



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر في ميدان الحقوق

تخصص قانون عقاري بعنوان:

## النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر

من إعداد الطالبة:

تحت إشراف الأستاذ:

✓ سديرة ليندة

✓ د. عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	دكتور	مخلوف طارق
مشرفا ومقررا	دكتور	عزاز مراد
ممتحنا	دكتور	الوافي فيصل

السنة الجامعية: 2022/2021





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر في ميدان الحقوق

تخصص قانون عقاري بعنوان:

## النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر

تحت إشراف الأستاذ:

✓ د. عزاز مراد

من اعداد الطالبة:

✓ سديرة ليندة

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	دكتور	مخلوف طارق
مشرفا ومقررا	دكتور	عزاز مراد
ممتحنا	دكتور	الوافي فيصل

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ"

المجادلة: 11

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله ربي العالمين والحمد لله الذي هداني لهذا وما كنت اهتدي لولا أن هداني الله ،الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبذكره تيسر الطاعات،وبشكره تنزل الرحمات ويضاعف الأجر والحسنات.

أشكر الله عز وجل الذي وفقني لإتمام هذا العمل ومن باب من لم يشكر الناس لم يشكر الله .

أتقدم بالشكر الجزيل النابع من أعماقي إلى الذي لم يبخل عليا بالنصيحة والتوجيه،فكانت توجيهاته الشمعة التي أضاءت مسيرتي للوصول إلى جني ثمار مشواري الدراسي ،إلى الذي أفادني أستاذا محاضرا وأستاذا مشرفا،إلى أستاذي الافضل:عزاز مراد فلا أملك العرفان بما تفضل به عليا إلا ان أسدي له وافر الشكر وأتقدم له بعمق الامتنان وخالص التقدير عسى الله أن يديمه في خدمة العلم ،وينفع به البحث العلمي ،فحياه الله وسدد خطاه.

والشكر لكل من ساعدني سواء من قريب او بعيد ولو بكلمة طيبة في إنجاز هذا التقرير.

## إهداء...

إلى من قال الله عز وجل في حقهما . 'أَفَلَا تُقَالُ لَهُمَا أُمَّةٌ وَلَا تُنْهَرُهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا (23) وَأَخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّي أَرْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا(24) صدق الله العظيم

### {سورة الإسراء}

إلى التي واستتي بتشجيعها ولم تبخلني بدعواتها أُمي الحبيبة حفصها الله وأطال في عمرها .

إلى أبي العزيز أطال الله في عمره وصانه.

إلى عائلتي وأقاربي.

إلى كل الأصدقاء والأحبة .

إلى كل زملائي في الدفعة .

إلى كل من أراد ليا النجاح...

# المقدمة

## مقدمة :

إن اختيار المناطق الصناعية المناسبة تعد جزءا مهما من التحليل المكاني للأنشطة الصناعية وتحديد عوامل توطنها لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة وكاملة. كما يتطلب تطور الصناعة وتوطينها تجهيزا مناسباً للمناطق الصناعية بطرق مواصلات ذات قوة كبيرة، ومجمعات سكنية مجهزة بأسس حياة مشتركة هامة. فالمناطق الصناعية تشكل أداة فعالة لا غنى عنها لتشجيع وترقية الاستثمار، وتوسيع نطاق تأسيس الصناعات بما يلبي حاجيات الاقتصاد للتوطين وتهيئة المناخ اللازم لدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة حيث تكون وسيلة فعالة لتحقيق الأهداف التنموية على المستويين المحلي و الوطني.

فأي استثمار مرتبط أساسا بوجود عقار لتشجيع وتنفيذ المشاريع ذات الطابع الصناعي أو التجاري، ومن أهم العقبات التي تواجه المستثمر لإنجاز استثماره هو مشاكل الحصول على العقار. ولما كان العقار يشكل عاملا أساسيا في تحقيق وتشجيع الاستثمار، كان لزاما على السلطات العمومية إيجاد إطار قانوني وهيكل لتسيير العقار الصناعي.

فبالنسبة للجزائر قامت الدولة منذ الاستقلال بإصدار كم هائل من النصوص القانونية لإنشاء مناطق صناعية لاحتواء مختلف المشاريع الاستثمارية، فبعد استرجاع السيادة الوطنية، وجدت الدولة نفسها أمام قطاع صناعي يركز على مجرد صناعات خفيفة، غير مترابطة بينها، وموزعة بطريقة غير متوازنة، مما أدى إلى اختلال في توازن التنمية الاقتصادية بين مختلف أرجاء الوطن. وهذا ما جعل الحكومات المتعاقبة تعتمد على ميكنزمات التخطيط المركزي، ليس لوظائف الاستثمار فقط بل امتد ذلك لمجالات الإنتاج والتوزيع فقد حاولت توزيع الاستثمارات الوطنية الصناعية في جهات عديدة من الوطن، ورفع الضغط عن المناطق الساحلية وتحقيق تنمية صناعية وطنية وإقليمية شاملة.

بالتالي تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع، في أن المناطق الصناعية هي أحد عوامل نجاح الاستثمار الصناعي، كما أنها تعد أحد عوامل نجاح سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر. لهذا وبعد وصولها إلى درجة كبيرة من التدهور، فإن السلطات الجزائرية تحاول وفي كل مرة إيجاد الحلول اللازمة لإعادة تأهيلها. كما يعتبر موضوع المناطق الصناعية من المواضيع الذي يحضنا باهتمام كبير خاصة في الدول الصناعية او التي تبحث عن تطوير الصناعة، خاصة وان الصناعة من أهم مصادر التنمية، وذلك بهدف مواكبة متطلبات التطورات السريعة التي يشهدها



العالم اليوم، والمتمثلة في زيادة وتيرة الاندماج في الاقتصاد العالمي، وازدياد حدة المنافسة على استقطاب الاستثمارات الاجبية، التي تحتاج بالدرجة الاولى إلى مناطق صناعية.

اما ما تعلق بأهداف هذه الدراسة فتتمثل في التعرف على مفهوم المناطق الصناعية، وتقسيماتها المختلفة والتعرف على دورها، هذا بالإضافة الى التعرض الى الإطار المؤسسي المكلف بإنشاء المناطق الصناعية والقواعد القانونية الخاصة بالتعمير عند إنشائها.

أما ما تعلق بأسباب اختيارنا الموضوع فترجع لأسباب موضوعية وأخرى ذاتية، حيث تتمثل الأسباب الشخصية في الرغبة في التعرف أكثر على المناطق الصناعية واطارها القانوني بالجزائر ، بالإضافة إلى حب الاطلاع على خبايا العقار الصناعي بصفة عامة، والتعمق أكثر في إحدى المجالات المهمة في النهوض باقتصاد الدول . أما ما تعلق بالأسباب الموضوعية فتتمثل في كون المناطق الصناعية تعتبر احد هذه الموارد التي ما إن أحسن استغلالها فإنها حتما سوف تساهم في تحقيق التنمية المرجوة حيث تعتبر المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على المستويين البيئي والتموي كونها تنهي متاعب المنشآت المخالفة ضمن التجمعات السكانية من جهة، وتحقق إمكانية إقامة المشاريع الصغيرة أو المتوسطة والتي تعد شرايين الصناعات الكبيرة من جهة أخرى.

وسعيا منا لإثارة هذا الموضوع والإحاطة به باعتباره من أهم المواضيع التي تعالج احد أهم مرتكزات العقار الصناعي، كانت الإشكالية المطروحة تتمثل في : {هل توصلت السلطات العمومية الى التوفيق بين دور المناطق الصناعية كوسيلة لتحقيق سياسة الدولة في تهيئة الاقليم؟ وهذا من خلال قواعد تنظيم المناطق الصناعي وبين دورها في توفير العقار الصناعي}

وقد انبثق عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية تتمثل في ما يلي :

ماهي المناطق الصناعية؟ وما مدى إختلافها عن التوطنات الاخرى واهدافها؟

وما هي الهيئات المكلفة بإنشائها وتهيئتها؟

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي الإستقرائي لتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بالمناطق الصناعية وكذا توضيح بعض المفاهيم الأساسية حول الموضوع .

و لم نواجه أي صعوبات في معالجة هذا الموضوع .

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا إلى تقسيمه إلى فصلين:

الفصل الأول: عدم ضبط مفهوم للمناطق الصناعية وأهدافها.

