعية تسييرها شركات تسيير مساهمات الدولة و أخرى أي المناطق الصناعية الجديدة تسييرها الوكالة الوطنية ، و بهذا التعديل تصبح الوكالة الوطنية مكلفة بإنشاء و تهيئة المناطق الصناعية و هو نفس النظام الذي كان معمولاً به قبل صدور المرسوم رقم 84-55 .

الفرع الثاني: عدم استقلالية الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

رغم كل الجهود المبذولة من طرف المشرع من خلال التعديلات التي طرأت على النظام القانوني للمؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، من اجل الوصول إلى استقلالية تامة في عملية التسيير، سواء كانت هذه الاستقلالية من الناحية الوظيفية أو من الناحية المالية

أولاً: عدم استقلالية الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية من الناحية العضوية و الوظيفية .

إذا رجعنا إلى مختلف النظم القانونية التي حكمت مؤسسات تسيير المناطق الصناعية منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا ، نجد أن الكثير من المؤسسات العمومية الاقتصادية تغيب فيها مظاهر الاستقلالية الإدارية ، غير أنه في الأصل أن المؤسسة العمومية الاقتصادية تتمتع بالاستقلالية المالية و الإدارية و التخصص، و من مظاهر انعدام الاستقلالية العضوية و الوظيفية لمختلف الهيئات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية نذكر ما يلي:

¹ - عدلت و تمت بنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، مرجع سابق ، ص 11 .

أ- المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني

هو مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي خاضعة للقوانين التي تنظم تسيير المؤسسة الاشتراكية ، و قد عرف كل مظاهر عدم الاستقلالية التي عرفتھا النظم القانونية التي حكمت المؤسسة الاشتراكية في الجزائر، و من أهمھا احتفاظ السلطة الاشتراكية بسلطة القرار¹.

تمارس سلطة الوصاية والإدارات الأخرى التابعة للدولة اتجاه المؤسسة اختصاصات التوجيه والمراقبة، وتضمن لها وسائل تحقيق الأهداف المخصصة وذلك ضمن أحكام الأمر 74/71 ، كما تسهر سلطة الوصاية على توافق نشاط المؤسسات مع السياسة العامة للدولة عن طريق تطبيق التشريع والتنظيم الجاري بهم العمل والتوجيهات الصادرة عن مختلف الإدارات المخصصة للمؤسسة التابعة للقطاع الذي هي مكلفة به²

ب - مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المنظمة في المرسوم رقم 84-55

بقراءة المرسوم رقم 84-55 ، نجده قد ميز بين النظم القانونية لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية المحلية فمنها المؤسسة المحلية لتسيير المناطق الصناعية و منها المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسيير المناطق الصناعية فمن هذه الأنظمة تجلت بعض مظاهر عدم الاستقلالية و التي سنوردها من خلال تنظيم المؤسسة العمومية المحلية و كذا المؤسسة العمومية الاقتصادية.

01- تنظيم المؤسسة العمومية المحلية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

عند مراجعة نص المادة التاسعة من المرسوم رقم 83-200 نجد بأن هذه المؤسسة يديرها و يسيرها مجلس إدارة و يشرف عليها مدير³.

- مجلس الإدارة و التسيير: يرأسه الوالي أو ممثله ، مسئولو مديريات الهيئة التنفيذية المعنية بهدف المؤسسة عضوان من المجلس الشعبي ألولائي، مدير المؤسسة، العون المحاسب في المؤسسة، مندوبين الجمعيات المهنية التي لها عمل مرتبط بأعمال المؤسسة.

يتولى المجلس تنشيط عمل المؤسسة و توجيهه و تنسيقه و مراقبته .

¹ - المرسوم رقم 80 - 276 المؤرخ في 22 / 11 / 1980 ، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني ، الجريدة الرسمية العدد 48 بتاريخ 25 - 11-1980.

² - المادة الأولى من الأمر 75-76 المؤرخ في 21 نوفمبر 1975 يتضمن تحديد العلاقات الرئيسية بين المؤسسة الاشتراكية وسلطة الوصاية والإدارات الأخرى التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 12، ص12290.

³ - المادة التاسعة من المرسوم 83-200، المرجع سابق، ص 902 .

- المدير : يتم تعيينه بقرار من السلطة الوصية و تنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها، هو المسئول عن السير العام للمؤسسة التي يمثلها في جميع أعمال الحياة المدنية ، و يسهر على نظام المصلحة و يمارس السلطة السلمية على المستخدمين، و تعد مداولات مجلس الإدارة و التسيير التي يعرضها قبل ذلك على الموافقات و التأشيرات المطلوبة في التنظيم المعمول به ، يعد مشروع الميزانية و ينفذها ، و يبرم جميع العقود و الاتفاقيات حسب الأشكال نفسها.

من خلال هذا التنظيم يظهر لنا عدم استقلالية مؤسسة تسيير المناطق الصناعية ، فالوالي رئيس مجلس الإدارة و الأعضاء من السلطة التنفيذية ، المدير معين من قبل الوصاية ، و المجلس الشعبي الولائي يحدد أسعار الخدمات التي تقدمها المؤسسة و ذلك في إطار التشريع الجاري به العمل و حسب الإجراءات التي يقرها¹. فالمؤسسة إذن و بهذا التنظيم لا تتمتع بالاستقلالية اللازمة للقيام بأعمالها.

02 - تنظيم المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي المكلفة بتسيير المناطق الصناعية .

تكون هذه المؤسسة تحت تصرف المدير العام في إطار التنظيم الجاري به العمل وقرارات مجلس الإدارة والتسيير وهو بذلك يكون مسؤولاً عن السير العام للمؤسسة التي يمثلها في جميع أعمال الحياة المدنية والسهر على نظام المصلحة، ويعين المدير بقرار من السلطة الوصية وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها²، وبصدور المرسوم 56/84

تم التراجع عن التنظيم المعروف عن المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، و هو وجود مجلس تداولي يتمتع بسلطة اتخاذ القرار، أما المدير يعتبر كهيئة تنفيذية في المؤسسة. و بذلك جسد هذا المرسوم ما كان واقعياً و مطبقاً و هو سيطرة المدير على تسيير المؤسسة ، كما أكد هذا المرسوم على العلاقة المباشرة بين المدير العام و السلطة الوصية و التي يعمل مباشرة تحت سلطتها ، و بالتالي تفقد مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية، و على الرغم من أنها مؤسسة اقتصادية ، كل مقومات الاستقلالية .

أما إذا رجعنا إلى الجانب الوظيفي نجد أنه من الالتزامات التي فرضها المرسوم رقم 84-55 على المؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، هو احترام الأوامر التي يحددها قرار مشترك بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير التعمير و البناء و الإسكان ، و الوزير المعني، إن اقتضى الأمر ذلك³. و هنا يثور إشكالا حول العلاقة بين

¹ - المادة 18 من المرسوم رقم 83-200 ، المرجع سابق ، ص 804.

² - المادة 17 من المرسوم 83-200

³ - المادة 04 من المرسوم رقم 84-55 ، مرجع سابق، ص 313 .

الإدارة المركزية الممثلة في مجموع الوزراء و الهيئة المسيرة ، فهل هي علاقة رئاسية ، أم هي علاقة وصائية ؟ و بهذا تتأكد فكرة نسبية الاستقلالية التي تتمتع بها هيئات التسيير .

ت - شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية:

تتمثل أجهزة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية في الجمعية العامة و مجلس المديرين .

- الجمعية العامة: تتكون من ممثل عن وزارة الصناعة ؛ رئيساً؛ و ممثلين عن وزارة المالية؛ و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و تهيئة الإقليم و البيئة، و وزارة الطاقة و المناجم، الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة المكلف بالمساهمات و ترقية الاستثمار، المدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، و تتميز الجمعية العامة بأنها جهاز سيادي له سلطة تفريرية ، لكن استقلاليتها نسبية في بعض الأحيان ، و مثال ذلك خضوع لوائحها لسلطة نظر مجلس مساهمات الدولة ، و مع ذلك فإن هذا الخضوع لا يؤثر على الاستقلالية بطريقة كبيرة، لكن المشرع اقتصر فقط على إرسال اللوائح إلى المجلس دون أن يربط نفاذ هذه اللوائح بمصادقة منه¹.

- مجلس المديرين: يعتبر مجلس المديرين² بمثابة الجهاز التنفيذي للمؤسسة ، و هو يتكون من ثلاثة أعضاء كما قد يتشكل المجلس من شخص وحيد يدعى مدير عام وحيد ، و يعين أعضاء مجلس المديرين من قبل الجمعية العامة بعد موافقة رئيس الحكومة ، الوزير الأول حالياً ، على ترشحهم و بعد أخذ رأي مجلس مساهمات الدولة و تنهى مهامهم حسب الأشكال نفسها³.

ما نلاحظه أن طريقة التعيين في حد ذاتها، التي تكون من قبل الجمعية العامة و ليس من قبل السلطة المركزية تعد مظهراً من مظاهر الاستقلالية ، هذه الطريقة في التعيين لم تكن لا في المؤسسات السابقة و لا اللاحقة .

و لتحديد مهام أعضاء مجلس المديرين و حقوقهم و واجباتهم و عهدتهم، فيكون موضوع عقود تبرم بينهم و بين الجمعية العامة⁴، و يخضع العقد المبرم بين الطرفين لمبدأ سلطات الإرادة من دون تدخل الدولة⁵ و مجلس المديرين يتمتع بصلاحيات واسعة للقيام بإدارة المؤسسة العمومية الاقتصادية و تسييرها و الإشراف عليها، و يمارس هذه السلطات في حدود الصلاحيات المبينة في العقود المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-283 ، كما يتحمل المديرين مسؤولية السير العام للمؤسسة ، و قد تكون هذه المسؤولية

1 - عجة الجيلالي ، مرجع سابق ، ص ص 537-538 .

2 - عجة الجيلالي ، مرجع نفسه ، ص 539 .

3 - راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 151 .

4 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-283، المرجع نفسه.

5 - المادة 646 من القانون التجاري ، مرجع سابق.

مدنية أو جزائية ، و هذه الأخيرة لا تتم إلا بناء على شكوى من الهيئات الاجتماعية لهذه المؤسسات و ذلك حسب التعديل الجديد لقانون الإجراءات الجزائية سنة 2015¹.

و عليه نلاحظ أن شركات تسيير مساهمات الدولة تتمتع بالاستقلالية من الناحية العضوية ، و التي كان من المفروض أنها تساعد تسيير المناطق الصناعية.

تقوم شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بإجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة ، هذه الأخيرة تتكفل بتسيير العقارات داخل المناطق الصناعية لحساب الدولة ، و يكون ذلك بإنشاء شركات محلية لتسيير المناطق الصناعية تسمى شركات التسيير العقاري ، كما لها استعمال كل الوسائل و الإجراءات القانونية لتحقيق ذلك ، و هذا حسب اختصاصها الإقليمي ، و طبقا لأحكام القانون التجاري.

أما أجهزة التسيير لشركات التسيير العقاري فتتمثل فيما يلي :

- الجمعية العامة ، و التي تتكون من ممثلين عن شركات تسيير المساهمات التابعة لها ، مصالح إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا و كذا الولاية.

__ مجلس الإدارة ، و الذي يتكون من ثلاث أعضاء معينين من قبل الجمعية العامة .

- مدير عام ، معين من قبل الجمعية العامة.

- مدير عام ، معين من قبل الجمعية العامة.

ث - الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل و المتمم ، فإن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تسيير من قبل هيئتين هما: مجلس الإدارة و مدير عام .

- مجلس الإدارة : تبعا لنص المادة رقم 212 من المرسوم رقم 07-119 المعدل و المتمم ، فإن مجلس الإدارة يتشكل من ممثل عن الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، رئيسا، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك

¹ - المادة 03 من الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 ، يعدل و يتمم الأمر رقم 66-15 المؤرخ في 08 يونيو 1966 و

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، مرجع سابق، ص 15 .

الدولة)؛ ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، ممثل عن الوزير المكلف بالعمران ، ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة و الصناعات التقليدية ، ممثل عن الوزير المكلف بالنقل ، ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة و المناجم ؛ ممثل عن وزير الفلاحة ، ممثل عن وزير التجارة ؛ ممثل عن وزير المكلف بالتهيئة العمرانية و البيئة ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، و يتم تنصيب هؤلاء الأعضاء بموجب قرار صادر عن وزير التنمية الصناعية و ترقية الاستثمار ، بعد اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد¹ فهذه العهدة تعطي أو تكرر نوعا ما من الاستقلالية.

و نلاحظ بأن محاضر مجلس الإدارة و مداولاته تخضع إلى موافقة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بوصفه السلطة الوصية². و هذا يعد مساسا باستقلالية الوكالة ، و كذلك بنظام الرقابة الوصائية في حد ذاته.

- المدير العام: يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي، و تنهى مهامه بنفس الأشكال التي يعين بها. فهذه الطريقة في التعيين تمنح المدير استقلالية تجاه مجلس الإدارة ، و هنا يلاحظ تراجعاً في العلاقة التعاقدية بين هيئات المؤسسة التي كانت موجودة في شركات تسيير مساهمات الدولة ، إذن تعيين المدير من قبل السلطة المركزية يفقد الاستقلالية.

كما نجد أن هناك تراجعاً فيما يتعلق بلامركزية تسيير المناطق الصناعية ، فبالرجوع إلى نص المادة 108 من القانون رقم 07 - 12 ، فإن الوالي هو الذي يسهر على وضع المصالح الولائية و مؤسساتها العمومية و حسن سيرها ، و يتولى تنشيط و مراقبة نشاطها ، و بالتالي فإن مؤسساتها العمومية و حسن سيرها ، و يتولى تنشيط و مراقبة نشاطها.

