



جامعة العربي التبسي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري بعنوان:

إشكالية العقار في المشاريع التنموية

تحت إشراف الأستاذة: بخوش إلهام

من إعداد الطالبة: حجابي عايدة

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم-ب-	عزاز مراد
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر قسم-ب-	بخوش إلهام
ممتحنا	أستاذ محاضر قسم-أ-	مخلف طارق

السنة الجامعية 2022/2021



جامعة العربي التبسي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري بعنوان:

إشكالية العقار في المشاريع التنموية

تحت إشراف الأستاذة: بخوش إلهام

من إعداد الطالبة: حجابي عايدة

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم-ب-	عزاز مراد
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر قسم-ب-	بخوش إلهام
ممتحنا	أستاذ محاضر قسم-أ-	مخلف طارق

السنة الجامعية 2022/2021

شكر و عرفان

الحمد لله الذي علم بالقلم، علم الإنسان ما لم يعلم، الحمد لله المنان، الملك، القدوس، السلام مدبر الليالي والأيام، مصرف الشهور والأعوام، قدر الأمور فأجراها على أحسن نظام مشاء الله كان وما لم يشأ لم يكن، الحمد لله على ما أنعم به علي من فضله الخير الكثير والعلم الوفير وأعاننا على إنجاز هذا العمل الذي احتسبه عبادة من العبادات جعلها الله خالصة لوجهه الكريم

بعد حمد الله تعالى وشكره على إنهائي لهذه المذكرة أتقدم بخالص الشكر والتقدير وبعد الامتنان للأستاذة الفاضلة **الدكتورة بخوش إلهام** على ما قدمته لنا من علم وعلى ما بذلته من جهد متواصل ونصح وتوجيه من بداية مرحلة البحث حتى إتمام هذه المذكرة، ومهما كتبت من عبارات وجمل فإن كلمات الشكر تظل عاجزة عن إيفاء حقها، جزاها الله عنا خير الجزاء

ويسرني أن أتقدم بالشكر الجزيل لمعالي مدير جامعة العربي التبسي وجميع الأساتذة والزملاء طلبة الماستر قانون عقاري دفعة 2022

دون أن ننسى الدكتور بريق عمار على ما قدمه من نصائح وإرشادات

لكل من مد لنا يد العون وقدم لنا نصيحة، أو كانت له إسهامه صغيرة أو كبيرة في إنجاز هذا العمل فله منا خالص الشكر والتقدير

دون ان ننسى تقديم الشكر إلى كل من يقرأ هذا العمل بغرض الاطلاع والاستفادة منه ومن ثم المقدره على التحديث والتطوير والوصول إلى الأفضل بإذن الله.

الإهداء

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب
إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم
إلى القلب الكبير "والدي العزيز-الصادق-محمد الطيب-"
إلى من أرضعتني الحب و الحنان و إلى رمز الحب و بلسم الشفاء
إلى القلب الناصع بالبياض " والدتي الحبية-حورية-جهيدة"
إلى توأم روعي ورفيق دربي .. إلى صاحب القلب الطيب والنوايا الصادقة الذي رافقتني منذ
أن حملنا حقايب صغيرة ومعك سرت الدرب خطوة بخطوة وما يزال يرافقتني حتى الآن
"زوجي محمد الشريف"
إلى القلوب الطاهرة الرقيقة و النفوس البريئة براعمي " عبد المالك ،امنة
و إلى جميع من ساندني في عملي هذا و زملائي في مشواري الدراسي والعملي .

عـايدة

قائمة الرموز والمختصرات

الرموز	التسمية باللغة الاجنبية	المعنى باللغة العربية
ر.م.ش.ب	Président de l'assemblée populaire communale	رئيس المجلس الشعبي البلدي
ر.م.ش.و	Président de l'assemblée populaire de wilaya	رئيس المجلس الشعبي الولائي
م.ب.م.م	Direction de la programmation et du suivi budgétaire	مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية
ج ر	Journal officiel	الجريدة الرسمية
ط	L'Edition	الطبعة الاولى
ج	La partie	الجزء الاول
ص	La page	الصفحة
pcd	Plans communaux de développement	مخططات البلدية للتنمية
psd	Plans sectoriels déconcentrés	المخططات القطاعية غير المركزية
Fccl	Fon commun des collectivités locales	صندوق المشترك للجماعات المحلية

المفتمه

يلعب العقار دورا مهما في تحقيق التنمية باعتباره الأرضية الأساسية تنطلق منها مختلف المشاريع في مختلف المجالات وذلك من خلال توفير الأوعية العقارية الضرورية لإحداث وإقامة والبنائات التحتية الهيكلية للمجال.

وعلى هذا الأساس تم تشخيص واقع العقار ودوره في المشاريع التنموية في ظل الصعوبات التي يعرفها خاصة انه يعد عامل إنتاج استراتيجي لكل القطاعات الحيوية ورافعة أساسية للتنمية المستدامة.

فهو الوعاء الرئيسي لتشجيع الاستثمار المنتج والمدر للدخل والموفر لفرص العمل. كما يعتبر وسيلة الدولة في مجال التعمير والتخطيط ويساهم في تنفيذ السياسة العمومية الرامية إلى تحسين ظروف عيش المواطنين كما يساهم في الحركة التنموية.

إلا أنه وبالرغم من جهود الدولة في الحفاظ عليه وحمايته من الاستيلاء غير المشروع إلا أنه أصبح محفوفًا بجملة من الصعوبات والإشكاليات المعقدة لتسييره سواء كان عقار حضري صناعي، فلاحي، سياحي..... إلخ.

هذا ما جعل المشرع الجزائري يسارع لتطهير وضعيته خاصة أنه أصبح يشكل عقبة معقدة في انجاز المشاريع وذلك بسن ترسانة من الأنظمة القانونية العقارية بغية تأطير الهيكلية العقارية خاصة وأن هناك وضعيات تتميز بالتضارب عدم الاستقرار والتجانس الذي انجر عنه الكثير من الإشكالات التي تعرقل سير المشروع في مختلف مراحل إنجازه.

• أهمية الموضوع:

فضلا عن التساؤلات الكثيرة التي يثيرها الموضوع، فإنه ورغم أهمية العقار وحساسيته ومكانته ودوره المهم كونه يعتبر أداة إستراتيجية ترتبط بالجانب الاقتصادي والاجتماعي ورغم أنه عرف عدم استقرار مما يفتح مجالا واسعا للبحث عن مختلف الإشكاليات المتعلقة به إلا أن البحوث العلمية لم تسلط الضوء بشكل كافي حوله الأمر الذي دفعنا إلى هذا الاختيار وذلك قصد الإلمام بالقدر الكافي وإعطاء الموضوع حقه بشكل متوازن كما أن الدور الذي يلعبه العقار في انجاز المشاريع يكتسي أهمية جد مهمة ومن خلال مقارنة النصوص القانونية بالواقع المعاش التي تركت

مجالا واسعا للثغرات القانونية نتيجة القراءة السيئة لمحتوى القوانين جعل من العقار نقمة بدل أن يكون نعمة يستفاد منها.

ومن هنا نطرح الإشكالية الأساسية المتمثلة في:

ما مدى أهمية العقار في حل الإشكاليات المتعلقة به في مجال المشاريع التنموية؟ وللإجابة على هذا السؤال ارتأينا أن نجزئه إلى إشكاليات جزئية أهمها:

ما هي الصعوبات الخاصة بالعقار في تنفيذ المشاريع التنموية؟ إلى أي مدى يؤثر العقار سلبا في انجاز المشاريع؟

• أهداف الدراسة:

معرفة الدور الذي يلعبه العقار كأحد أسس التنمية؛ وكذا الوقوف على الأسباب الحقيقية الخاصة بمشكل العقار، بالإضافة إلى معرفة مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار من أجل إيجاد حلول بديلة تسرع في عملية انجاز المشاريع، ومنه التطبيق الأمثل للقانون الذي لا يمكن أن يكون إلا من خلال خلق استقرار في سن هاته القوانين و بالتالي سهولة تطبيقها.

• المنهج المتبع:

بما أن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المنهج المتبع ولأن موضوع الدراسة يرتكز أساسا على النصوص القانونية والمراسيم والمذكرات ومجموعة من الكتب المختصة فقد كان المنهج المتبع هو المنهج الوصفي لتلك النصوص باعتباره المنهج الأنسب وذلك من خلال إعطاء وصف دقيق لمختلف الإشكاليات ودراستها حالة بحالة.

• الدراسات السابقة:

لقد تم الاعتماد على دراسات سابقة لإثراء هذا الموضوع إلا أن هذه الدراسات لم تتناول إشكالية العقار بالمشاريع التنموية بصفة مباشرة إذ منها من ركز على دور العقار في التنمية ومنها من تناول إشكالية العقار الصناعي وما إلى ذلك من الدراسات ومن بين الدراسات التي تم التركيز عليها في هذا الموضوع:

- 1- شويح بن عثمان :مذكرة لنيل الماجستير في القانون العام:جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان:2010-2011 ؛
 - 2- محمد حجاري: إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال في مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد16(2012)116-137 ؛
 - 3- مزياني فريدة دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد6، جانفي 2012؛
 - 4- زهير عماري، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية العدد13، جوان2013، إشكالية العقار الفلاحي الجزائري وأهم الخيارات الممكنة لتطويره؛
 - 5- الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، يومي06-07 ديسمبر2017؛
 - 6- بوترة بلال، حافي آسيا، غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية الجزائرية، مجلة الاقتصاد والقانون، العدد 02 ديسمبر2018؛
 - 7- سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11 ،العدد02(2019)، ص52-61.
- **الصعوبات المتعلقة بالموضوع:**

عند قيامنا بالبحث واجهتنا العديد من الصعوبات والعراقيل في إنجازه حيث تتمثل في: عدم استقرار النصوص القانونية والذي أدى إلى كثرتها وبالتالي صعوبة الإلمام بها الذي خلق بدوره مشكل في توثيق الموضوع، بالإضافة إلى عدم وجود دراسات سابقة متعلقة بموضوع البحث أدى إلى صعوبة تركيب الأفكار وترتيبها كون الموضوع جديد ولم يتم التطرق له مسبقا.

- **التصريح بالخطة:**

في سبيل تحقيق الأهداف المرجوة من البحث والتزاما بالمنهجية المتبعة قسمنا البحث إلى فصلين ففي الفصل الأول تناولنا الإطار المفاهيمي للمشاريع التنموية أين تعرضنا لماهية المشاريع التنموية في المبحث أول مبرزين في ذلك مختلف التعاريف لهذا الموضوع وكذا توضيح الفرق بين المشروع والبرنامج تفاديا لأي لبس كما تعرضنا لتصنيف هاته المشاريع وفق القوانين المعمول بها أما أهداف أو أهمية وأدوار المشاريع فقد تطرقنا لها في المبحث الثاني مسلطين الضوء على أهم الأهداف التي تساهم بشكل رئيسي في عملية التنمية.

أما عن الفصل الثاني فقد تعرضنا لمختلف الإشكاليات المتعلقة بالعقار في مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مختلف الإجراءات الإدارية والشكلية للمشاريع التتموية، الإشكاليات المتوقعة قبل إنجاز المشاريع مروراً بالإشكالات أثناء التنفيذ وحتى بعد الإنجاز بالنسبة للمشاريع العامة أما في المبحث الثاني فقد اعتمدنا نفس التقسيم ونفس الطرح لكن هذه المرة كان الموضوع المشاريع الخاصة.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمشاريع التنموية

المبحث الأول: ماهية المشاريع التنموية

المبحث الثاني: أهداف وأدوار المشاريع التنموية

يرتبط تحقيق التنمية من خلال تجسيد مختلف المشاريع المتعلقة بالتنمية والتي لا يمكن تنفيذها إلا من خلال توفير العقار اللازم والذي بدوره لا يكون إلا من خلال تطهير وضعيته القانونية حتى تكتمل العملية التنموية.

فمن المستحيل إنجاز أي مشروع دون توفير العقار اللازم وهذا يدل على الدور الهام له على جميع الأنشطة. وبما أن المشاريع التنموية هي عبارة عن مجموعة من الأنشطة والمهام التي يكون لها هدف محدد يستكمل ضمن مواصفات معينة وكذا تحديد تواريخ البدء والانتهاج بالإضافة إلى حدود التمويل والتي يجب أن تستهلك مجموعة من الموارد المالية والبشرية، كل هذا من أجل تحقيق أهداف معينة وفق رؤى لها أبعاد يظهر من خلالها أهم الفاعلين في المجال وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين

المبحث الأول: ماهية المشاريع التنموية

المبحث الثاني: أهداف وأدوار المشاريع التنموية

المبحث الأول: ماهية المشاريع التنموية

في هذا المبحث سوف نحاول إعطاء لمحة عن تعريف المشاريع التنموية من خلال مختلف التعريفات التي تعرضت لها مع توضيح الفرق بين المشاريع التنموية والبرامج مع إعطاء نماذج عنها حتى نتضح الفكرة بصورة أدق كل هاته النقاط سوف نتناولها من خلال مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم المشاريع التنموية

هناك تعريفات عديدة ومختلفة للمشاريع التنموية فمن خلال التسمية يتضح أنها مركبة من كلمتين وهما المشاريع و التنموية ولإعطاء معنى واضح ودقيق للمصطلح حتى نتمكن من تصنيف هذه المشاريع لأبد من التعرض إلى:

الفرع الأول: تعريف المشاريع التنموية

هناك ثلاث كلمات أساسية تتبادر عند سماعنا هذا المصطلح وهي: إنسانية، استدامة، نمو. حيث يقصد بالإنسانية : أنه ولأبد للمشروع التنموي أن يساهم في تحسين حياة الناس ممن هم بحاجة إلى مساعدة وجعل نوعية حياتهم أفضل وجعلهم قادرين على المساهمة في الإنتاج من خلال تدريبهم وتأهيلهم لاستلام وظائفهم الخاصة في المشروع وتوظيف جهودهم وإبداعهم في البناء و العطاء عوضا عن ذهابها سدى وبلا جدوى.¹

الاستدامة:

هي شرط من الشروط التي يجب أن تتصف هذه المشاريع بديمومتها فهي مشاريع ذات عمر غير محدد وإنما يجب أن تكون ذات عمر مفتوح، كما يجب أن يملك صاحب المشروع خطط ورؤى واضحة لكيفية التطوير والتقدم في الأداء، مما يضمن لهذه المشاريع البقاء والمنافسة، كما أنها كلما تطورت و تقدمت ستحتاج إلى قوى عاملة أكثر مما يزيد أعداد المستفيدين منها².

¹<https://ujeeeb.com09-02-2021-31-01-2022>. 15:10

²<https://ujeeeb.com09-02-2021-31-01-2022>. 15:00

النمو:

وجود هذا النوع من المشاريع بكثرة يكون له أثر واضح في التنمية الاقتصادية الكلية إذ كلما يزيد نسبة العاملين ويؤهلهم هذا يعني أن نسبة البطالة سوف تقل وستزيد بذلك كمية الإنتاج و التنوع الإنتاجي.¹

كما يمكن أن يعرف المشروع التنموي أيضا على أنه: "مجموعة من الأنشطة التي تؤدي إلى تحقيق هدف واضح يعمل على تنمية المجتمع ويحدها إطار زمني وميزانية واضحة وهيكل تنظيمي".

بالإضافة إلى أنه يعتبر مشروعاً أيضاً "كل عمل يقوم به الفرد لينفذ فكرة معينة سواء كانت عبارة عن منتج أو خدمة، ويستخدم المشروع لتنفيذ هذه الفكرة بعض الموارد الأساسية كالموارد المالية و المعرفية وإطارات عمل حيث يقدم هذا المشروع خدمة أي أنه يحل مشكلة مجتمعية و يكون ذلك مقابل شيء مادي".

• المشروع نشاط يستخدم فيه موارد معينة وتتفق فيه أموال للحصول على منافع خلال فترة متفق عليها.

وهو استمرار لفعالية وتكون له صفة قانونية وهي البطاقة الضريبية و يكون له سجل تجاري و ترخيص.

- المشروع هو نشاط تلقائي من أجل تحقيق غرض ويتم في بيئة اجتماعية عادية.
- المشروع هو عمل مقصود متصل بالحياة.
- المشروع نشاط مقيد بزمن ويتم القيام به من أجل تقديم منتج أو خدمة لتحقيق تغيير مقصود.

هذا عن كلمة مشروع،

أما التنموي فيقصد به: إتاحة فرصة عمل للشباب.

بعبارة أخرى أن المشروع الذي خلق يجب أن يؤدي إلى التنمية والتي هي التركيز على جميع مواطن الضعف في مجتمع ما سواء كان ذلك اقتصاديا أو سياسيا أو اجتماعيا وتساهم القوى الداخلية و الخارجية مجتمعة بتحقيق التقدم والتنمية في مختلف الأبعاد و العمل على تقوية نقاط الضعف التي تعاني منها كما تسعى إلى تفجير الطاقات الكامنة لدى الأفراد بفتح أفق الإبداع و الابتكار أمامهم.

¹https://ujeeeb.com09-02-2021-31-01-2022.15 :10

أي أنه يمكن اعتبار المشروع بمثابة سلسلة من الأنشطة والمهام التي يكون لها هدف محدد يستكمل ضمن مواصفات معينة وكذا تحديد تواريخ البدء والانتهاؤ بالإضافة إلى حدود التمويل كما تستهلك مجموعة من الموارد (مثل المال، الوقت و المعدات).¹

المشروع عبارة عن مجموعة من الأنشطة المجدولة تهدف إلى إنشاء أصل معين وفقا للمواصفات المخططة بهدف توليد الثروة على النحو المقدر للسنوات القادمة.

وعليه فالمشروع التنموي هو: مجموعة من الأنشطة التي تؤدي إلى تحقيق هدف واضح يعمل على تنمية المجتمع و يحدها إطار زمني وميزانية وهيكل تنظيمي}.

وما دنا بصدد الحديث عن ماهية المشروع التنموي فلا بد من إعطاء بعض النماذج الواقعية للمشاريع التنموية في الجزائر سواء على المستوى الوطني أو الدولي وسوف نذكر منها علي سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1- مشروع الخندق العملاق بين الجزائر و المغرب:

الخندق العملاق مشروع وطني ضخم انطلق سنة 2014 بإقليم الناحية العسكرية الثانية تلمسان ساهم في تحقيق نتائج إيجابية في الميدان، حيث مكن من القضاء على تهريب الوقود وتضييق الخناق على مهربي المخدرات.²

مما نتج عنه توفر الوقود بالمنطقة وفك أزمة التهريب التي تعاني منها المنطقة وبدورها تقف عائق أمام مشاريع التنمية وتمس الاقتصاد الجزائري والمغربي وهذا المشروع ساعد على توفير اليد العاملة خصوصا سكان المنطقتين الحدوديتين لكلا البلدين.

2- مشروع فتح المعبر بين الجزائر وموريتانيا بالمنطقة الحدودية تندوف:

بعد توافق الحكومتين الجزائرية والموريتانية على فتح معبر حدودي لتنشيط حركة تنقل الأشخاص والسلع كمشروع تنموي وقد لاقى هذا المشروع استحسان كبير بين المواطنين(منطقة تندوف الجزائرية

¹https://mawdoo3.com.23-11-2018.02-02-2022.09 :15

²بوترعة بلال،حافي اسيا،غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، مجلة الاقتصاد والقانون العدد02/دسيمبر 2018،ص35.