الفصل الثاني: عدم دقة النصوص القانونية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

## الفصل الاول: عدم ضبط مفهوم للمناطق الصناعية وأهدافها

- ❖ المبحث الاول: تشعب مفهوم المناطق الصناعية الى عدة علوم
  - ✓ المطلب الأول: تعريف المناطق الصناعية
  - ✓ المطلب الثاني: أصناف المناطق الصناعية
  - ✓ المطلب الثالث: تمييز المناطق الصناعية عن غير من التوطنات الصناعية
- ❖ المبحث الثاني: أهداف اقامة المناطق الصناعية
  - ✓ المطلب الأول: دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية الاقتصادية
  - ✓ المطلب الثاني: دور المناطق الصناعية في توفير المناخ اللازم لنجاح الاستثمار الصناعي:
  - ✓ المطلب الثالث: دور المناطق الصناعية في تهيئة الاقليم وتنمية المناطق الأقل تطورا

تعتبر المناطق الصناعية احد الموارد التي ما إن أحسن استغلالها فإنها حتما سوف تساهم في تحقيق التنمية التي فرضها العصر الزاهن على بلادنا لمواكبة التطورات الحاصلة في مختلف المجالات من أجل تنمية شاملة مستدامة تسعى للوفاء بالحاجات المادية والمعنوية لأفراد المجتمع، كما تعد المناطق الصناعية وسيلة لتنظيم العقار الصناعي، حيث تمثل المناطق الصناعية وسيلة لتهيئة الاقاليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، فوجود المناطق الصناعية في كافة الأقاليم والمدن الكبرى له أهمية كبرى بالنسبة للتنمية، حيث أنها ستخلق جوا ملائما لاستقرار الصناعة وجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، لتوافرها على المزايا المساعدة في استقطاب هذه الاستثمارات مما يؤدي في النهاية إلى تحقيق نوع من التوازن الجهوي و الإقليمي، وقصد معرفة مفهوم هذه المناطق الصناعية والتعمق فيها والهدف من انشائها، سوف نتعرض فيها الفصل الى مفهومها (مبحث الأول)، ثم التعرض بعد ذلك الى أهداف اقامتها (مبحث ثاني)

## المبحث الأول: تشعب مفهوم المناطق الصناعية الى عدة علوم

ان المناطق الصناعية تعتبر من الادوات التي تسمح للسلطات العمومية من خلالها اقامة المناطق الصناعية وفقا لسياسية الحكومة في استقطاب التصنيع على مختلف المستويات والاقاليم، حيث تحظى قضية إنشاء وتطوير المناطق الصناعية بأهمية من قبل الدول والحكومات نظرا لأهميتها بالنسبة لعملية التنمية الصناعية ودورها في تحقيق تنمية مستقرة ومتوازنة عبر كل المناطق، وتراعي جميع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية و البيئية للعمل على أن تكون هذه التنمية المنشودة مستمرة في إطار ما يعرف بالتنمية المستدامة، وعليه ضمن هذا المبحث سنتطرق الى تعريف المناطق الصناعية (مطلب أول)، ثم التعرض بعد ذلك الى تصنيفاتها المختلفة (مطلب ثاني) ونميز في الاخير بينها وبين باقي التوطنات الصناعية (مطلب ثالث).

## المطلب الأول: البحث عن تعريف للمناطق الصناعية

تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات، وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية: النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، المنطقة الصناعية<sup>1</sup>، ويختلف تعريفها من علم الى اخر، لذلك سوف نتعرض في البداية الى التعريف الاصطلاحي كفرع أول لها ثم التعريف القانوني كفرع ثاني.

## الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي للمناطق الصناعية

الأصل أن مصطلح منطقة صناعية هو من نتاج علم الجغرافيا الصناعية. ومن أهم وظائف هذا العلم دراسة العوامل التي تساعد على تحديد المواقع الصناعية، وكذا بنية هذه المواقع، كما يهتم هذا العلم بدراسة التوزيع الجغرافي للصناعة على مستوى الإقليم، وعرفت المناطق الصناعية على انها حقيقة مادية مرئية في الواقع، ويشترط فيها أن تكون منطقة واسعة متماسكة نسبيا، وقابلة للتمييز. وتأثر في الاقتصاد الوطني أو الإقليمي تأثيرا حقيقيا، كما

<sup>1</sup> موسى بن منصور، مداخلة بعنوان البعد البيئي في اختيار مواقع المناطق الصناعية، في اطار اليوم الدراسي حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر - دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعرييج، 12-19 ماي 2010 معهد العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي البشير الإبراهيمي برج بوعرييج.

تحتوي مجموعة من المركبات الصناعية تتميز بقيام ارتباطات أو علاقات متبادلة على أشكال متنوعة من التكامل والتعاون<sup>1</sup>.

وتعرف المناطق الصناعية من زاوية الاقتصاد الجغرافي بأنها تسمية عامة يراد بها منطقة جغرافية (خاضعة للتخطيط والتطوير) مخصصة لإقامة وحدات مخصصة للاستخدام الصناعي (المصانع والمستودعات)....، تتموقع خارج مجال السكن الحضري ويمكن أن تستفيد من امتيازات وإعفاءات ضريبية<sup>2</sup>.

كما عرفت المناطق الصناعية في مجال التخطيط العمراني على أنها مجرد مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، وتنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني. ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق (النقل)، وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها، كما عرفت على أنها تلك المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو الورش أو المخازن أو المستودعات أو الحظائر، وغيرها من المحال المقلقة للراحة، أو المضرة بالصحة العامة أو المخلة بالامن العام<sup>3</sup>.

كما عرفت المنطقة الصناعية على أنها مواقع أدخلت عليها التحسينات لتشكل عاملاً محفزاً لإنشاء الصناعات بكل أنواعها وأحجامها، وأن الخدمات المقدمة في المنطقة الصناعية تقتصر على تحديد الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية بتخصيص مساحة معينة لكل مشروع حسب حاجته، وحسب تقدير الجهات ذات العلاقة لهذه الحاجة، فضلاً عن مد الطرق دون تقديم أي خدمات أو توجيهات ويصبح كل مشروع مسئول عن إدارة مشروعه لعدم وجود إدارة موحدة، وتضم المنطقة الصناعية صناعات من الأنواع والأحجام كافة<sup>4</sup>، كما يعرف البعض المنطقة الصناعية بأنها مكان تتجمع فيه الصناعات المختلفة في مساحة من الأرض، خطت

<sup>1</sup> أحمد حبيب رسول، جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، 1999، ص 22 .

<sup>2</sup> يليب جيجو، وآخرون، الدليل الإرشادي لإدارة البيئة للمناطق الصناعية، برنامج سيم وإدارة التنمية الدولية البريطانية، 2005، ص 28 .

<sup>3</sup> جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2002، ص 10 .

<sup>4</sup> مي ثامر رجب عبود العزاوي، أثر المستوطنات الصناعية في التنمية الإقليمية . دراسة تطبيقية على مستوطنة النهروان الصناعية في العراق، مذكرة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، 2000، ص 5.

لإقامة المصانع والورش حسب تصميمات محددة ومطابقة لشروط وقوانين إقامة مباني الورش والمصانع ، وتجهز بالبنية التحتية اللازمة من شوارع داخلية وطرق خارجية مع توفير المياه والكهرباء وورش الخدمات الفنية المشتركة وغير ذلك من الخدمات العامة وتشمل المنطقة الصناعية على مصانع متنوعة ولها إدارة موحدة تقدم الحوافز والخدمات للمستثمرين<sup>1</sup>.

ومهما اختلفت التسميات فهي تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين. وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات.

#### الفرع الثاني: التعريف القانوني للمناطق الصناعية

ان المتصفح للنصوص القانونية التي نظم بها المشرع الجزائري المناطق الصناعية، يلاحظ عدم تحديده لمفهوم المنطقة الصناعية، بالرغم من كونها قد أنشئت في الفترة الاستعمارية، وبعد استرجاع السيادة الوطنية لم يقم المشرع في النصوص القانونية التي أصدرها إلا بتحديد طريقة إدارة هذه المناطق.

حيث بالعودة الى المرسوم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، والذي يعتبر أول نص يتعلق مباشرة بالمناطق الصناعية، نجده أنه لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية لا بصفة صريحة ولا بصفة ضمنية، وإنما أحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وضعت على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء آنذاك، ودورها يتعلق بإبداء الرأي فيما يتعلق بهندسة المدن.

كما ان المرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>2</sup>، لم يعطي تعريف صريح للمناطق الصناعية، لكن يستشف منه ضمنا ان المناطق الصناعية عبارة عن مساحة من الأرض ذات حدود معينة تضعها ملفات التهيئة، مهينة من قبل القائم بالتهيئة ومسيرة إما من

<sup>1</sup> محمد حماسة، مرجع سابق، ص 04 .

<sup>2</sup> مرسوم رقم 84-55 مؤرخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادر في 6 مارس سنة 1984 .

قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة الصناعية تضم صناعات ذات مصلحة محلية، أو من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، أو من قبل وحدة متخصصة إذا كانت المنطقة تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة<sup>1</sup>.

وبالرجوع الى القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>2</sup>، لم يذكر المناطق الصناعية بصفة واضحة ومباشرة، لكن يمكن الوصول إلى تعريف لها بعد دراسة أحد أدوات تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وهو المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي حسب نص المادتين 7 و 9 منه هو الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهو بذلك يعتبر الوثيقة الأساسية لتحديد معالم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم. ومن بين التوجيهات الأساسية المحددة في المخطط الوطني ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني. بالتالي فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو الذي يحدد المبادئ ووسائل التنظيم الفضائي المتعلقة بالمناطق الصناعية حسب كل منطقة من مناطق التراب الوطني.