في حين أن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هي مؤسسة عمومية و وطنية لها علاقة مباشرة مع الوزارة الوصية و لا تخضع للوالي ، بل تعمل بالتنسيق معه، و مرة أخرى تظهر إرادة إبعاد المناطق الصناعية و كل ما يتعلق بالتنمية الاقتصادية من اختصاصات الهيئات المحلية و تركيزها في يد السلطة المركزية .

مع العلم أن الوالي هو ممثل السلطة المركزية ، و لكن بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أريد تسيير المناطق الصناعية على مستوى أعلى من المستوى المحلي، و هذا اتجاه آخر لمركزية العملية التنموية.

و ما نستنتجه من خلال دراسة مختلف المؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، نجد أنها تشترك في غياب عنصر الانتخاب في عملية تعيين الأجهزة المسيرة لها مما يؤكد غياب الاستقلالية .

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، مرجع سابق ، ص 05 .

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدلة بنص المادة رقم 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، مرجع نفسه ، ص 15 .

كما أن الجهاز التنفيذي يفتقد للاستقلالية الحقيقية، مما يجعله مجرد وسيلة في يد السلطة لتنفيذ سياستها¹.

ثانيا: غياب الاستقلالية المالية للهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

بالرجوع لمختلف الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، نجد أنها كلها تفتقد للاستقلالية المالية ، و ذلك بسبب المساعدات المالية المتنامية التي تقدمها الدولة من الخزينة العمومية إلى مؤسساتها الاقتصادية، إضافة إلى تكليف المؤسسة بأدوار اجتماعية و أعباء مرفقيه همشت دورها الاقتصادي ، و اقتصرت مهمتها على تأمين خدمة عمومية .

و بالنظر إلى مختلف ميزانيات المؤسسات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية ، نجدها تبرز ثلاثة مظاهر للتبعية المالية.

أ- **التبعية من خلال مصادر التمويل:** بما أن المؤسسة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، مؤسسة عمومية فرأس مالها هو ملك للدولة²، و تقوم بتمويل نشاطاتها من عائدات الخدمات التي تقدمها أو عن طريق الاقتراض :

01- التمويل من خلال نشاط المؤسسة: الأصل أن تمويل المؤسسة العمومية يكون ناتجا عن النشاط الذي تقوم به ، فبالرجوع إلى المرسوم رقم 84- 55 نجده يحدد الموارد المالية لهيئة التسيير و ذلك في نص المادة 08 منه.

لكنه في الواقع لا يمكن تطبيق هذه المادة نظرا لعدة مشاكل و التي أدت إلى نقص الموارد المالية لمؤسسات التسيير و الذي تسبب في حل عدد منها ، أهمها :

- توقف بعض المؤسسات المتواجدة في المناطق الصناعية على دفع مستحقاتها من المساهمات المقررة قانونا نظرا لعدة أسباب ، إما إفلاسها ، أو توقف دفع مستحقاتها بشرط تسوية الوضعية العقارية للأرضية .

- احتواء بعض المناطق الصناعية على عدد ضئيل من المستثمرين مقارنة مع مساحة المنطقة الصناعية الشاسعة.

¹ - ضريفي نادية، مرجع سابق، ص 92 .

² - المادة 02 من الأمر رقم 71- 74 ، مرجع سابق، ص 1736 ، ملغى، و المادة 15 من المرسوم رقم 84- 56 ، مرجع سابق، ص 293 و المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 المعدل و المتمم، مرجع سابق، و المادة 02 من الأمر رقم 01- 04 ، مرجع سابق، ص 10.

كما أنه يمكن لهيئة التسيير يمكن لهيئة التسيير اللجوء إلى الاقتطاع الجبري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم بمقتضى المصاريف المرتبطة بالتسيير العادي للمنطقة ، أو بمقتضى الأشغال أو الالتزامات الأخرى ذات الطابع الضريفي ، أي غير العادية ، وهذا يعد الامتياز الوحيد من امتيازات السلطة العامة المنصوص عليه في المرسوم رقم 84-55، إضافة إلى ناتج الخدمة ، و ناتج الامتياز و الإيجار الناشئ عن المعاملات بعنوان مهام التسيير و الترقية و الوساطة التي تمارسها الوكالة¹.

فالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تتلقى ، حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، مكافآت تبعت الخدمة العمومية التي تكلف بها طبقا للخدمات المحدد في الاتفاقية المبرمة لهذا الغرض لكن بالرجوع إلى أعباء تبعت الخدمة العمومية ، نجد أنه ينص على تلقي الوكالة مساهمة مالية عن كل سنة مالية مقابل تبعت الخدمة العمومية². و تسجل هذه المساهمات في ميزانية الوزارة الوصية³.

و بالتالي جزء قار من تمويل الوكالة يدخل في ميزانية الدولة ، و هذا لن يضمن لها الاستقلالية لا من الناحية المالية و لا من الناحية الإدارية .

02- التمويل من خلال القروض: يمكن للمؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية بعملة الافتراض لدعم وسائلها المالية⁴.

ب- التبعية بسبب الإعانات المالية: إن السلطة أحيانا تتوقع العجز المالي للمؤسسة و تضع الحل لتغطية العجز من خلال إعانات الخزينة ، و مثال ذلك بالنسبة للمؤسسة العمومية المحلية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية في الظروف الاستثنائية التي تنجر عنها تكاليف استغلال أخرى غير مصاريف السير العادي للمؤسسة، يمكن تخصيص إعانات تجهيز للمؤسسة حسب الإجراءات المقررة في التشريع⁵.

و كذلك الأمر بالنسبة للمؤسسة العمومية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية و الخاضعة للمرسوم 84-56 حيث تنص المادة 07 منه ((تزود الدولة المؤسسة قصد أداء مهمتها ، عند الحاجة بتحويل بعض الوسائل و الهياكل..... انطلاقا من ممتلكات المؤسسة التي تولد عنها)).

1 - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، مرجع سابق ، ص 06.

2 - المادة رقم 04 من دفتر أعباء الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، مرجع سابق ، ص 07.

3 - المادة 10 ، المرجع نفسه.

4 - المادة 7 من المرسوم رقم 84-56 مرجع سابق، ص 292-293. وكذلك نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المرجع السابق، ص. 20

5 - المادة 23 من المرسوم رقم 83-200 مرجع سابق، ص 804 .

لقد أكد الواقع أن طريقة المؤسسة العمومية ، و التي من المفروض أن تكون لها ميزانية مستقلة و بالتالي تكون حلا للعبء المالي الذي أرادته السلطة من وراء اعتمادها هذه الطريقة للتسيير ، لم تنجح ، بل وجدت الدولة نفسها مضطرة لتقديم الإعانات المالية التي تكون في كثير من الأحيان المورد الوحيد للمؤسسة¹.

و نتيجة لحجم تدهور حالة المناطق الصناعية فيما يتعلق بتهيئتها و تسييرها ، وضعت الدولة برنامجا لإعادة تأهيل و تطوير المناطق الصناعية ارتكزت في مجملها على تقديم إعانات مالية .

ت- التبعية من خلال الرقابة على الميزانية : إن ميزانيات المؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية إلى رقابة قبلية و أخرى بعدية ، و هو ما يلاحظ من خلال النصوص القانونية المتعلقة بها، فالمادة 11 من المرسوم رقم 84-56 نصت على أنه: " تضبط الحسابات التقديرية في المؤسسة بعد استشارة مجلس التنشيط و تقدم إلى السلطة الوصية و وزير المالية و وزير التخطيط و التهيئة العمرانية ليوافقوا عليه في الآجال القانونية .

كما ترسل الموازنة مع حساب الاستغلال العام و حساب النتائج و حساب تخصيص النتائج و التقرير السنوي عن نشاط السنة المالية المنصرمة مصحوبة بآراء الهيئة المكلفة بالرقابة ، إلى السلطة الوصية و وزير المالية و وزير التخطيط و التهيئة العمرانية².

بالنسبة لميزانية الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، فهي تخضع كذلك لموافقة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، أي تخضع فقط لرقابة السلطة الوصية على خلاف ميزانية المؤسسة العمومية الاقتصادية التي تخضع لرقابة ثلاث وزارات ، هذا ما يتعلق بالرقابة القبلية .

أما فيما يتعلق بالرقابة على تنفيذ الميزانية فهي رقابة صارمة . فالوزير الوصي يعين محافظا للحسابات الذي يتولى رقابة الحسابات . كما أن المساهمات المالية المدفوعة مقابل تبعات الخدمة العمومية تكون موضوع محاسبة منفصلة³.

و في الأخير يلتزم المدير العام للوكالة بإرسال الحصائل و حسابات النتائج و مقررات تخصيصها و التقرير السنوي عن النشاط ، و حصيلة استعمال المساهمات، مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات المعنية⁴.

¹ - ضريفي نادية، مرجع سابق، ص 90 .

² - المادة 12 من المرسوم رقم 84-56 مرجع سابق، ص 293.

³ - المادة 7 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119 مرجع سابق، ص 7.

⁴ - المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 مرجع سابق، ص 6، والمادة 8 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بهذا المرسوم ص 7 .

و من كل ما سبق ذكره يظهر جليا غياب الاستقلال المالي لمختلف المؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، و يتأكد بذلك أن هذه المؤسسات و مع أنها ذات طابع اقتصادي أو صناعي و تجاري ، فالهدف من إنشائها هو تقديم خدمة عمومية و عدم خروجها عن هذا الهدف و الانتقال إلى تحقيق أهداف مالية .

المطلب الثاني: عملية تسيير المناطق الصناعية

وفقا للمرسوم رقم 84-55 فقد كلفت مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بمهمة التسيير .

الفرع الأول: مهام تسيير المناطق الصناعية

تتمثل مهمة المؤسسة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية على تسيير الأجزاء المشتركة¹ في المنطقة الصناعية و تنقسم مهامها إلى مهام تتعلق بصيانة المنطقة الصناعية ، و مهام تتعلق بحماية المناطق الصناعية ، و مهام تتعلق بتسيير العقار الصناعي الموجود على مستوى هذه المناطق.

أولا: مهام التسيير المتعلقة بصيانة المناطق الصناعية

من المهام الرئيسية للمؤسسة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، هو الإبقاء على الحالة الجيدة لكل الهياكل القاعدية المتواجدة في المنطقة الصناعية ، و ذلك من أجل توفير الظروف المريحة للمتعامل الاقتصادي المتواجد على مستوى المنطقة الصناعية لتجسيد استثماره . و لا يتحقق ذلك إلا بعملية الصيانة الدائمة و المستمرة ، و قد حدد المرسوم رقم 84-55 مختلف مهام الصيانة التي تقع على عاتق المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية ، سواء كانت هذه الهياكل و المنشآت داخل المنطقة الصناعية أو خارجها.

أ- المهام المتعلقة بصيانة الهياكل الموجودة داخل المنطقة الصناعية

تتمثل أهم هذه المهام فيما يلي :

- المحافظة على الأعمال الكبرى و التجهيزات و التهيئات الجماعية التي تختص بها المناطق الصناعية و صيانتها وفقا للتعليمات المحددة في دفتر الشروط و التي لا تتبع هيئات متخصصة
- متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشتركة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة و تنسيقها
- تسيير المنطقة و احترام مخطط تهيئتها

¹ - المادة 4 من المرسوم رقم 84-55 ، مرج سابق.

- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة و تنشيطها ، و انجاز التجهيزات المناسبة¹.
- انجاز أشغال التكيف أو التجهيزات التكميلية اللازمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة .
- مراعاة بنود دفتر الشروط النموذجي المحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير التعمير و البناء و الإسكان ، بعد استشارة الوزراء المعنيين .
- تمثيل الوحدات و الهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة².
- كما تلتزم الهيئة المسيرة بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي في جميع الوثائق التي يتكون منها بما في ذلك دفتر الشروط³. كما يجب عليها أن تمكن المتعامل من الحصول على حق الضوء و المنظر و المنفذ في الطرق و الأماكن المخصصة للمرور، و كذلك ضمان حقه في الوصول إلى الطريق العمومي المصنف قانونا كما يتمتع المتعامل بحق المرور في جميع الطرق دون تمييز⁴.

ب - المهام المتعلقة بصيانة الهياكل الموجودة خارج المنطقة الصناعية

- تتكفل هيئة التسيير بصيانة كل من الهياكل الأساسية الخارجية و المنشآت الكبرى الملحققة اللازمة لاتصالها بالمنطقة الصناعية ، الطرق و الشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية و إصلاحها و ترميمها ، شبكات التطهير الرئيسية و محطات التصفية إذا كان ذلك لا يهم إلا احتياجات المنطقة الصناعية⁵.
- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار التنظيم المعمول به ، في كل الظروف بتسهيل المرور و أمن السير العام و حسن تسطير الطرق العمومية و رؤيتها ، كما يحدد كفاءات شغل الطرق العمومية ، كما أنه يسهر على إنارة الطرق العمومية و صيانة شبكة الإنارة، و يسهر على صيانة المساحات الخضراء⁶.

تنص المادة رقم 05 من المرسوم رقم 81-267 على رئيس المجلس الشعبي البلدي يسهر على أن تكون

كل الأشغال التي تقوم بها الإدارات التابعة للدولة و الشركات الوطنية و المؤسسات العمومية ، أو الخواص

1 - المادة 4 من المرسوم رقم ، 84-55 مرجع سابق، ص ص 312-313 .