ومنطقة شوم الموريتانية) باعتبار أن كلتا المنطقتين تحمل نفس التركيبة البشرية وحاجة المنطقتين إلى التواصل التجاري و البشري بينهما

وهو ما فتح المجال أمام الاستثمار في المجال الفلاحي و المواد الغذائية¹.

3- مشروع النهضة للإنتاج الزراعي بولاية أدرار وتمنراست:

شمل هذا المشروع الضخم ثلاث بلديات حدودية(تيمياوين ،رقان، برج باجي مختار) بشريط حدودي يطل على موريتانيا ومالي بطول يزيد عن 1000 كلم باعتبار أن هذه المناطق الجنوبية لديها أبعاد جيوسياسية وهي بوابة كبيرة نحو إفريقيا².

حيث قامت الدولة بدراسة شاملة حول تهيئة هذه المناطق وتدعيمها بالمشاريع التنموية نظرا لمكانتها وموقعها الجغرافي المتميز. ليكون أضخم مشروع فلاحي متواجد بأدرار بعد سنة كاملة من الاستصلاح وجعله كمستثمره فلاحيه بأقصى الجنوب وبالضبط منطقة مقيدن على مساحة 30 ألف هكتار باستثمار فاق 21 مليار دينار جزائري للمساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني وتحقيق الأمن الغذائي ليأخذ اسم مشروع النهضة للإنتاج الزراعي، الذي بدوره يساهم في حل أزمة البطالة وخلق أزيد من 300 منصب شغل وبالتحديد لأهالي الجنوب.

4- سلسلة مشاريع التنمية بوهران:

منها مشروع تحلية مياه البحر الذي يساعد في القضاء على أزمة المياه بالولاية مرورا إلى الولايات المجاورة، كما يساعد هذا المشروع على تمويل قطاع صناعة المحروقات بالمياه اللازمة بالإضافة إلى مشروع مركب الأسمدة و المركب الصناعي للغاز الطبيعي³

5- المشروع التنموي بولاية الطارف:

لم يختلف الأمر في ولاية الطارف عن بقية الولايات بأن أخذت نصيبها من المشاريع التنموية بوتيرة إنمائية استمرت للوصول إلى بلدية السوارخ كمشاريع إنمائية حققت أكلها على المنطقة بهدف فك

¹بوترعة بلال،حافي اسيا،غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، مجلة الاقتصاد والقانون العدد02/ديسمبر 2018،ص35.

²بوترعة بلال،حافياسيا،غناية محمد إقبال،مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية،المرجع نفسه،ص35.

³بوترعة بلال،حافي اسيا،غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، المرجع نفسه،ص36.

العزلة و تدارك النقائص لأحد بوابات الجزائر المطلّة على الدول المجاورة وترك انطباعات حسنة للزائر وتشجيع الحراك السياحي بما يخدم أهالي المنطقة من جهة ويخدم الدولة من جهة أخرى¹.

6- المشروع التنموي في ولاية بشار:

بشار منطقة حدودية وهي موضوع الملتقى الخاص بعرض تقرير المرحلة الأولى من هذه الدراسة التي تنظم بولاية بشار تحت إشراف مدراء مركزيين ووزارة الداخلية و الذي ارتكز على ثلاث مراحل أساسية:

المرحلة الأولى: هي مرحلة التشخيص ويتم في هذه المرحلة تحديد النقائص والأولويات في هذا المشروع.

المرحلة الثانية: مرحلة وضع برامج التنمية لهذه المناطق.

المرحلة الثالثة: هي مرحلة متابعة هذه البرامج من الجماعات المحلية وحتى المواطنين فقد كان الهدف الجوهرى من هذا المشروع هو خلق سلسلة من المشاريع الاقتصادية و الاستثمارات التي تراعى الموقع الجغرافي للمنطقة مدعوما بمشاريع اجتماعية وخلق الظروف الملائمة لإحداث التنمية بالمناطق الحدودية².

7- المشروع التنموي في ولاية عنابة:

ولاية عنابة وجهة سياحية بامتياز يتدفق عليها الوافدين في كل المواسم فلا عجب أن تكون فيها مشاريع تنموية ذات طابع سياحي نظرا للموقع الجغرافي المتميز لها لذلك صادقت الوزارة على إعطاء الاعتماد لحوالي 61 مؤسسة فندقية التي بدورها توفر ما يقارب 7700 سرير للزائرين لتكون خطوة تجمع بين المشاريع التنموية والبرامج السياحية لخدمة الولاية والواجهة السياحية لزائري الولاية³.

ولكن قد يطرح القارئ تساؤل حول الفرق بين المشروع والبرنامج لان هناك الكثير لا يفرق بينهما ويتم الاعتقاد بأنهما نفس المعنى.

¹بوترعة بلال،حافي اسيا،غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، مجلة الاقتصاد والقانون العدد02/ديسمبر 2018،ص36.

²بوترعة بلال،حافي اسيا،غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، المرجع نفسه،ص37.

³بوترعة بلال،حافي اسيا،غناية محمد إقبال،مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية،المرجع نفسه،ص37.

الفرع الثاني: الفرق بين البرنامج والمشروع:

وعليه سوف نحاول التفرقة بين المشروع والبرنامج:

المشروع هو " مجهود محدد المدة له بداية ونهاية أما البرنامج فهو مجموعة من الأنشطة ذات علاقة ارتباطيه فيما بينها"¹.

وعليه يمكن التفريق بينهما من خلال الجدول رقم 01 المرفق بالملحق.

ولا يمكننا الحديث عن المشاريع التنموية دون المرور على عن الحديث عن العقار الذي يعتبر الركيزة الأساسية في كل مشروع والذي عرفه المشرع في المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول"².

المطلب الثاني: تصنيف المشاريع التنموية:

هناك تصنيفات مختلفة للمشاريع فمنها من يعتمد على درجة التعقيد كمعيار للتصنيف ومنها من يأخذ بحجم المشروع أيضا كمعيار بالإضافة إلى نوع المشروع كمعيار مختلف الذي سنعتمد عليه كمعيار في هذه الدراسة والسبب راجع إلى أن الإجراءات مختلفة وهو ما يساعدنا ويخدم بحثنا حيث تصنف المشاريع إلى:

يتم تصنيف وفقا للطابع المحدد للمشروع، هناك:

الفرع الأول : المشاريع العامة

تكون الدولة هي صاحبها وبمعنى آخر تنفذ المشاريع العامة بواسطة المؤسسات المملوكة للحكومة ومؤسسات القطاع العام المركزية³. هذه المشاريع في العادة ما تشمل أكبر حجم بما في ذلك الصناديق على سبيل المثال مشاريع السكك الحديدية، الخطوط الجوية،.... إلخ أي أنها مشاريع

¹<https://ar.weblographic.com/2022/04/26/> . 15:30

²المادة 683 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم، ج رعد عدد 78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

³<https://www.tatha9af.com/2021/09/05/> . 11:23

ضخمة ومعقدة تقوم بها الدولة و التي بدورها تساعد على توليد الأنشطة التجارية وكذلك مشاريع الصناعية الأخرى كمشاريع الطاقة الموائئ، الطرق السريعة،¹... إلخ.

بمعنى آخر في هذا النوع من المشاريع الربح يلعب دورا ثانويا لأن السبب الرئيسي هو توفير خدمة عمومية وخلق فرص العمل.

وعليه يعتبر المشروع عموميا إذا كان عبارة عن مجموعة ما تمتلكه الدولة والهيئات العامة من منشآت تقوم بأداء أعمال ونشاطات اقتصادية تشابه أعمال ونشاطات القطاع الخاص إلا أنه يخضع بصفة عامة لرقابة الإدارة العامة.

«والمشروع العام أيضا هو عبارة عن وحدة اقتصادية ترتبط بالخطة الاقتصادية و الاجتماعية للدولة».

كما يعتبر هيئة تشئها الدولة تقوم بمهام محددة يديرها مجلس تعينه الدولة و يكون مسؤول أمامها.

كما أن هذه المشاريع تخضع في نظامها القانوني لقانون الصفقات العمومية الجزائري رقم 15-247 المؤرخ في سبتمبر 2015 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام و الذي لم يترك ثغرة إلا وعالجها في هذا المجال إذ يعتبر نقلة نوعية مقارنة بالنصوص القانونية التي سبقته²

الفرع الثاني: المشاريع الخاصة

أي أن أصحاب هذه المشاريع هم أفراد أو شركات شراكة، حيث يلعب دافع الربح دور أساسي. ويخضع أصحاب هذا النوع من المشاريع إلى قوانين خاصة تنظم الإجراءات الواجب إتباعها لاسيما قانون الاستثمار بمختلف التعديلات التي طرأت عليه³.

كما أن طرق إبرام هذا النوع من المشاريع يختلف عن المشاريع العمومية لان صاحب المشروع مجبر على تقديم ملف أمام الجهة الإدارية التي حددتها الدولة ألا وهي مديرية الصناعة والمناجم على مستوى كل ولاية حسب التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة الصناعة والمناجم.

¹بوترعة بلال، حافي اسيا، غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، مجلة الاقتصاد والقانون العدد 02/ديسمبر 2018، ص 37.

²المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام جريدة الرسمية العدد 50 في 20 سبتمبر 2015.

³Ar.triangleinnovation.hub.com.https://triangle.com1201-2018.22-02-2022. 10:21

ملاحظة: فيما يخص المشاريع المشتركة:

حيث ينتمي الملكية إلى الشراكة بين الحكومة و القطاع الخاص. في هذا النوع من المشاريع عادة ما تكون الخبرة الإدارية من القطاع الخاص ويساعد الشريك الذي يمثل الحكومة في الاتصال مع مختلف السلطات الحكومية بما في ذلك التمويل واسع النطاق¹

¹التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة والمناجم المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار.

المبحث الثاني: أهداف وأدوار المشاريع التنموية:

إن المقاربة الحديثة للمشاريع التنموية تقتضي إدراج أبعاد وأهداف المسار التنموي وفق منهج الديمقراطية التشاركية الرامي إلى تحقيق تنمية شاملة من خلال هذه المشاريع والتي لن تحقق الدور المنوط بها إلا من خلال إبراز مختلف الأهداف المسطرة وكذا أبعادها وسوف نتطرق إلى ما سبق ذكره من خلال مطلبين.

المطلب الأول: أهداف وأبعاد المشاريع التنموية

لا يمكن انجاز مشروع دون تحديد الأهداف المسطرة المرجو الوصول إليها من خلال المدة الزمنية المقدرة للإنجاز من أجل تحقيق التنمية الشاملة ذات الأبعاد الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية والثقافية وهو ما سوف نتعرض له من خلال:

الفرع الأول: أبعاد المشاريع التنموية

تحقيق تنمية شاملة و مندمجة مما يضمن رفع المستوى المعيشي للمواطنين بأبعاده الثلاثة المتمثلة في:

-المستوى المعيشي: يركز على أربعة محاور: التربية و التعليم الصحة العمومية، السكن، النقل.

-الإطار الحياتي: يركز على توفيراً لبنى التحتية الشبكات الضرورية السبعة المتمثلة في: المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز، الطرق الحضرية، الإنارة العمومية والاتصالات¹

-المكملات: تتمثل أساساً في: الثقافة، الرياضة الترفيه.

وتتميز هذه البرامج ب:

*الجوارية عبر إشراك جميع المواطنين.

*اللامركزية حيث تتجزأ هذه البرامج على مستوى البلديات كجماعة محلية و قاعدة أساسية

*المرونة بغرض مواجهة احتياجات لتجهيز البلديات المعبر عنها من طرف المواطنين.

¹القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج رالعدد 37، في 03 يوليو 2011.

1/ أبعاد المشاريع التنموية¹:

- ◀ **بعد اجتماعي:** و ذلك عن طريق تحقيق العدالة الاجتماعية و مكافحة الفقر و توفير الخدمات الاجتماعية لكافة الأفراد.
- ◀ **بعد اقتصادي:** تـثمين القدرات الاقتصادية للبلديات.
- ◀ **بعد بيئي:** من خلال حماية المحيط و البيئة وكذا السهر على حماية الأراضي الفلاحية وحماية البيئة و المحيط أثناء إقامة أي مشروع استثماري أو تجهيز عمومي.
- ◀ **بعد ثقافي:** وذلك عبر توفير الهياكل القاعدية المحلية الخاصة بقطاعي الثقافة و الرياضة عن طريق بناء مكتبات دور الثقافة و كذا الملاعب و المسابح الجوارية وغيرها من هياكل الترفيه².

الفرع الثاني: أهداف المشاريع التنموية:

- ✓ رفع كفاءة الاستغلال و الاستفادة من الموارد المتاحة: بشرية، طبيعية و صناعية؛
- ✓ السعي إلى تحسين الخدمات والمنشآت لتطوير ورفع مستوى معيشة المجتمع؛
- ✓ تشجيع العدالة في توزيع المكاسب الخاصة بالتنمية على مختلف شرائح المجتمع؛
- ✓ تجهيز مراكز الحياة وتنمية الخدمات الجوارية؛
- ✓ القضاء على فوارق التنمية بين المناطق؛
- ✓ تنمية الحركة الاقتصادية من خلال بعث و تشجيع الاستثمار المحلي الخاص لخلق الثروة ومناصب العمل؛
- ✓ تحسين الظروف المعيشية للمواطن بالقضاء على الفقر وتعميم التعليم.

ولتحقيق هاته الأهداف لابد من:

- ✓ إعداد برامج متعددة السنوات تتم ترجمتها إلى برامج عمل سنوية؛ بناء البرنامج ينطلق من معرفة واقع البلدية الاقتصادي و الاجتماعي وعن طريق تشخيص إقليمي شامل وكذا إنشاء قاعدة معطيات شاملة؛

¹المادة 02 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج رالعدد 37، في 03 يوليو 2011.

²المادة 03 من لقانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، المرجع سالف الذكر .

- ✓ ضرورة ملائمة البرنامج مع الإمكانيات المالية للبلدية و العمل على الاستغلال الأمثل لهته الموارد؛
- ✓ اختيارات عقلانية لمراعاة القدرة على تغطية تكاليف التسيير و الصيانة للمنشآت المنجزة؛
- ✓ أن يندرج التخطيط البلدي للتنمية في إطار المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و المخططات القطاعية و الجهوية و مخطط تهيئة الولاية ويكون ترجمة لتوجيهات هذه المخططات على المستوى الجوارى ؛
- ✓ ضرورة الانسجام بين المخطط البلدي و توجهات المخططات التنموية الولائية و الوطنين؛
- ✓ إشراك المجتمع المدني و المواطنين وأخذ انشغالاتهم بعين الاعتبار في إعداد المخططات و العمل على تنمية الشعور بالمسؤولية لدى أفراد المجتمع؛
- ✓ السعي إلى تحقيق إجماع كافة المتدخلين حول البرنامج المسطر قصد ضمان مساهمتهم في تنفيذه¹.

وعليه تتصف هذه المشاريع ب:

- ***العمومية:** أي تخص جميع أفراد المجتمع بمعنى أن مشاريع التنمية تهتم بجميع المواطنين و بكافة فئاتهم بغض النظر عن من ساهم في إعدادها أو تنفيذها.
- ***الشمولية:** فهي تنصب على كافة جوانب و مجالات حياة المجتمع وعلى جميع احتياجاته وأولوياته ولا تتركز على مجال أو قطاع معين.
- ***التطور و الاستمرارية:** ارتقاء مستمر نحو الأفضل حيث يفضي كل مستوى إلى طموح جديد و مستوى أعلى بما يفرض استمرارية و استدامة و اتساع مجال التنمية.
- ***التشاركية:** حيث يساهم الجميع في إعدادها وتنفيذها.
- ***الجوارية:** انطلاقا من مبدأ تقريب الإدارة من المواطن فإن تجسيد المشاريع التنموية لابد أن يأخذ بعين الاعتبار انشغالات المواطنين المعبر عنها محليا عبر الاستماع لهم و مشاركتهم في اتخاذ القرار فيما يتعلق باختيار المشاريع التنموية حسب الأولوية

¹ المادة 12 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج رالعدد 37، في 03 يوليو 2011.

وبما أن المشروع هو وسيلة لتحقيق هدف عند الانتهاء من المشاريع ينتهي الجزء الإبداعي من الأصول المتوقعة وعندئذ يستخدم الشيء الملموس الذي أنشأه المشروع لتحقيق الهدف لذلك في المقام الأول هناك هدف يستهدفه صاحب المشروع ومن أجل تحقيق ذلك الهدف يبدأ المشروع.¹

المطلب الثاني: دور المشاريع التنموية

تلعب المشاريع التنموية دور فعال سواء على المستوى المحلي أو الوطني وهو ما سوف نتناوله بالتفصيل إذ أن الدور الذي تلعبه هذه المشاريع على المستوى المحلي يساهم بشكل كبير على المستوى الوطني وعليه سوف نتطرق إليه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول : دور المشاريع في التنمية المحلية:

عملية التنمية المحلية عملية ذات أبعاد استراتيجية تتطلب توحيد الجهود المحلية و الحكومية للرقى بالمطالب الشعبية، ألا أنه غالباً ما تصطدم بجملة من المشكلات المتعلقة بفهم البيئة بمختلف جوانبها: الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية، الديموغرافية، السياسية والايكولوجية ودراستها دراسة دقيقة للاستفادة من قدرات المنطقة أو البلديات وتحويلها إلى طاقات واستثمارات حقيقية، والعمل على كيفية المناورة لصالح البيئة المحلية في خضم الوصاية المركزية أو الإدارية حيث نجد المجالس الشعبية تساهم بشكل كبير في التنمية المحلية التي تعتبر المرآة العاكسة للبرامج أو المشاريع.

ولتحقيق التنمية المحلية على مستوى البلدية لأبد من وضع تحت تصرف هذه الهيئة مجموعة من الآليات تمكنها من القيام بدورها التنموي على أكمل وجه ويضبط عملها مع غيرها من الإدارات و الهيئات المركزية والمحلية الفاعلة و المشتركة معها في العمل التنموي.²

حيث نجد قانون البلدية والولاية قد تحدث عن إستراتيجية التنمية.

وعليه فالتنمية المحلية في الجزائر يقصد بها تكفل الجماعات المحلية بصفة عامة و البلدية بصفة خاصة بترقية و تطوير مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ذات الصلة المباشرة بالمواطن المحلي و مشاركة المواطنين لا تقل أهمية عن ذلك.³

كما أن للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة، بقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها عمرانية، صناعية، فلاحية، ويوجد ارتباط بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد، بازدهار واتساع الملكية

¹https://accdiscussion.com.03-03-2015.12-04-22. 15:22

²مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06 جانفي 2012، ص 54.

³وهيبة بن ناصر، التمويل المحلي ودوره في التنمية المحلية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية، العدد السادس، ص 88.

العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة، العمران الحضري، والارتقاء بالإطار المعيشي ورفاهية السكان.

وبما أن البلدية قاعدة اللامركزية وتعد الأرضية التي يركز عليها نظام الحكم في الدولة لدورها الفعال في تقريب الإدارة من المواطن وفي رفع الكفاءات الإدارية لتحقيق التنمية المحلية. بتقوية ودعم دور البلديات للمشاركة في تطبيق إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي بالحفاظ على البيئة وتحقيق مبادئ التنمية المستدامة، وتوفير بنية سكنية متميزة تتمتع بالمناطق الخضراء والمنتزهات وجودة الرعاية الصحية والاجتماعية¹.

حيث منح التشريع الجزائري، صلاحيات ومهام كثيرة ومتنوعة، للجماعات المحلية في مجال التنمية على المستوى المحلي.