وقد صدر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم 20-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>3</sup> والذي بدوره لم يعطي تعريف للمناطق الصناعية الا انه ذكر مصطلح "المناطق الصناعية" مرة واحدة فقط، وكان ذلك في الفقرة التالية "إن المناطق المندمجة للتنمية الصناعية والأقطاب التقنية، والحظائر والمقاطعات التكنولوجية التي صممت من أجل الانتشار عبر كل قطب جاذبية<sup>4</sup> انطلاقاً من المناطق الصناعية

<sup>1</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 20 .

<sup>2</sup> القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 لسنة 2001 .

<sup>3</sup> القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يونيو 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 61 لسنة 2010 .

<sup>4</sup> يقصد بأقطاب الجاذبية تجمع عدة ولايات تتميز بوضع شروط الإنعاش الصناعي والتنوع الاقتصادي بدعم تنافسية الإقليم، وتتطور فيها المناطق المندمجة للتنمية الصناعية والأقطاب التقنية، المرجع نفسه، ص 86.



الموجودة أو التي ستنشأ. تهدف إلى التوفيق بين تحسين التنافسية الصناعية ومطلب التوازن الإقليمي"<sup>1</sup>، وبالتالي يتضح من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، أن المشرع قرّر استئناف مسار التصنيع، ويكمن الهدف من ذلك إلى إعادة بعث وتطوير أنشطة صناعية، والذهاب نحو صناعة مستقبلية مستمدة من الديناميكية التي يعرفها الاقتصاد العالمي<sup>2</sup>.

وبما أن الدولة انسحبت من المجال الاقتصادي وخاصة الصناعي كفاعل رئيسي، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حدّد دورها في المجال الصناعي كمنظم أو كمنظم فقط، ويتمثل هذا الدور في أقلمة الإستراتيجية الصناعية وإعطاء رؤية واضحة على الاستثمار الوطني، والاستثمارات الأجنبية المباشرة والجماعات الإقليمية، ويتجسد هذا الدور في تحديد أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية، وقد أخذت المناطق الصناعية تسمية جديدة في المخطط وهي مناطق مندمجة للتنمية الصناعية، ومن خلال هذه التسمية يظهر أن المناطق الصناعية لم تصبح مجرد توزيع إقليمي للنشاط الصناعي، بل أصبح الهدف منها هو تنمية صناعية تخلق تنافسية بين مختلف الأقاليم في إطار التطور التكنولوجي، بل ظهر نوعين آخرين وهما الأقطاب التقنية ومقاطعات وحظائر تكنولوجية داخل المدن الجديدة<sup>3</sup>.

في الأخير ومن خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يمكن أن نستنتج أن المناطق الصناعية هي الوسيلة العملية لتحقيق الأهداف الموضوعية في إطار تهيئة الإقليم بالنسبة للقطاع الصناعي. فمن خلال إنشاء المناطق الصناعية يمكن للدولة أن تتحكم في نوع الصناعة التي تحقق الأهداف الصناعية، وخلق التنافسية الصناعية. بالإضافة الى توزيع الصناعة بصفة عادلة بين مختلف مناطق الوطن وخاصة المناطق الداخلية، وذلك بحسب إمكانيات كل منطقة. والمحافظة على البيئة وتسيير النفايات الصناعية والاقتصاد في الماء والطاقة، وذلك لتجسيد مبادئ التنمية المستدامة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (القانون 10-02)، مرجع سابق، ص. 86

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 85 .

<sup>3</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 25.

<sup>4</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 26.

### المطلب الثاني: أصناف المناطق الصناعية

تصنف المناطق الصناعية بحسب المعيار المعتمد عليه، فإما أن نعتمد على موقعها وإما على منشئها وإما على مسيرها وإما على نوع النشاط الصناعي المقام فيها، وحسب هذه التصنيفات نحاول تحديد أنواع المناطق الصناعية في الجزائر.

#### أولاً: تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها

بناء على التصنيف الذي اعتمده منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، تنقسم المناطق الصناعية بحسب موقعها إلى مناطق صناعية حضرية ومناطق صناعية شبه حضرية ومناطق صناعية ريفية، فالمناطق الصناعية الحضرية وهي تلك المناطق الصناعية المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري مهم، أو مدينة كبيرة يفوق عدد سكانها 500000 نسمة.

أما المناطق الصناعية شبه حضرية فتطبق على المناطق المتواجدة في المدينة الرئيسية الريفية أو شبه الريفية، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50000 نسمة.

أما المناطق الصناعية الريفية فهي تلك المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25000 نسمة<sup>1</sup>.

وبتطبيق هذا المعيار في تحديد نوع المناطق الصناعية المتواجدة في الجزائر، نجد أن أغلبها من النوع الأول مثل المناطق الصناعية الحضرية في ولاية تبسة .

#### ثانياً: تصنيف المناطق الصناعية وفقاً للنشاط الصناعي الممارس

تنقسم المناطق الصناعية بحسب النشاط الصناعي الممارس فيها إلى:

- 01- مناطق صناعية متعددة القطاعات: هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية تنتمي إلى قطاعات صناعية مختلفة، لا تربطه بينها أية علاقة.
- 02- المناطق الصناعية المساعدة: هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لفائدة مؤسسة صناعية كبيرة تستورد منتجاتها وتمارس الرقابة عليها.

<sup>1</sup> جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 12 .

03- المناطق الصناعية الوظيفية: هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية لها نفس نوع أو طبيعة النشاط<sup>1</sup>.

والملاحظ ان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم اخذا بهذا التقسيم حيث قسم المناطق الصناعية إلى:

- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتعددة الخدمات: الجزائر، بومرداس، بجاية، تيزي وزو، البليدة، مدية، وهران، سيدي بلعباس، تلمسان، مستغانم، غليزان، معسكر، تيارت، سعيدة، شلف، عنابة، قسنطينة، سطيف، برج بوعرييج، قالمة، باتنة، تبسة، الأغواط، غرداية، بسكرة ومسيلة.

- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة: جيجل، سكيكدة، وهران (أرزيو)، ورقلة (حاسي مسعود).

### ثالثا: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة لها

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

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

وتجدر الإشارة الى أن 90% من الدول النامية المناطق الصناعية فيها ملك للدولة، اما المناطق الصناعية المختلطة فنجدها في تركيا والارجنتين، اما الدول التي لا يوجد فيها الا نوع واحد من المناطق الصناعية التابعة للقطاع العام هي ايران والنيبال والنجير بكستيان وسيرلنكا<sup>2</sup>، اما في الجزائر فإن فتح المجال للقطاع الخاص لم يحدث إلا في سنة 2015

<sup>1</sup> جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 13 .

<sup>2</sup> جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 14 .

وذلك بموجب المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016<sup>1</sup> التي نصت على أنه: "يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي غير فلاحية تشكل ملكيتهم". وإلى حين وضع دفتر الشروط من قبل الوزارة المكلفة بالاستثمار، فإن تجسيد هذه المناطق في أرض الواقع لم يتحقق بعد.

#### رابعاً: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المسيرة لها

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

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

نلاحظ على هذا التصنيف أنه لم يصبح ذا أهمية، بسبب تقرير إنشاء شركات التسيير العقاري لتحل محل شركات تسيير المناطق الصناعية، وبذلك تم توحيد نمط تسيير المناطق الصناعية وأصبحت نوعاً واحداً بالنسبة للنوع الأول والثاني، وبقيت المناطق الصناعية المسيرة من قبل الوحدات الخاصة. كما ظهر منذ سنة 2007 نوع آخر من المناطق التي ستتحمل مهمة تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث صدر قرار بإنشاء 42 منطقة صناعية أوكلت مهمة تسييرها لهذه الهيئة، وبالتالي أصبح هناك نوعاً آخر تسييره الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 15-18 المؤرخ في 08 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد 72 لسنة 2015 .

<sup>2</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 32 .

### المطلب الثالث: تمييز المناطق الصناعية عن غير من التوطنات الصناعية

المناطق الصناعية لا تعتبر التوطن الصناعي الوحيد في الجزائر، بل هناك أنواعا أخرى من الفضاءات المهيأة لاستقبال الأنشطة الصناعية، لكنها تختلف عن المناطق الصناعية وتتمثل في مناطق النشاط (فرع أول) و لمناطق الحرة الصناعية (فرع ثاني)، بالإضافة إلى التوطنات الجديدة للصناعة التي جاء بها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (فرع ثالث).

### الفرع الأول: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط

توجد عدة معايير وضعتها وزارة المساهمات وترقية الاستثمار<sup>1</sup> من شأنها أن تميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط هي:

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

<sup>1</sup> حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة1، العدد 41، 2014، ص 412.