2 - المادة 4 مطة 10 من المرسوم رقم ، 84-55 المرجع نفسه، ص 313 .

3 - المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة 1984، مرجع سابق، ص 314 .

4 - المادة 8 من القرار المشترك المؤرخ في 5مارس سنة 1984، المرجع نفسه .

5 - المواد 13، 14، و 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة 1984 المرجع نفسه، ص ص 315-316.

6 - المادة 4 من المرسوم رقم ، 81-267 المرجع نفسه، ص 1423.

على الطريق العمومية مسبوقه برخصة يتم تسليمها بإشراف منه ، و تكون مطابقة لدفتر الشروط .

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 04- 392 المؤرخ في 01 ديسمبر 2004 المتعلق برخصة شبكة الطريق¹ أضع الشغل الجماعي أو الفردي لأجزاء من الملك العمومي للطرق و الطرق السيارة لرخصة شبكة الطريق و هنا تقوم لجنة شبكة الطرق و التي يرأسها ممثل الوالي و الموجودة على مستوى كل ولاية ، بدراسة و فحص طلبات رخصة شبكة الطرق ، و حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 04- 392 ، نلاحظ غياب مدير الصناعة في تشكيلة هذه اللجنة .

تسلم الرخصة بقرار من السلطة المكلفة بتسيير الملك العمومي و هم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا بلدي.

- الوالي إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا ولائيا أو جزء من طريق وطني موجود داخل تراب الولاية.

- وزير الأشغال العمومية إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا سيارا ، أو جزء من الطريق الوطني موجود داخل تراب عدة ولايات.

و مسؤولية الصيانة و الترميم للهياكل الخارجية ، و شبكات ربط المنشآت الملحقة بها ، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة ، و ذلك عندما تكون المنطقة الصناعية في حاجة إليها ، غير أنه فيما يتعلق بالأشغال التي تجعل المنطقة الصناعية عقارا مخدوما ، كالأرتفاقات الإدارية و تمرير خط للسكة الحديدية² فإنه يقع على عاتق هذه المؤسسات المرتفعة القيام بهذه الأشغال ، و كذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء و الغاز ، تقع على عاتق المؤسسات المعنية و ذلك بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية³.

ثانيا: المهام المتعلقة بحماية المنطقة الصناعية

تتمثل مهام المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية المتعلقة بحماية المنطقة ، في الحفاظ على أمن المنطقة الصناعية ، و تأمين سلامة المنطقة الصناعية باتخاذ الإجراءات و الاحتياطات اللازمة.

¹ - الجريدة الرسمية، العدد، 78 بتاريخ 5 ديسمبر سنة 2004.

² - المادة 15 من المرسوم رقم، 84-55 مرجع سابق، ص 316.

³ - المادة 20 من المرسوم رقم، 84-55 المرجع نفسه.

أ- حماية أمن المنطقة الصناعية

لتطبيق تدابير حماية أمن المنطقة الصناعية ، يتم أولا حمايتها من الداخل و الخارج عن طريق مراقبة الدخول و الخروج منها و التنقل بداخلها و حماية الممتلكات ، و ذلك بالتنسيق مع مصالح الأمن المختصة ، كما يجب حماية أمن الطرق و المنشآت و المباني و التجهيزات. كل هذا يتم تحت سلطة الوالي بصفته صاحب السلطة الضبطية¹، دون أن يسمح النص بانفراد الهيئة المسيرة بسلطة الضبط ، الأمر الذي عرقل و يعرقل عمل هذه الهيئات ، و هذا يعتبر مظهرا آخر من مظاهر عدم الاستقلالية .

ب- حماية سلامة المنطقة الصناعية

تتم حماية المنطقة من الحرائق عن طريق مراقبة شبكة مقاومة الحرائق و صيانتها دوريا، و كذلك مراقبة مدى صلاحيتها للاستعمال و اتخاذ أي إجراء وقائي لتدعيم حماية الوحدات الصناعية دخل المنطقة ، فتقوم المؤسسة المسيرة بإعداد مخططات لحماية المنطقة و ضبطها باستمرار و تطبيقها حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به²، و هنا يتولى مسئول هيكل التسيير التنسيق الفني بين مختلف المتعاملين الموجودين في المنطقة ، و كذا مراقبة و حماية المنطقة و تنظيم المساعدة المتبادلة و تنفيذها ، كما يتولى الهيكل نفسه أعمال التكوين في ميدان الأمن الصناعي.

و فيما يخص إعداد و المصادقة على مخططات تنظيم النجدة في الولاية و في البلدية فإن الوالي هو المكلف قانونا بذلك³، و ذلك في إطار مهمته الخاصة بالأمن العام.

بما أن المناطق الصناعية معرضة للأخطار الصناعية فقد صدر سنة 2004 نص تشريعي خاص بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث ، حيث أن المشرع ذكر صراحة المناطق الصناعية و أدخلها ضمن ترتيبات و تدابير الوقاية من الأخطار الكبرى ، و الأخطار الصناعية الطاقوية.

1 - المادة 5 من المرسوم رقم 84-55 مرجع سابق، ص 313 .

2 - المادة 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، مرجع سابق، ص 316 .

3 - المادة 3 من المرسوم رقم 83-373 المرجع السابق، ص 1536 .

لذلك وجب وضع مخطط عام للوقاية من هذه الأخطار ، و ذلك بتحديد الإجراءات المطبقة على المؤسسات و المنشآت الصناعية بحسب مكان وجودها في المنطقة الصناعية أو خارجها¹.

ثالثا- المهام المتعلقة بتسيير العقار الصناعي المتواجد بالمنطقة الصناعية

بعد ظهور مؤسسات جديدة و التي أوكلت لها مهمة تسيير العقار الصناعي الذي كان يعهد ذلك إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المنصوص عليها في المرسوم رقم 84- 55 .

أ- تسيير العقار الصناعي ليس من مهمة المؤسسة المسيرة وفقا للمرسوم رقم 84- 55.

بقراءة المرسوم رقم 84-55 نجده لم ينص على تسيير العقار الصناعي إلا في المادة 06 منه ، و التي نصت على ما يلي: "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة ، بصرف النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 04 و 05 المذكورين أعلاه، و بهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته و صلاحياته في مجال ما يأتي :

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

ب- تسيير العقار من قبل شركات التسيير العقاري

خلافًا للمرسوم رقم 84- 55 ، أصبح خلافًا للمرسوم رقم 84- 55 ، أصبح تسيير العقار الصناعي من المهام الأساسية لشركات التسيير العقاري ، و التي حددها قرار مجلس مساهمة الدولة كما يلي:

- الأخذ على عاتقها و بتكليف من شركة تسيير المساهمة التي تنتمي إليها، التسيير المادي للأصول العقارية التي عهد لها بها . طرق تخصيص و حجز أصول مضمونة بتمثيل شركات التسيير العقاري على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، من أجل تلبية طلبات المستثمرين.

¹ - قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، في الجريدة الرسمية، العدد 84، بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2004 .

- إنشاء بنك معلومات يتضمن الإمكانات العقارية التي يمكن وضعها تحت تصرف المستثمرين مع تحيينه كلما اقتض الأمر ذلك .
- دراسة طلبات توطين الاستثمارات و تطور تخصيص الأوعية العقارية .
- تسيير الشبكات و المساحات المشتركة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط .
- مراقبة المناطق الصناعية و مناطق النشاط من أجل إحصاء الأراضي الموجودة، و شروط شغل الأراضي الممنوحة ، و مستوى تسوية الوضعية القانونية للأراضي ، و معوقات تسيير المساحات المشتركة في المناطق الصناعية و مناطق النشاط .
- جعل العلاقات بين المتعاملين الاقتصاديين الموجودين في المناطق الصناعية و شركات التسيير العقاري في شكل عقود، فيما يتعلق بالخدمات المقدمة من قبل هذه الأخيرة في المساحات و الشبكات المشتركة على عاتق الملاك المشتركين ، لكن هذه الفكرة لم تنجح خاصة مع عدم تسوية الوضعية القانونية للملاك اتجاه قطع الأراضي التي يحوزونها .
- و من خلال المقارنة ما بين المرسوم رقم 84-55 مع قرار مجلس مساهمات الدولة فيما يتعلق باختصاصات شركات التسيير العقاري بأن هذه الأخيرة تفوق اختصاصات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية .

ت - مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 الذي أنشأ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري فإن مهامها فيما يخص تسيير العقار الصناعي، تتمثل في الضبط العقاري و كذا الوساطة و التي هي كما يلي:

1- مهمة الضبط العقاري : تتمثل هذه المهام فيما يلي:

* ملاحظة سوق العقار الاقتصادي العمومي، و تقديم المعلومات الخاصة به للهيئة المقررة المختصة محليا مع ترقية العرض العقاري و تقدير الطلب عليه و توجهات السوق العقارية و آفاقه ، إضافة إلى ضبط سوق العقار الموجه للاستثمار .

* وضع بنك معطيات يجمع فيه العرض الوطني حول الأصول العقارية و الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي و القيام بنشر المعلومات حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي¹.

* إعداد جدول أسعار العقار الاقتصادي بصفة دورية ، و إعداد دراسات و مذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية².

2- مهمة الوساطة: في إطار مهمة الوساطة ، أسندت للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مهمة تأدية خدمة للجمهور لقاء أجر معين ، أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز الذي تتوسط فيه بين الدولة و المستثمر ، عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 التي نصت: " يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة سابقا ، اجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين لأوليتين للامتياز و ذلك مقابل تسيير هذه المحافظة العقارية لحساب الدولة³.

لقد تقلص مجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بموجب التعديل الذي جاء به المرسوم رقم 12-126 ، حيث أصبح مجال اختصاص الوكالة يتعلق بالأموال الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات أو كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي .

رابعا- تداخل الاختصاصات بين مؤسسة تسيير المناطق الصناعية و الهيئة المكلفة بتهيئته

إن العلاقة الموجودة بين هيئة التسيير و صاحب المشروع القائم بعملية التهيئة هي علاقة تكاملية ، بحيث يقوم صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة الصناعية ، بغض النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة لمهامها ، و تتجلى هذه العلاقة من خلال نص المادة 07 من المرسوم رقم 84-55 ، حيث أن القائم بعملية التهيئة يتولى وضع شبكات المنطقة الصناعية و أعمالها الكبرى تحت تصرف الهيئات المتخصصة التي تتولى استغلالها و صيانتها في إطار القوانين و التنظيمات التي تسري على نشاطها، كما تلتزم الهيئة القائمة بالتهيئة تسليم الهيئة المسيرة مخططات تنفيذ الشبكات.

¹-راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 168.

² - المادة الأولى من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 التي عدلت و تمت نص المادة 2 من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119 مرجع سابق، ص 16 .

³ - مرسوم تنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، في الجريدة الرسمية، العدد، 27 بتاريخ 6 ماي سنة 2009، ص 18 .

لكن من خلال نص المرسوم رقم 84-55 يظهر وجود تداخل بين مهام المؤسسة التي تقوم بتهيئة المناطق الصناعية من الناحية التقنية فقط ، و المؤسسة التي تقوم بتسيير المنطقة الصناعية ، و تداخل مهام التهيئة بالنسبة لصاحب المشروع مهمة التسيير ، كما تتداخل مهام الهيئتين فيما يتعلق بالشبكات ، فمن جهة نجد أنه من مهام الهيئة المسيرة إعطاء الرخص فيما يتعلق بأي عمل يقع على الشبكات و المنشآت المشتركة¹، و من جهة أخرى فإذا أراد المتعامل القيام بأشغال الوصل التي تربط قطعة أرضية بقنوات جلب المياه أو صرفه أو الغاز أو الكهرباء أو أي أشغال الوصل بالشبكات ، فيجب الحصول على موافقة الهيئة القائمة بالتهيئة².

الفرع الثاني: قواعد تسيير المناطق الصناعية

إن ضعف الوسائل القانونية و التقنية الخاصة بالمناطق الصناعية ، أمر يحتم الاعتماد على قواعد تسيير حديثة و خاصة بها.

أولاً: الوسائل القانونية و التقنية المتعلقة بالمناطق الصناعية

لم تستطيع المؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية تحقيق الفاعلية المرجوة منها ، و ذلك بسبب ضعف الوسائل القانونية و التقنية التي تساعدها على التسيير .

أ- الوسائل القانونية

لقد سيرت المناطق الصناعية بواسطة مؤسسات عمومية اقتصادية ، و مهامها كانت محصورة فقط في صيانة الأماكن المشتركة ، دون أي امتياز من امتيازات السلطة العامة . و من أجل القيام بالمهام المحددة لها تحتاج لاستعمال امتيازات السلطة العامة ، و بما أن طبيعتها القانونية تحتم عليها المخاطرة التجارية فإنها تفقد هذه الامتيازات ، خاصة أن الاحتكام إلى قواعد المخاطرة التجارية يتطلب نزع امتيازات السلطة العامة من حقل المؤسسة³، لهذا تحتاج المؤسسات العمومية و الاقتصادية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري إلى نصوص قانونية واضحة تخولها بعض امتيازات السلطة العامة التي تعتبر أساسية في عملية التسيير.

و الملاحظ من خلال دراسة مهام الهيئة المسيرة أن أغلبها تحتاج فيه الهيئة المسيرة لتدخل الهيئات المحلية ، لأن أغلب الصلاحيات تحتاج إلى امتيازات السلطة العامة، خاصة سلطات الضبط التي تملكها الهيئات المحلية، و أن المهام التي تنفرد بها الهيئة المسيرة هي مهام تتعلق بالصيانة .