أين نجد أن قوة فعالية الإدارة المحلية تتوقف على وفرة الموارد المالية، فالمال هو عصب كل نشاط إداري، لا فائدة من تشكيل المجالس المحلية عن طريق الانتخاب العام المباشر ومنحها صلاحيات هامة ومتعددة دون توفير الموارد المالية اللازمة والكافية، فعدم توفير الموارد للمجالس المالية يشل نشاطها ويحد من فعاليتها².

إن توفير المال للوحدات المحلية يعتبر من أهم عوامل نجاحها في تحقيق الأهداف التي أنشأت من أجلها، وأن الحكم على نجاح نظام الإدارة المحلية أو فشلها يكون بالنظر إلى مصادر مواردها.

إن الجماعات المحلية تؤدي خدمات متعددة ومتنوعة ثقافية وتعليمية واجتماعية واقتصادية، هذا يقتضي أن يكون لها موارد مالية متعددة وكافية³.

كما أن تطور دور الجماعات المحلية أصبح لا يقتصر على أداء الخدمات ذات الطابع الإداري بل توسع ليشمل المجالات الاقتصادية، لذا يجب على الجماعات المحلية أن تمارس الوظائف الاقتصادية ومن خلالها تساهم في إنعاش الاقتصاد المحلي وتحقيق التنمية المحلية.

¹ المادة 03 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج رالعدد 37 في 03 يوليو 2011.

² مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاقر السياسة والقانون، العدد 06 جانفي 2012، ص، 54.

³ مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، المرجع نفسه، ص 55.

يتبين أنه رسخ الديمقراطية المحلية ودعم مجالات المسؤولية المحلية ووسع من اختصاصات الجماعات المحلية لكونها فاعلا اجتماعيا واقتصاديا، يفسح المجال لتنمية المجال الحضري بوضع التخطيط الاستراتيجي المتعدد السنوات لأجل تحقيق التنمية.

ومن ثم تقوم المدن بدورها في التنمية الاجتماعية والاقتصادية بتوفير المناخ المناسب لتطوير الاستثمار وخلق المردودية.

تعمل الجماعات المحلية على تقوية روابط الشراكة بينها وبين السلطات العمومية بإنعاش وتنشيط الاقتصاد بإنجاز البنيات التحتية بإقامة المناطق الصناعية وإنشاء وتجهيز القطاع السياحي والتجاري لتحقيق التنمية المحلية¹.

ولتحقيق هذا اسند المشرع مهمة تحديد الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة العمرانية والتعمير التي تبين مسألة شغل الأراضي بصورة رشيدة وكثيفة للمحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المحمية حيث تكون قابلة للتعمير الأراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري التي تقع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة عليها لتوازنات البيئية².

حيث يرخص القانون بتحويل الأرض الفلاحية الخصبة أو المخصصة إلى أراضي قابلة للتعمير ويحدد القيود الاستثنائية والمالية المرافقة لعملية التحويل، ولا يجوز استعمال الأراضي أو البناء بما يخالف تنظيمات التعمير، حرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير وللوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من قبل المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين لإقامة المشاريع.

التنمية المحلية فهي العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبية و الجهود الحكومية للارتقاء بمستويات المجتمعات المحلية والوحدات المحلية اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا وحضاريا³.

ولتحقيق التنمية المحلية تحتاج الجماعات المحلية لتمويل محلي ذاتي بقدر كاف لتحقيقها ونجاحها، فالعلاقة بينهما وطيدة تتأثر بمدى تطور التنمية المحلية بمدى اعتماد الإدارة المحلية على مواردها المالية الذاتية، فكلما زادت هذه الأخيرة زاد نشاط الإدارة و اهتمامها بالمشاريع التنموية

¹ وهيبه بن ناصر، التمويل المحلي ودوره في التنمية المحلية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية، العدد السادس، ص88.

² وهيبه بن ناصر، التمويل المحلي ودوره في التنمية المحلية، المرجع نفسه، ص89.

والعكس صحيح، حيث تخضع إلى هيمنة الدولة و تدخلها بتوجيه الإعانات إلى نفقات معينة دون الأخرى، خاصة وأن الجماعات المحلية تستفيد من نسبة ضئيلة من الضرائب التي تمثل مصدر هاماً من مصادر التمويل المحلي مقارنة بالإدارة المركزية، سلطات واسعة في الحصول على إيرادات خاصة بها، و أن تكون لها ميزانية خاصة بها يتم فيها تحديد النفقات العامة من خلال فرضها ضرائب و رسوم في إطار ضوابط مركزية، بالإضافة إلى تحويل طبيعة إعانات الإدارات المركزية من تخصيصية إلى إجمالية، و أن يتم تقديمها في الوقت المناسب لتحقيق الهدف منها و هو التنمية المحلية .

تعتمد الجماعات المحلية على ميزانية لمباشرة اختصاصاتها المحددة قانوناً، والميزانية تتكون من إيرادات التي تتحدد بها قيمة النفقات والإيراد أو المورد المالي¹ المحلي يتحقق بعملية التمويل المحلي الذي يعبر عن مدى شفافية الإدارة المحلية في اتخاذ القرارات بعيداً عن تأثير الإدارة المركزية لتحقيق الاختصاصات الموكلة لها والأفناق على المشاريع التي تهم مواطنيها بما لها من موارد مالية مستقلة.

ويتطلب تنمية الموارد المحلية أن تكون لهذه الجماعات المحلية سلطات واسعة في الحصول على إيرادات خاصة بها، وأن تكون لها ميزانية خاصة بها يتم فيها تحديد النفقات العامة ودعم المراقبة المالية من خلال فرضها ضرائب ورسوم في إطار ضوابط مركزية.

شروط التمويل المحلي : يجب أن يتوفر في التمويل المحلي شروطاً تتمثل في ما يلي:

1/ذاتية المورد : أي أن تستقل الوحدة المحلية بسلطة تقدير سعر المورد المحلي من حيث تأسيسه وتحصيله وهي ما تسمى بالموارد الذاتية المطلقة تميز عن الموارد الذاتية النسبية والموارد الخارجية² لكن المشرع الجزائري لا يسمح للوحدات الإدارية ومنها البلدية من تأسيس ضريبة محلية بل تركها للقانون تحقيقاً لمبدأ العدالة ووحدة الضريبة وهذا يتنافى مع حرية تحديد الضريبة وتحصيلها من طرف هذه الهيئات³.

¹وهيبة بن ناصر، التمويل المحلي ودوره في التنمية المحلية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية، العدد السادس، ص89.

²سمير محمد عبد الوهاب، دور الإدارة المحلية والبلديات في إعادة صياغة الدولة، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر 2009، ص60.

³خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري، ج1 دار هومة، الجزائر 2006، ص4.

- محلية المورد: أي أن يكون وعاء محدد بالكامل في نطاق الوحدة المحلية التي تستفيد من حصيلته وأن يكون متميزا بالقدر الكافي عن أوعية الضرائب المركزية مثلا الضريبة المحلية على العقارات¹.
- سهولة إدارة المورد: أي أن تكون تكلفة تحصيل المدد أقل قيمة ممكنة،
- كفاية المورد واتساعه: أي كافيا لتغطية احتياجات الجماعات المحلية لتتمكن من تلبية الحاجات العامة².

2/مصادر التمويل المحلي:

تختلف مصادر التمويل بحسب اختلاف طبيعة الخدمات والمشاريع التي تقوم بها الإدارة المحلية لذلك نحدد أنواع هذه الخدمات ومنه أنواع مصادر التمويل المحلي :

أ-أنواع الخدمات التي تقدمها الإدارة المحلية :

- خدمات ضرورية لأنها ذات طبيعة اجتماعية: مثل خدمات الإسكان، أين هذه المساكن تدر دخلا يشكل مصدرا ذاتيا للإدارة المحلية يعرف بالإجازات.
- خدمات ضرورية لبقاء المجتمع : فهي خدمات واجبة الأداء مهما بلغت تكلفتها، وهي تمول من حصيلة الضرائب المحلية المختلفة، مثل الخدمات الصحية والتعليمية.
- خدمات ضرورية لسكان الوحدات المحلية، مثل خدمات النقل العام، الغاز.
- خدمات ذات منفعة اجتماعية وثقافية : يستفيد منها فئات من السكان منها المتاحف، المكتبات العامة... إلخ ، والتي تكون مقابل رسوم.
- خدمات أخرى يتم برمجتها إلى أجيال مقبلة مثل المدارس والمستشفيات التي تمول من حصيلة القروض طويلة المدى التي شد: على آجال تتناسب مع قيمة القرض وحجم ونوع المشروع الذي يموله³.

¹خنفري خيضر، تمويل التنمية المحلية في الجزائر ،واقع وافاق مذكرة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة الجزائر 2011،ص31.

²بوعمران عادل، البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى،الجزائر 2010،ص33.

³عبد المطلب عبد الحميد،التمويل المحلي والتنمية المحلية، دار الجامعة،الإسكندرية،2003ص62-63.

-خدمات اقتصادية مكلفة لا تدخل في نطاق الوحدات المحلية الأساسية وإنما تتعاون الوحدات المحلية والسلطات المركزية والتي تعرف بالإعانات مثل إنشاء الطرق الرئيسية.¹

أ- مصادر التمويل المحلي : تتكون من مصادر تمويل :داخلية وأخرى خارجية

ب- مصادر التمويل الداخلية : تتمثل في المصادر الجبائية وهي تتمثل في الضرائب والرسوم، والضريبة تفرضها الدولة على الأشخاص المقيمين فيها إلزاما مساهمة منهم في التكاليف أو لتمويل الميزانية العامة لدولة أو المحلية :دون مقابل، أما الرسم فهو اقتطاع فعلي دفعه كل شخص تمول به الخزينة العامة لدولة.²

1-المصادر الجبائية المباشرة : تتمثل في كل من:

—الضرائب المحلية المباشر ويتمثل دورها في:

* الرسم العقاري : هو ضريبة سنوية مباشرة ،تدفع لصالح البلدية، والعقار سواء كان مبنيا أو غير مبني الموجودة على أساس القيمة الإيجارية الجبائية للمساحة المتواجدة عليها الممتلكات العقارية³، ومثال الملكيات المبنية الخاضعة للرسم العقاري : المتفشيات التجارية الموجودة في محيط المطارات والموانئ ومحطات السكك الحديدية ومحطات الطرقات، وأرضي البناءات بجميع أنواعها والقطع الأرضية الملحقة لها...إلخ، وهذا الرسم يحسب فيها حسب المتر المربع وحسب المنطقة⁴.

أما الملكيات غير المبنية فمثالها : المحاجر ومواقع استخراج الرمل والمناجم ، الأرضي الفلاحية.

ويعفى من الرسم العقاري بعض الأملاك العقارية منها: العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية المخصصة للمنفعة العمومية ولا تدر أرباح، العقارات التابعة للدول الأجنبية المخصصة للهيئات الدبلوماسية، الأملاك الوقفية⁵.

¹خنفري خيضر، تمويل التنمية المحلية في الجزائر ،واقع وافاق مذكرة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة الجزائر 2011،ص34.

²داودي الطيب، الاستراتيجية الذاتية لتمويل التنمية الاقتصادية، دار الفجر للنشر والتوزيع 2008،ص06.

³عباس محمد محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة،الجزائر 2003، ط3،ص62.

⁴غضبان رابح، جباية الجماعات المحلية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001،ص75.

⁵ميغادي يحسان، تقسيم المصادر الجبائية بين الدولة والجماعات المحلية، مذكرة ماجستيركلية الاقتصاد،جامعة الاغواط،2011،ص15.

*الرسم على النشاط المهني : أسس هذا الرسم بموجب قانون المالية لسنة 1997، ويدفع من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين يمارسون نشاط تخضع عائداته للضريبة على الدخل الإجمالي أو على أرباح الشركات باستثناء مسيري الشركات ذات المسؤولية المحدودة.

—الضرائب المحلية المباشرة النوعية : تتمثل في:

*رسم التطهير : هو ضريبة سنوية تدفع من طرف كل شخص له ملكية مبنية ومن طرف المستعمل للملكية عن طرق الأجير، ويمكن الدفع تضامنيين المستأجر والمالك، وهو رسم ثابت يحدد من طرف رئيس البلدية بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وبعد استطلاع رأي السلطة الوصية.

*الرسم على الممتلكات كل العقارات المبنية وغير مبنية وكل الحقوق العينية العقارية.¹

1-2-الضرائب المحلية غير المباشر : تفرض على الإنتاج وعلى تداول الأموال أو على الاستهلاك وهي : رسم الذبح، رسم الإقامة، الرسم على القيمة المضافة، حقوق الحفلات والأفراح، الرسم على العقارات²، الرسم السنوي على السكن³ من الإيرادات الأملاك العامة للجماعات المحلية، منتج الاستغلال.

2- مصادر التمويل الخاصة: بحث الإدارات المحلية على صادر تمويل خارجية بسبب عدم كفاية الموارد المالية الذاتية وتتمثل في:

-نواتج الأملاك المحلية : وتتكون من ناتج كراء البنايات، ناتج بيع المحاصيل، حقوق الواجبات العامة، ناتج بيع السلع والخدمات.

-الإعانات المركزية : وهي المساعدات جماعات المحلية التي تقدمها الدولة عن طريق صناديق خاصة وهي:

-إعانات الصندوق المشترك للجماعات المحلية : CCI وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويقوم بتقديم الإعانات الخاصة بالتجهيز والاستثمار

¹بوعمران عادل، البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص59.

²حمادو سليمة، اصلاح الجماعات المحلية في الجزائر كخيار استراتيجي، مذكرة ماجستير كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2012، ص82.

³المادة 67 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر عدد 86.

للجماعات المحلية، وهي إعانات استثنائية كما في حالة حدوث كوارث، وتصدر وزارة الداخلية تعليمات سنوية حول إجراءات منح الإعانات ليطماشى وأولويات المخطط الوطني¹.

-إعانات مخططات التنمية: (pcd) وهما المخطط البلدي على مستوى البلدية والمخطط القطاعي للتنمية ذات طابع وطني تدخل ضمنها كل استثمارات الولاية وهدف المخططين هو توفير الحاجات الضرورية للمواطنين².

-الإعانات المخصصة : هي إعانات تساعد بها الجماعات المحلية العاجلة لضعف مواردها الذاتية.

-القروض : هو مبلغ من المال تستدينه الجماعات المحلية من البنوك للحصول على التمويل.

-الهبات والوصية من طرف المواطنين لفائدة البلدية أو الولاية³.

مفهوم التنمية المحلية : تفرض علينا دراسة الموضوع التطرق لمفهوم التنمية المحلية، باعتبارها الهدف الأساسي لكل من البلدية والولاية تحقيقها.

أولاً-تعريفها وتحديد مجالاتها

أ-تعريف التنمية المحلية : فهي العملية التي بواسطتها يمكن تحقيق التعاون الفعال بين الجهود الشعبية والجهود الحكومية للارتقاء بمستويات المجتمعات المحلية والوحدات المحلية اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا وحضاريا من منظور تحسين نوعية الحياة، لكان تلك المجتمعات المحلية في أي مستوى من مستويات الإدارة المحلية في منظومة شاملة ومتكاملة⁴.

ب-مجالات التنمية المحلية : للتنمية المحلية عدة مجالات من أهمها:

¹عزيزمحمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في إدارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة ورقلة 2010، ص99.

²مرغاد لخضر، الإيرادات العامة للجماعات المحلية في الجزائر مجلة العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، العدد 07 فيفري 2005.

³المادة 195 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج رالعدد 37 في 03 يوليو 2011 والمادة 151 من قانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية ج رالعدد 12 في 29 فبراير 2012.

⁴عبد المطلب، عبد الحميد التمويل المحلي والتنمية المحلية، دار الجامعة الاسكندرية 2001، ص13.

1- التنمية الاجتماعية : هدفها تحقيق العدالة الاجتماعية ومكافحة الفقر وتوفير الخدمات لجميع أفراد الإقليم مثل الصحة والتعليم، بالإضافة إلى ضمان الديمقراطية من خلال مشاركة المواطنين في اتخاذ القرار بكل شفافية¹

2- التنمية الاقتصادية: هي عملية تحسين وتنظيم استغلال الموارد المادية والبشرية المتاحة بهدف زيادة الإنتاج الكلي من السلع والخدمات بهدف تحقيق زيادة متوسطة في دخل الفرد الحقيقي².

3- التنمية السياسية: هي تحقيق استقرار النظام السياسي والذي يتم بالمشاركة الشعبية المتمثلة في حق المواطنين في اختيار ممثليهم لتولي السلطة باختيار أعضاء البرلمان والمجالس الشعبية البلدية أو الولائية.

4- التنمية الإدارية: والتي تتحقق بتطوير القدرات البشرية في الإدارة لتحقيق عنصر الكفاءة والفعالية في المؤسسات الإدارية وزيادة مهانتها وقدرتها على حل المشاكل وتطوير سلوكها بما يناسب تحقيق التنمية الاقتصادية³.

ج- مقومات التنمية المحلية وأهدافها ومعوقاتنا:

*مقومات التنمية المحلية : لابد من توافر مقومات للتنمية المحلية التالية:

1-المقومات المالية : تتطلب التنمية المحلية موارد مالية ذاتية كافية لتحقيق واجبها وأهدافها بتوفير الخدمات للمواطنين، ووجود إدارة مالية على المستوى المحلي تتولى تنظيم حركة الأموال عن طريق التخطيط المالي الجيد والدقة والوضوح في الميزانية⁴

2-المقومات البشرية : لأن العنصر البشري هو الذي يفكر في كيفية استخدام الموارد المالية أفضل استخدام لإقامة المشاريع والذي يقوم بتنفيذها ومتابعتها، وحل المشاكل التي تقابله في ذلك، لذلك يجب تحفيز العنصر البشري، وإشراكه في اتخاذ القرارات⁵

¹إبار علي محمد، العالم ليس للبيع مخاطر العولمة على التنمية المستدامة، الاهلية للنشر و التوزيع، عمان 2003، ص89.

²مختار حمزة، دراسات التنمية الريفية المتكاملة بمصر، مكتبة الخانجي مصر 1994، ص377.

³ عبد اللطيف إبراهيم، الإطار الفكري للتنمية المحلية، مجلة الإدارة، العدد 03 سنة 1992، ص54.

⁴الزغبى سمار خالد، تنظيم السلطة الإدارية، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر 2009، ص09.

⁵ريان عبد السلام، التنمية المحلية ومدى فعالية البرامج البلدية للتنمية بولاية الاغواط، مذكرة ماجستير المدرسة العليا للأساتذة في الآداب والعلوم الإنسانية، الجزائر 2006.

3- المقومات التنظيمية : هي النظام الإداري الذي يقوم على توزيع الوظائف الإدارية بين الإدارة المركزية وهيئات محلية لامركزية مستقلة لها شخصية معنوية مع بقائها خاضعة نوعا ما لرقابة الإدارة المركزية¹

*أهداف التنمية المحلية : للتنمية المحلية عدة أهداف منها:

- تطوير الخدمات والنشاطات والمشروعات الاقتصادية والاجتماعية في المجتمعات المحلية.
- جذب الصناعات والأنشطة الاقتصادية المختلفة لمناطق المجتمعات المحلية بتوفير جميع التسهيلات لتطورها وتوفير مناصب العمل لسكانها .
- تحقيق العدالة بين مناطق الدولة وذلك بشمولها بالمشاريع التنموية وعدم تركزها في العاصمة فقط.