## الفرع الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق الحرة الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية و المناطق الحرة من أهم وسائل التنمية الاقتصادية والاجتماعية الهادفة لاجتذاب الاستثمارات الاجنبية و المحلية وزيادة الصادرات الصناعية ونقل التكنولوجيا، ولكن توجد فروقات بينها نجملها في ما يلي:

- **من حيث المفهوم:** طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 320-94<sup>1</sup> المتعلق بالمناطق الحر نجد أن المناطق الحرة تختلف عن المناطق الصناعية في كونها هي مساحات مضبوطة الحدود، تمارس فيها نشاطات صناعية أو خدماتية أو تجارية، وتتميز بكونها لا تخضع كليا أو جزئيا للنظام القانوني الجمركي الذي تخضع له بقية النشاطات الممارسة على الإقليم الوطني، ويمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ملك وطني مينائي، كما يمكن أن تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، وهذا بغرض تسهيل وتفاذي أعباء النقل والتسويق والتصدير. ويذكر أن أول وآخر منطقة حرة أنشئت في الجزائر هي المنطقة الحرة الصناعية بلاّرة بولاية جيجل كن هذه المنطقة لم تجسد على أرض الواقع، بل أكثر من ذلك فقد تم إلغاء هذه المنطقة سنة 2005 وحوّلت إلى منطقة صناعية<sup>2</sup>.

- **من حيث الهدف:** المناطق الصناعية الحرة تتواجد كمنطقة صناعية ماديا وإداريا خارج الحدود الجمركية وهي موجهة إلى الإنتاج بهدف التصدير. إن التسهيلات التي تعرضها تعمل على جلب المستثمرين مع سهولة إقامتهم، وعموما هذه التسهيلات تكون مصحوبة بتحفيّزات أخرى كما كعدم اخضاعها تخضع الجمركية العادية<sup>3</sup>، في حين أن الهدف من إنشاء المناطق الصناعية هو تحقيق أهداف التهيئة العمرانية.

- **من حيث طبيعة الأملاك الوطنية التي تقام عليها:** تعتبر جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشتمل عليها المنطقة الحرة أملاكا وطنية عمومية، حسب الشروط

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 320-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67 اسنة 1994.

<sup>2</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2012، ص 40

المنصوص عليها في القانون رقم 90-30<sup>1</sup>، أما فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، فإن مجمل العقارات المكونة لها هي أملاك وطنية خاصة.

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

جاء في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مناطق جديدة لتوطن الصناعة تتمثل في المناطق المندمجة للتنمية الصناعية، الأقطاب الصناعية، المقاطعات والحظائر التكنولوجية.

- **المناطق المندمجة للتنمية الصناعية:** تتميز المناطق المندمجة للتنمية الصناعية بقرب المؤسسات الموجودة على مستواها من مراكز البحث والتكوين، كما يتميز بمعاملة هياكل الضبط، التمويل والتسهيلات. وهنا يكمن الفرق بين المناطق الصناعية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية، حيث أن هذه الأخيرة يأخذ في عين الاعتبار، عند توطينها قريبا من مراكز البحث والتكوين، في حين أن المناطق الصناعية بمفهومها القديم لا يركز عند اختيار موقعها على هذا القرب. تتولى المناطق المندمجة للتنمية الصناعية كل من جهتها، وضع استراتيجيات بهدف الاستفادة من مزايا مختلف أشكال التعاون والمؤازرة التي تتطور انطلاقا من الولوج إلى الهياكل القاعدية (الموانئ، المطارات، الطرق...) والمنافع العمومية ذات النوعية (الماء، الكهرباء، الغاز) ومن القرب من الجامعات، مدارس التكوين المهني والمراكز التقنية الصناعية وفي شبكة بنوك منظمة وإدارات ومؤسسات اقتصادية فعالة<sup>2</sup>.

- **الأقطاب التقنية:** عرّف المشرع الأقطاب التقنية في نص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: "بأنها بمثابة فضاءات جغرافية تتمركز بها مجموعة من المؤسسات ذات الأنشطة المتنوعة أو المتخصصة وتعمل ضمن فروع صناعية وتكنولوجية قريبة وتستفيد من مزايا قدرات الجاذبية والتوجه نحو الخارج التي يتمتع بها الإقليم الأوسع الذي هو قطب الجاذبية ذاته"<sup>3</sup>، وتنشأ الأقطاب التقنية في حالة احتضان المنطقة لأكثر من مؤسسة ذات الحجم الكبير

<sup>1</sup> القانون 90-30 المؤرخ في الأول من شهر ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه بموجب القانون رقم 10-02، مرجع سابق، ص 86 .

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 85.

تعمل في نشاط معين (الصناعة الغذائية في بجاية، الإلكترونيات في سيدي بلعباس) والتي توجد في محيطها وتتطور قدرات التكوين والبحث ذو المستوى العالي وتقيم علاقات بين هذه الهياكل والمؤسسات<sup>1</sup>، فالأقطاب التقنية هي من حيث المساحة أكبر من المناطق الصناعية التي قد تصل لحد الولاية كلها بحيث تختص كل جهة من الجهات في الوطن بصناعة معينة.

- المقاطعات والحظائر التكنولوجية: المشرع تحدث عن مقاطعات وحظائر تكنولوجية ويتمثل ذلك في الاستفادة القصوى من الأقاليم المزودة بتجهيزات الربط العالمية التي تمنحها أوراقا رابحة في التكنولوجيات المتقدمة، والتي تسمح بالحاق بالاقتصاد العالمي.

---

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 86.



### المبحث الثاني: أهداف إقامة المناطق الصناعية

تعد المناطق الصناعية أداة فعالة لتشجيع وترقية الاستثمار وتوسيع نطاق تأسيس الصناعات بما يلبي حاجات الاقتصاد الوطني ويهيئ المناخ اللازم لدعم المشروعات الصناعية لتكون وسيلة فعالة لتحقيق الأهداف التنموية على المستوى المحلي والوطني. تحظى بإهتمام كبير من قبل الدول والحكومات نظرا لأهميتها في عملية التنمية الصناعية ودورها في تحقيق تنمية مستقرة ومتوازنة عبر كل المناطق، وستعرض ضمن هذا المبحث الى دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية الاقتصادية (مطلب أول) ودورها في توفير المناخ اللازم لنجاح الاستثمار الصناعي (مطلب ثاني) كما نتعرض الى دورها في تهيئة الاقليم وتنمية المناطق الأقل تطورا (مطلب ثالث).

#### المطلب الأول: دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية الاقتصادية

تعتبر الصناعة الركيزة الأساسية للاقتصاد فهي تشغل مكانة حساسة في الانظمة الانتاجية، و ذلك لاعتبارها عامد قوي في بنية الاقتصاد، حيث تسمح بخلق الارتقاء التقني والإبداع، بالتالي إقامة المناطق الصناعية يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة ونوجزها في ما يلي:

- **تطوير الصناعات الصغيرة:** إن الهدف الرئيسي من إقامة المناطق الصناعية خاصة في الدول النامية هو النهوض بالصناعات الصغيرة الحجم، حيث تعد المنطقة الصناعية وسيلة أساسية في حقل تطوير وتحديث وتوسيع وتشجيع هذه الصناعات، فمن المعلوم أن الدول التي بادرت إلى تأسيس المناطق الصناعية وعلى الأخص الدول المتطورة قد قطعت شوطا كبيرا في هذا المجال، حيث حصلت الصناعات الصغيرة فيها على العديد من المميزات، التي أخذت دورها من خلال وجودها في هذه المناطق الصناعية نظيرا لما تقدمه من الخدمات والتسهيلات للمشاريع المتوطنة فيها وتحقق لها العديد من الفوائد منها:

- تسهيل عملية تأمين احتياجات هذه المشاريع، وإعطائها الأهمية ضمن الخطط والبرامج ها الاقتصادية، وبالتالي مساعدة المخططين والمسؤولين على حصرها وحل مشاكلها بدلاً من تبعثر بين المناطق .

• تتيح المناطق الصناعية تحقيق التكامل في المجالات التقنية والمالية والإدارية والتسويقية للوحدات الصناعية، وإن تجمعها في موقع واحد يساعد على الوصول إلى اقتصاديات الحجم والحصول على ميزات التخصص<sup>1</sup>.

- **تنمية المشاريع الوطنية الصغيرة والمتوسطة:** تحظى المشاريع الصغيرة والمتوسطة باهتمام كبير من قبل المؤسسات المحلية والحكومية، وذلك عبر إصدار التشريعات والقوانين وصياغة السياسات التي تحقق لها الاستقرار والحماية والنمو والتطور، لذلك تقوم هيئات مثل هيئة المدن والمناطق الصناعية بدعم المشاريع الوطنية الصغيرة والمتوسطة عبر سلسلة من الإجراءات متمثلة في الإعفاء من الضرائب، النظم التمويلية المساندة، الاستشارات الفنية والاقتصادية، إن هذه المشاريع لا تستطيع النمو بدون الدعم الحكومي المباشر لها في ظل التطورات العالمية وانفتاح الأسواق الدولية وسيادة مبادئ المنافسة واليات السوق الحرة. إن هذه الصناعات الصغيرة والمتوسطة تعمل على توفير فرص العمل والحد من البطالة، وهو بعد اجتماعي في غاية الأهمية خاصة في ظل استخدام الصناعات الحديثة للتكنولوجيا قليلة العمالة، كما إن لها دور في تغطية الطلب المحلي على المنتجات وإحلال الواردات، وتوفير العملة الصعبة، وتخفيض العجز في ميزان المدفوعات<sup>2</sup>.