1 - المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، مرجع سابق، ص 315.

2 - المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه .

3 - عجة الجبلاي، مرجع سابق، ص 217.

ب - الوسائل التقنية .

إن من أهم الأسباب التي أدت إلى فشل تسيير المناطق الصناعية ، هو عدم اهتمام الدولة بمثل هذه المناطق في أوقات مختلفة من حياة الدولة الجزائرية ، فقبل دستور 1989 كانت الدولة هي المقاول و هي المستثمر الصناعي الوحيد ، و بالتالي لم تكن في حاجة لتوفير المناخ الاستثماري الذي تعد المناطق الصناعية أحد عوامله كما أن الريع البترولي جعلها تهتم بالجانب الاجتماعي أكثر ، و بالتالي لم تلاحظ مشاكل التسيير في هذه الفترة .

و منه وجب إعادة تكييف الإطار القانوني للمؤسسة ذلك بإعادة النظر في مهامها ، خاصة أن المحيط الداخلي و الخارجي يفرضان ذلك، أضف إلى ذلك وجوب إعادة النظر في دور الدولة في المجال الاقتصادي الأمر الذي يتطلب تطوير دور المؤسسة العمومية في اقتراح كل التدابير اللازمة المتعلقة بتنظيمها و نوعية الخدمات المقدمة من قبلها ، و ليس جعلها مجرد أداة لتنفيذ سياسة الدولة فقط¹، فالمؤسسة العمومية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية تخضع لرقابة تفقدها كل استقلالية سواء من ناحية تحديد الأهداف أو من ناحية السياسة المالية للمؤسسة ، و كذلك حتى من ناحية فتح قنوات للاتصال مع المستثمرين في المنطقة الصناعية و التي تسمح بتحديد الطريقة اللازمة لتسيير .

ثانيا: وجوب اعتماد القواعد الحديثة في التسيير

إن تجاهل هذه القواعد الحديثة في التسيير لن يكون في صالح نجاح المناطق الصناعية ، و لا في صالح تطور الاستثمار الصناعي في الجزائر.

أ- القواعد الحديثة في التسيير عن طريق المؤسسة العمومية

تتمثل القواعد الحديثة في عملية التسيير في تحقيق استقلالية التسيير ، إعادة النظر في ميزانية و محاسبة و تمويل المؤسسة العمومية ، و كذلك وضع إطار جديد لتسيير الموارد البشرية.

1- تحقيق استقلالية التسيير .

يجب على المؤسسة العمومية أن تضع قواعد مناجمت تكييف مع واقعها و ذلك على الأسس و المبادئ المطبقة على المرافق العمومية و تعزز استقلالها و لن يتحقق ذلك إلا بتجسيد فكرة الحكم الراشد التي عرفها البنك العالمي

¹ - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص173

في تقريره الصادر لسنة 1997 بأنها " طريقة خاصة لإدارة و ممارسة السلطة السياسية و الاقتصادية و الإدارية قصد تسيير أحسن للشؤون الإدارية¹، و يقوم ذلك بالنسبة للمؤسسة العمومية على العناصر التالية :

- تحميل المؤسسة مسؤولية تحقيق النتائج، و كذا تحميل أجهزة المؤسسة مسؤولية أخطاء التسيير .
- إشراك أجهزة المؤسسة في وضع سياسة ، و أهداف ، و وسائل تنفيذ إستراتيجية المؤسسة.

2- إعادة النظر في ميزانية و محاسبة و تمويل المؤسسة العمومية.

و يكون ذلك بإعطاء حرية أكبر لأجهزة المؤسسة في وضع ميزانية للمؤسسة تتوافق مع النتائج التي تهدف إليها، و بذلك التخلي عن الرقابة اللاحقة، و التي بها تتحقق النتائج المسطرة من قبل المؤسسة .

3- تسيير الموارد البشرية .

يجب على المؤسسة أن تتخلى عن سياسة التوظيف التقليدية ، و أن تركز و تؤكد على الموارد البشرية العاملة في المؤسسة ، و الابتعاد عن الطابع الاجتماعي في التوظيف ، و تشجيع العاملين في المؤسسة ، كما يجب إشراك العاملين في عملية تسيير المؤسسة و هذا يتطلب اشتراط كفاءة المسيرين ، فمثلا نص القانون على أن يحدد مجلس مساهمات الدولة تشكيلة مجلس المديرين حسب مهام المؤسسة العمومية الاقتصادية و طبيعتها و حجمها و يتم اختيار أعضاء مجلس المديرين من بين أصحاب المهنة المحترفين الذين تجتمع فيهم صفة الكفاءة و التجربة اللازمتان في ميادين النشاطات المعنية².

كما أن هذا الشرط يعتبر أحد إجراءات محاربة الفساد ، و التي نصت عليها المادة 03 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ، المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته³، التي قررت وجوب مراعاة مجموعة من المبادئ و الإجراءات في توظيف مستخدمي القطاع العام ، من بينها مبادئ النجاعة و التي تتحقق بالجدارة و الإنصاف ، و الكفاءة ، كما أكدت نفس المادة على وجوب إعداد برامج تكوينية ملائمة ، لتمكين الموظفين العموميين من الأداء الصحيح و النزاهة و السليم لوظائفهم .

¹ - عمجة الجيلاي، المرجع السابق، ص 466 .

² - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 01-283، مرجع سابق، ص 16.

³ - ج ر ، العدد 14، بتاريخ 8 مارس سنة 2006 ، ص 4.

ب- اعتماد طرق تسيير أخرى للمناطق الصناعية .

إن فشل المؤسسات العمومية الاقتصادية أو المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري في تسيير المناطق الصناعية ، يحتم على السلطات التفكير في إيجاد طرق أخرى للتسيير ، فيما أن يتم الرجوع إلى طريقة التسيير المباشر أو الاعتماد على عقد الامتياز ، أو فتح المجال للخواص فيما يتعلق بإنشاء و تسيير المناطق الصناعية .

01- طريقة التسيير المباشر للمناطق الصناعية

رغم أن السلطات الإدارية تملك امتيازات السلطة العامة ، و التي تحتاجها في تسيير المناطق الصناعية إلا أنه لا يمكن الاعتماد على طريقة التسيير المباشر ، رغم أنه في بعض الدول كالمغرب تتولى الجماعات المحلية مهمة تسيير المنطقة الصناعية من خلال تنظيم و إدارة المنطقة ، و كذا صيانة مرافقها المختلفة ، كما تتولى الجماعات المحلية استقبال و توجيه المستثمرين الصناعيين

كما يجب مشاركة الجماعة المحلية في كل القرارات المرتبطة بإعداد و تهيئة و تسيير المناطق الصناعية ، توفير الوسائل المالية و العقارية ، تحسين و مراجعة وثائق التعمير ، لكن في الجزائر لا يمكن الاعتماد على هذا النوع من التسيير بسبب عدم القدرة المالية لبلديات ، و لهذا كان على السلطات التفكير في إيجاد طريقة أخرى لضمان تسيير المناطق الصناعية¹.

02- اعتماد عقد الامتياز لتسيير المناطق الصناعية .

يعتبر عقد الامتياز من العقود التي لم تعرف نظاما قانونيا موحدا في الجزائر ، إلا بصور قانون الصفقات العمومية و تفويض المرفق العام²، و من خلال نص 210 منه و التي تعتبر أن عقد الامتياز هو طريقة لإشراك القطاع الخاص في تسيير المرافق العامة ، في ظل ما يعرفه القطاع من عجز على مستوى التمويل و التسيير و الذي أدى إلى عدم فعاليته و بالتالي يمكن الاعتماد على هذه الطريقة لتسيير المناطق الصناعية في الجزائر و ذلك للاستعانة بأموال الخواص و الاستعانة من تجربتهم في مجال التسيير.

لكن السلطات لم تقرر ذلك إلى يومنا هذا ، و يرجع ذلك إلى نظرة السلطة للمناطق الصناعية ، و اعتبارها كوسيلة لتأطير العقار الصناعي ، و الذي عرف تسييره الكثير من المشاكل ، و بالتالي فالسلطة اريد فرض الرقابة عليه من خلال المناطق الصناعية ، في حين أنه حتى التسيير عن طريق الامتياز يسمح بالرقابة.

¹ - راضية بن مبارك ، مرجع سابق ، ص 176.

² - المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويض المرفق العام ، ج ر ، العدد 50 بتاريخ 20 سبتمبر 2015 ، ص 163.

03- المناطق الصناعية التابعة للقطاع الخاص .

لقد مكن القانون الجزائري الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط على أرض تكون ملك لهم، دون أن تكون هذه الأخيرة أرض فلاحية وألا تخالف التشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة.¹

كما يمكنهم إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق لوجيستية على غرار المناطق الصناعية ومناطق النشاط على أرض تكون ملكا لهم أو تابعة للأملاك الخاصة للدولة على أساس حق الامتياز منح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة مع منح تخفيضات على مبلغ الامتياز تتغير حسب الموقع الجغرافي للمشروع.

- ولايات الشمال:

* 95% خلال فترة إنجاز المشروع التي قد تمتد من سنة إلى خمس سنوات .

* 75% خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدة الامتياز.

- ولايات الهضاب العليا والجنوب:

* بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات و 90% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة، بالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات التي شهدت تنفيذ برامج الجنوب والهضاب العليا²

- ولايات الجنوب الكبير:

* بالدينار الرمزي خلال فترة خمسة عشر سنة، و 95% من المبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية بالنسبة للولايات المتواجدة بالجنوب الكبير

يخضع إنشاء هذه المناطق وتجهيتها وتسييرها لدفتر شروط يتم إعداده طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

- من قبل الوزارة المكلفة بالاستثمار، عندما يتعلق الأمر بأراضي تابعة للخواص.

- بالاشتراك بين الوزارتين المكلفتين بالاستثمار والمالية، عندما يتعلق الأمر بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة³

¹ - المادة 58 من القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77، بتاريخ 31 ديسمبر 2015، ص 22 .

² - المادة 80 من رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77، بتاريخ 27 ديسمبر 2016، ص 38

³ - المرجع نفسه، ص 39

المبحث الثاني: آليات استغلال المناطق الصناعية .

إن عملية استغلال المناطق الصناعية تتحدد أولا بتوفر العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية و الذي يتم الحصول عليه بطريقة التنازل و طريقة الامتياز، كما أن حصول متعاملين اقتصاديين على العقار الصناعي في المناطق الصناعية يفرض عليهم عدة التزامات.

المطلب الأول: طرق الحصول على العقار الصناعي في المناطق الصناعية

من اجل حصول المتعامل الاقتصادي على العقار الصناعي بالمناطق الصناعية اعتمد المشرع على وسيلتين في ذلك فاعتمد أولا على طريقة التنازل والذي يصبح من خلاله المتنازل له مالكا للعقار، ثم بعد ذلك انتهج المشرع طريقة أخرى وهي عقد الامتياز

و نظرا لعدم إمكانية تنظيم السوق العقارية في الجزائر، و ذلك لعدة أسباب خاصة ظاهرة المضاربة ، و ظاهرة عدم استغلال العقار الصناعي ، مما جعل السلطات تبحث عن حلول لتفادي هذه الظواهر و ذلك من خلال اختيار أنجع طريقة لاستغلال العقار الصناعي فحدث التذبذب بين التنازل و الامتياز (الفرع الأول).

و رغم الاستقرار على طريقة الامتياز منذ سنة 2008 ، إلا أنه ظهر مرة أخرى عدم استقرار الاستقرار في تحديد نظامه القانوني ، و قد اعتبر هذا التذبذب مساسا بالحماية القانونية على مصالح المستثمرين (الفرع الثاني) و قد أثرت كل طريقة على واقع استغلال العقار على مستوى المناطق الصناعية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التذبذب بين طريقة التنازل وطريقة الامتياز

يخضع الحصول على العقار التابع للأموال الخاصة للدولة بناء على مجموع التعديلات ، إلى مجموعة من الطرق تراوحت بين طريقة التنازل و الامتياز ، ثم الامتياز الذي يحول إلى تنازل ، لتستقر سنة 2008 على الامتياز¹ .

أولا- طريقة التنازل لتسيير العقار الصناعي يولد عقد الامتياز أثر قانوني يتمثل في نقل الملكية بكل عناصرها للمشتري ، و ينصب هذا العقد أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية التي تكون غير مخصصة ، أي متوفرة ، و أول ظهور لهذا

¹ - راضية بن مبارك ، المرجع السابق، ص 201.

العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص¹.

أ- النظام القانوني للتنازل على العقار الصناعي .

تم عملية تحويل العقارات التابعة لأملاك الدولة لفائدة المؤسسات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية و ذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهورة ، ليتم بعده التنازل عنها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية و مشهورة

فقد نص القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية²، على مجموعة من الطرق لتسيير الأملاك الخاصة للدولة و تتمثل في البيع ، التأجير ، الشراء أو التبادل . و صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ، و يضبط كفاءات ذلك³ .

و فيه تم الاعتماد على إجراء المزاد العلني كإجراء أساسي للتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، و اعتبر إجراء التنازل عن طريق التراضي كإجراء استثنائي و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم السابق الذكر ، و بعد صدور القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991⁴، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 و الذي وسع من عملية التنازل عن طريق التراضي لصالح المستثمرين المقيمين و غير المقيمين ، كما أنه جعل التراضي هو الإجراء الوحيد للتنازل .