الفرع الثاني: دور المشاريع في التنمية الشاملة:

بتحقيق التنمية المحلية بتحقيق التنمية الوطنية بمعنى أن الدور الذي يلعبه العقار على المستوى المحلي يلعبه أيضا على المستوى الوطني ولكن بشكل أكبر وهدف أسمى نتائج أوضح وهو ما تسعى الدولة وما تطمح إلى الوصول إليه من خلال تدعيم كل الولايات بمختلف المشاريع سواء كانت هاته المشاريع عامة أو خاصة ويتضح هذا الدور جليا فيما صدر مؤخرا عن الحكومة الجزائرية بالإفراج عن المشاريع العالقة في مجال الاستثمار لاسيما ما تعلق منها بالإجراءات أيضا التعديلات الأخيرة في مجال قانون الاستثمار وكذا حل الإجراءات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية التي شيدت على العقارات الفلاحية والتي كانت وضعيتها غامضة الأمر الذي أدى بالحكومة بتسوية وضعيتها القانونية .

بالإضافة أيضا إلى الإعلان عن مشاريع ضخمة من قبل فخامة رئيس الجمهورية والتي تعتبر مشاريع استثمارية كبرى منها مستشفى عصري بشراكة جزائرية قطرية ألمانية الذي سيلعب دور كبير في مجال الصحة العمومية وتكوين خبرات وكوادر طبية وكفاءات من شأنها إصلاح المنظومة الصحية الجزائرية؛

¹بعلي محمد الصغير، قانون الادارة المحلية الجزائري، دار العلوم الجزائر 2004، ص 09.

ومد السكة الحديدية بين العاصمة وأدرار والذي سيقضي على مشكل التنقل من جهة للمسافرين وكذا الدور الذي سيلعبه في فك العزلة ووسيلة نقل تجارية تربط ولاية أدرار والولايات المجاورة لها بالجزائر العاصمة باعتبارها عصب الحياة ومقصد الجميع¹؛

وكذا تجديد الواجهة البحرية للعاصمة لما لها من أثر ايجابي لاسيما في مجال النقل البحري ؛
التحديث العمراني في سكيكدة، عنابة، قسنطينة وهران²؛

مشاريع إنتاج الحليب و اللحوم والزيوت والسكر باعتبارها مشاريع جد ضرورية كما أن هذه المواد الاستهلاكية أثارت ضجة عالمية؛

ولتحقيق التنمية الشاملة والمستدامة توجد في صدارة اهتمامات السلطات العمومية قصد تحقيق التوازن بين الولايات وتلبية احتياجات المواطنين حيث أوضح الوزير الأول أيمن عبد الرحمن في مداخلته خلال لقاء الحكومة بالولاية بأن التنمية المستدامة والشاملة تتحقق بتقليص الفوارق الجهوية حفاظا على التماسك الاجتماعي وأضاف بان تحليل بعض المؤشرات المرتبطة بالموارد البشرية ومدى الالتحاق بالمدارس والبنى التحتية و الصحة ودرجة التغطية بالكهرباء والبطالة وكذا التفاوت بين المناطق المتأخرة في التنمية ومناطق الظل ويشير أن الاستثمارات العمومية غير مجدية مع فقدان رؤية لتطوير الولاية ما أدى إلى تركيز الأنشطة وعدم كفاية الموارد المحلية وقلة التحفيز .

كما أن الأهداف المنوطة بالتنمية المحلية من حيث الامتيازات الاجتماعية و الاقتصادية المستهدفة تتمحور حول ثلاث جوانب رئيسية تتمثل في تقوية الجهاز الإداري بين ولايات الوطن و تلبية احتياجات المواطنين.³

وفي هذا الخصوص يتعين على السلطات المحلية النهوض بالريف ووقف الهجرة الريفية التحكم في التنمية الحضارية وتوجيه جهود الدولة نحو البلديات المحرومة وتشجيع الجماعات المحلية على تلبية حاجتها بنفسها حيث تم وضع تراخيص خصصت كبرنامج استثمار بقيمة تزيد من 18 ألف مليار دينار خلال العشرية السوداء منها 6882.72 مليار دينار موجهة للولايات أي يمثل 36.7 بالمائة من برنامج الاستثمار العام المعتمد للدولة كما بلغت برامج التنمية 877.84 مليار دينار جزائري أي ما يمثل 12.8 بالمائة من اجمالي الغلاف المالي لصالح الولايات وهذه المشاريع

¹www.echoroukonline.com27-03-2022.04-04-2022.14:08

²www.echoroukonline.com27-03-2022.04-04-2022.14:08

³www.echoroukonline.com27-03-2022.04-04-2022.14:08

أتاحت تسجيل نتائج إيجابية من خلال تحسين البيئة المعيشية و تقليل الفوارق وتعويض العجز القطاعي المسجل كما إن لها آثار مباشرة على التوظيف¹.

من جهته أكد وزير الصناعة أنه سيتم تعميم عقود النجاعة والزامية النتائج على مستوى المؤسسات الصناعية العمومية من أجل تحسين حكومتها وتفعيل دورها في الاقتصاد الوطني.

ولتجسيد ذلك تم اتخاذ جملة من الإجراءات على رأسها تعميم عقود النجاعة والزامية النتائج بخصوص المسيرين مع دعم مجالس الإدارة بالكفاءات متعددة التخصصات و إخضاعهم لميثاق أخلاقيات يسمح بتعزيز المراقبة واستباق حدوث الأزمات وتتضمن هذه الإجراءات أيضا منح مرونة أكثر في تسيير المؤسسات العمومية الاقتصادية وتحرير المبادرة لمسيرها كما يجري العمل على إعادة إطلاق أنشطة المؤسسات الاقتصادية العمومية و الوحدات المتواجدة في حالة توقف وتسريع عمليات استرجاع الشركات الخاضعة للحجز القضائي للسماح لها باستئناف نشاطها في أقرب الآجال وكذا إنشاء مخابر الإبداع لترقية الابتكار وذلك بالتعاون مع قطاع التعليم العالي والبحث العلمي².

كما أن التعديلات الخاصة على المنظومة القانونية المسيرة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار من شأنها رفع العراقيل وواجهة حالة الانسداد التي تعرفها عملية منح العقار حيث أنه جاري العمل على رفع مستوى عرض العقار الصناعي من خلال الإسراع في إنهاء أشغال تهيئة 50 منطقة صناعية جديدة عبر الوطن وإنجاز مناطق صناعية جديدة على مستوى الهضاب العليا و الجنوب وتشجيع المتعاملين الخواص على انجاز وتسيير مناطق صناعية جديدة مع استغلال الأوعية العقارية الفائضة على مستوى المجمعات الصناعية لتوطين مؤسساتنا ومؤسسات مناولة في مجال نشاط المجمع تسمح بتكوين مناطق صناعية مصغرة تسير من طرف هذه المجمعات³.

كل هذا من شأنه المساهمة في تحقيق التنمية الوطنية في حالة تطبيق ما سبق ذكره.

مما سبق يتضح أن موضوع المشاريع التنموية لاسيما ما تعلق منها بموضوع العقار جد هام وحساس نظرا للدور الكبير الذي يلعبه هذا الأخير في الجانب التنموي محليا كان أو وطنيا خاصة

¹www.echoroukonline.com27-03-2022.04-04-2022.14:08

²www.echoroukonline.com27-03-2022.04-04-2022.14:08

³www.echoroukonline.com27-03-2022.04-04-2022. 14:08

إذا حقق الأهداف المرجوة وفق الأبعاد المسطرة في السياسة العامة للدولة بغض النظر عن طبيعة هذه المشاريع عمومية أو خاصة.

فمن الجيد تحقيق تلك الأهداف بإدراج أبعاد المسار التنموي بإشراك كل الفاعلين المتدخلين في عملية التنمية خاصة إذا كانت الوضعية القانونية للعقار واضحة المعالم ومتوفر لإنجاز تلك المشاريع فمن خلال دراستنا لهذا الفصل اتضحت الرؤية فيما يخص مفهوم المشاريع التنموية من جهة وتصنيفاتها من جهة أخرى وكذا أهميتها وأدوارها مما يسمح لنا الخوض في معرفة مختلف الإشكاليات والتي ستكون موضوع دراستنا في الفصل الثاني.

الفصل الثاني: إشكاليات المتعلقة بالعقار في انجاز المشاريع التنموية

المبحث الأول: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع العامة

المبحث الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع الخاصة

يقصد بإشكالية العمار في تنفيذ المشاريع التنموية عبر مختلف المراحل تلك المراحل التي ترافق إنجاز المشروع منذ البدء في إنجازه إلى غاية الانتهاء منه. أي أنه يمر بمجموعة من الإجراءات سواء قبل الإنجاز أو أثناء الإنجاز وكذا بعد الإنجاز ومما لاشك فيه أن المشروع قد يتعثر إنجازه في أي مرحلة من المراحل وهو ما يعبر عنه بالمعوقات أو الصعوبات التي تحول دون إنجاز المشروع ولكن وقبل أن نتعرض للصعوبات أو الإشكاليات أو المعوقات لابد أولاً من التطرق إلى مختلف الإجراءات المتعلقة به لأن الإجراءات المتبعة في المشاريع العمومية تختلف تماماً عن تلك المتعلقة بالمشاريع الخاصة.

وبما أن الإجراءات مختلفة فهذا يعني أن لكل منهما قانون خاص ينظمها في كل مرحلة من مراحل الإنجاز كما أن المركز القانوني للدولة يختلف تماماً عن مركز الأفراد في هذا المجال ما يعني ضرورة التعرض لكل نوع بشيء من التفصيل حتى تتضح الرؤية ويسهل تناول الموضوع وشرح مختلف المشاكل وهو ما سوف نتعرض له في هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع العامة

المبحث الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع الخاصة

المبحث الأول: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع العامة:

بما أن المشاريع العمومية هي تلك المشاريع التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها هي صاحبة المشروع وفق ما جاء في قانون الصفقات العمومية فإن هناك مجموعة من الإجراءات التي تقوم بها عند إبرامها لعقودها وهو ما سوف نحاول التعرض له من خلال :

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية والشكلية لتنفيذ المشروع

يقصد بالإجراءات الشكلية والإدارية تلك الإجراءات الواجب إتباعها للوصول بالمشروع إلى بر الأمان ومنه تحقيق الهدف المنشود وفق الأطر القانونية المحددة وعليه سنحاول أن نتطرق لهذه الإجراءات وذلك في:

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية

المشاريع العمومية كما سبق الذكر والتي تخضع في تنظيمها لقانون الصفقات العمومية سواء كانت مشاريع مدرجة بالميزانيات الأولية أو التي تفتح عن طريق إعتمادات مالية مسبقة أو تدرج في الميزانيات الإضافية أو تفتح عن طريق تخصيصات خاصة أو تكون عمليات خارج الميزانية لأبد لها من إجراءات محددة للقيام بها وتتمثل في:

*تنشأ عن طريق مداولة من طرف المجلس المختص¹ (م ش ب أو م ش و) وتعرض للمصادقة عليها من طرف السلطة الوصية هذا فيما يخص البرامج التي تكون في الميزانيات أما البرامج التي تفتح عن طريق التخصيصات الخاصة فهي تخضع لنفس الإجراءات زائد التكفل بمقرر الإعانة المالية مؤشر ومؤرخ من طرف مصالح الرقابة المالية المختصة².

أما عن العمليات خارج الميزانيات (مخططات التنمية للبلدية ومخططات القطاعية غير الممركزة) فهي لا تخضع لنفس الإجراءات فلها إجراءات خاصة تتمثل في:

1/ من حيث ملائمة الإجراءات والأعمال المنجزة

¹المادة 52 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر العدد 37، في 03 يوليو 2011 و
المادة 51 من القانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر العدد 12، في 29 فبراير 2012.
²قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر العدد 37، في 03 يوليو 2011.

و التي هي من صلاحية المجلس الشعبي البلدي الذي له صلاحية تقدير ملائمة العمليات واختيار الأنسب منها وفق المعايير الاقتصادية والاجتماعية للبلدية التي يراها مناسبة مع الأخذ بعين الاعتبار ما يلي :

- ◀ تحديد وطلب الحاجات من الجماعة المحلية؛
- ◀ مدى استعجاله العملية؛
- ◀ التلاؤم و التوافق و التكامل لهذه العمليات مع البرامج الأخرى؛
- ◀ مطالب المواطنين¹.

ترتب هذه النشاطات حسب درجة الأولوية والاستعجالية وحسب التوجهات الوطنية وخصوصية إقليم البلدية.²

2/ إجراءات التحضير و التسجيل تمر بالمراحل التالية:

- ◀ ضبط قائمة مقترحات المشاريع ؛
- ◀ مشاركة المصالح التقنية لضمان نضج جيد للمشروع و حسن سيره عند إنجازه ؛
- ◀ ضمان و جود دراسة، و توفر القطع الأرضية و الاتفاقات؛
- ◀ تحكيم الاقتراحات على مستوى لجنة الدائرة ؛
- ◀ تقديم البرنامج للمجلس التنفيذي للولاية بهدف ضمان التكامل مع باقي البرامج؛
- ◀ إعداد البطاقات التقنية للمشاريع المقبولة ؛
- ◀ تسجيل المشاريع من طرف مديرية البرمجة و متابعة الميزانية.

3/ تنفيذ ومتابعة المشاريع:

- ◀ اختيار المتعاقد المكلف بالإنجاز ضمن الإطار التنظيمي المحدد في قانون الصفقات العمومية³؛

¹قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر العدد37، في 03 يوليو2011.

²المرسوم رقم 73/136 المؤرخ في 09/08/1973 المتعلق بشروط تسيير وتنفيذ مخططات البلدية للتنمية، ج ر ، العدد67، 1973.

³المادة 76 من المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 ،يتضمن قانون الصفقات العمومية وتقيوضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد50، في 20 سبتمبر2015.

- ◀ متابعة المشروع من طرف مكتب دراسات و/أو القسم الفرعي التقني المختص قطاعيا؛
- ◀ الإقرار بإنجاز الأشغال بواسطة وضعيات شهرية يسمح هذا الإجراء بتسيير التقديرات في مجال اعتمادات الدفع السنوية التي توضع تحت تصرف المسير لتسوية وضعيات الأشغال؛
- ◀ يتم توزيع اعتمادات الدفع حسب الفصول و البلديات؛
- ◀ يرسل المسير (رئيس المجلس الشعبي البلدي) إلى المحاسب البلدي (أمين الخزينة) الحوالات المعادلة لوضعية الأشغال و المؤشر عليها من طرف المصالح التقنية.

الفرع الثاني: الإجراءات الشكلية

يجب أن تراعى في تنفيذ الصفقات العمومية مبادئ حرية الوصول للطلبات العمومية و المساواة في معاملة المترشحين وشفافية الإجراءات حسب نص المادة 05 من المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 20 سبتمبر 2015 من الجريدة الرسمية العدد 50 والتي تنص على أنه: «لضمان نجاعة الطلبات العمومية و الاستعمال الحسن للمال العام, يجب أن تراعى في الصفقات العمومية مبادئ حرية الوصول للطلبات العمومية و المساواة في معاملة المترشحين وشفافية الإجراءات، ضمن احترام أحكام هذا المرسوم¹

وتبرم الصفقة حسب أحكام المادتين 13 و14 من قانون الصفقات العمومية سالف الذكر وفق الإجراءات المكيفة إذ تنص المادة 14 منه على أنه: «يجب أن تكون الحاجات المذكورة أعلاه محل إشهارملائم واستشارة متعاملين اقتصاديين مؤهلين كتابيا لاقتناء أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية الذين بإمكانهم الاستجابة لها مع مراعاة أحكام المادة 5 من هذا المرسوم²

كما تقوم المصلحة المتعاقدة بعد القيام بالإجراءات القانونية الخاصة بالمشروع من إعلان عن استشارة مرورا بالإلصاق والإشهار وفيما بعد بعملية الفتح والتقييم الخاص بالعروض المالية والتقنية انتهاء بالمنح المؤقت للمشروع الذي يأخذ هو الآخر نفس الإجراءات الخاصة بالاستشارة يجب فيما بعد يتم إعداد تقرير تقديمي مفصل يبرر فيه الاستشارة وكيفية اختيار المتعامل المتعاقد وفق النموذج المحدد قانونا(لأن اختيار المتعامل المتعاقد قد يكون وفق طلب

¹المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام جريدة رسمية العدد 50 في 20 سبتمبر 2015

²المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، المرجع سالف الذكر

العروض أو وفق إجراء التراضي حسب أحكام المادة 39 من 15-247 والذين يعتبران إجراءين يمكن أن يكونا محل مذكرة منفردة بذاتها¹

كما يتوجب على المصلحة المتعاقدة التأكد من قدرات المرشحين و المتعهدين التقنية والمهنية والمالية قبل القيام بتقييم العروض التقنية. ويجب أن يستند تقييم الترشيحات إلى معايير غير تمييزية لها علاقة بموضوع الصفقة ومتناسبة مع مداها حسب أحكام المادة 54 من 15-247 وتستعلم عن ذلك بكل الوسائل القانونية بالرجوع إلى أحكام المادة 56 منه ويتم اختيار المتعامل المتعاقد استنادا لعدة معايير منه

النوعية، آجال التنفيذ أو التسليم، السعر والكلفة الإجمالية الطابع الجمالي،.... إلخ هذا ما نصت عليه المادة 78 من 15-247²

كل هذه الإجراءات سوف تجدونها مختصرة ضمن الملحق رقم 02 والنماذج المرفقة أيضا في الملحق 03-04-05

المطلب الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالعمارة في إنجاز المشاريع عبر مختلف المراحل:

نتيجة للإجراءات الطويلة والروتينية والتي قد تتعطل في بعض الأحيان لسبب أو لآخر والتي من شأنها التأثير على المشروع في حد ذاته الأمر الذي قد يخلق مشاكل لها علاقة مباشرة بالمشروع فقد عمدنا من خلال هذا المطلب إلى التعرض لمختلف العراقيل التي تواجه إنجاز المشروع العام وفق ثلاثة فروع لان المشاريع العامة تمر بإجراءات خاصة انطلاقا من التفكير في الانجاز إلى غاية الانتهاء منه وهو الأمر الذي دفعنا إلى تناوله ضمن ثلاثة فروع

الفرع الأول: قبل الانجاز

يمكن عدم تنفيذ المشروع قبل إنجازه إذا لم تحترم الإجراءات الشكلية والإدارية سالف الذكر كأن تقوم المصلحة المتعاقدة باستشارة متعهدين اثنين هو ما يعارض قانون الصفقات العمومية أي عدم احترام مبدأ الشفافية والمساواة مرجعين سبب ذلك إلى الترجمة بين العربية والفرنسية للنص القانوني

¹ المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن قانون الصفقات العمومية وتقييدات المرفق العام جريدة رسمية العدد 50 في 20 سبتمبر 2015

² المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن قانون الصفقات العمومية وتقييدات المرفق العام، المرجع سالف الذكر.

*بالإضافة إلى عدم استشارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دون تبرير ذلك وهو ما يتوجب ذكره في التقرير التقديمي المحدد وفق النموذج القانوني.