- **زيادة القدرة الإنتاجية وتحقيق الوفورات في الحجم:** توفر المدن والمناطق الصناعية المقدر على زيادة الإنتاج وتحقيق الوفورات للمشروع وذلك عند إتباعه لقواعد ومتطلبات واحتياجات الإنتاج السليمة، مما ينعكس على زيادة مستوى المعيشة وارتفاع مستوى المعيشة للأفراد، بالإضافة إلى تشجيع الاستثمار من خلال استقطاب لأصحاب الأموال. إن تحقيق النمو والتطور يخلص إلى اقتصاد يمتاز بالإيجابية، مما يحافظ على المردود المادي العائد من عمليات التوريد في حال تجاوز الأسواق معوقات التصدير، وهذا يعني أن الزيادة على الطلب تعني الزيادة في الإنتاج، وكذلك التوسع على مستوى المنطقة من حيث عدد السكان، والتوسع في المنطقة يترتب عليه زيادة في الخدمات وكذلك المرافق الأخرى. إن زيادة الانتاج الكمي يؤدي إلى زيادة حجم الجانب الاقتصادي نتيجة تفاعل الجانب الإداري مع العمليات الانتاجية

<sup>1</sup> مي ثامر رجب عبود العزاوي، مرجع سابق، ص 09 .

<sup>2</sup> عمار بن عيشي، المناطق الصناعية و دورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر : دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة-الجزائر، مجلة الباحث الاقتصادي، العدد4، 2017، ص 65 .

السليمة الأخرى، مما يعني التقليل من الفاقد والمخلفات، وكذلك القدرة على استخدامهم ما أمكن في جوانب أخرى، أو استغلالها في الصناعات الصغيرة الموجودة داخل المنطقة الصناعية<sup>1</sup>.

- تحقيق النمو الاجتماعي: الهدف من المناطق الصناعية هو محاولة جذب المؤسسات الصناعية لخلق أكبر عدد من مناصب العمل، للقضاء على البطالة التي تمثل المشكل الاجتماعي الأكثر حدة خاصة في المناطق البعيدة على المدن الكبرى. كما أن خلق هذه المناطق الصناعية سيسمح بضمان إيرادات مالية جديدة بالنسبة للجماعات الإقليمية.

إن مسألة العرض والطلب للعقار تبقى مسألة مقررة ومحددة لسير الاستثمار على المستوى المحلي، وبما أن إنشاء وتسيير المناطق الصناعية هو وسيلة من وسائل عرض العقار الصناعي، فإن تنظيم هذه المناطق وسيرها بطريقة جيدة يسمح بجلب المستثمرين إليها، وبالتالي تحقيق تنمية محلية وخلق مناصب شغل. والدليل أن المناطق الصناعية هي وسيلة من وسائل التنمية المحلية، عندما قررت السلطات العمومية إنشاء مناطق صناعية جديدة، بعد أن توقفت عن إنشاء مناطق جديدة منذ 1998 ولم تعد إلى ذلك إلا في سنة 2011 حيث حددت مواقع هذه المناطق في ولايات تدخل ضمن فضاءات البرمجة الإقليمية، التي حددها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. كما أن إنشاء المناطق الصناعية بمحاذاة المدن سيساعد على التقليل من ظاهرة الهجرة، ويخلق بذلك الفرصة للعمال في ممارسة عملهم بالقرب من أماكن إقامتهم<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: دور المناطق الصناعية في توفير المناخ اللازم لنجاح الاستثمار الصناعي:

ان جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي : تلعب العوامل المؤثرة على الاستثمار في المدن والمناطق الصناعية دورا مهما في جذب الاستثمار الخاص من خلال توفر البنية التحتية بمواصفات عالية الجودة من مياه، كهرباء، صرف صحي وطرق معبدة، مع إقامة مصانع بمساحات مختلفة لتلائم كافة أنواع الأنشطة الاستثمارية، ذلك بجانب منح الإعفاءات الضريبية، التسهيلات الجمركية والامتيازات المختلفة من خلال سن القوانين والتشريعات الخاصة بذلك. بالإضافة إلى تقديم التسهيلات الإدارية مما يساعد على توفير وقت المستثمر، والقضاء على الروتين والبيروقراطية، وفتح باب الاستثمار للتصدير إلى الأسواق

<sup>1</sup> عمار بن عيشي، مرجع سابق، ص 66 .

<sup>2</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 53 .

الخارجية، ان استخدام أحدث النظم التكنولوجية في المناطق الصناعية يعمل على تسهيل الترويج للفرص والامتيازات الاستثمارية فيها عبر الوسائل المتعددة من إعلامية والإلكترونية<sup>1</sup>.

إن احترام هذه الشروط العلمية يجعل من موقع المنطقة الصناعية مستقطب للاستثمارات ومحفز لها، لهذا يجب التركيز عليه عند الدراسة التمهيديّة الخاصة بإنشاء أي منطقة صناعية. هذه العوامل الاقتصادية لتوطين الصناعة لم تكن وحدها المعتمدة في الجزائر خلال مرحلة التوجه الاشتراكي، بحيث كان الهدف الأساسي من توزيع الصناعة على القطر الوطني، هو تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وإستراتيجية للدولة، حثمت إغفال جزء من الجانب الاقتصادي في نظرية الموقع، حيث كانت الدولة تتدخل بصورة مباشرة في عملية التوطين الصناعي، بناء على مخططات التنمية الصناعية المعتمدة<sup>2</sup>، إن اختيار الموقع يجب أن يتميز بعدة خصائص تتعلق بتوطين الصناعة، والتي يركز فيها على عامل واحد أو أكثر من عوامل توطين الصناعة. مثال ذلك فإن اختيار موقع المنطقة الصناعية قرب الموانئ وشبكات سكك الحديد يساعد على توفير النقل للمستثمرين، وبالتالي يساعد على إنجاح الاستثمار الصناعي. ولقد بدأت دراسة هذا الاختيار بين ربوع علم الاقتصاد من وجهة نظر اقتصادية بحتة، ولكن في العقد السادس من هذا القرن، أخذت الجغرافيا على عاتقها دراسة هذا الموضوع وهي الأقدر على دراسته<sup>3</sup>.

كما إن التكامل بين مجموع المصانع المتواجدة في المنطقة الصناعية يساعد على تخفيض تكاليف الإنتاج، فجمع الاستثمارات المكتملة لبعضها البعض في منطقة واحدة سيسمح أيضا بتوفير مناخ اقتصادي لنجاح الاستثمار. لذلك يجب اختيار موقع للمنطقة الصناعية وتهيئتها بطريقة تجلب للمستثمرين إليها، زيادة على ضرورة توفير المناخ الاقتصادي اللازم لإنجاح الاستثمارات الصناعية، خاصة مع التوجه الجديد الذي جاء به المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي نص على أن المناطق الصناعية يجب عليها - بالإضافة لمطلب التوازن الإقليمي- أن تهدف أيضا لتحسين التنافسية الصناعية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عمار بن عيشي، مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup> أمجد حبيب رسول، مرجع سابق، ص 116 .

<sup>3</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 47 .

<sup>4</sup> راجع القانون 10-02 .

هذا كما تعتبر المؤسسة القائمة على تهيئة المنطقة توفر على المستثمر الجهد والوقت اللازمين لتوصيل مصنعه بكافة المرافق اللازمة، وهذا سيساعد بطبيعة الحال على تخفيض تكاليف الإنتاج. فإذا رجعنا للنصوص القانونية المنظمة للمناطق الصناعية أو المتعلقة بها، نلاحظ أن المناطق الصناعية يستلزم تزويدها بمجموع الخدمات المتعلقة بالمياه، الكهرباء وقنوات صرف المياه ملوثة. أضف إلى ذلك وجوب وجود شبكة طرق تساعد المستثمر على التنقل داخل المنطقة وخارجها، وإن أمكن شبكة سكة حديد حتى ينقل بضائعه بأقل تكلفة ممكنة. وإذا كانت المصانع تتفاوت من حيث مقدار الوفورات الخارجية والداخلية التي تحققها خارج المنطقة الصناعية منفردة فإنه من الطبيعي أنها تتشابه من حيث مقدار الوفورات (الخارجية والداخلية) التي تحققها بفعل وجودها داخل منطقة صناعية واحدة ومن الطبيعي أن يرافق تركيز الصناعات في مكان ما تدعيم لهذه المؤسسات الصناعية وتحقيق لمكاسب جماعية ما كان لها أن تتحقق وهي منفردة في مواقعها خارج المنطقة الصناعية. ومن هذه الوفورات التي تحققها المصانع داخل المناطق الصناعية وفورات النقل الناجمة عن الوفورات في تكاليف النقل لتجميع المؤسسات الصناعية في موقع واحد و الوفورات الداخلية الكبيرة الناجمة عن تحول هذه الصناعات إلى مدينة صناعية والوفورات الخارجية الثابتة الناجمة عن إمكانية توسع المصنع وتطويره داخل المنطقة، وكذلك الوفورات الخارجية الناجمة عن تخفيض تكاليف الإنتاج الصناعي بفعل نمو صناعات متنوعة في مكان واحد هو المنطقة الصناعية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: دور المناطق الصناعية في تهيئة الاقليم وتنمية المناطق الأقل تطورا

تعد التنمية الإقليمية إحدى أبعاد التنمية القومية، وأن الأخذ بأسلوب التنمية الصناعية الإقليمية يؤدي إلى زيادة معدلات النمو لكل مجتمع، وإغفالها يجعل عملية التنمية قاصرة في الوصول إلى أهدافها المرسومة، وتؤكد هذه السياسة بصورة خاصة المناطق المتخلفة والنائية، حيث تبين من تجارب الدول النامية أن النشاطات الاقتصادية لاسيما الصناعية فيها تميل إلى التركيز في منطقة حضرية واحدة أو مناطق حضرية قليلة العدد، تتمتع بمميزات اقتصادية جيدة مما نجم عن ذلك مشكلة الفوارق الإقليمية التي ينبغي تخفيف حدة آثارها تدريجياً على اعتبار أن ذلك يعد من الأهداف المشروعة والضرورية للتنمية، بيد أن السياسة الإقليمية لا يمكن أن

<sup>1</sup>. صالح حسن، مدخل إلى جغرافية الصناعة، ط1، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 1985، ص 263 .