و قد صدر النص التنظيمي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة ، التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفاءات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي⁵.

ب- الآثار المترتبة على اعتماد طريقة تنازل لاستغلال العقار الصناعي .

إن العقد الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، و المتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان نتيجة سوء التطبيق ، سواء من جانب الإرادة أو من جهة المستثمر نفسه ، الأمر الذي دفع

1 - مخلوف بوجردة ، مرجع سابق، ص 62 .

2 - الجريدة الرسمية، العدد، 52 بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990 .

3 - الجريدة الرسمية، العدد، 60 بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991، ص 2.

4 - قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد، 65 بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991، ص 2510.

5 - الجريدة الرسمية، العدد، 25 بتاريخ أول أبريل سنة 1992، ص 765.

بالإدارة إلى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص¹.

إضافة إلى أن التنازل على العقار بالتراضي و بأسعار ملائمة ، يعتبر مخالفا لهدف تطوير سوق عقارية حرة و شفافة ، كما أنه سبب ضغطا على العارض الوحيد و هو الدولة ، و انسحاب الخواص من السوق ، و بالتالي انتقلت الدولة من دور المنظم و الذي حدده لها القانون رقم 90-25 إلى دور الفاعل الرئيسي للسوق العقاري ، فرضت عليها العديد من المشاكل و التي نتج عنها بطريقة مباشرة تجميد السوق العقارية .

لوحظ عدة اختلالات على السوق العقارية ، سواء بالنسبة للمساواة في الحصول على وعاء عقاري ، الأمر الذي لا يحققه إلا سوق شفاف ، أو بالنسبة لسعر التنازل الذي تسبب في تطور سوق موازية تتميز بالمضاربة².

بعض المستثمرين يشترون العقار الصناعي من أجل إعادة بيعه بأثمان عالية لتحقيق الربح . و هكذا جعلوا العقار و هو ثروة لا تعوض ، سلعة يتاجر بها ، و هي مصدر لربح شخصي عوض أن يكون العقار سبب لتحقيق المصلحة العامة الاقتصادية .

كل ذلك فرض على الدولة إيجاد حلول وضفت أغلبها بالسياسات الترقيعية و الظرفية ، و الدليل عدم الاستقرار في تحديد طريقة تسيير العقار ، و كذا التذبذب الذي يعرفه النظام القانوني لكل طريقة .

ثانيا- الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، الذي تضمن الاعتماد على طريقة الامتياز لتسيير العقار الموجه للاستثمار ، لكن كان ذلك بصورة غير واضحة في التصريح بطريقة الامتياز .

من خلال المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 نجدها تنص على التنازل ، لكن و بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار³، ظهر أن الأمر يتعلق بالامتياز و ليس التنازل كما جاء في المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 . كما أن النص قصر تطبيق الامتياز على المناطق الخاصة فقط .

كما أن الدولة حاولت وضع نظام قانوني للإمتياز من خلال مجموعة النصوص القانونية التي تضمنتها قوانين المالية المتتالية ، لكن كثرة التعديلات سببت عدة مشاكل على أرض الواقع .

¹ - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 68.

² - حلو أبو حلو، القانون التجاري الجزائري- الأعمال التجارية والتاجر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 85.

³ - ج ر، العدد، 67، بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994، ص 24.

أ- النظام القانوني للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار قوانين المالية المتعاقبة

بعد صدور قانون الاستثمار رقم 93-12 اعتمد المشرع على طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل.

و لقد مر النظام القانوني للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد تعديلات التي نوردتها فيما يلي:

01- قانون المالية لسنة 1994 :

بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 21-12-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، تم إلغاء المادة 161 من القانون 91-25 المؤرخ في 18-12-1991 المتضمن بقانون المالية لسنة 1992، والتي حددت إجراءات وكيفيات تنازل واستبداله بطريقة جديدة بالاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل

02- قانون المالية لسنة 1996

بموجب نص المادة 148 التي عدلت وتمت المادة 117 من قانون المالية سنة 1994 نجد أن المشرع من خلال ذلك تم التأكيد على عقد المنح والامتياز وإمكانية تحويله إلى تنازل له، حيث يمكن وتدعيما لفكرة وترقية الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية أن تمنح الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.¹

03- قانون المالية لسنة 1998:

من خلال نص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 التي تعدل المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 تم تأكيد المنح بالامتياز، وتم انتهاج مبدأ المزايا العلني لمنح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة وهذا من اجل إضفاء أكثر شفافية وصرامة في مجال منح العقار العمومي وكذا تنميته عن طريق المزايدات وبذلك فقد اعتمد هذا القانون على طريقتين وهما طريقة المزايا العلني وهو الأصل والتراضي استثناء²

¹ - المادة 148 ، الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30-12-1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية العدد 82، بتاريخ 31-ديسمبر 1995.

² - القانون 97-02 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية 1998، الجريدة الرسمية المؤرخة في 31/12/1997

04- الأمر رقم 06-11 المتعلق بشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل على الأراضي الخاصة للدولة

طبقا لنص المادة 03 من الأمر 06-11 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون العام أو الخاص والأشخاص الطبيعيين وطنيين أو أجانب وأهم ما جاء في هذا الأمر 06-11 في ما يتعلق بالنظام القانوني والامتياز والتنازل ما يلي:

- تحديد مدة الامتياز لأول مرة و جعلها عشرون (20) سنة كأدنى مدة قابلة للتجديد و قابلة قانونا للتحويل إلى تنازل و ذلك بنص المادة 04 منه.

- الترخيص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، أو بموجب لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية ، تطبيقا لنص المادة 05 من نفس الأمر و بذلك المشرع لم يحدد الطريقة الأصلية لمنح الامتياز كما فعل في النصوص السابقة بل ترك ذلك لسلطة الإدارة .

و هذا قد يفتح الباب لكثير من التجاوزات ، و بذلك أبعد الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية من عملية تسيير العقار ، خاصة أنه في هذه المرحلة الهيئات المكلفة بالتسيير هي شركات التسيير العقاري و التي حسبما تقدم هي المكلفة بتسيير العقار .

- المزاد العلني هو من يحدد سعر التنازل أو الإتاوة الإيجازية السنوية ، أما إذا كان التنازل أو الامتياز بالتراضي فإن مصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا هي من تحدده ، كما يمكن للمجلس الوطني للاستثمار التدخل من أجل تخفيض سعر التنازل أو مبلغ الإتاوة الإيجازية ، تطبيقا لنص المادة 11 من الأمر 06-11 .

كما يمنع الاستفادة من الامتياز أو التنازل له على قطعة أرض من القيام بأي عقد لتأجير أو التنازل عن قطعة الأرض حتى و لو بصفة جزئية تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد ، فسلطة الاستفادة منحصرة في استعماله في إطار المشروع الصناعي فقط¹.

لكن بعد 18 شهرا من صدور هذه الإجراءات تم إلغاؤها و عوضت بأحكام جديدة ركزت على الامتياز كطريقة وحيدة لمنح الأراضي.

¹ - راضية بن مبارك ، المرجع السابق، ص 212.

ب- آثار تطبيق نظام قانوني غير واضح و مستقر: إن وجود نظام قانوني غير واضح و مستقر في تطبيق عملية تحويل الامتياز إلى تنازل ، حيث وجدت المديرية العامة لأملاك الدولة نفسها تسيير في أوضاع قانونية مختلفة يسودها عدم التوحيد ، و تزيد من تعقيد مشكلة تسيير العقار ، و تدمر المستثمرين .

فمثلا فيما يتعلق بالشروط المتعلقة بتحويل حق الامتياز إلى تنازل طبقا للأحكام التشريعية ، هي إتمام إنجاز المشروع الاستثماري الذي منح من أجله حق الامتياز ، لكن عمليا و من أجل طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل ، فإن بعض الولايات لا تشترط سوى شهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير ، في حين ولايات أخرى تشترط شهادة مسلمة من المديرية التقنية للولاية المعنية ، و لهذا وجدت المديرية العامة لأملاك الدولة نفسها مضطرة لوضع نظام موحد ، و اشترطت في هذه الحالة زيادة على شهادة المطابقة ، الرأي بالموافقة من طرف لجنة دعم و تمركز و ترقية الاستثمار التي يجب أن تفصل في طلب التحويل المقدم من قبل المستثمر، و هنا لا يشترط ترخيص الوالي بتحويل منح الامتياز إلى تنازل¹.

و هناك مثال آخر عن المشاكل التي تسبب فيها عدم استقرار النصوص القانونية ، و الذي اضطر المديرية العامة لأملاك الدولة إلى محاولة إيجاد حلول ، الأمر يتعلق بوجوب تسوية وضعية حقوق الامتياز الممنوحة بعد صدور قانون المالية لسنة 1998 ، أنه طبقا للمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 ، كان يجب الامتناع من القيام بعمليات التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي لانجاز مشاريع استثمار ، و هذا إلى حين صدور المرسوم التطبيقي للمادة 51، المحدد لشروط و كفاءات وضع حيز التنفيذ طريقة التسيير ، غير أن عدة أراضي تابعة للدولة كانت محل امتياز بالتراضي لم يتم تكريسها بعقود تبعا للبرقية الصادرة عن الإدارة المركزية الحاملة رقم 247 الصادرة في 23 جويلية 2000 ، التي أمرت بتجميد هذه العمليات العالقة إلى يومنا هذا.

من أجل تطهير هذه الوضعيات ، طلب المدير العام للأملاك الوطنية القيام استثناءا بتسوية الامتيازات الممنوحة على أساس قرارات ولائية متخذة قبل صدور البرقية رقم 247 الصادرة في 23 جويلية 2000 ، و في هذا الإطار ينبغي إعداد عقود منح حق الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المعين للإتاوة .

و فيما يتعلق بالامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية سألقة الذكر فيستلزم الاعتراض بصفة قطعية لتسويتها و اتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية².

¹ - التعليم رقم، 203 بتاريخ 18 أبريل سنة 2005 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، ص 05 .

² - التعليم رقم، 20-37 المتعلقة بتنازل أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة بتاريخ 18 أبريل 2005 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، ص 07.

في سنة 2005 و بتاريخ 31 ديسمبر 2005 بعث المدير العام للأملاك الوطنية تعليمة إلى السادة مديري أملاك الدولة التي من خلالها أمرهم برفض طلبات المستثمرين المتعلقة بالحصول بالتراضي على الأراضي المحاذية لاستثماراتهم .

ثالثا- الامتياز كطريقة لتسيير الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار الصناعي .

بدأ الاعتماد على الامتياز بصورة محتشمة كطريق لاستغلال الأملاك الوطنية¹، عبر مجموع النصوص السابق ذكرها ، قبل أن يأخذ الحيز الذي يعرفه الآن مع صدور الأمر رقم 08-04 الذي حدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بغرض انجاز مشاريع استثمارية .

أ- أسباب اختيار طريقة الامتياز لتسيير العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة .

نظرا للنتائج السلبية للأمر رقم 06-11 و التي كانت من أهم أسباب إغائه في كون منح حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، أدى إلى استهلاك الاحتياطات العقارية للدولة ، و من ثم غاب دور الدولة كمنظم للعقار ، و لهذه الأسباب وجب اعتماد صيغة جديدة للمنع بالامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل ، و التي من شأنها المحافظة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.²

و من إيجابيات النظام القانوني الذي وضعه المشرع للامتياز على الأراضي الخاصة للدولة هو نظام أزال الكثير من العقبات بالنسبة للمستثمر بما أن الإمتياز يسمح له بالحصول على رخصة البناء ، و كذا القروض البنكية اللازمة للإنجاز مشروعه

ب- تسوية الوضعيات السابقة على صدور الأمر رقم 08-04

إن إلغاء الأمر رقم 06-11 الذي يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للعقار الموجه للاستثمار الصناعي ، بعد عامين فقط من دخوله حيز التنفيذ ، خلف وضعيات قانونية معقدة ، بحيث أن المستثمرين الذين حصلوا على عقود امتياز في سنة 2007 مثلا أي في ظل الأمر رقم 06-11 لم تمر عليهم المدة الكافية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ليتحول الامتياز إلى تنازل ، و بصدور الأمر رقم 08-04 الذي يمنع تحويل الامتياز إلى

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة

² - الأمر رقم 06-11، مرجع سابق

تنازل جعل وضعية هؤلاء غير واضحة ، للعلم أن الأمر رقم 04-08 لم ينص على تنظيم مثل هذه الحالات و لهذا في إطار تسييرها للأملاك الخاصة للدولة¹ أصدرت المديرية العامة لأملاك الدولة تعليمة لمعالجة هذه الحالات و بقيت حالات منح الامتياز التي قررت في ظل الأمر رقم 06-11 عالقة حتى سنة 2012 و لهذا بقيت السلطة من خلال المدير العام للأملاك الوطنية تحاول إيجاد الحلول للمشاكل العالقة. بواسطة التعليم رقم 00801 الصادرة بتاريخ 29 جانفي 2012 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل المتخذة من قبل المدير العام للأملاك الوطنية ، و من خلال التعليم يظهر عدم توحيد الإجراءات فيما يتعلق بتحويل للامتياز إلى تنازل وفقا للأمر رقم 06-11 ، كما أن هذه التعليم و صدورها في هذا التوقيت أي في سنة 2012 دليل أنه للدولة. في نفس التوقيت لها نظامان قانونيان يتوازيان في التطبيق من جهة امتياز يتحول لتنازل و من جهة أخرى امتياز لا يتحول إلى تنازل .