*تنفيذ المشروع دون الرجوع إلى مراحل التنفيذ (الرقابة السابقة) وهو ما يخلق فيما بعد إشكال في التنفيذ لأن الرقابة السابقة تعني المشروع يكون في حالة مشروع حتى يضمن شرعية النفقات فيما بعد وهو ما يؤكد المرسوم التنفيذي رقم 09-374 المؤرخ في 16 نوفمبر 2009 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 92-414 المؤرخ في 14 نوفمبر 1992 المتعلق بالرقابة السابقة للنفقات التي يلتزم بها الجريدة الرسمية العدد 67 في 19 نوفمبر 2009 لاسيما المادة 05 منه والتي تنص: "...مشاريع الصفقات العمومية والملاحق¹.

*يمكن أيضا حدوث إشكالية في العمار فيما يخص الغلاف المالي المخصص والذي في غالب الأحيان يكون غير كافي لإنجاز المشروع نتيجة التقدير السيء للجنة التقنية المختصة. هو ما يؤدي إلى توقيف المشروع قبل بدئه في انتظار إعادة تقييمه مرة أخرى.

طبقا للتنظيم الساري المفعول خاصة المرسوم 98-227 المؤرخ في 13-07-1998 المعدل و المتمم المتعلق بنفقات الدولة للتجهيز و التعليم رقم 003 المؤرخة في 02-03-2010 المتعلقة بإعادة تقييم مشاريع الاستثمار العمومي الذي يجب يكون حسب الإجراءات التالية:

تقرير مفصل يوضح أسباب إعادة التقييم المطلوب، بما فيها نتائج الدراسات و الشكل الأولي و الجديد للمشروع؛

تعريف المشروع، خاصة مقررة البرنامج المبلغ من طرف وزارة المالية و مقررة التفريد المبلغه من قبل الأمر بالصرف و موقع المشروع؛

وضعية تقدم الأشغال (دراسة و /أو إنجاز)؛

أجل إنجاز المشروع (بالشهر) (الأولي و المتوقع)؛

الوضعية المالية للمشروع (حسب عناصر مقررة التفريد) و بالأخص عدد و مبلغ عمليات إعادة التقييم التي تم القيام بها سابقا (إن وجدت) و مبلغ إعادة التقييم المطلوب؛

¹المرسوم التنفيذي رقم 09-374، المؤرخ في 16 نوفمبر 2009، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 92-414 المتعلق بالنفقات السابقة الملتمزم بها الجريدة الرسمية العدد 67.

يرسل هذا الملف إلى مديرية البرمجة و متابعة الميزانية للفصل فيه طبقا للمادة 3/24 للمرسوم 227-98 و إنجاز مقررة التفريد المعدلة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-148 ؛

يتم إمضاؤها من طرف الوالي.¹

* خطأ في إدراج المشروع في الميزانية من شأنه أيضا الحيلولة دون تنفيذ البرنامج قبل أن يبدأ .
* قيام الأمر بالصرف بالتدخل في إنشاء مشاريع لا تدخل ضمن حدود اختصاصاته وفق القانون.

* دون أن ننسى الوضعية الاقتصادية التي مرت بها الجزائر في السنوات الماضية أين اعتمدت الجزائر على سياسة التقشف بعد انخفاض أسعار النفط حيث طبقت سياسة ترشيد النفقات حيث جمدت عدة مشروعات في البنية التحتية لتخفيف الضغوط المادية
حسب تعليمة الوزير الأول المؤرخة في 01 أوت 2015 حيث طالبت هذه التعليمة بتجميد المشاريع التي لم تنطلق الأشغال بها بعد مع رفض تلقائي للالتزامات و لدفع نفقات المتعلقة بالتجهيز العمومي المسجلة بعنوان البرامج القطاعية المركزية وغير المركزية التي لم تيم الانطلاق فيها ولم يبلغ أمر بدء الأشغال فيها بسبب الأزمة باستثناء مشاريع قطاعي الصحة و التربية وكذا مشروع مكافحة السرطان.²

الفرع الثاني: أثناء الإنجاز

يمكن أن يحدث إشكال متعلق بالعقار أثناء تنفيذ المشروع من خلال الحالات التالية :

• الحالة الأولى:

إدراج أشغال ضمن الملاحق حيث يشكل الملحق وثيقة تعاقدية تابعة للصفحة ويبرم في جميع الحالات إذا كان هدفه زيادة الخدمات أو تقليلها أو تعديل بند من بنودها حسب الفقرة الأولى من نص المادة 136 من المرسوم الرئاسي 15-247 التي تنص: «يشكل الملحق وثيقة تعاقدية تابعة للصفحة ويبرم في جميع الحالات إذا كان هدفه زيادة الخدمات أو تقليلها أو تعديل بند من عدة بنود تعاقدية في الصفحة».

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-148 المؤرخ في 02 ماي 2009 المعدل والمتمم للمرسوم 98-227 المؤرخ في

13 يوليو 1998 المتعلق بنفقات الدولة للتجهيز .جريدة رسمية العدد 26 في 03 ماي 2009.

² تعليمة الوزير الاول رقم 1356 بتاريخ 01 أوت 2015 بخصوص التوضيحات التكميلية من أجل تجسيد التدابير الرامية إلى تعزيز التوازنات الداخلية والخارجية للبلاد.

ويحتوي الملحق في معظم الأحيان على أشغال إضافية وأشغال محذوفة وأشغال تكميلية هنا يجب التمييز إذا كان الحذف يقتصر على كميات محددة فهذا طبيعي أما إذا كان الحذف يشمل عناصر كاملة من الكشف الكمي والتقديري هنا يجب تبرير سبب الحذف من طرف المصلحة المتعاقدة ممضى من طرف المصلحة المتعاقدة واللجنة التقنية المختصة والمتعامل المتعاقد وإلا يتوقف المشروع¹.

أما فيما يخص الأشغال التكميلية والتي يقصد بها الأشغال الجديدة والتي تطرأ نتيجة ظروف استثنائية وهنا يجب التوضيح في هذه الحالة ضرورة إرفاق تقرير توضيحي يبين فيه سبب هذه الأشغال ممضى من طرف المصلحة المتعاقدة واللجنة التقنية و المتعامل المتعاقد مع إرفاق محضر مناقشة الأسعار.

وعليه يجب أن لا تكون مبالغ هذه الأشغال (إضافية، تكميلية أو محذوفة) تتعدى نسبة 10 بالمائة

من مبلغ العقد الأصلي وإلا رفض الملحق بسبب عدم عرضه على هيئة الرقابة الخارجية حسب الفقرة الثانية من أحكام المادة 139 من 15-247 التي تنص على أنه: «لا يخضع الملحق في مفهوم المادة 136 أعلاه إلى فحص هيئات الرقابة الخارجية القبلية إذا كان موضوعه لا يعدل تسمية الأطراف المتعاقدة والضمانات التقنية والمالية وأجل التعاقد وكان مبلغه أو المبلغ الإجمالي لمختلف الملاحق لا يتجاوز زيادة أو نقصانا نسبة 10 بالمائة من المبلغ الأصلي للصفحة²».

• الحالة الثانية:

الملحق خارج الأجال التعاقدية: بعدما يتم إبرام العقد الأصلي أو الصفقة وتحديد أجال تنفيذها يتم منح مجموعة من الأوامر بالخدمة تتضح من خلالها مدة إنجاز المشروع وتتمثل هذه

¹المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق

العام جريدة رسمية العدد 50 في 20 سبتمبر 2015

²المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015،الرجع سالف الذكر.

الأوامر في: الأمر ببدء الأشغال والأمر بتوقيف الأشغال و الأمر باستئناف الأشغال حيث ترفق هذه الأوامر مع الملاحق ويتم من خلالها احتساب مدة تنفيذ المشروع وقد يحدث أن تكون هذه الملاحق خارج الآجال وعليه لا يمكن إبرام الملحق وهو ما يخلق نوع الإشكال في تنفيذ المشروع حسب نص المادة 138 من 15-247 التي تنص على أنه: «لا يمكن إبرام الملحق وعرضه على هيئة الرقابة الخارجية للصفقات المختصة، إلا في حدود أجل التنفيذ التعاقدية»¹.

● **الحالة الثالثة:** في حالة المتابعة والمراقبة للمشاريع يمكن أن يتوقف الانجاز لعدم مطابقة الانجاز للمعايير التقنية للبناء هنا تتدخل المراقبة التقنية للبناءات وتوقف المشروع لأنها تراقب البناءات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومتها وأسسها وصلاحيته كل ماله من تأثير في ثباته وهيكله وجدرانه بغية تقليل أخطار و الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الانجاز² بالإضافة إلى دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع والتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه.

وتتم هذه الرقابة بتنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ وكذا احترام التنظيم التقني المعمول به.

كما أن الرقابة على البناء تتم على مستوى تنفيذ المشاريع المتعلقة بالبناء ومتابعتها من بدايتها إلى نهايتها حيث تكون على مواد البناء كالإسمنت المسلح والحديد كما تكون على الأرض لمعرفة مدى تحماها للبناء مع مراعاة المقاييس القانونية للبناء و الرقابة تكون على مرحلتين:

المرحلة الأولى على مستوى رخصة البناء باعتبارها رقابة أصلية حيث لا يستطيع أي شخص البناء إلا بعد حصوله على قرار من طرف الجهات المختصة والذي يمثل رخصة البناء.

المرحلة الثانية: تكون رقابة على مستوى الهيئة التقنية لرقابة البناء وهذه الأخيرة أصبحت تتدخل بصفة الزامية لرقابة البناءات دون استثناء³.

¹المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتغويضات المرفق

العام جريدة رسمية العدد 50 في 20 سبتمبر 2015.

النشر 08 ديسمبر 2016 ، 15 ماي 2022، <http://www.ctc-dz.org>

³المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المرجع سالف الذكر.

الفرع الثالث: بعد الإنجاز

المشاريع العمومية وبالرغم من أن الدولة أو احد الجماعات المحلية في العادة هي صاحبة المشروع إلا انها قد تقع في اشكالية العقار حتى بعد تنفيذ المشروع حيث تتمثل أهم العراقيل في:

01- في حالة اللجوء إلى المناولة من طرف المصلحة المتعاقدة عن طريق منح جزء من الصفقة إلى المناول بواسطة عقد مناولة بموجب المادة 140 من 247/15 يطرح إشكال فما يخص التسليم المؤقت هل يكون بين المصلحة المتعاقدة و المتعامل المتعاقد الأصلي أو المناول لأنه حسب قانون الصفقات العمومية هناك تسليم مؤقت وهناك تسليم نهائي. كما ان المتعامل المتعاقد هو المسؤول الوحيد تجاه المصلحة المتعاقدة عن تنفيذ جزء الصفقة المتعامل فيها بالمناولة¹.

02- في حالة اعادة الاعتبار أو التهيئة أو الترميم للعقار المعني يتم طلب شهادة تسجيل العقار وهو أكبر عائق أمام عملية التهيئة والترميم وهو ما أكدته قانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019² في القسم الثاني المتعلق بأملاك الدولة في مادته 33 التي: "تعدل وتنتم أحكام المادة 83 من القانون رقم 02-01 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 2002 و المتضمن قانون المالية لسنة 2003 وتحرر كما يأتي:

"المادة 83: لا يجوز للأمر بالصرف صرف النفقات المتعلقة أشغال صيانة وترميم العقارات التي تشغلها هيئة أو مصلحة أو جهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة للدولة أو الجماعات المحلية إلا بعد تقديم لدى المراقب المالي ,تصريحا ممضى من طرفه يلتزم من خلاله بتسجيل العقار المعني في الجدول العام للأملاك الوطنية في أجل لا يتجاوز ثلاث(3)سنوات ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون.

¹المرسوم الرئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام جريدة رسمية العدد 50 في 20 سبتمبر 2015.

²قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج رالعدد 79، في 30 ديسمبر 2019.

وبعد هذه المهلة يجب على الامر بالصرف الذي لم يحترم التزامه بمناسبة صرف النفقة وتحت طائلة رفض المراقب المالي إصدار شهادة تسجيل العقار المعني في الجدول العام لأمالك الوطنية تسلم من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

تصادق مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا على تصريح الالتزام الذي سيحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالمالية.¹

وبما أن مشكلة المسح العقاري بالجزائر لم تنته لحد الساعة نظرا لمحدودية الإمكانيات وصعوبة التضاريس التي تعرفها الجزائر بالإضافة إلى مساحة الجزائر الكبيرة كل هذا حال دون إتتمام إجراءات المسح ومنه عدم اتضاح الوضعية القانونية للعقارات.

حيث يعتبر المسح العقاري عملية ذات أهمية كبرى لاسيما في تطهير الملكية العقارية

هذا الإشكال المتعلق بالمسح الذي ظل يطرح ويعود كل 3 سنوات ليثير في كل مرة مشكلة اكبر من سابقتها لدى الأمرين بالصرف باعتبارهم غير مسؤولين عن هذا التأخر في الإجراء لدليل واضح على أن الوضعية الخاصة بالعقارات لاتزال حبيسة الإجراءات الروتينية البطيئة والذي يستدعي إيجاد حل نجع وفعال لهذا الأمر.

¹قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، مؤرخ في 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج ر العدد 79، في 30 ديسمبر 2019.

المبحث الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع الخاصة

الجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة لحقت بالعقار بسبب أن نصوصه تجاوزها الزمن أو لوجود غموض يعترئها أو بسبب ضعف هياكله والاستغلال غير العقلاني له ضف إلى ذلك عدم مرونة هاته النصوص والإجراءات التي يمر بها جد مرهقة من شأنها التأثير عليه بصورة سلبية وتعطيل إنجاز المشاريع في أي مرحلة كانت وهو ما دفعنا إلى ضرورة التعرض لهته الإجراءات ومن ثمة إلى مختلف الإشكاليات التي تحيط به .

المطلب الأول: الإجراءات الشكلية والإدارية

يتطلب إنجاز مشروع خاص جملة من الإجراءات الشكلية والإدارية اللازمة قانونا لقبوله ومن ثمة الشروع في الإنجاز وهو ما سوف نتعرض له من خلال هذا المطلب

الفرع الأول: الإجراءات الشكلية

في إطار البحث عن وعاء عقاري مخصص لإقامة مشروع فهذا يتوقف على الوضع القانوني للعقار:

- ◀ إذا كانت الأراضي التابعة للخواص بالحصول عليها يكون عن طريق التنازل أو الأيجار¹.
- ◀ أما إذا كانت الأراضي تابعة للأملاك الخاصة بالحصول يكون عن طريق حق الامتياز².

ويتم الحصول على الوعاء العقاري عن طريق طلب يودع لدى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار التي يديرها مدير الصناعة والمناجم التابعة للولاية للبت فيه³

فإذا تمت الموافقة على المشروع المقترح يعد الوالي قرار يسمح بمنح الامتياز بالتراضي على العقار واعتمادا على قرار الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد حق الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين يستند إلى دفتر الشروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز؛

1التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة و المناجم المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار.

2التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 13 فيفري 2020، المرجع سالف الذكر.

3التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 13 فيفري 2020، المرجع سالف الذكر.

ويتم تسليم نسخة من العقد للمستفيد بعد إشهاره على مستوى المحافظة العقارية لتمكين المستفيد من الحصول على الرخص اللازمة للشروع في إنجاز المشروع.

للعلم أن الدولة تمنح امتياز بالتراضي على العقارات التالية:

عقارات تابعة لأملاكها الخاصة ومخصصة للاستثمار؛

أوعية عقارية متمركزة في مناطق النشاط والتابعة للذمة المالية للوكالات العقارية للولايات.

*ويتكون الملف الخاص بطلب الاستثمار من:

طلب إلى السيد الوالي -الأمانة العامة- يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري والقطعة الأرضية المقترحة؛

دراسة تقنية اقتصادية للمشروع من مكتب دراسات معتمد؛

مخطط الموقع 1/1000 من مكتب الدراسات المعتمد؛

مخطط الكتلة 1/200 أو 1/250 من مكتب دراسات معتمد؛

نسخة مصادق عليها من بطاقة الهوية للشخص الطبيعي وبالنسبة للشخص المعنوي بطاقة هوية المسير فقط مع القانون الأساسي؛

ومن أجل المنح العقلاني للعقار لفائدة المتعاملين، يوصى باشتراط تدعيم الدراسة التقنية الاقتصادية بمايلي:

مخطط كتلة للموقع يبين مكونات البناءات والهيئات المزمع إنجازها وكذا المساحة اللازمة و موقعها و الاحتياجات اللازمة (ماء، غاز، كهرباء...)

مشروع تمهيدي موجز للإنجاز المزمع القيام به يتضمن كشف وصفي وتقديري للعملية وجدول الأشغال¹؛

مخطط تمويل يبين مبلغ المساهمة الشخصية للمترشح للامتياز؛

¹التعليمية الوزارية رقم 01 المؤرخة في 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة و المناجم المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار.

طبيعة النشاط المزمع القيام به؛

مبلغ الاستثمار؛

عدد مناصب الشغل المزمع إنشاؤها والتأثيرات المحتملة للمشروع على الاقتصاد الوطني و المحلي سيما فيما يخص استبدال الواردات وإمكانية التصدير¹

وتسجل طلبات العقارات المبنية وغير المبنية في سجل يتم التأشير عليه وإمضاؤه من طرف مدير الصناعة والمناجم²؛

فيما بعد تجتمع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في جلسة عادية مرة واحدة على الأقل شهريا بناء على دعوة من رئيسها للنظر في الطلبات المقدمة حيث يؤخذ بعين الاعتبار مايلي:

الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية

*قبول الملف:

بمجرد قبول الطلب من طرف اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار منها، يتم اتخاذ قرار من الوالي يرخص الامتياز بالتراضي ويجب إعلام المستفيد خلال مدة لا تزيد عن 10 أيام³

يتم إعداد وتقديم مشروع قرار ترخيص الامتياز لإمضاء الوالي من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بصفتها ممثلة الدولة مالكة العقار وبصفتها كذلك موثق الدولة، إذا تعلق الأمر بالأموال الخاصة للدولة.

*رفض الطلب:

¹التعليمية الوزارية رقم 01، المؤرخة في 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة و المناجم المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار.

²التعليمية الوزارية رقم 01، المؤرخة في 13 فيفري 2020، المرجع سالف الذكر.

³التعليمية الوزارية رقم 01، المؤرخة في 13 فيفري 2020، المرجع سالف الذكر.

في حالة رفض الطلب للمتشرح، تقوم أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار بإعلام المعني بالأمر بهذا الرفض في أجل لا يتعدى 10 أيام التي تلي الاجتماع مع إبراز أسباب الرفض و/أو التحفظات.

*الحالة الخاصة بالمشاريع التي تتطلب تراخيص مسبقة:

بما أن الأمر يتعلق بمشاريع استثمارية تخضع للترخيص المسبق لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وموافقة المجلس الوطني للاستثمار لا سيما المشاريع التي يفوق مبلغها 5مليار و الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو عن طريق الشراكة فإن لجنة المساعدة على تحديد موقع العقار وترقية الاستثمارات وضبط العقار تسلم للمتشرح مقرر يتضمن الموافقة المبدئية على منح العقار ويكون هذا المقرر صالح لمدة تسمح له بإتمام إجراءات التصريح بالإستثمار¹ خلال هذه المدة يجب اعتبار العقار المعني غير متوفر وبالتالي لا يمكن أن يمنح لمتشرح آخر.

بعد قبول الملف من طرف المجلس الوطني للاستثمار وطبقا للقرار المتخذ من طرفه يتخذ الوالي المختص إقليميا قرار يرخص الامتياز لفائدة المستفيد يبقى معلوما أنه في حالة الرفض من طرف المجلس فإن قرار الموافقة المبدئية يصبح ملغى وبذلك يصبح العقار المعني متوفر.