تهدف إلى تنمية المناطق كافة بدرجات متساوية ، وإنما ترمي تلك السياسة إلى تنمية كل منطقة أو إقليم إلى أقصى درجة ممكنة، ومن ثم ينبغي أن تسترشد سياسة التنمية، ويمكن أن تستخدم عددا من الحوافز والإجراءات المختلفة منها، تخفيض الضرائب وتقديم المساعدات وتوفير خدمات معينة للعمال وللصناعات، وللتأثير في توزيع الأنشطة بين أقاليمها المختلفة وداخل تلك الأقاليم ، بهدف تحقيق تكامل بين سكان مناطق الضواحي والنظام الصناعي الإنتاجي وبالتالي فإن هذه الحوافز تساعد على قيام وحدات إنتاجية، تساهم في رفع المستوى المعاشي للإقليم، والحد من التفاوت بين الأقاليم<sup>1</sup> .

وقد اكد التعديل الدستوري لسنة 2020<sup>2</sup> على أن تهيئة الاقليم والقضاء على التفاوت الجهوي في التنمية من مهام مؤسسات الدولة حيث نصت المادة 9 منع على "الشعب يختار نفسه مؤسسات غايتها... القضاء على التفاوت الجهوي في التنمية"، كما نصت الديباجة على أن "إن الشعب الجزائري متمسك بخياراته من أجل الحد من الفوارق الاجتماعية والقضاء على أوجه التفاوت الجهوي، ويعمل على بناء اقتصاد منتج وتنافسي في إطار التنمية المستدامة"، وبذلك يجب على السلطات عند تقرير إنشاء مناطق صناعية أن تأخذ ذلك بعين الاعتبار وتنقسم الأهداف المتعلقة بتحقيق سياسة تهيئة الإقليم إلى:

✓ تحقيق التوازن بين مختلف مناطق البلد من حيث التنمية الاقتصادية المتمثلة في توزيع الصناعة عبر مختلف مناطق البلد، ويكون ذلك بإنشاء مناطق صناعية مجهزة ومهيأة بطريقة تجذب المستثمرين في المناطق التي تحتاج إلى التنمية، والتوقف عن إنشاء مناطق صناعية في الساحل.

✓ تجميع الصناعة في مناطق تسمح بحماية المدن من الآثار السلبية للصناعة، ففوائد المناطق الصناعية والتي تعود على تخطيط تنمية المناطق الحضرية والريفية، تتلخص كالآتي:

- تحقيق اللامركزية الصناعية والحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق الحضرية وخاصة حول العاصمة.

<sup>1</sup> محمد حماسة، مرجع سابق، ص 04 .

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020 ج ر عدد 82 لسنة 2020.

- توسيع وتقوية القاعدة الاقتصادية والإنتاجية والتوظيفية للمجتمعات الحضرية.
- تنظيم التوسع الصناعي وترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة.
- تقوية القاعدة الاقتصادية للمدن الصغيرة والمتوسطة الحجم.
- إرساء قاعدة صناعية للمدن الجديدة.
- تخصيص الأراضي المناسبة للاستعمال الصناعي.
- حماية البيئة من أخطار التلوث الناجم عن الصناعة، بحيث تصبح بيئة جذابة للباحثين عن فرص عمل.
- تقصير مسافة الوصول إلى العمل وتخفيف الحمولة على وسائل النقل.
- رفع كفاءة استخدام الأرض.
- العمل على تحقيق تكامل بين سكان المناطق الهامشية للمدن والنظام الصناعي الإنتاجي.

- توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل موقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن<sup>1</sup>.

بالتالي فإن الهدف من المنطقة الصناعية على المستوى المحلي، هو تحقيق أهداف التعمير محليا، وذلك أن فكرة التقسيم إلى مناطق التي نتج عنها المناطق الصناعية تهدف إلى حصر الصناعة في مناطق محددة، تهدف إلى تكريس التخطيط المتضمن في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. وباختصار فإن فكرة التقسيم إلى مناطق وهي أحد وسائل التعمير على المستوى المحلي تتحقق في المنطقة الصناعية. فهي كأداة للتعمير تمثل الوسيلة الأساسية لعقلنة استعمال الأراضي الحضرية، كما أنها تسمح بمراقبة المضاربة على العقار وحماية البيئة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> يوسف الساعد، وسف محمد ياسر، دور المناطق الصناعية في حل مشكلات القطاع الصناعي: دراسة حول صناعة الحجر في محافظة جنين، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2003، ص 27 .  
<sup>2</sup> راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 52.

### خلاصة:

إن تشعب مفهوم المناطق الصناعية إلى عدة أنواع أدى إلى صعوبة تحديد مفهومها في وجود أنواع أخرى من المجالات الجغرافية التي تحوي على العقار الصناعي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى غياب فلسفة واضحة تتعلق بمثل هذه المناطق التي أصبحت في وقتنا الحالي إختيار إستراتيجي لإنجاح الإستثمار في المجال الصناعي، كما لاتعتبر المناطق الصناعية التوطين الوحيد في الجزائر، بل هناك أنواع أخرى من الفضاءات المهيأة لإستقبال الأنشطة الصناعية التي تختلف عن المناطق الصناعية، إضافة إلى التوطينات الجديدة للصناعة التي جاء بيه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،



الفصل الثاني: عدم دقة النصوص القانونية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها:

- ❖ المبحث الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.
- ✓ المطلب الأول: الإطار المؤسسي المكلف بإنشاء المناطق الصناعية.
- ✓ المطلب الثاني: دور الجماعات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.
- ❖ المبحث الثاني: القواعد القانونية الخاصة بالتعمير عند إنشاء المناطق الصناعية.
- ✓ المطلب الأول: القواعد الواجب احترامها عند الدراسة التمهيديّة لإقامة منطقة صناعية.
- ✓ المطلب الثاني: إنشاء المناطق الصناعية:
- ✓ المطلب الثالث: تهيئة المناطق الصناعية

المقصود بإنشاء المنطقة الصناعية، هو أخذ القرار و إيجادها كحيز مكاني لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية، بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك. أما تهيئتها فالمقصود بها كل الأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية، التي تجعل منها قابلة للاستغلال في شكل مشاريع وأنشطة صناعية، وتشمل هذه الأعمال تجزئة القطع الأرضية، تهيئة الأرضية، مد الطرقات، توصيل الكهرباء والغاز والماء، قنوات صرف المياه... الخ، وتخضع هذه العمليات لقواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

إن أهم المشاكل التي عرفتھا المناطق الصناعية نتجت عن عدم دقة و استقرار النصوص المتعلقة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، وما زاد في حدة المشاكل هو أن النصوص المتعلقة بالعقار الصناعي قد تأثرت بالنقائص التي عرفتھا القوانين المتعلقة بالعقار في الجزائر. و عليه سنقوم في البداية بتحديد مختلف الهيئات المكلفة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية (المبحث الأول). وبعدها سنتطرق للقواعد القانونية الخاصة بالتعمير عند إنشاء المناطق الصناعية (المبحث الثاني).

1 - بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، سنة 2009، ص 10.

### المبحث الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

اختلفت الهيئات المنشأة للمناطق الصناعية والمهيئة لها في الجزائر منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا، و ذلك باختلاف الهيئات المكلفة بتهيئة الإقليم، باعتبار أن هذه المناطق تعد من وسائل تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم. لذلك سندرس هذه الهيئات في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سنتناول دور الجماعات المحلية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

### المطلب الأول: الإطار المؤسسي المكلف بإنشاء المناطق الصناعية.

تعاقبت الهيئات المكلفة بإنشاء، تسيير وتهيئة المساحات العقارية الصناعية، مع اختلاط هذه الصلاحيات في بداية الأمر، حيث كانت مضمونة قبل وبعد الاستقلال مباشرة من طرف مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تسمى C.A.D.A.T<sup>1</sup> ثم شغرت مهمة تسيير المناطق الصناعية المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U) والذي أعيد هيكلته عضويا في سنة 1983 ليصبح مركز دراسات الإنجازات العمرانية (U.R.B.A) الذي تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة<sup>2</sup>، والمهمة الأساسية للمركز تلقي العقار وتهيئته، ثم التنازل عليه بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين، وتحويل سير المساحات المشتركة وسياستها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I)، المنشأة بموجب المرسوم 56 - 84 المؤرخ في 13 / 03 / 1984 ، التي تستمد مواردها من المساهمات المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة.