و قد جاء في مضمون التعليم على ضرورة توحيد الإجراءات و التكفل من قبل مصالح أملاك الدولة لطلبات المستثمرين الخاصة بتحويل حق الامتياز إلى تنازل طبقا للتشريع و التنظيم الساري العمل آنذاك و إيداعها على مستوى لجنة المساعدة و توطين و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري للبت فيها بعد تأكد اللجنة من الإنجاز الفعلي للمشاريع وفقا لشهادة الموافقة و دخولها في حالة نشاط للترخيص لهذا التحويل². كما أن اختيار المدير العام للأملاك الوطنية لهذا الحل كان بسبب أن المستثمر مرتبط بتنفيذ كل الالتزامات المدونة في دفتر الشروط الذي تعده المصالح الإقليمية لأملاك الدولة و الممضي من قبل المستثمر ، بالإضافة إلى أن أملاك الدولة هي المؤهلة قانونا لتسيير الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و المؤهلة كذلك لفسخ عقود الامتياز في حالة إخلال المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية ، و أملاك الدولة مطالبة بمتابعة إنجاز المشروع من بدايته إلى نهايته للتأكد من أن المستثمر يحترم تنفيذ دفتر الشروط³، كما أن المدير

¹ - الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 03-سبتمبر 2008.

² - راضية بن مبارك ، المرجع السابق، ص 216.

³ - التعليم رقم 801، المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل الصادرة في 29 جانفي سنة 2012 .

العام للأملاك الوطنية أكد على وجوب استعمال إدارة أملاك الدولة لحقها في مقاضاة المستثمرين الذين تثبت في حقهم أنهم لم يقوموا بانجاز مشاريعهم ، و ذلك بغية إلغاء عقود الامتياز¹.

الفرع الثاني : واقع استغلال المناطق الصناعية

لقد تأثر واقع استغلال المناطق الصناعية بمختلف النصوص القانونية التي جاءت متوالية و بتغيرات سريعة من أجل القضاء على سلبات القوانين السابقة و من ذلك ستتركز دراسة واقع استغلال المناطق الصناعية على أربعة نقاط هي: توزيع العقار ، و طرق استغلاله، و سعر العقار، و السوق العقارية بعد سنة 2008.

أولاً: توزيع الطلب على العقار الصناعي على المستوى الوطني

إن توزيع الطلب على العقار الصناعي يعرف اختلالاً بين مختلف أنحاء الوطن و ذلك حسب ما أكدته التقارير التي أنجزتها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) و كذا لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري (CALPIREF) و ذلك منذ سنة 2009 إلى غاية سنة 2014.

بالرجوع إلى أول تقرير وضعته الوكالة نجد أنه في سنة 2009 كان هناك 9310 هكتار موجودة على مستوى المناطق الصناعية مقسمة إلى 6104 قطعة منح منها 4521 و بقيت 1098 قطعة فارغة أي بنسبة 18%².
قطع الأراضي الموجودة على مستوى المناطق الصناعية 277 بمساحة تقدر ب: 1675633 م².

و بناء على هذه النتائج فإن هناك توزيع غير متكافئ على المستوى الوطني حيث يتوزع العقار كما يلي:

- 45 % من المساحة متواجدة في الجهة الغربية .

- 24 % من المساحة متواجدة في جهة الوسط .

- 28 % من المساحة متواجدة في الجهة الشرقية .

من خلال الإحصائيات المتعلقة بخلق المؤسسات الصناعية المقدمة من مصالح السجل التجاري ظهر للوكالة بأن ضغط الطلب على العقار يتركز في ولايات معينة ، في حين أن الكثير من ولايات الوطن لا تعرف

¹ - التعلية رقم 83 - 09 المتعلقة ب العقار لتابع للأملاك الخاصة للدولة الصادرة في 8 سبتمبر سنة 2008 .

² - Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Note de conjoncture du foncier économique, 1er semestre 2009, p 5.

طلب على العقار ، المعيار الثاني لمعرفة الطلب على العقار هو الوكالة الوطنية للاستثمار التي سجلت في الفترة 2002 و 2008 ، 6873 مشروع مصرح به من بينها 384 مشروع من قبل مستثمرين أجنب¹.

من حيث الإطار القانوني الذي كان في سنة 2009 الذي تميز بصدور الأمر رقم 08-04 و النصين المطبقين له 09-152 و 09-153 ، و بالنسبة للوكالة فإن الأمر تميز بـ:

- الامتياز كإجراء وحيد و يعتبر القاعدة للحصول على العقار التابع لأملاك الخاصة للدولة .

- المزداد العلني كطريقة أساسية لمنح الامتياز ، و التراضي كاستثناء .

- اعتبرت الوكالة أهمية الأملاك الموكلة لها تسييرها تساعد على موازنة السوق العقارية .

ثانيا : طرق الاستغلال

في سنة 2009 كانت عمليات التحويل هي في مجملها تنازل مع جزء صغير للامتياز ، و في سنة 2011 عرفت توجيهات جديدة للحصول على العقار الصناعي و طرق استغلاله فقرار الترخيص بالامتياز على الأراضي يكون من قبل الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري و أصبحت المبادلات تتم إما عن طريق الامتياز أو التنازل.

و من خلال الإحصائيات نجد أن هناك :

- ارتفاع في عدد عمليات اقتراح الامتياز منذ أواخر سنة 2009 إلى أواخر سنة 2010 ، في حين عرف هذا العدد تراجع بداية 2011 ، و هي الفترة التي قرر فيها مجلس الوزراء في 22 فيفري 2011 التخلي عن المناقصة لإجراء الامتياز وتفضيل التراضي ، و هو ما أكده قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

- نسبة نجاح الامتياز المقدرة بـ 71 % في كل الفترات تبقى نسبة ضعيفة بالمقارنة مع الحاجة المعبر عنها للعقار الصناعي ، و التقرير الصادر عن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري لم يوضح أسباب ذلك و السبب المرجح هو عدم توفر المناخ اللازم للاستثمار في بعض الولايات .

عرفت سنة 2012 ارتفاع في المبادلات المتعلقة بالعقار نسبة عالية بـ 12% ناتجة أساسا على اعتماد طريقة الامتياز لمنح العقار التابع للدولة¹.

¹ - Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Note de conjoncture du foncier
Yakout AKROUNE, p 150.

لكن استمر تفوق طريقة التنازل على الامتياز من حيث عدد المبادلات أما من حيث المساحة فإن المساحة الممنوحة عن طريق الامتياز هي أكبر من تلك الممنوحة عن طريق التنازل.

أما في سنة 2013 عرفت تغيير فيما يتعلق بطبيعة المبادلات ، حيث أن عدد المبادلات التي تمت عن طريق الامتياز أكبر من المبادلات التي تمت عن طريق التنازل².

ثالثا : سعر العقار

عرف سعر العقار وجود فارق بين الولايات مع ارتفاع واضح في الولايات التي تملك قدرات اقتصادية عالية و أسعار متدنية في الولايات الأخرى³.

لقد عرف السداسي الأول من سنة 2010 ارتفاع كبير في الأسعار ، و بذلك المزاد العلني وصل إلى حد كبير من الارتفاع .

و في سنة 2011 انخفضت أسعار العقار بسبب اعتماد طريقة المنح بالتراضي ، و من هنا يظهر أن طريقة المنح بالمزاد العلني كانت احد أسباب ارتفاع أسعار العقار الصناعي . كما عرفت الأسعار تغييرات كبيرة و ذلك بسبب الموقع الذي يتواجد فيه العقار كما انه لا يوجد توافق إحصائي بين السعر و نوعية العقار و تنفيذ عمليات الامتياز .

و قد استمر معدل سعر العقار في سنة 2012 في الانخفاض ، و هذا لنفس الأسباب السابقة ، بحيث أثرت أسعار منح الامتياز على سوق التنازل الذي عرف كذلك انخفاض في الأسعار .

سجلت سنة 2013 ارتفاع الأسعار بنسبة بنسبة 16 % مقارنة مع سنة 2012 ، الأمر الذي يبين أن هناك ضغط على الأسعار⁽³⁾ ، في حين عرفت هذه السنة تحكّم في الاختلاف الذي تعرفه أسعار العقار بالمقارنة مع السنوات الفارطة.

رابعا: السوق العقارية بعد اعتماد الامتياز كطريقة لاستغلال العقار الصناعي

لقد أظهرت ملاحظة السوق في سنة 2009 عدة ملاحظات :

¹ -ANIREF/Note de conjoncture du foncier économique- exercice 2012, www.aniref.dz, p 6 .

² - ANIREF/Note de conjoncture de foncier économique-Exercice 2013, P 7.

³ -Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Note de conjoncture du foncier économique, 1er semestre 2009, p 12

- أثر التنظيم القانوني الجديد المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة على السوق العقارية ، فتكريس الامتياز بالمزاد العلني نتج عنه ظهور سوقين فيما يتعلق بالعقار الصناعي ، سوق يعتمد فيها على التنازل ، و سوق يعتمد فيها على الامتياز¹ .

لقد لجأت الدولة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لإنشاء المناطق الصناعية الجديدة ، و ذلك حتى يبقى الامتياز الطريقة الوحيدة المعتمدة على مستوى المناطق الصناعية لاقتناء العقار ، و هذا ما يسمح بتوسيع أملاك الدولة و الإبقاء على الثروة الثمينة التي هي العقار .

- تحديد السعر بالنسبة لسوق الامتياز يخضع لمنطق التشجيع و التحفيز على الاستثمار ، فالسعر مؤسس على سعر الاقتناء زائد تكاليف التهيئة زائد هامش الربح للمؤسسة المهياة ، أما فيما يتعلق بسوق العقار التابع للخواص فيخضع لمنطق الفائدة التجارية و في بعض الأحيان للمضاربة .

قد استمرت في سنة 2012 سيطرت المناطق الصناعية و مناطق النشاط على اختيار المستثمرين ، أما في سنة 2013 عرفت حصيلة الطلبات المدروسة من قبل لجنة المساعدة على اختيار الموقع و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري ارتفاع كبير في الطلب على العقار مقارنة مع 2012 لكن هذه الطلبات قابلها قبول محتشم أي قبلت بنسبة ضعيفة منها².

خلال الثلاثي الثالث لسنة 2014 عرف تراجع في الطلبات على منح الامتياز و كذلك تراجع في نسبة قبول هذه الطلبات مقارنة بسنة 2013

المطلب الثاني : التزامات المتعاملين الإقتصاديين على مستوى المناطق الصناعية

تمثل التزامات المستثمر بعد حصوله على العقار الصناعي في المنطقة الصناعية ، أولا في الحصول على الرخص التي تفرضها قواعد التعمير (الفرع الأول)، ثانيا صيانة مختلف الشبكات (الفرع الثاني)، و ثالثا الالتزام بقواعد المحافظة على البيئة (الفرع الثالث). و هذه الشروط تم تحديده بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 05 مارس سنة 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية .

¹ - Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Note de conjoncture du foncier économique, 1er semestre 2009, p 13.

² - ANIREF/Synthèse des activités des CALPIREF-Exercice 2013, www.aniref.dz, p 6.

الفرع الأول : الحصول على الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي على مستوى المنطقة الصناعية

قبل شروع المستثمر في إنشاء مشروعه على مستوى المنطقة الصناعية ، يجب عليه ان يتحصل على الرخص اللازمة لذلك وفقا للتشريعات و التنظيمات السارية المفعول ، و أهم هذه الرخص رخصة البناء و شهادة المطابقة .

أولا : حصول المتعامل الاقتصادي على رخصة البناء

تعتبر رخصة بناء من الرخص المسبقة ، فهي قرار تتضمن الترخيص بالبناء تصدر من السلطة الإدارية المختصة، يسمح خلالها القيام بأعمال البناء، فهي شرط سابق لأي تشييد لبناية جديدة مهما كان استعمالها، و كذا تمديد البنايات الموجودة، و أي تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و انجاز أي جدار صلب للتدعيم أو التسييح¹.

وشرط الحصول على رخصة بناء لا يقتصر على البنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري فقط بل يشمل البنايات ذات الاستعمال الصناعي ، و قد عالج المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الأحكام المتعلقة برخصة البناء و إجراءات الحصول عليها².

ثانيا: حصول المتعامل الاقتصادي على رخصة التجزئة:

تقدم رخصة التجزئة بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني ، أو من طرف شخص يسمح له القانون ذلك، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة لإقامة المنشآت أو البنايات، وتسليم الرخصة متوقف على احترام مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يشترط تقديم مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي³

¹ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر، العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990 ، معدل

و متمم.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر، العدد 7 ، الصادر

في 12 فبراير 2015 .

³ - المادة 67 من القانون 90-29 مرجع سابق.

ثانيا : حصول المتعامل الاقتصادي على شهادة المطابقة

يجب على المستثمر الذي تحصل ل على رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء ، أن يتقدم لطلب شهادة المطابقة ، والتي تتبين مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹، و تعد حماية لشاغلي العقار دون أي خطر في ذلك . و قد تم معالجة شهادة المطابقة و إجراءاتها وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

الفرع الثاني : الالتزام باحترام قواعد استغلال المناطق الصناعية

هناك مجموعة من الأعباء تقع على عاتق المتعامل الاقتصادي المتواجد على مستوى المنطقة الصناعية و المتمثلة في تحمله الأعباء اللازمة لاستغلال المنطقة الصناعية ، و منها ما يتعلق بالمحافظة على البيئة .