وهذا بناء على ما جاء في التعلية الوزارية رقم 01 بتاريخ 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة والمناجم عن كفاءات تطبيق التعلية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31ماي 2012.²

¹التعلية الوزارية رقم 01، المؤرخة في 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة و المناجم، المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار

²التعلية الوزارية رقم 01، المؤرخة في 13 فيفري 2020، المرجع سالف الذكر.

المطلب الثاني: الإشكاليات المتعلقة بال عقار في إنجاز المشاريع الخاصة

ظل عدد كبير من المشاريع الخاصة مرهون بتوفر العقار الخاص بإنشاء المشروع وهذا بالنظر لقلة العقارات المخصصة خاصة العقار الصناعي والفلاحي الذين يلعبان دور مهم في هذا المجال الأمر الذي دفعنا لمحاولة التعرف على أهم المشاكل التي من شأنها تعطيل مسار المشاريع

الفرع الأول: إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي

* تعتبر مشكلة العقار الصناعي وآلية الوصول إليه وتسوية ملكيته أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، ونتيجة ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة، وانتهت في الأخير إلى الهلاك أو السرقة، والسبب في ذلك يعود إلى تداخل هذه السياسات في بعضها البعض من جهة (فمن مؤسسات عمومية إلى شركات قابضة إلى..)، وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها مع متطلبات الواقع. والية الوصول إلى العقار وقوية ملكيته أ صبحت من أهم المعضلات على مستوى الاستثمار في الجزائر، حيث أنه أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، حيث وضع المستثمرون الأجانب والوطنيين على حد سواء مشكلة العقار كأول عائق أمام الاستثمار، ولا غرابة أن نجد نسبة كبيرة من العقارات الصناعية في وضع غير قانوني¹.

حيث أن أهمل الإشكالات المتعلقة بالعقار الصناعي ما يلي:

أ) السوق الموازية للعقار وتأثيرها على واقع التنمية:

ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مضاربة في العقار اتخذت أشكالاً عدة، وظفت الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع، وألحقت أضراراً كبيرة بالاقتصاد الوطني وعطلت مشاريع التنمية وكان لظهور شركات المضاربة أسباب منها:

1محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد16(2012)، ص324

- فرض أسعار إدارية وارتفاع سعر التنازل.
- ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على حق الملكية.
- ضعف التغطية التقنية
- استخدام الأسماء المستعارة والصورية، وكذا تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري، أو لممارسة أنشطة غير مرخص بها، وليس لها علاقة بالمشروع¹
- عدم تحديد التجزيئات داخل المناطق الصناعية بصفة واضحة وظاهرة أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية.

هذه الأشكال المختلفة أدت إلى خلق سوق موازية للعقار ومضاربة قلصت من فرص الإقبال على الاستثمار في الجزائر.²

ب) المشاكل الفنية والتقنية

حيث تواجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 إشكاليات عديدة في مجال تسيير العقار من الناحية الإجرائية. فمثلا يتطلب إنشاء منطقة صناعية رخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية (المجالس الشعبية البلدية والولاية أو الولاية) على ألا تتجاوز مساحتها 10 هكتار أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحيات وزارة الصناعة، على ألا تقل مساحتها عن 10 هكتار، ولكن لم يتم تحديد حدها الأقصى، وقد تم تعيين هيئات خارجية تسند لها مهمة التسيير وتضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الإدارة المركزية³

إن ملف العقار ارتبط دوما باعتبارات سياسية وذاتية أكثر منها اقتصادية وموضوعية،

¹ محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 324.

² محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، المرجع نفسه، ص 324 .

³ الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة حمة لخضر الوادي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية 2017، ص 06.

وإذا كانت الأطر القانونية قد ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين فإذ الواقع كان دوماً يخالف هذه الأطر القانونية. وعلى سبيل المثال، فإن مناطق النشاط الصناعي التي يتم إنجازها من قبل الجماعات المحلية تبدو بعيدة جداً عن المواصفات وأدنى المقاييس الخاصة بظروف الاستثمار، بل تحويل مساحات عديدة لصالح مشاريع إنجاز سكنات وعقارات تجارية، حيث شهدت الكثير من المناطق التي أقامتها البلديات - قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المعدل - على الرغم من دفع المستحقات من قبل المستثمرين. ضف إلى ذلك التناقص المستمر للمساحات القابلة للاستغلال، خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد، وفي المقابل ظلت عقارات عدد من الشركات الني أوقفت نشاطها، أو التي تم حلها نهائياً بسبب الإفلاس أو لسبب آخر، غير مستغلة لسنوات، وبقي الغموض يكتنف مسألة تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة، كما كشف عنه تقرير خاص للوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، فالمناطق الصناعية التي يتم إنشاؤها وتسييرها بمقتضى منشور وزاري صادر عام 1975 كانت تخضع لإجراءات محددة واضحة نظرياً.

فبعد الدراسة الأولية يتم تشكيل ملف خاص وباقتراح من الوالي يتخذ الوزير المكلف بال عمران قراراً بإنشاء المنطقة الصناعية لتتبعها عمليات تهيئة وتقدير الكلفة والتمويل ليتم بعدها الإنجاز ببيع قطع الأراضي المهيأة بقرار من لجنة خاصة يرأسها الوالي، لكن الواقع كشف تناقضات عديدة من بينها الاختلالات المسجلة بفعل تعدد الهيئات المكلفة بمنح قطع الأراضي، فإلى جانب الولاية قدمت البلديات والهيئات المكلفة بالإنجاز ووصاية المؤسسات العمومية قطع أراضي دون تحديد مضبوط للمساحات ودون مراعاة طبيعة النشاط، بل وحتى دون تحديد نوع مشاريع الاستثمار المراد إقامتها على تلك المساحات¹.

الأمر الذي أدى إلى كثرة المنازعات واستفحال ظاهرة الاحتلال غير العقلاني للعقار الصناعي وهو ما أضفى على بعض النشاطات طابع العشوائية، وسجلت عدة حالات لمستفيدين لا

1 محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 325..

يمتلكون شهادات أو عقود ملكية، كما سجلت حالات استفادة بوثيقة إدارية مسلمة من قبل الولاية، فيما لم يتم إنجاز أي مشروع على هذه الأراضي، وهو ما أدى إلى حدوث عوائق ميدانية، أثر سلبا على عمليتي المراقبة والمتابعة، وفي مقابل هذا تجاوزت الخطيرة هناك غياب لأي إجراء قانوني ردي أو تدبير احترازي وعقابي في مستوى المخالفات المسجلة، هذا التساهل ضاعف من حجم المضاربة على العقار¹

حيث يظل مشكل العقار عاملا في عدم استقرار المستثمرين، وعلى سبيل المثال طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات على قرار استغلال العقار (الهيئة المكلفة بالعقار ولجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمار على مستوى الشباك الوحيد) قد يطول أحيانا لمدة سنة.

إذ عدم إعطاء الأولوية الكافية لتسوية الوضعية القانونية لكافة الأوعية العقارية للبلاد، بتبني مسح عملي فعال، ومن ثم تأسيس بنك للمعلومات العقارية يعتمد أساسا على معطيات السجل العقاري بالمحافظة العقارية، لهذا كانت عملية التطهير العقاري مسألة ضرورية، وبدونها فلا أثر لاستثمارات،

*كما أنا الوضعية القانونية للعقار الفلاحي لها تأثيرها على واقع الاستثمار:

فتعددت القوانين التي تدير العقار الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة وتتنوع كيفية استغلاله، ومن ذلك قانون 13/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية والمرسوم رقم 724/83 المحدد لكيفيات تطبيقه، والذي هدف خاصة إلى تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلال أقصى ما يمكن من الإمكانيات الزراعية خصوصا بالجنوب، واعتراف الدولة بالملكية العقارية الفلاحية لكل شخص طبيعي أو معنوي سيستصلح أرضا بوسائله الخاصة، كما جعل مرسوم 384/97 من حق الامتياز الناتج عن استصلاح سببا من أسباب حق الملكية حسب المادة 02 منه.²

¹ محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 325.

² المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز قطع الاراضي الفلاحية.

وقد منح قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم للمنتجين الفلاحيين حقين، هما حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة، وحق امتلاك جميع الممتلكات. وتبعاً لذلك فإن الأرض تبقى ملكاً للدولة يكون لها حق امتلاك الرقبة، ولأعضاء المستثمرة حق الانتفاع الذي يورث، خلافاً للقواعد العامة لحق الانتفاع حيث ينتهي حق الانتفاع حتماً بوفاء المنتفع¹.

ونظراً للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للأراضي الفلاحية يشكل عدم استغلالها فعلاً تعسفاً في استعمال الحق، لذلك كان استغلالها واجباً على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها (المواد 09-18-21 من قانون 19/87 والمرسوم رقم 90-51 لاسيما المادة 04 منه والتي تحدد نوع المخالفات التي يترتب عنها إسقاط حق الانتفاع الدائم.

والواقع أن العقار الفلاحي في الجزائر يلحظ اختلالاً كبيراً بأحكام هذا القانون نتيجة لوضعية المستغلين المتميزة بعدم الاستقرار، ومن هذه الاختلالات التي أثرت على العقار الفلاحي ومن ثمة على الاستثمار الفلاحي، منها:

الأراضي المهملات والبنائات غير المستغلة أو التي حولت إلى نشاط غير فلاحي.

المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة، والتي أدت إلى تقسيمها وكرائها.

تحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

غياب الإدارة في الميدان وتراكم القضايا أمام المحاكم من أجل إبقاء حق الاستفادة

أو الإجراءات التي أقدم أعضاء المستثمرة على إبرامها مع الخواص الذين يملكون أموالاً من أجل تطوير الأرض، وظهور منازعات من أجل التعويض على أساس الإثراء بلا سبب طبقاً لنص المادة 141 من القانون المدني

1 محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 330.

هذه الوضعية أدت إلى التفكير في أحكام جديدة تنظم وتسير الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وهو ما تم فعلا ما تم فعلا بحيث صدر قانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي أبطل أي تصرف يقع على أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية من شأنه التغيير في وجهتها الفلاحية¹

ويهدف وضع تصور شامل لسياسة عقارية جديدة تم إصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، حيث تتكفل هذه السياسة العقارية بالمعطيات الجديدة الناتجة عن التحولات السياسية والاقتصادية ذات الطابع الليبرالي، والتي ظهرت في نهاية الثمانينات. وقد أنهى هذا القانون احتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وأقام سوقا عقارية حرة، فلم تعد الجماعات المحلية مخول لها مبدئيا أن تقوم مباشرة بعمليات عقارية ما عدا وقوع ذلك بين الأشخاص العموميين ولتسيير المرحلة الانتقالية بين النظام القديم والجديد حددت المادة 86 من قانون التوجيه العقاري شروط تسوية أوضاع الأراضي الواقعة في المحيطات الحضرية غير المدرجة نهائيا في الاحتياطات العقارية البلدية² ولعل أبرز ما يلفت انتباهنا أيضا في هذا القانون هو الأحكام الواردة في المواد 76 إلى 82 منه والمعدلة بعض أحكامها بعض أحكامها³، والتي حددت شروط وكيفيات استرجاع المالكين الأصليين من ذوي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم للأراضي الفلاحية التي وقع تأميمها، أو التي كانت محل هبة في إطار القانون رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، كذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة خلال العقد الأول من الاستقلال.

في الحقيقة حاول قانون التوجيه العقاري وضع ضمانات لهؤلاء، وذلك باستفادتهم من قطع أرض جديدة من الأراضي غير الموزعة، شريطة أن لا تكون تلك الأراضي قد فقدت طابعها الفلاحي كأن يستعمل وعاءها لغرض البناء، أو إدماجهم ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية التي

¹ محمد حجري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 330.

² القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج رالعدد 55 في 19 ديسمبر 1990.

³ محمد حجري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، المرجع نفسه، ص 331.

يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري الأصلي ، وهذا بعد إسقاط الجهة القضائية المختصة حقوق انتفاع المستفيدين، أو بواسطة قرار الوالي المختص إقليميا إذا لم يتم بعد إخضاع العقد الإداري لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، وإن اقتضى الحال يعوضون نقديا والحقيقة أن المشاكل الناشئة هنا عن تغيير المركز القانوني للعقار لا تنتهي، وهو ما قد يضر بوظيفة العقار الاستثمارية¹.

إن الهدف من إصدار قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 هو إرساء ضوابط جديدة لطرق استغلال الأراضي الفلاحية، يتمثل أساسا في تسوية وضعية العقار الفلاحي المنتج، والمتربع على مساحة 52 مليون هكتار موزعة على كامل التراب الوطني في شكل مستثمرات جماعية وفردية تابعة للدولة. وتأخر إعداد هذا القانون يعكس مدى أهميته، بحكم أنه جاء ليعوض حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون 19/87 المحدد بمدة 99 سنة بحق الامتياز الذي يرتكز على مبدأ تأجير الأرض من الدولة².

أما بالنسبة لفترة استغلال الأرض وفقا للقانون الجديد فإنها تتراوح ما بين 40 و90 سنة بحسب طبيعة المزروعات³، لكن الأمور بقيت مبهمة فيما يخص العديد من النقاط، منها نوعية العقد الذي سيربط بين المستفيد من حق الامتياز والإدارة الوصية. وأبرز ما يشوب هذا القانون إسناد صلاحية الفصل في النزاعات بين الطرفين إلى الإدارة نفسها بعدما كانت هذه المهمة في القانون سالف الذكر من صلاحيات الجهات القضائية الذي سيترتب عنه حتما تعسف في استعمال السلطة وعدم توفير ضمان أكبر للمستثمرين قانون التوجيه الفلاحي والتي تركت للتنظيم مهمة تحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملأك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة ببيئات ومؤسسات عمومية لإنجاز المهام المسندة إليها، فقد صدر المرسوم التنفيذي بذلك رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011، حيث تم بموجبه وضع

¹ محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 331.

² محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، المرجع نفسه، ص 331.

³ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج رالعدد 55 في 19 ديسمبر 1990.

الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أو المؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كان تابعها، وكذا وسائل الاستغلال تحت تصرفها عن طريق الامتياز، حيث يودع طلب الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يبين فيه الهيئة أو المؤسسة العمومية المستفيدة، وطبيعة الأملاك المعنية وقوامها وموقعها، وكذا أوجه استخدامها، وبعد دراسة الديوان تعد إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا عقد الامتياز. ويجب إرفاقه بدفتر شروط موافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة يحدد شروط استغلال المادة النباتية أو الحيوانية المعنية وإنتاجها وتسويقها والتي تعتبر مسألة مهمة يتعين على النصوص التنظيمية أن تراعيها، وهي المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية في إطار مع الامتياز، وذلك بإبرام جميع التصرفات المتعلقة برهن الأرض كضمان لحصولهم على قرض من البنوك، حق وإن كان القرض بغرض استثماري، لأن البنوك قد تكون وطنية أو فرع لمؤسسات بنكية أجنبية بالجزائر، الأمر الذي يزيد في خطورة الوضع، تتحول معه ملكية هذه الأراضي إلى تلك البنوك إذا ما تعذر على المستثمر تسديدها في الآجال القانونية، فتتكرر معه نفس الأخطاء بتخلي الدولة عن صلاحيتها في استرجاع العقار الذي تنتازل عنه في إطار منح الامتياز، عندما تركت المشاريع الفلاحية المستفاد منها في إطار القانون دون متابعة أو رقابة على جدية تجسيد الأهداف المعلن عنها من قبل المستثمرين،¹ ليتبين فيما بعد أن غالبيتها بيعت بدون عقود² وأخرى تم تأجيرها لأشخاص آخرين، بينما تحولت البقية إلى أراضي بور يتطلب استصلاحها نفقات باهضة.

ومن ذلك القطاع الفلاحي بمساهمة الشركات الأجنبية في النهضة بقطاع الفلاحة في الجزائر، بالنظر إلى تجارب بعض الدول الهامة في هذا القطاع، ولكن التحفظ الوحيد الذي لا بد من وضعه في هذا الباب هو أن يكون المستثمر الأجنبي مجرد شريك بوابة المال والتجهيزات مع المستفيد من حق الامتياز، شريطة التزام الأخير بالبنود المحددة في دفتر الشروط، مع احتفاظ السلطات بحق استرداد الأرض إذا ثبت أي مخالفة أو تفريط من قبل مستغلي الأراضي بما

¹ محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 (2012)، ص 332.

² محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، المرجع نفسه، ص 332.

جرى الاتفاق عليه في العقد المبرم بين الطرفين، يتعلق بممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في القوانين المسيرة للقطاع في حال عدم التزام الفلاح بخدمة الأرض أو استغلالها في غير الوجهة المعلن عنها.

لكن ألا يمكن أن يتحول ذلك إلى سيف يسلط على رقاب الفلاحين الذين يحاولون إيجاد حلول معينة تمكنهم من تملك الأرض عوض تأجيرها حيث سيصعب من استخدام الأرض كضامن للحصول على قروض، وعليه ستبقى نتخبط في نفس الحلقة المفرغة التي أدخلنا فيها القانون رقم 87/19.

إن المسألة ليست بالهينة إذ يجب أن تأخذ الدولة بعين الاعتبار الاستثمارات التي قام بها الفلاحون منذ صدور القانون المذكور إلى حد اليوم حتى لا تذهب جهودهم أدراج الرياح، مع الحفاظ على السيادة الوطنية وحماية الأمن الغذائي الوطني بشرط أن يستقر الفلاح بعقد واضح المعالم يسمح له بالعمل في جو من الاطمئنان والحرية، مشيراً إلى الغموض الذي يكتنف الشروط التي تقيد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك العمومية وفقاً للمنظومة الجديدة للقوانين المسيرة للقطاع الفلاحي¹.

الفرع الثاني: مشكل التمويل والتمويل

من أجل ضمان الاستغلال الفعلي للعقار الممنوح في إطار الامتياز حسب النشاط وذلك في ظل احترام صارم للأجال فإنه يتعين وضع آلية متابعة حيث أسندت مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع وتقييمها إلى اللجنة الفرعية التي يتم تحديد تكوينها وسيرها بموجب نظامها الداخلي حيث تكلف هذه اللجنة الفرعية بإرسال إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار كل ستة أشهر تقريراً يتعلق بمتابعة مشاريع الاستثمار.

وتتمثل أهم المشاكل في:

¹محمد حجابي، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيره على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات العدد 16(2012)، ص 332.

◀ مشكل التمويل والائتمان:

تعتبر مشكلة التمويل والائتمان بوجه عام من أبرز المشاكل التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وبالأخص في مرحلة الانطلاق فكثير ما تعتمد على قدرتها الخاصة أي التمويل الذاتي عن طريق الأموال الخاصة بالمؤسسين أو على القروض العائلية أو الاقتراض من الأصدقاء بناء على علاقات خاصة تجمع بينهم.¹

أما فيما يخص قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، فهو يعاني من صعوبات مالية أثرت على سيره وإنعاشه، فهناك عائق كبير على مستوى البنوك للحصول على القروض، وهذا نظر للوضع الراهن للاقتصاد، فحل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تعاني عجز على مستوى الخزينة، كما أن هناك مشاكل فيما يخص تمويل الاستثمار، سواء كان لاقتناء العتاد في إطار إنشاء المؤسسة أو تجديده، أو توسيع قدرات الإنتاج.