لقد أدى تعدد وتعاقب أجهزة تسيير وإنشاء المناطق الصناعية، وعجز البلديات من تجهيز مسير وتطهير الوضعية القانونية للمناطق النشطة، إلى إشكالات ميدانية تتمثل في الاستعمال اللا عقلاني للمساحات حيث كانت المساحات الممنوحة لا تتلائم دائما مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع أو كانت تقام في أخصب الأراضي الزراعية، أو لا يتم الانتهاء من عمليات تهيئتها، أو تغيير في تخصيص الأراضي

1- عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 18.

2 مرسوم رقم 83-154 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 8 مارس سنة 1983.

أمام هذه الوضعية، وفي ظل الانفتاح الاقتصادي تم تحويل لبعض المناطق الصناعية إلى هيئات عمومية موجودة كمركز دراسات الانجازات العمرانية (U.R.BA) بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية، واستحدثت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين AGREL بموجب قانون التوجيه العقاري 90 / 25 حلت محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضي الداخلة في مساحات التعمير مع الاحتفاظ بتخصيصها الأصلي المتمثل سواء في بناء سكنات، أو إقامة تجهيزات عمومية، أو مناطق صناعية أو مناطق نشاط، وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية كانت لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود إمكانياتها المادية والمالية.

وتدعيما لكل هذه الجهود، أنشأت السلطات العمومية بموجب التعليمية الوزارية رقم 28 المؤرخة في 14/05/1994 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات CALPI يترأسها الوالي أو ممثله مهمتها الأساسية إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنموية ومساعدتهم للحصول عليها، كما رافق هذه اللجنة انشاء وكالة ترقية الاستثمار APSI مهمتها تدعيم ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمار وضمن ترقيتها ووضع معلومات ذات طابع اقتصادي، نقلى وتشريعي.

ورغم هذه الجهود المبذولة إلا أن الواقع أثبت انحراف اللجان (CALPI) عن مهمتها أين أصبحت تمنح الأراضي بدل الملاك الحقيقيين المتمثلين في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، مركز دراسات الانجازات العمرانية، ومديرية أملاك الدولة حيث قيم تقرير CENEAP في سنة 2000 عمل هذه اللجنة ذات الطابع الانتقالي وغير الدائم وأشار إلى أن حل الأراضي الممنوحة 3.5 و 17 % من الأراضي فقط تم إنجاز عليها مشاريع استثمارية، كما ثبت في تلك الفترة تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة لبناء المساكن أو تم احتلالها من قبل أطراف غير صناعية، لاسيما النشاطات لا علاقة لها بالصناعة

وأمام هذه النتائج، وبموجب قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 15 المؤرخ في 21/07/2003 تقرر إنشاء 4 شركات تسيير مساهمة SGP أهم صلاحياتها إدارة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات الشهر العقاري SGI وتسيير حافظة أسهمها كما تتولى إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي مع شركات التسيير العقاري SGI وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) التي حلت محل الوكالة الوطنية

لترقية الاستثمار (APSI) لإحداث تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار، ووضع حد للمرضى والغموض وتسهيل إجراءات الحصول على أرضية للاستثمار غير أنه لم تصدر نصوص تطبيقية تجسد قرار تحويل وتسيير الأرضية العقارية المخصصة للاستثمار لصالح شركات تسيير المساهمة، وتداركا للوضع قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم 07/119 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والسيط العقاري ANTREF مهمتها تسيير مؤقتة<sup>1</sup>، وساطة، وضبط الحافظة العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية، كما تحوز الوكالة حافظة عقارية تكون محل منح امتياز بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار

### **المطلب الثاني: دور الجماعات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.**

تقتضي سياسات التنمية المحلية عموما إشراك الهيئات المحلية في تصور وتنفيذ البرامج الإنمائية، وهو ما يستدعي إشراك الجماعات المحلية في تنفيذ البرامج الوطنية لتهيئة المناطق الصناعية، وهذا الأمر نجده غائبا في برامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية.

إن تدخل الجماعات المحلية في مجال إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، لا يجب أن يقتصر على اقتراح إنشاء منطقة صناعية، وإنما يتعدى ذلك إلى التدخل على كل المستويات المرتبطة مباشرة بتهيئة تلك المناطق<sup>2</sup>. لهذا سندرس في الفرع الأول دور البلدية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، و في الفرع الثاني نتطرق لدور الولاية في هذا المجال أيضا.

### **الفرع الأول: دور البلدية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.**

حسب النصوص القانونية المتعلقة بالبلدية في الجزائر التي صدرت منذ عام 1967 وإلى آخر، فإن دور البلدية في إنشاء منطقة صناعية على مستواها، اقتصر نص صدر عام

1 CNES, rapport sur la configuration du foncier en Algérie: une contrainte économique, 24ème session plénière, 2004, p 59

2 طارق يحيوي، قانون الخوصصة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2000\_2001 ص20

2011<sup>1</sup> على عملية التخطيط لها فقط و ذلك من خلال وثائق التعمير<sup>2</sup>، أو مخططات التنمية الاقتصادية على المستوى المحلي.

إذا رجعنا إلى الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن قانون البلدية، نجد أن المشرع لم يصرح مباشرة بدور البلدية في إنشاء المناطق الصناعية. ولكن بطريقة غير مباشرة يمكن للبلدية أن تقرر إنشاء مناطق للقيام بالنشاط الصناعي وذلك وفق توجيهات المخطط الوطني لتنمية النشاطات الاقتصادية<sup>3</sup>.

أما من خلال القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية، نلاحظ أن البلدية يمكن لها المبادرة بإنشاء مناطق صناعية، لكن حسب ما يتلاءم مع طاقتها ومخططها التعميري، كما أن لها دور حمائي فيما يخص وجود المناطق الصناعية على مستوى البلدية، ويظهر ذلك من خلال وجوب وجود وسائل التعمير على مستوى كل بلدية، والتي تفرض عليها أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات. إن المجلس الشعبي البلدي يجب أن يوافق على كل مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر تمس بالبيئة، بما فيها المناطق الصناعية التي تشكل خطرا حقيقيا على البيئة، خاصة إذا لم تحترم كل الشروط المتعلقة بالمحافظة على البيئة.

1 قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 37، بتاريخ 3 يوليو سنة 2011.

2 مهدي بنمير، «إمكانيات وحدود التدخل الاقتصادي للجماعة بالمغرب: حالة إعداد المناطق الصناعية»، مجلة القانون والاقتصاد، العدد 9/1993، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، فاس، ص 88.

3 راجع المواد 135-2، 136، 143 من الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن قانون البلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 6، بتاريخ 18 يناير سنة 1967. ملغى.  
تنص المادة 2/135: «ويحدد (المجلس الشعبي البلدي) وفقا للمخطط الوطني للتنمية النشاطات الاقتصادية التي من شأنها أن تحقق التنمية البلدية ويقرر الوسائل الخاصة بذلك»  
المادة 136: «يسهم المجلس الشعبي البلدي في وضع وتنفيذ المخطط الوطني للتنمية.  
ويستشار مسبقا في كل مشروع يكون تحقيقه من واجبات الدولة أو كل جماعة عمومية أخرى في دائرة البلدية». (دور استشاري).

المادة 143: «يسهل المجلس الشعبي البلدي وينشط كل مبادرة تهدف لتحسين التنمية الصناعية في دائرة البلدية».

كما يقع على عاتق البلدية، وفي إطار تنفيذ قرارات إنشاء المناطق الصناعية التي تعتبر من المشاريع التي يمكن أن تكون على مستوى كل بلدية، حماية الأراضي الزراعية، وهنا يمكن الإشارة أن هذا الأمر محدود، خاصة مع وجود مجموعة من التعليمات سواء من الوزير الأول أو من وزارة الداخلية التي تسمح باستعمال الأراضي الفلاحية لتنفيذ البرامج التنموية، بما في ذلك إنشاء المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

بالنسبة لقانون البلدية الساري المفعول، أي القانون رقم 10-11، فإنه اتبع نفس ما جاء في قانون البلدية لسنة 1990، مع التأكيد على وجوب موافقة البلدية على المشاريع الاقتصادية التي يمكن أن تسبب أضراراً للبيئة والصحة العمومية<sup>2</sup>.

---

1 راجع نصوص المواد 88، 90، 91، 92، 94 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 17 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 15، بتاريخ 11 أبريل 1990. ملغى.

تنص المادة 88: "تبادر البلدية بكل عمل أو إجراء من شأنه تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقتها ومخططها التنموي. كما تنفذ كل إجراء كفيل بتشجيع تدخل المتعاملين".