أولا : تحمل الأعباء اللازمة لاستغلال المنطقة الصناعية

لقد حدد المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الأعباء اللازمة لاستغلال المنطقة الصناعية إلى أعباء صيانة التهيئات و الشبكات الأساسية في المنطقة و كذلك تسديد أقساط الاستغلال .

أ- تحمل أعباء صيانة التهيئات و الشبكات الأساسية في المنطقة الصناعية

يقع على عاتق المستثمر صيانة التهيئات و الشبكات الأساسية لمشروعه ، و يقصد بذلك كل أشغال التوصيلات للاستفادة من الشبكات الرئيسية ، و في هذا الإطار يجب عليه :

1- تسليم مخططات ربط وحداته المقامة في المنطقة الصناعية بالشبكات لهيئة التسيير² المكلفة بصيانة الشبكات المشتركة .

2- القيام بجميع أشغال الوصل التي تربط قطعة الأرض التي يقيم عليها مشروعه بقنوات جلب المياه و صرفها و يكون ذلك بعد موافقة الهيئة القائمة بالتهيئة ، على الرغم من أن مؤسسة التسيير هي التي تقوم باستغلال و صيانة كل شبكات المنطقة الصناعية³.

03- القيام بكل أعمال الصيانة ، و اتخاذ كل التدابير للتخلص من المياه المستعملة⁴.

04- القيام بجميع أشغال الوصل التي تربط مشروع المستثمر بكل الشبكات ، و ذلك بعد موافقة الهيئة القائمة بالتهيئة⁵.

1 - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع نفسه، ص 19.

2- الفقرة الأولى من المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، مرجع سابق، ص 313 .

3- المادة 7 من المرسوم رقم 84-55، مرجع سابق، ص 313. وكذا نص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984.

4 - المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه، ص 316 .

5 - الفقرة الأولى من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه، ص 315.

05- تحمله مسؤولية كل الأضرار التي يتسبب فيها بنفسه أو بواسطة مقاول يكلفه ، المتعلقة بالطرق

و الشبكات المختلفة أو أعمال التهيئة الكبرى التي نفذتها الهيئة القائمة بالتهيئة¹.

ب : الالتزام بتسديد أقساط الاستغلال

يجب على المستفيدين من القطع الأرضية المهيأة وذات الاستعمال الصناعي على مستوى المناطق الصناعية، أو مناطق النشاط، المعروضة في السوق، عن طريق التنازل من طرف الجهات المكلفة بالتهيئة العمومية الالتزام باستغلال هذه الأخيرة في غضون 3 سنوات من بداية تخصيصها، وإلاّ تعرض إلى دفع رسم، في شكل غرامة عقوبة جراء عدم الاستغلال، يثبت ذلك بموجب محضر تعده مصالح الصناعة المختصة إقليميا، ويحدد مبلغ هذا الرسم المحصل سنويا ب 5% من الإقليمية التجارية للقطعة الأرضية وقد تصل العقوبة إلى المتابعة القضائية لفسخ الصفقة.²

1- الالتزام بتسديد الأقساط المحصلة باستغلال المنطقة الصناعية:

يتحمل المتعامل الاقتصادي المتواجد بالمنطقة الصناعية بدفع قسطين الأول يرتبط بالتسيير العادي للمنطقة و هو ناتج عن شغله لقطعة الأرض في المنطقة الصناعية ، و الثاني ناتج عن تنفيذ المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية لالتزاماتها المتعلقة بالقيام بأشغال على مستوى المنطقة الصناعية ، و التي تعود بالفائدة للمتعاملين الموجودين بالمنطقة ، و التزام المتعاملين الاقتصاديين بدفع مبالغ التكاليف ليس ناتج عن التزام تعاقدي بل هو التزام قانوني ناشئ عن شغل القطعة الأرضية بالمنطقة الصناعية.

2- الالتزام بدفع إتاوة الامتياز :

إن استغلال العقار الموجود على مستوى المنطقة الصناعية على أساس عقد الامتياز ينتج عنه دفع المستثمر لإتاوة مقابل حق الامتياز ، و هذه الإتاوة تشهد تهربا عن دفعها من طرف المستثمرين رغم كل التحفيزات و التعليمات الصادرة عن إدارة أملاك الدولة .

و قد أكدت التعليمية رقم 07982 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 08 أوت 2011 التي تنص على التحصيل المنتظم للإتاوى المستحقة و متابعة المستثمرين المخلين عن دفعها .

ثانيا : الالتزام باحترام قواعد المحافظة على البيئة

¹ - المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه، ص 315.

² - المادة 104 من قانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 76. بتاريخ 28 ديسمبر 2017، ص 45.

يلتزم المستثمر على مستوى المنطقة الصناعية على نظافتها و إعطائها منظر جمالي كما يجب عليه استعمال كل التقنيات لمكافحة التلوث .

أ: الالتزام بالمحافظة على نظافة المنطقة الصناعية

طبقا لدفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، نجد أن نظافة المنطقة الصناعية هو التزام تتقاسمه كل من الهيئة المسيرة و المستغل بحيث تقوم الهيئة المسيرة بمراقبة الأماكن و الأوقات المخصصة لرمي النفايات في الأوعية المعدة لاستقبالها و رفعها¹، في حين يلتزم المستثمر بما يلي :

- عدم وضع النفايات أو الردوم أو التفريغات خارج الأماكن المخصصة لها في المنطقة ولو كانت هذه المساحات غير مشغولة، ولو كان الإيداع بصفة مؤقتة².

- يجب أن تكون الأراضي والمباني ولو لم تكن مستعملة إلا كمستودع والمساحات الداخلية غير المشغولة مهيأة ومصانة على نحو يضمن للمحيط نظافته ومظهره اللائق، وترك مساحات خضراء وأماكن ترويقية عند الاقتضاء³.

ب- الالتزام بمكافحة التلوث

يلتزم المستثمر عند التخطيط لمشروعه أن يتخذ كل الإجراءات اللازمة لمكافحة التلوث بأنواعه، الجوي، المائي والسمعي :

1- فيما يتعلق بالتلوث الجوي

يلتزم المستثمر باتخاذ جميع التدابير لأجل التخلص أو معالجة الأضرار المحتملة والناجمة عن الأدخنة و التسربات الغازية والنفايات الصلبة، ومعالجة كل المواد التي يمكن أن تمس الصحة العمومية أو الزراعة⁴.

2- فيما يتعلق بتلوث المياه.

يلتزم المستثمر على مستوى المنطقة الصناعية بالمحافظة على المياه، إذ يمنع عليه، بناء على نص المادة 51 من القانون رقم، 03-10 صب أو طرح للمياه المستعملة أو رمي للنفايات، أيا كانت طبيعتها، في المياه المخصصة لإعادة تزويد طبقات المياه الجوفية، وفي الآبار والحفر وسرايب حفر المياه التي غير تخصصها.

¹ - الفقرة 3 من المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، مرجع سابق، ص 315.

² - الفقرة 4 من المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه.

³ - المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه.

⁴ - الفقرة 2 من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع السابق، ص 315.

03- فيما يتعلق بالتلوث السمعي.

تنص المادة 72 من القانون رقم 03-10 على أنه: "تهدف مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية إلى الوقاية أو القضاء أو الحد من انبعاث وانتشار الأصوات والذبذبات التي تشكل أخطارا تضر بصحة الأشخاص، وتسبب لهم اضطرابا مفرطا، أو من شأنها أن تمس بالبيئة"، و في هذا الإطار يجب على المستثمر العمل على الحد من مستوى الضجيج، وجعله لا يتجاوز الحد الذي تأمر به التنظيمات المعمول بها¹.

¹ -الفقرة 3 من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه.

خلاصة الفصل الثاني

نخلص في هذا الفصل أن تعدد و عدم وضوح النصوص القانونية المنظمة لعملية تسيير و استغلال المناطق الصناعية و إدارتها، و كذلك تعدد المتدخلين في ذلك ، من نصوص متعلقة بتهيئة الإقليم ، التهيئة و التعمير و القوانين المتعلقة بالعقار الاقتصادي، قد أدى إلى تنوع و تعدد الآليات و الطرق الخاصة بتسيير و استغلال المناطق الصناعية .

كما أن غياب تنظيم يحدد حقوق و التزامات جميع المتدخلين و المتعاملين الاقتصاديين المستثمرين بالمناطق الصناعية ، الأمر الذي يحتم وضع دفاتر أعباء تحدد طرق و كفاءات التدخل و التمويل و فرض عقوبات عند مخالفة التزاماتهم ، كما يلزم تحديد وسائل تدخل السلطات العامة.

خاتمة

من خلال دراستنا و بناء على تحليل النصوص القانونية ، فإن المناطق الصناعية هي نطاق جغرافي محدد يتوفر على مختلف القواعد و المنشآت القاعدية التي تسمح بتوطين الصناعات، فهي مناطق مخصصة خاضعة للتخطيط العمراني و مخطط لها لغرض التنمية الصناعية.

كما أن التطور الصناعي أدى إلى تعدد التوجهات و المفاهيم حول المناطق الصناعية و أصبحت تقسم لأنواع عديدة، فمعظم المناطق الصناعية تم إنشائها في سنوات السبعينات، وذلك سنة 1973 بصدور القانون رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية عبر مستوى إقليم الولايات و البلديات و عبر كامل التراب الوطني ، و قد تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، و مناطق النشاط الاقتصادي التي تم إنشائها بموجب القانون رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، و المناطق الحرة التي ظهرت لأول مرة في الجزائر في قانون المالية لسنة 1993 في مادته 93 الفقرة 2 و المرسوم التنفيذي 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة و التي تم إلغاء العمل بها سنة 2005 .

ولما كان تنظيم المناطق الصناعية تحكمه قواعد تهيئة الإقليم الذي عرف ركودا و تذبذب من خلال سياسة الإقليم التي انتهجتها الدولة ، حيث انتهجت سياسة التوازن الجهوي، أكثر منها سياسة تهيئة إقليم، حيث كان هدفها مواجهة و الإختلالات الجهوية التي عرفتها البلاد، و تحقيق العدالة الاجتماعية، دون الأخذ بعين الاعتبار مميزات و خصوصيات كل منطقة، إلى جانب الأزمة المالية التي عرفتها الجزائر في 1988 ، الناتجة عن انهيار أسعار النفط، و الأزمة الأمنية في سنوات التسعينات، و استمر الوضع إلى غاية 2001 ، حيث صدر القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الذي نص على وضع مخطط وطني لتهيئة الإقليم، الذي شرع في تطبيقه منذ 2011 بعد أن تمت المصادقة عليه بموجب القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010.

كما أن عدم مواكبة المنظومة التشريعية في سن قوانين تتماشى و الوضع القائم أدى إلى وجود فراغ قانوني في إدارة و تسير المناطق الصناعية لكون المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس

1984 لم يعد يتلاءم و الظروف الاقتصادية الجديدة إلى جانب أن المؤسسات المكلفة بتسيير هذه المناطق ليس لها قانون أساسي زيادة على ذلك معاناتها من العجز المالي .

ولقد سعت الدولة الجزائرية إلى دعم إنشاء و تحديث و إعادة تأهيل المناطق الصناعية ، إذ قامت في إطار المخطط الخماسي الجديد 2010-2014 و تبعه برنامج استشرافي للمناطق الصناعية الجديدة 2011-2017 بتخصيص مبالغ معتبرة لإنشاء و تطوير المناطق الصناعية في العديد من ولايات الجزائر .

أما فيما يتعلق بتسيير المناطق الصناعية فلقد اعتمدت السلطة في هذا الشأن على هيئات عمومية اقتصادية ، و مؤسسات اقتصادية وهي مؤسسات اقتصادية ذات الطابع الصناعي و التجاري ، مهمتها الأساسية في اقتناء العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص حيث تقوم هذه الأخيرة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود توثيقية و مشهورة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضة، والتي فشلت في تسير المناطق الصناعية رغم محاولة إعادة تأهيل مناهج التسيير التي لم تمس مؤسسات تسيير المناطق الصناعية . إلا بعد صدور الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها و خصوصتها، إذ بقيت المؤسسات الاقتصادية هي المسيرة للمناطق الصناعية مما يظهر أن السلطة لا تريد التخلي عن الرقابة على العقار الصناعي و بالتالي عن تسيير المناطق الصناعية.

وعليه يجب التفكير في إيجاد طرق ناجعة ووسائل قانونية لتسيير المناطق الصناعية من أجل تحقيق الأهداف الاقتصادية للدولة المتمثلة في تهيئة المناخ الاقتصادي للاستثمار وتحقيق وسائل ناجعة في تسيير المناطق الصناعية مع تجسيد سياسة واضحة فيما يتعلق بطرق تسيير العقار الصناعي.

وخلاصة القول أن إستراتيجية سياسة إقامة المناطق الصناعية تعتبر الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية وخاصة في مجال توطين الصناعة ، إذ تكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة سعيا منه إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين ، من خلال تثمين

المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاطات إضافة إلى خلق مناطق جديدة . كما أن غايته هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق تجسيد المناطق الصناعية ، بدوره في ترقية الاستثمار، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني جديد تمثل في صدور الأمر 04-08 الذي عدل الأمر 06-11 ، حيث أُلغى تماما التنازل واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات التحفيزية سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية.

كما يمكننا أن نشير إلى أن المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار ، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها .

وحماية للعقار الصناعي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، بموجب الأمر (04-08) المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، تم إخضاع الأصول العقارية المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية والأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز طويل المدى غير قابل للتنازل لمدة 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد على أن لا تتجاوز مدة 99 سنة كحد أقصى .