◀ مشكل العقار الصناعي :

بعد تعرضنا لمشكل التمويل الذي يعاني منه قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نأتي لنطرح مشكلا آخر والذي بدوره يشكل حساسية كبيرة في هذا القطاع، وهو مشكل العقار الصناعي، الذي وقف عائقا في إنجاز وتحقيق العديد من المشاريع الاستثمارية والصناعية، نظر للمشاكل التي تعرقه.²

◀ مشكل الإجراءات الإدارية:

يعتمد نجاح قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أساسا على الأسلوب الذي تنتهجه الإدارة المسيرة لهذا القطاع في تعاملها مع مديري المؤسسات، ويتوقف كذلك على مستوى التعاون بين العاملين ومرؤوسيه، وهذا ما تفتقده مؤسساتنا، التي تتطور ببطء شديد، مقارنة بما تتطلبه

¹الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة حمة لخضر الوادي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، 06-07 ديسمبر 2017، ص07.

²الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، المرجع نفسه، ص15.

التنمية الاقتصادية، فالمشكلة التي تعاني منها إدارة هذه المؤسسات هي مشكلة نظام، وليست مشكلة أشخاص، لأن الإدارة الجزائرية لازالت تمثل السبب الرئيسي لجل العوائق التي تقف في وجه التنمية الإدارية، الاقتصادية والسياسية للمجتمع، فهناك الكثير من المشاريع عطلت، كون أن نشاط مؤسسة يتطلب الاستجابة الإدارية السريعة لتنظيما وتنفيذا، مما يضيع على أصحابها وعلى الاقتصاد الوطني فرصا استثمارية لا تعوض¹.

← مشاكل التمويل :

إن التمويل بالمواد الأولية والمنتجات نصف المصنعة خاصة المستوردة منها يمثل أحد المشاكل الحقيقية التي تعاني منها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ذلك أن معظمها يفتقد إلى الخبرة في تسيير عمليات الاستيراد خاصة الحديثة النشأة، فبعد تحرير التجارة الخارجية ظهرت مؤسسات خاصة تمارس عملية الاستيراد والتي اهتمت باستيراد السلع الاستهلاكية السريعة النفاذ في السوق المحلية، الأمر الذي أثر على تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي أصبحت تعاني من مشكل نقص التمويل وارتفاع أسعار المواد الأولية المتوفرة وقطع الغيار والتجهيزات الإنتاجية، وذلك نتيجة مشاكل الصرف (خطر الصرف) والتذبذبات التي تعرفها الأسواق على المستوى العالمي وغياب سياسة تنظيمية لهذا المجال².

الفرع الثالث: مشاكل أخرى

-ضعف تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر وعدم حماية المنتج الوطني :

تواجه معظم المنشآت الصغيرة والمتوسطة خاصة في الدول النامية قدر متزيدا من المنافسة والضغوط الحادة، ذلك أن قوى التدويل والعولمة تضغط على الشركات بمختلف أنواعها وأحجامها، بما في ذلك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. ففي غالبية الدول النامية تظل هذه

¹الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة حمة لخضر الوادي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، 06-07 ديسمبر 2017، ص07.

²الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، المرجع نفسه، ص07.

المؤسسات تعمل في أنشطة تقليدية تتسم بانخفاض الإنتاجية وضعف الجودة وصغر الأسواق المحلية التي تخدمها وقلة الديناميكية التكنولوجية.

ولا يوجد في معظم هذه الدول قطاع مؤسسات صغيرة ومتوسطة قوي وديناميكي، واهم ما يميز هذا القطاع هو قلة المؤسسات الحديثة القائمة على كثافة رأسمال، إذ نجد أن العديد منها يستعمل تكنولوجيا بسيطة وتقليدية للغاية ويخدم سوقا محدودة جدا¹.

وتتميز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر بنفس هذه الخصائص باعتبار أن معظمها حديثه النشأة إذ تصنف أغلبية هذه المؤسسات من طرف الأجهزة التنظيمية والتسييرية الوصية عليها بأنها تحت المستوى الأدنى الاقتصادي المطلوب الذي يجب أن تتمتع به هذه المؤسسات في ظل متطلبات اقتصاد السوق².

ويعود ضعف المردودية الاقتصادية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر إلى الصعوبات والمشاكل الحادة التي تواجه هذه الأخيرة والانفتاح الاقتصادي غير الدروس على الأسواق العالمية وعدم استحداث طرق وميكانيزمات لحماية المنتج الوطني من منافسة المنتجات الأجنبية التي تتميز بالجودة العالية وانخفاض الأسعار .

2-المشكلات التسويقية: وتتمثل فيما يلي :

*مشكلات التسويق خارجية³:

نذكر من أهمها:

-مشكلة تفضيل المستهلك للمنتجات الأجنبية لدوافع عاطفية قائمة على ارتباطه بالسلع المستوردة لفترة زمنية طويلة؛

-مشكلة المنافسة بين المنتجات المستوردة ومثيلاتها من المنتجات الوطنية وي طرح ذلك إلى حرية شبه مطلقة للاستيراد من الأسواق الأجنبية وعدم توفير الحماية الكافية للمبيعات الوطنية؛

¹الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر،جامعة حمة لخضر الوادي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، 06-07 ديسمبر 2017، ص07.

²الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، المرجع نفسه، ص07.

³الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، المرجع نفسه، ص07.

مشكلة انخفاض من حجم الطلب لقطاع كبيرة من طرف المستهلكين وهذا يؤدي بدوره إلى التأثير على حجم الطلب الكلي.

*مشكلات التسويق داخلية¹ :

نذكر من أهمها:

مشكلة عدم اهتمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بدراسة السوق المفتوح لتصريف سلعهم وخدماتهم؛

الاهتمام بإجراء دراسات التنبؤ لحجم الطلب على منتجات المؤسسة؛

مشكلة نقص الكفاءات التسويقية؛

مشكلة عدم قدرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على إلزام التجار بأسعار معينة مما يؤدي إلى فرض الأسعار في السوق والتي تضر في النهاية بالمؤسسة.

3-المشاكل والصعوبات المتعلقة بالموارد البشرية:

تفتقر المؤسسات المتوسطة والصغيرة إلى الإطارات الفنية وصعوبة في إيجاد أصحاب الخبرات والمهارات وذلك بسبب ارتفاع أجور هذا النوع من اليد العاملة المؤهلة وتفضيلها العمل في المؤسسات الكبيرة حيث الأجور العالية والمزايا المثلّي والفرص الكبيرة للرفاهية وأيضاً ضعف التوجه نحو تحديث وتجديد الخبرات والمهارات داخل المؤسسة وعدم ملائمة نظم التعليم والتدريب لمتطلبات التنمية في هذه المؤسسات بالإضافة إلى محدودية مجالات التدريب²

4-المشاكل والمعوقات المتعلقة بالمعلومات:

تعاني المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من نقص شديد في المعلومات والبيانات التي تمكنها من اتخاذ قرار الاستثمار على أسس اقتصادية رشيدة، مما يربط عدم إدراكها لفرص الاستثمار المتاحة أو جدوى التوسع أو تنوع النشاط، كما أن عدم الإلمام بتطورات الإنتاج والطلب السوقي

¹الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 06-07 ديسمبر 2017، ص 07.

²الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، المرجع نفسه، ص 07.

وحجم الواردات ومستويات الأسعار وغيرها من المتغيرات الاقتصادية يجعل من الصعوبة تحديد سياسات الإنتاج والتسويق الني تمكنها من تدعيم قدرتها التنافسية في السوق أو علاقاتها التكاملية مع المؤسسات الكبيرة¹.

²الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 06-07 ديسمبر 2017، ص 07.

يتضح مما سبق أن الإشكالية العقارية أحدثت تغييرا جذريا في صورة العقار ومدى تأثيره على المشاريع التنموية.

وقد زاد من تعقيد المشاكل الفراغ القانوني للتحكم في العمليات العقارية ضف إلى ذلك التصرفات البيروقراطية والتداخل في الصلاحيات، الأمر الذي يعقد الإجراءات ويؤدي بالمتعاملين إلى العزوف عن إقامة المشاريع مادامت الوضعية القانونية غير واضحة والإجراءات معقدة كما يعيشون هاجس الخوف من توقف المشروع في أي مرحلة من المراحل ولأي سبب كان قد يكونون غير معنيين به ولكن يدفعون في بعض الأحيان أخطاء الإدارة سواء كانت هذه الأخطاء مقصودة أو غير ذلك الأمر الذي جعل الحكومة تسابق الزمن وتعمل على إيجاد حلول سريعة وفعالة و مستقرة من أجل الوصول إلى تجسيد أمثل وأكفأ لمختلف المشاريع ويصبح طلب العقار من الأمور البديهية غير المعرّقة لهذا التجسيد.

الجامعة

في آخر بحثنا تجدر الإشارة أن المشاكل التي يتخبط فيها العقار سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة كما أن إشكالية عدم إجراءات المسح العام للأراضي شكلت هي الأخرى عقبة أمام التنمية ضق إلى ذلك كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها على أرض الواقع بالإضافة إلى الإجراءات الشكلية والإدارية المعقدة الجاري العمل بها وطول مدة انتظار الإفراج عن قرار السلطات المعنية بشأن المشاريع التنموية سواء بالقبول أو الرفض والذي خلق نوع من العزوف وخوف من الرد السلبي كل هذا ساهم وبشكل كبير في تعميق إشكالية العقار وهو الأمر الذي تحاول الدولة تداركه من أجل إيجاد حلول سريعة وفعالة من شأنها التقليل ولو بشكل نسبي من حدة العراقيل وبالتالي تحقيق التنمية المحلية والتي بدورها تساهم في تحقيق التنمية الشاملة بالإضافة إلى التركيز على مختلف التشريعات الفعالة والتي تمس بشكل مباشر بالعقار من أجل خلق فرص حقيقية للاستثمار بشكل خاص والمشاريع التنموية بشكل عام.

فمن خلال هاته الدراسة اتضحت وبرزت مختلف العراقيل المتعلقة بالمشاريع التنموية لاسيما المتعلق منها بالعقار بالرغم من الترسانة القانونية الضخمة المنظمة له أهمها قانون الصفقات العمومية الذي يعتبر بمثابة نقطة تحول في مجال المشاريع العمومية والذي لم يترك مشكل إلا وعالجه إلا أن الواقع يفرض معطيات لم تكن في الحسبان وبالتالي استحالة إيجاد حلول قطعية وصالحة في كل الأوقات، ضف إلى ذلك مختلف التغييرات التي طرأت ومازالت تطرأ على قانون الاستثمار في المجال الصناعي، الفلاحي، السياحي.... والتي يعتبر الهدف منها الاستفادة من أكبر عدد ممكن من المشاريع ذات الأهمية الكبرى والأثر الإيجابي في دفع عجلة التنمية من خلال القضاء على البطالة بخلق مناصب شغل قارة ومنها القضاء على البطالة وكذا المساهمة رفع وتيرة الإنتاج الوطني ولما لا تحقيق الاكتفاء الذاتي خاصة في الجانب الفلاحي. فكل هذا يتطلب جهود حثيثة تمكن من إزاحة كل العراقيل المتعلقة بالعقار وتحقيق هاته الغاية يتطلب بالضرورة العمل على:

1- خلق استقرار في المنظومة القانونية: الذي سوف يساهم في استقرار المعاملات ومنه قراءة واضح ودقيقة للنصوص القانونية مما لا يدعو المجال لأي غموض الذي قد يحيط بها الذي بدوره يساهم في الإسراع في عملية التنفيذ.

2-التخفيف من الإجراءات الإدارية: لطالبي العقار مع إعطاء الضمانات الكافية والكفيلة لتجسيد المشاريع لأن هاته الإجراءات ثقيلة ومكلفة وطويلة تحول دون التطبيق الأمثل لهاته المشاريع.

3-السرعة في اتخاذ القرار:سواء كان هذا القرار بالموافقة من عدمه في أقرب الآجال لتمكين أصحاب المشاريع إتمام باقي الإجراءات لأن المشرع الجزائري وضع أجال محددة في جميع المجالات إلا أن الواقع يفرض عكس ذلك،ضف إلى ذلك تعسف الإدارة في استعمال حقها وضرب القوانين عرض الحائط دون أن ننسى البيروقراطية الإدارية والتي تسعى الدولة جاهدة في القضاء عليها من خلال تشديد العقوبات على مرتكبي المخالفات القانونية.

4-إعادة النظر في التحفيزات المقدمة من أجل التشجيع على الاستثمار: وكذا خلق أكبر عدد ممكن من المؤسسات التي تعنى بهذا المجال وهذا لا يكون إلا من خلال الإعفاء الضريبي مثلا خاصة في بداية المشاريع وكذا تفضيل المؤسسات الناشئة في إطار الاستثمار خاصة منها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على باقي المؤسسات الأخرى مع تخصيص نسبة من المشاريع العمومية لهاته المؤسسات .

5-محاولة اقتراح حلول بديلة: من شأنها حل مشكل المسح و الإجراءات المتعلقة به هذا الجراء الذي أرق الدولة سواء في مجال اختيار الأرضية لتنفيذ المشاريع أو بالنسبة للمشاريع المنجزة وتتطلب مع مرور الوقت عملية صيانة أو إعادة اعتبار أو تهيئة والتي تصطدم في كل مرة بمشكل شهادة التسجيل العقاري والذي يلح عليه المشرع الجزائري في كل مرة من خلال قوانين المالية.

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01

الجدول الخاص بالتمييز بين المشروع والبرنامج

المشروع	البرنامج	أوجه التفرقة
مجموعة من الأنشطة و العمليات المترابطة	مجموعة من المشاريع التي توحيها هدف واحد إدارة الموارد، المهمة	من حيث التعريف
محدد وقابل للقياس	إطار زمني واسع	من حيث المدة
ينفذ عند اكتمال الأنشطة المخططة بحلول التاريخ المخطط	النتيجة هي تغيير في الحالة و الوضع	من حيث النتيجة
	تنفيذ البرنامج أكثر صعوبة من تنفيذ المشروع حيث يجب تنسيق جميع مكونات المهمة	من حيث التعقيد

الملحق رقم: 02

خاص بنموذج عن إجراءات الشكلية في انجاز المشاريع العمومية
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية مستخرج محضر اجتماع اللجنة البلدية للصفقات

ليوم: 2021/08/24

عام ألفين وواحد وعشرون وفي اليوم الرابع والعشرون من شهر أوت على الساعة العاشرة (10:00^س) صباحا بمقر البلدية، اجتمع أعضاء لجنة الصفقات البلدية بناء على الاستدعاء رقم 4182 المؤرخ في: 2021/08/16 وبحضور السادة :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية، رئيس اللجنة
- عضو بالمجلس الشعبي البلدي لبلدية، عضو
- عضو بالمجلس الشعبي البلدي لبلدية، عضو
- ممثل عن مديرية التجهيزات العمومية لدائرة
-، عضو (مقرر الجلسة)
- ممثل المصلحة المتعاقدة، عضو
- ممثل المديرية العامة للميزانية، (مستخلف)

جدول الأعمال: المصادقة على مشروع الصفقة الخاص ب: في إطار

برنامج المخطط البلدي للتنمية.

افتتحت الجلسة من طرف السيد رئيس اللجنة، مرحبا بالسادة الحاضرين
مذكرا إياهم بالنقطة المدرجة في جدول الأعمال المذكور أعلاه المتعلقة بدراسة مشروع الصفقة
الخاص ب:، تمّ أحال الكلمة مباشرة إلى السيد:

(مقرر الجلسة) ليقوم هذا الأخير بعرض التقرير التحليلي لمشروع الصفقة ليقوم هذا الأخير بعرض التقرير التحليلي لمشروع الصفقة التي تضمنت بعض التحفظات وهي كالآتي:

• على مستوى الوثائق الثبوتية:

- 1- إرفاق دفتر الشروط الأصلي المصادق عليه من طرف لجنة الصفقات العمومية
- 2- إرفاق مقرر التأشيرة الخاصة بدفتر الشروط
- 3- إرفاق ملف الترشح
- 4- إرفاق مقرر تعيين لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض
- 5- إرفاق مستخرج محضر الفتح والتقييم
- 6- إرفاق مداولة المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها
- 7- إرفاق الإعلانات الإشهارية لطلب العروض والمنح المؤقت

• على مستوى مشروع الصفقة:

- 1- تم تعديل بنود مشروع الصفقة
- 2- تم إرفاق مخطط تنفيذ الأشغال

وبعدها فتح النقاش بين أعضاء اللجنة الذين قاموا بدراسة شاملة لبنود مشروع الصفقة وعليه صادق الأعضاء الحاضرين بالإجماع على مشروع الصفقة بعد رفع جميع التحفظات والخاص بمشروع: في إطار برنامج المخطط البلدي للتنمية المبرمة مع لصالح لشركة العرض الوحيد المتأهل تقنيا بنقطة: 80/65 بعرض مالي بكل الرسوم يقدر ب: المبلغ بالحروف(الارقام) لمدة انجاز تقدر ب:..... أشهر.

حرر هذا المحضر في اليوم، الشهر والسنة المذكورين أعلاه.

رئيس اللجنة

الملحق رقم:03

خاص بنموذج عن إجراءات الشكلية في انجاز المشاريع العمومية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

-مستخرج محضر اجتماع لجنة فتح الأطراف وتقييم العروض-

محضر تقييم العروض

ليوم: 2021/07/15

في سنة ألفين وواحد وعشرين وفي اليوم الخامس عشر من شهر جويلية على الساعة الخامسة عشرة (15:00 سا) مساء
بمقر بلدية, انعقد اجتماع تقييم العروض بحضور السادة:

رئيس اللجنة -
عضو باللجنة-
عضو باللجنة-
عضو باللجنة-

جدول الأعمال: تقييم العروض الخاصة بمشروع في إطار المخطط البلدي للتنمية.

افتتحت الجلسة من قبل السيد, رئيس اللجنة مرحبا بالحاضرين ومذكرا إياهم بجدول الأعمال المذكور أعلاه،
ليقوم بعد ذلك بعرض الإجراءات التي اتخذت بشأن هذه العملية والمتمثلة فيما يلي:
-الإعلان عن طلب عروض مفتوح مع اشتراط قدرات دنيا رقم: 2021/07 الصادر بتاريخ 2021/07/08 بجريدة "المحور" باللغة العربية
وبجريدة

" OUEST-INFO " باللغة الفرنسية لمدة إعداد العروض محددة ب: ثمانية (08) أيام.

-سحب أربعة (04) دفاتر شروط طمع استلام عرض (01) وحيد.

-فتح الأطراف بتاريخ 2021/07/15 .

وبعد ذلك شرع الأعضاء في عملية تقييم العروض المستلمة كما هو مبين أدناه:

الملحق رقم 04

خاص بنموذج عن إجراءات الشكلية في انجاز المشاريع العمومية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

رقم التعريف الجبائي:

إعلان عن طلب العروض المفتوح مع اشتراط قدرات دنيا رقم: 2021/07

يعلن السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... عن طلب العروض المفتوح مع اشتراط قدرات دنيا رقم 2021/07 طبقا للمادة 44 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 لإنجاز المشروع المسجل في إطار برنامج المخطط البلدي للتنمية:

.....*

فعلى المقاولات المعنية بهذا الإعلان سحب دفتر الشروط من مكتب الصفقات رقم 02- مقابل دفع مبلغ:..... دج خلال أيام وساعات العمل القانونية.