إضافة إلى صدور القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمارات الذي حدد النظام القانوني المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية والامتيازات الممنوحة لهما بعنوان مرحلي الاستغلال والانجاز، والمزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز والمنشئة لمناصب الشغل، وكذا المزايا الاستثنائية للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني

كما انشأ أجهزة استثمارية مؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع

كما أن غياب إستراتيجية واضحة بالنسبة للمناطق الصناعية ، إذ لم تستطيع السلطات من خلال قراراتها المتذبذبة جراء التعديلات التي قررتها على النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي من خلال قوانين المالية المتعاقبة التوصل إلى تجسيد القرارات المتعلقة بإنشاء المناطق الصناعية فكل الحلول التي وضعت بالنسبة للمناطق الصناعية يشكل إستراتيجية غير مدروسة يغيب فيها التنسيق بين قواعد تنظيم المناطق الصناعية و قواعد تسييرها فالمناطق الصناعية لن تجذب المستثمرين حتى مع توفر العقار الصناعي إذا لم تهيئ وفق المعايير العلمية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

❖ الكتب

- 1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2006 .
- 2- عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .
- 3- ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010 .

❖ الرسائل و المذكرات العلمية

➤ رسائل الدكتوراه:

- 1- راضية بن مبارك ، تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2015-2016 .
- 2- بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 2004/2005
- 3- خوادجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015

➤ مذكرات الماجستير

- 1- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2005.
- 2- عبي ليبندة، برباح سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة للنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2016-2017
- 3- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير ، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2012
- 4- بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2009

5- بoudade نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016/2017

➤ الملتيقيات

- 1- إسماعيل فوزي، خروف منير ، مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان، الملتيقي الوطني حول تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات، الواقع والأفاق والتجارب الناجمة، يومي 19-2 أكتوبر، 2015، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالم، 2016/2015
- 2- سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر، يومي 06-07-2018، ورقة بحثية معدة للمشاركة في الملتيقي الدولي بعنوان، تقييم دور هيئات الدعم والمرافقة لتعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر قراءة تقييمه لأهم الانجازات هيئات الدعم والمرافقة في المجال الصناعي

➤ المجالات:

- 1- خبابة عبد الله، خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تدعيم التنمية المستدامة في الفضاء الأورو مغاربي، مع الاشارة إلى نموذجين الجزائري وفرنسا، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، جامعة الجزائر 03، العدد 1-28، 2013

❖ التشريعات:

➤ القوانين

- 1- قانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد، 101 الصادر في 19 ديسمبر سنة 1975. معدل ومتم.
- 2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد، 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990. معدل ومتم .
- 3- قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، في الجريدة الرسمية، العدد، 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990. معدل ومتم.
- 4- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1999.
- 5- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1999.

- 6- قانون رقم 20-04 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84 الصادر في 29 ديسمبر سنة 2004.
- 7- قانون رقم 01-06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،
- 8- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، العدد 72 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2016. الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادر في 8 مارس سنة 2016.
- 9- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية 2018.
- 10- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية 2015.
- 11- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية 2016
- 12- القانون رقم 16-09، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار
- 13- القانون 08-04 المؤرخ في سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

➤ الأوامر

- 1- أمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.
- 2- أمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر في 22 غشت سنة 2001. متمم بموجب الأمر رقم 08-01.
- 3- أمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في الجريدة الرسمية، العدد 53 الصادر في 30 غشت 2006. ملغى بموجب الأمر رقم 08-04 .
- 4- أمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادر في 3 سبتمبر سنة 2008.
- 5- أمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، يعدل ويتمم الأمر رقم 155-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، في الجريدة الرسمية، العدد 40 الصادر في 23 يوليو سنة 2015.

➤ المراسيم التشريعية

1- مرسوم تشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية، العدد، 88 الصادر في 30 ديسمبر 1993 .

➤ المراسيم التنظيمية

2- مرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية، العدد، 48 الصادر في 25 نوفمبر سنة 80 .19

3- مرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس سنة 1983 يتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، في الجريدة الرسمية، العدد 12 الصادر في 22 مارس سنة 1983 .

4- مرسوم رقم 83-373 المؤرخ في 28 مايو 1983 يحدد سلطات الوالي في ميدان الأمن والمحافظة على النظام العام، الجريدة الرسمية، العدد 22 الصادر في 31 مايو 1983 .

5- مرسوم رقم 84-155 لمؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

6- مرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

7- مرسوم رقم 84-57 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

8- مرسوم رقم 84-58 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي الرمل، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

9 - مرسوم رقم 84-59 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في أرزيو، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

10- مرسوم رقم 84-60 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

11- مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام، في الجريدة الرسمية، العدد 50 الصادر في 20 سبتمبر سنة 2015 .

➤ المراسيم التنفيذية

1- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 الصادرة في 12/فيفري/2015

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك، في الجريدة الرسمية، العدد، 60 الصادر في 24 نوفمبر سنة 1991 .

- 3- مرسوم تنفيذي رقم 04-392 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 2004، يتعلق برخصة شبكة الطريق،
الجريدة الرسمية، العدد 78 الصادر في 5 ديسمبر سنة 2004 .
- 4- 26-مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادر في 25 أبريل سنة 2007 ، معدل ومتمم .
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة 279 والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، في الجريدة الرسمية، العدد 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009 .
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس سنة 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادر في 25 مارس سنة 2012 .
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، في الجريدة الرسمية، العدد 69 الصادر في 19 ديسمبر سنة 2012 .
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7، الصادر في 12 فبراير سنة 2015 .
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 12/126 مؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المؤرخ في 23 افريل سنة 2007 والمتضمن الوكالة الوطنية للضبط العقاري وتحدي قانونها الأساسي

➤ قرارات وزارية مشتركة

- 1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

➤ التعليمات

- 1- تعليمة رقم 2037 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة في 18 أبريل سنة 2005 متعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

2- التعليم رقم 203، بتاريخ 18 أفريل سنة 2005 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، ص 05 .

3- التعليم رقم 8309 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة في 8 سبتمبر 2008، المتعلقة بالعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة .

4- تعليم رقم 00801 الصادرة عن المدير العام لأملاك الدولة الصادرة في 7 فيفري سنة 2012 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل .

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية.

1)-AKROUNE Yakout, "le foncier industriel en Algérie localisation et mode d'accès", journée d'étude intitulée droit et propriété en Algérie-perspectives ethnographiques.

2)- Décret n° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et du conseil d'administration de la caisse algérienne d'aménagement territoire,(C.A.D.A.T), journal officiel, n° 43 du 28 juin 1963

3)- décret n°= 84-55 du 03 Mars 1984 relatif à l'administration des zone industrielles, jo n°=10 du 06 Mars 1984.

4)Société de Gestion des Participations Zone Industrielles, communication sur le foncier industriel, à l'audition du CNES

5)Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Note de conjoncture du foncier économique, 1er semestre 2009.

6)ANIREF/Note de conjoncture du foncier économique- exercice 2012.

7)ANIREF/Note de conjoncture de foncier économique-Exercice 2013

8)- www.aniref.dz, le 10-05-2019, promotion foncière

9)<http://www.mdipi.gov.dz/> .

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المراجع باللغة العربية:

❖ الكتب

1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2006 .

2- عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .

3- ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010 .

❖ الرسائل و المذكرات العلمية

➤ رسائل الدكتوراه:

1- راضية بن مبارك ، تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2015-2016 .

2- بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 2004/2005

3- خوادجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015

➤ مذكرات الماجستير

1- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2-2005.

2- عيسي ليندة، برايج سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة للنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2016-2017

- 3- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير ، فرع إدارة و مالية ،كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2012
- 4- بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية .الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة،2009
- 5- بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016/2017

الملتقيات

- 1- إسماعيل فوزي، خروف منير ، مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان،الملتقى الوطني حول تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات، الواقع والأفاق والتجارب الناجمة،يومي 19-2 أكتوبر،2015، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالمة، 2015/2016
- 2- سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر، يومي 06-07-2018، ورقة بحثية معدة للمشاركة في الملتقى الدولي بعنوان، تقييم دور هيئات الدعم والمرافقة لتعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر قراءة تقييمه لأهم الانجازات هيئات الدعم والمرافقة في المجال الصناعي

المجلات:

- 1- خبابة عبد الله، خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تدعيم التنمية المستدامة في الفضاء الأورو مغاربي، مع الاشارة إلى نموذجين الجزائر وفرنسا،مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، جامعة الجزائر 03، العدد 1-28، 2013

التشريعات:

القوانين

- 1- قانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، الذي يتضمن القانون التجاري،الجريدة الرسمية العدد،101 الصادر في 19 ديسمبر سنة 1975. معدل ومتمم.

- 2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد، 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990. معدل ومتمم .
- 3- قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، في الجريدة الرسمية، العدد، 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990. معدل ومتمم.
- 4- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1998.
- 5- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1998.
- 6- قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84 الصادر في 29 ديسمبر سنة 2004.
- 7- قانون رقم 06-01 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،
- 8- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، العدد 72 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2015. الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادر في 8 مارس سنة 2016.
- 9- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27- ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية 2018.
- 10- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية 2015.
- 11- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية 2016
- 12- القانون رقم 16-09، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار
- 13- القانون 08-04 المؤرخ في سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

➤ الأوامر

- 1- أمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد، 82 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1996.

- 2- أمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية، العدد، 47 الصادر في 22 غشت سنة 2001. متمم بموجب الأمر رقم 08-01.
- 3- أمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في الجريدة الرسمية، العدد 53 الصادر في 30 غشت 2006. ملغى بموجب الأمر رقم 08-04 .
- 4- أمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادر في 3 سبتمبر سنة 2008.
- 5- أمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، يعدل ويتمم الأمر رقم 155-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، في الجريدة الرسمية، العدد 40 الصادر في 23 يوليو سنة 2015.

➤ المراسيم التشريعية

- 1- مرسوم تشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية، العدد، 88 الصادر في 30 ديسمبر 1993 .

➤ المراسيم التنظيمية

- 2- مرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية، العدد، 48 الصادر في 25 نوفمبر سنة 1980.
- 3- مرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس سنة 1983 يتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها، في الجريدة الرسمية، العدد 12 الصادر في 22 مارس سنة 1983.
- 4- مرسوم رقم 83-373 المؤرخ في 28 مايو 1983 يحدد سلطات الوالي في ميدان الأمن والمحافظة على النظام العام، الجريدة الرسمية، العدد 22 الصادر في 31 مايو 1983.
- 5- مرسوم رقم 84-155 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد، 10، الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

- 6- مرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984.
- 7- مرسوم رقم 84-57 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984.
- 8- مرسوم رقم 84-58 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي الرمل، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .
- 9 - مرسوم رقم 84-59 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في أرزيو، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984.
- 10- مرسوم رقم 84-60 مؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984 .
- 11- مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام، في الجريدة الرسمية، العدد 50 الصادر في 20 سبتمبر سنة 2015 .

➤ المراسيم التنفيذية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 الصادرة في 12/فيفري/2015
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، في الجريدة الرسمية، العدد، 60 الصادر في 24 نوفمبر سنة 1991.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 04-392 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 2004، يتعلق برخصة شبكة الطريق، الجريدة الرسمية، العدد 78 الصادر في 5 ديسمبر سنة 2004 .
- 4- 26- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد، 27 الصادر في 25 أبريل سنة 2007 ، معدل ومتمم .
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة 279 والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، في الجريدة الرسمية، العدد 27 الصادر في 6 مايو سنة 2009 .

- 6- مرسوم تنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس سنة 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد، 17 الصادر في 25 مارس سنة 2012 .
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، في الجريدة الرسمية، العدد 69 الصادر في 19 ديسمبر سنة 2012 .
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد، 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015 .
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 12/126 مؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 افريل سنة 2007 والمتضمن الوكالة الوطنية للضبط العقاري وتحدي قانونها الأساسي

➤ قرارات وزارية مشتركة

- 1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس، 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد، 10 الصادر في 6 مارس سنة 1984.

➤ التعليمات

- 1- تعليمة رقم 2037 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة في 18 أبريل سنة 2005 متعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .
- 2- التعليمة رقم 203 بتاريخ 18 أبريل سنة 2005 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، ص 05 .
- 3- التعليمة رقم 8309 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة في 8 سبتمبر، 2008 المتعلقة بالعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة .
- 4- تعليمة رقم 00801 الصادرة عن المدير العام لأملاك الدولة الصادرة في 7 فيفري سنة 2012 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل .

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية.

- 1)-AKROUNE Yakout, "le foncier industriel en Algérie localisation et mode d'accès", journée d'étude intitulée droit et propriété en Algérie- perspectives ethnographiques.
- 2)- Décret n=° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillanc et du conseil d'administration de la caisse algérienne d'aménagement territoire,(C.A.D.A.T), journal officiel, n=° 43 du 28 juin 1963
- 3)- décret n°= 84-55 du 03 Mars 1984 relatif à l'administration des zone industrielles, jo n°=10 du 06 Mars 1984.
- 4)Société de Gestion des Participations Zone Industrielles, communication sur le foncier1industriel, à l'audition du CNES
- 5)Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, Note de conjoncture du foncier économique, 1er semestre 2009.
- 6)ANIREF/Note de conjoncture du foncier économique- exercice 2012.
- 7)ANIREF/Note de conjoncture de foncier économique-Exercice 2013
- 8)- www.aniref.dz, le 10-05-2019, promotion foncièr
- 9)<http://www.mdipi.gov.dz/> .