ترسل العروض إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من أول ظهور هذا الإعلان في إحدى اليوميات الوطنية أو الجهوية والنشرة الرسمية لصفقات المعامل العمومي في ظرف رئيسي مبهم التسمية يحمل عبارة: إلى السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي "لا يفتح إلا من طرف لجنة فتح الأطراف وتقييم العروض - طلب العروض المفتوح مع اشتراط قدرات دنيا رقم: 2021/07 -- ويحتوي الظرف الرئيسي على ثلاثة أطراف منفصلة: الأول يحوي عبارة "ملف الترشيح" والثاني يحوي عبارة "العرض التقني" والثالث يحوي عبارة "العرض المالي"، ترفق العروض بالوثائق التالية:

أ- ملف الترشيح:

- التصريح بالترشيح
 - نسخة من السجل التجاري الإلكتروني
 - التصريح بالنزاهة
 - نسخة من مستخرج الضرائب (أقل من ثلاثة أشهر)
 - القانون الأساسي للشركة
 - نسخة من بطاقة الرقم التعريفي الجبائي
 - شهادة إيداع الحسابات الإجتماعية
 - مخطط الأعباء موقع ومختوم
 - الوثائق التي تتعلق بالتفويضات التي تسمح للأشخاص بالتزام المؤسسة
 - نسخة من شهادة الأعباء موقع ومختوم
 - شهادة التأهيل والتصنيف المهنيين نشاط رئيسي في أشغال البناء صنف 03
 - الحصيلة المالية السنوية لثلاث السنوات الأخيرة + المراجع المصرفية
- فما فوق

- نسخة من شهادة أداء المستحقات (CNASAT, CASNOS, CACOBATPH)
 - قائمة العتاد مبررة (بيان الملكية أو البطاقات رمادية + التأمين)
 - نسخة من شهادة الإنساب إلى CNAS الخاصة بالمستخدمين يبين فيها المستخدم
 - نسخة من شهادة السوابق العدلية أقل من ثلاثة (03) أشهر
 - نسخة من المراجع المهنية (شهادات حسن التنفيذ لأشغال مشابهة)
- ب- العرض التقني:

- التصريح بالاككتاب
- دفتر الشروط يحتوي في آخر صفحته على عبارة - قرئ وتم القبول - مكتوبة
- مخطط الإنجاز موقع ومختوم
- مذكرة تقنية تبريرية

بخط اليد

ج- العرض المالي:

• رسالة العرض

• جدول الأسعار الوحدوية + تفصيل كمي وتقديري.

• تحليل للسعر الإجمالي الجزائي

• التخفيض المحتمل من قبل المتعهد في ظرف مغلق محاييد

يبقى المتعهدون ملتزمين بعروضهم لمدة ثلاثة أشهر زائد مدة تحضير العروض ابتداء من تاريخ استلام العروض و يعتبر هذا الإعلان بمثابة دعوة للمترشحين

للمشاركة في اجتماع لجنة فتح الأظرفة الذي سينعقد بمقر البلدية في يوم العمل الموافق لآخر أجل لإيداع العروض قبل الساعة (13 و 30 د) زوالا وفتح

الأظرفة في نفس اليوم على الساعة 14:00 سا مساء،. وإذا صادف هذا اليوم يوم عطلة أو يومراحة قانونية فإتمدة تحضير العروض تمدد إلى غاية يوم العمل الموالي.

في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 05

خاص بنموذج عن إجراءات الشكلية في انجاز المشاريع العمومية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تلمسان

دائرة

بلدية

مستخرج محضر اجتماع لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض-

****محضر فتح الأظرفة****

ليوم: 2021/07/15

في سنة ألفين وواحد وعشرين وفي اليوم الخامس عشر من شهر جويلية على الساعة الرابعة عشرة (14:00 سا) مساء بمقر بلدية الرمشي، انعقد اجتماع فتح الأظرفة بحضور السادة:

رئيس اللجنة -
عضو باللجنة-
عضو باللجنة-
عضو باللجنة-

جدول الأعمال: فتح الأظرفة الخاصة بمشروع إطار المخطط البلدي للتنمية.

افتتحت الجلسة من قبل السيد, رئيس اللجنة مرحبا بالحاضرين ومذكرا إياهم بجدول الأعمال المذكور أعلاه، ليقوم بعد ذلك بعرض الإجراءات التي اتخذت بشأن هذه العملية والمتمثلة فيما يلي:
- الإعلان عن طلب عروض مفتوح مع اشتراط قدرات دنيا رقم: 2021/07 الصادر بتاريخ 2021/07/08 بجريدة "المحور" باللغة العربية وبجريدة " OUEST-INFO" باللغة الفرنسية لمدة إعداد العروض محددة ب: ثمانية (08) أيام.

- سحب أربعة (04) دفاتر شروط مع استلام عرض (01) وحيد.

بعد ذلك شرع الأعضاء في عملية فتح الأظرفة والتي أسفرت على النتائج المبينة في الجدول أدناه:

الوثائق التي تضمنها ملف العرض	الرقم	تعيين المتعهدين
<p><u>ملف الترشيح</u>: -التصريح بالترشح - التصريح بالنزاهة موقع ومختوم-القانون الأساسي للشركة-نسخة من شهادة إيداع الحسابات الاجتماعية-شهادة التأهيل والتصنيف المهنيين نشاط رئيسي في أشغال البناء صنف 03-نسخة من مستخرج الضرائب- نسخة من السجل التجاري-الحصيلة المالية السنوية لثلاث سنوات الأخيرة +المراجع المصرفية- نسخ من شهادات أداء المستحقات: CASNOS -CACOBATPH-CNASAT - قائمة العتاد مبررة (بيان الملكية أو البطاقات الرمادية+ التأمين) -نسخة من المراجع المهنية -نسخة من شهادة الإنتساب إلى CNAS الخاصة بالمستخدمين - نسخة من شهادة السوابق العدلية- نسخة من بطاقة رقم التعريف الجبائي .</p> <p><u>العرض التقني</u>: -التصريح بالإكتتاب -دفتر الشروط موقع ومختوم مكتوب في آخره عبارة قرئ وتم القبول-مذكرة تقنية تبريرية موقعة ومختومة.</p> <p><u>العرض المالي</u>: -رسالة العرض موقعة ومختومة-جدول الأسعار الوحدوية +تفصيل كمي وتقديري بمبلغ بكل الرسوم يقدر ب: 16.053.195.20دج لمدة إنجاز تقدر ب: 06 أشهر.</p> <p><u>الوثائق الناقصة</u>: -نسخة من شهادة السلوك الجبائي -مخطط الأعباء موقع ومختوم.</p>	<p>.....</p> <p>01</p>	

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

قائمة المصادر:

- 01-الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، ج ر العدد 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- 02-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر عدد 55 في 19 ديسمبر 1990.
- 03-القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر 37 في 03 يوليو 2011
- 04-القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، ج ر 12 في 29 فبراير 2012
- 05-قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 جريدة رسمية العدد 79 في 30 ديسمبر 2019 .
- 06-المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج ر ، العدد 50 20 سبتمبر 2012 .
- 07-المرسوم رقم 73/136 المؤرخ في 09/08/1973 المتعلق بشروط تسيير وتنفيذ مخططات البلدية للتنمية، ج ر العدد 67، 1973.
- 08-المرسوم التنفيذي 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز قطع الأراضي الفلاحية ج ر العدد 17، 83 سبتمبر 1997.
- 09-المرسوم التنفيذي رقم 09-148 المؤرخ في 02 ماي 2009 المعدل والمتمم للمرسوم 98-227 المؤرخ في 13 يوليو 1998 المتعلق بنفقات الدولة للتجهيز ، ج ر العدد 26 في 03 مايو 2009.
- 10-المرسوم التنفيذي رقم 09-374 المؤرخ في 16 نوفمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 92-414 المتعلق بالنفقات السابقة الملتمزم بها ج ر العدد 67.
- 11-تعليمة الوزير الأول رقم 1356 بتاريخ 01 أوت 2015 بخصوص التوضيحات التكميلية من أجل تجسيد التدابير الرامية إلى تعزيز التوازنات الداخلية والخارجية للبلاد

قائمة المراجع

12-التعليم الوزارية رقم 01 المؤرخة في 13 فيفري 2020 الصادرة عن وزارة الصناعة والمناجم المتعلقة بمنح العقار الموجه للاستثمار .

قائمة المراجع:

- 01- مختار حمزة ،دراسات التنمية الريفية المتكاملة بمصر ،مكتبة الخانجي، مصر 1994
- 02- بادر علي محمد، العالم ليس للبيع مخاطر العولمة على التنمية المستدامة،الأهلية للنشر و التوزيع ،عمان 2003
- 03- عباس محمد محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومة ،الجزائر 2003 ،ط3
- 04- عبد المطلب عبد الحميد، التمويل المحلي والتنمية المحلية، دار الجامعة الاسكندرية 2003
- 05- بعلي محمد الصغير،قانون الإدارة المحلية الجزائري ،دار العلوم الجزائر 2004
- 06- خلاصي رضا، النظام الجبائي الجزائري، ج 1 ،دار هومة ،الجزائر 2006
- 07- داودي الطيب، الإستراتيجية الذاتية لتمويل التنمية الاقتصادية ،دار الفجر للنشر والتوزيع 2008
- 08- سمير محمد عبد الوهاب، دور الإدارة المحلية والبلديات في إعادة صياغة الدولة منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية،مصر 2009
- 09- الزغبي سمار خالد، تنظيم السلطة الإدارية ،منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية مصر 2009
- 10- بوعمران عادل ،البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر 2010

المذكرات والرسائل الجامعية

- 01- خنفري خيضر، تمويل التنمية المحلية في الجزائر واقع وأفاق، مذكرة دكتوراه، كلية الاقتصاد، جامعة الجزائر 2011

قائمة المراجع

- 02-عزيزمحمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في إدارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة ورقلة 2010
- 03- غضبان رابح، جباية الجماعات المحلية، مذكرة ماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر 2001
- 04- ريان عبد السلام، التنمية المحلية ومدى فعالية البرامج البلدية للتنمية بولاية الاغواط، مذكرة ماجستير المدرسة العليا للأساتذة في الآداب والعلوم الإنسانية، الجزائر 2006
- 05- حماني ساجية: مذكرة لنيل الماجستير-حقوق-فرع الدولة و المؤسسات العمومية. جامعة الجزائر 1، 2008.
- 06-ميعادي حسان، تقسيم المصادر الجبائية بين الدولة و الجماعات المحلية، مذكرة ماجستير كلية الاقتصاد، جامعة الاغواط 2011
- 07- حمادو سليمة، إصلاح الجماعات المحلية في الجزائر كخيار استراتيجي، مذكرة ماجستير، كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2012
- المقالات العلمية**
- 01- عبد اللطيف إبراهيم، الإطار الفكري للتنمية المحلية مجلة الإدارة، العدد 03، سنة 1992
- 02- مرغاد لخضر الإيرادات العامة للجماعات المحلية في الجزائر، مجلة العلوم الاقتصادية. جامعة بسكرة، العدد 07، فيفري 2005
- 03- محمد حجاري: إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16 (2012).
- 04- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 06، جانفي 2012 .
- 05- وهيبة بن ناصر، التمويل المحلي ودوره في التنمية المحلية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية، العدد السادس .

قائمة المراجع

06--بوترعة بلال ، حافي اسيا، غناية محمد إقبال، مقال بعنوان المشاريع التنموية بالمناطق الحدودية، مجلة الاقتصاد والقانون، العدد02/ديسمبر2018.
الملتقيات

01-الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر. جامعة حمة لخضر الوادي كلية العلوم الاقتصادية التجارية.2017

مواقع انترنيت

[https://accdyscussion.com.03-03-2015.12-04-2022.](https://accdyscussion.com.03-03-2015.12-04-2022)

[https://www.ctc.dz.org.08-12-2016.15-05-2022.](https://www.ctc.dz.org.08-12-2016.15-05-2022)

<https://mawdo3.com.23-11-2018.02-02-2022>

[https://ujeeb.com.02-09-2021.31.01-22.](https://ujeeb.com.02-09-2021.31.01-22)

[https://www.tatha9af.com.05-09-2021.11-03-2022.](https://www.tatha9af.com.05-09-2021.11-03-2022)

[https://ar.weblographic.com.26-04-2022.](https://ar.weblographic.com.26-04-2022)

الْفَرَسِ

الصفحة	الموضوع
	الشكر والعرفان
	الإهداء
01	قائمة المختصرات
02	المقدمة
06	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمشاريع التنموية
06	تقديم
07	المبحث الأول: ماهية المشاريع التنموية
07	المطلب الأول: مفهوم المشاريع التنموية
07	الفرع الأول: تعريف المشاريع التنموية
12	الفرع الثاني: الفرق بين البرنامج و المشروع
12	المطلب الثاني: تصنيف المشاريع التنموية
13	الفرع الأول المشاريع العامة
13	الفرع الثاني: المشاريع الخاصة
15	المبحث الثاني: أهمية وأدوار المشاريع التنموية
15	المطلب الأول: أهداف وأبعاد المشاريع التنموية
15	الفرع الأول: أبعاد المشاريع التنموية
16	الفرع الثاني: أهداف المشاريع التنموية
18	المطلب الثاني: دور المشاريع التنموية
18	الفرع الأول: دور المشاريع في التنمية المحلية
27	الفرع الثاني: دور المشاريع في التنمية الشاملة
30	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالعقار في انجاز المشاريع التنموية
31	مقدمة الفصل الأول
32	المبحث الأول: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع العامة
32	المطلب الأول: الإجراءات الإدارية والشكلية لتنفيذ المشروع
32	الفرع الأول: الإجراءات الإدارية

الفهرس

34	الفرع الثاني: الإجراءات الشكلية
35	المطلب الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالعمار في انجاز المشاريع عبر مختلف المراحل
35	الفرع الأول: قبل الإنجاز
37	الفرع الثاني: أثناء الإنجاز
40	الفرع الثالث: بعد الإنجاز
42	المبحث الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالمشاريع الخاصة
42	المطلب الأول: الإجراءات الإدارية والشكلية
42	الفرع الأول: الإجراءات الشكلية
44	الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية
46	المطلب الثاني: الإشكاليات المتعلقة بالعمار في انجاز المشاريع الخاصة
46	الفرع الأول: إشكالية العمار الصناعي والفلاحي
55	الفرع الثاني: مشكل التمويل والتمويل
57	الفرع الثالث: مشاكل أخرى
60	خلاصة الفصل الثاني
61	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع

يضطلع العقار بدور محوري في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية وتقليص الفوارق المجالية وترسيخ العدالة الاجتماعية. غير أنه في ظل أوجه القصور التي تعترى القواعد الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار وفي ما يتعلق بحماية الحقوق العقارية تشكل تدريجياً مشكل العقار في مجال انجاز المشاريع التنموية بالرغم من أن الجزائر تمتلك وعاء عقاري لا بأس به يسمح بإنجاز المشاريع بكل أريحية. إلا أن الإجراءات القانونية المعقدة الشكلية والإدارية ضف إلى ذلك تعسف الإدارة في استعمال القانون أزم الوضع أكثر فأكثر

مما جعل الواقع يفرض عكس ذلك وخلق أزمة في العقار مما انجر عنه جملة من العوائق التي عكرت مسار التنمية. الأمر الذي دفع بالدولة إلى الإسراع في إيجاد حلول بديلة للنهوض بالعقار وبغية الإلمام والإحاطة بمختلف جوانب الموضوع وللإجابة على الإشكالية المطروحة والمتمثلة مدى أهمية العقار في حل الإشكاليات المتعلقة به في مجال المشاريع التنموية؟ قمنا من خلال بحثنا هذا التعرض لمختلف العراقيل التي تعترض العقار في مجال انجاز المشاريع التنموية سواء كانت عراقيل متعلقة به قبل انجاز المشروع أو اثناء الإنجاز حتى بعد الانجاز محاولين بذلك المساهمة في تقديم بعض الاقتراحات للحد من هذا المشكل

حيث تتمثل هذه الاقتراحات في:

- 1- التقليل من الإجراءات الإدارية والشكلية لطالبي العقار الموجه للاستثمار؛
- 2- المتابعة الفعلية للمستفيدين من العقار وفي حالة ثبوت عدم الاستغلال يسحب العقار ويلغى المشروع أو يقدم إلى مستفيد آخر بعد مرور مدة معينة تفادياً لفكرة الحصول على القروض من أجل انجاز المشروع كحجة وهو ما يتعارض مع الواقع (قرض يسحب من أجل الهروب إلى الخارج)؛
- 3- تفعيل آليات الرقابة وتكثيفها حماية للمال العام؛
- 4- إعطاء تحفيظات وامتيازات لأصحاب المشاريع خاصة في بداية المشروع مما يساعد على تحقيق الأهداف المسطرة وفي وقت وجيز؛
- 5- ضرورة إيجاد حلول بديلة لطلب شهادة التسجيل العقاري الناتج عن تعطل إجراء المسح خاصة وأن هذه الشهادة تتجدد كل 3 سنوات ومنصوص عليها في قوانين المالية .

Résumé

L'immobilier joue un rôle central dans la promotion du développement économique, la réduction des disparités spatiales et l'établissement de la justice sociale. Cependant, compte tenu des carences dans les textes légaux et réglementaires régissant l'immobilier et par rapport à la protection des droits immobiliers, la problématique de l'immobilier dans la réalisation des projets de développement se pose progressivement. Bien que l'Algérie possède un cadre immobilier cependant qui permet la mise en œuvre de projets de développement avec tout son confort. Cependant, la complexité des procédures judiciaires formelles et administratives, en plus de l'abus de l'administration dans l'utilisation de la loi, a rendu la situation de plus en plus difficile.

Ce qui a fait que la réalité a imposé le contraire et a créé une crise de l'immobilier, qui s'est traduite par un certain nombre d'obstacles qui ont perturbé le cours du développement.

Cela a poussé l'état à accélérer la recherche de solutions alternatives à la revalorisation de l'immobilier afin de se familiariser avec les différents aspects du sujet et de répondre au problème posé, qui est l'ampleur de l'importance de l'immobilier dans la résolution des problèmes liés à dans le domaine des projets de développement !

A travers de nos recherches, nous avons exposé cette exposition aux différents obstacles auxquels l'immobilier est confronté dans le domaine de la mise en œuvre de projets de développement qu'ils agissent d'obstacles liés à celui-ci avant la réalisation du projet ou pendant la réalisation et même après la réalisation, en essayant de contribuer à fournir quelques suggestions pour réduire ce problème

Où sont ces suggestions ;

1/réduire les démarches administratives et formelles pour les demandeurs de biens destinés à l'investissement

2/suivi effectif des bénéficiaires du bien immobilier et en cas de non-exploitation avérée, le bien est retiré et le projet est annulé ou soumis à un autre bénéficiaire après un certain délai afin d'éviter l'idée d'obtenir des prêts afin de mener à bien le projet comme argument, ce qui n'est pas conforme à la réalité (un prêt retire pour s'enfuir à l'étranger)

3/activer et intensifier les mécanismes de surveillance pour protéger les fonds publics

4/donner des incitations et des privilèges aux propriétaires de projets privés au début du projet, ce qui aide à atteindre les objectifs fixés peu de temps

5/la nécessité de trouver des solutions alternatives à la demande d'un certificat d'immatriculation foncière résultant de l'échec de la procédure

d'arpentage,d'autant plus que ce certificat est renouvelé tous 3ans et prévu dans les lois de finances.