المادة 90: "يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها".  
المادة 91: "على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين وتنظيمات المعمول بها".

المادة 92: "تتشرط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الإضرار بالبيئة".

المادة 94: "على المجلس الشعبي البلدي أثناء إقامة المشاريع المختلفة عبر تراب البلدية مراعاة حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء".

2 راجع المواد 109، 110، 111، 114، 115، 117، 118/فقرة 2 من القانون رقم 10-11، مرجع سابق، ص 17-18.

المادة 109: "تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير في البيئة"

المادة 110: "يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على الإقليم".

المادة 111: "يبادر المجلس الشعبي البلدي بكل عملية ويتخذ كل إجراء من شأنه التحفيز وبعث تنمية نشاطات اقتصادية تتماشى مع طاقات البلدية ومخططها التنموي. لهذا الغرض، يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

### الفرع الثاني: دور الولاية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

بالنسبة لدور الولاية في أول قانون منظم لها، وهو الأمر رقم 69-38، صرح المشرع مباشرة بدور المجلس الشعبي الولائي في إحداث وتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup>، لكن اقتصر دورها في القانون رقم 90-09 في المبادرة بالأعمال المتعلقة بترقية هياكل استقبال الأنشطة وتميئتها<sup>2</sup>، أما فيما يتعلق بالقانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، فإن دور الولاية يتمثل أولاً في قيام المجلس الشعبي الولائي بإعداد مخطط التنمية، الذي هو عبارة عن مخطط تنسيقي بين ما تقدمه الدولة من وسائل دعم وبرامج تنموية وبين ما تحتاجه البلديات، وما يقوم به أعضاء المجلس هو مجرد اقتراحات بشأن مخطط التنمية الولائي<sup>3</sup>

ثانياً، وفي إطار هذا المخطط، يقوم المجلس الشعبي الولائي بتحديد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها، ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج

---

المادة 114: "يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة"  
المادة 115: "ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها"

المادة 117: "تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي. وتسهر أيضاً على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة"  
المادة 2/118: ويمكنها (البلدية) أيضاً القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية

1 راجع المادة 79 من القانون رقم 69-38 المؤرخ في 23 مايو سنة 1969، المتعلق بقانون الولاية، في الجريدة الرسمية، العدد 44، بتاريخ 23 مايو سنة 1969. ملغى. حيث تنص هذه المادة على أنه: "يجوز للمجلس الشعبي للولاية، لكي يسهل التنمية الصناعية في تراب الولاية، أن يقوم بتهيئة وإحداث مناطق صناعية".

2 راجع نص المادة 72 من القانون رقم 90-09 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية العدد 15، بتاريخ 11 أبريل 1990 المتعلق بقانون الولاية، ملغى. حيث تنص هذه المادة على أنه: "يبادر المجلس الشعبي الولائي بالأعمال المتعلقة بترقية هياكل استقبال الأنشطة وتميئتها".

3 راجع نص المادة 80 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 المتضمن قانون الولاية، في الجريدة الرسمية، العدد 12، بتاريخ 29 فبراير سنة 2012، الذي جاء فيها على أنه: "يعد المجلس الشعبي الولائي مخططاً للتنمية على المدى المتوسط يبين الأهداف والبرامج والوسائل المعبأة من الدولة في إطار مشاريع الدولة والبرامج البلدية للتنمية. ويعتمد هذا المخطط كإطار للترقية والعمل من أجل التنمية الاقتصادية والاجتماعية للولاية.

يناقش المجلس الشعبي الولائي مخطط التنمية الولائي ويبيد اقتراحات بشأنه".



الوطنية لإعادة التأهيل ويبيدي رأيه في ذلك<sup>1</sup>، ومن هنا يظهر الدور الفعال والأساسي للمجلس الشعبي الولائي في تحديد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها وفقا للمعطيات التي يملكها المجلس والتي تسمح له، بناء على مخطط تنمية الولاية، بتحديد جيد للمناطق الصناعية الواجب إنشاؤها على مستوى الولاية. كما أن للمجلس الشعبي الولائي دور في تهيئة المناطق الصناعية، باعتبار انه يبادر بالأعمال المتعلقة بترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للوالي فله دورين فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، الأول كمثل للولاية وبهذه الصفة يقوم بتنفيذ مداوات المجلس الشعبي الولائي المتعلقة بإحداث وتهيئة المناطق الصناعية. و الدور الثاني كمثل للدولة، حيث يقوم بتنشيط وتنسيق ومراقبة نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية<sup>3</sup>. وبالنسبة للمناطق الصناعية هناك مجموعة من المديریات والهيئات تتدخل في إحداثها وتهيئتها، وبالتالي فنجاح المنطقة الصناعية مرتبط بنجاح عملية التنسيق الذي يقوم بها الوالي. كما يقوم بمهام الضبط الإداري بصفته مسؤول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية<sup>4</sup>.

بما أن المناطق الصناعية قد تمس السلامة من حيث التأثير البيئي والصحي الذي قد تسببه، و المساس بالسكينة العمومية من حيث الأصوات التي قد تحدثها المشاريع، فإن الوالي له سلطات ضبط واسعة في هذا المجال. كما قد تساهم الولاية، في إطار المساعدة في ترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات، في تمويل تهيئة المناطق الصناعية وذلك باعتبار الوالي هو الأمر بصرف ميزانية الدولة للتجهيز المخصصة له، وذلك بالنسبة لكل البرامج المقررة

---

1 تنص المادة 82 من القانون رقم 07-12 على أنه: "في إطار المخطط المذكور في المادة 80 أعلاه يقوم المجلس الشعبي الولائي بما يأتي:

- يحدد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل ويبيدي رأيه في ذلك.
  - يسهل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي.
  - يسهل ويشجع تمويل الاستثمارات في الولاية.
  - يساهم في إنعاش نشاطات المؤسسات العمومية المتواجدة بالولاية باتخاذ كل التدابير الضرورية"
- 2 تنص المادة 90 من القانون رقم 07-12 على أنه: "يبادر المجلس الشعبي الولائي، بالاتصال مع المصالح المعنية، بالأعمال المتعلقة بترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات."
- 3 راجع نص المادة 111 من القانون رقم 07-12، المرجع نفسه، ص 17.
- 4 راجع نص المادة 114 من القانون رقم 07-12، المرجع نفسه، ص 17- ص 18.

لصالح التنمية الولائية<sup>1</sup>. يظهر من خلال ما سبق أن دور الولاية مهم جدا فيما يتعلق بإحداث و تهيئة و إعادة تأهيل المناطق الصناعية، خاصة من خلال القانون الجديد.<sup>2</sup>

---

1 راجع نص المادة 121 من القانون رقم 07-12، المرجع نفسه، ص 18

## المبحث الثاني: عدم احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير عند إنشاء المناطق الصناعية.

يعتبر إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية عملية عقارية مركبة، تتم في إطار مجموعة من القواعد والمبادئ الواجب احترامها سواء في مرحلة الدراسة التمهيدية (المطلب الأول)، أو في مرحلة الإنشاء (المطلب الثاني)، أو في مرحلة التهيئة (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: القواعد الواجب احترامها عند الدراسة التمهيدية لإقامة منطقة صناعية.**  
تتعلق إجراءات إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية بأبحاث أولية ودراسات جدوى، قصد تحديد مدى صلاحية المنطقة، وقابلية العقار الواقع عليه الاختيار لاحتواء النشاطات الصناعية المرتقبة<sup>1</sup>، وبالتالي تجسيد التوجيهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي يتضمنها المخطط الوطني للتنمية.<sup>2</sup>

تنصب الدراسة التمهيدية على ضبط أهم العوامل من الناحية العلمية والاقتصادية التي يجب أن تتوفر من أجل إنشاء منطقة صناعية، وذلك من أجل تحقيق الأهداف المرجوة اقتصاديا واجتماعيا. ولنجاح هذه العملية يجب الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من العوامل تتمثل في موقع المنطقة الصناعية (الفرع الأول) ثم مساحتها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: اختيار موقع المنطقة الصناعية.

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

1 محمد الشجعي وعبد الرحيم لشقر ، مرجع سابق، ص 23

2 حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 18، وعبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 17

### أولاً- الموقع الأنسب لإنجاح الاستثمار الصناعي.

حتى تتجح المنطقة الصناعية وتستقطب أكبر عدد من المستثمرين الصناعيين، يجب أن يوفر موقعها مجموعة من العوامل التي تساعد على نجاح الاستثمارات، حتى وإن لم تتوفر جميعها في موقع واحد. فالعملية الصناعية تمر بثلاث مراحل أساسية، أولها الحصول على عناصر الإنتاج المتمثلة في الطاقة، المواد الأولية، رأس المال والعمالة. ثانيها نقل هذه العناصر إلى الموقع الصناعي وبذلك يجب توفر كل من النقل والطرق وأخيراً تسويق المنتج ولذلك يجب توفر السوق<sup>1</sup>، الطرق، المرافق الحياتية، وسائل الاتصال، المرافق العامة، المنشآت الاجتماعية ومميزات الموقع<sup>2</sup>

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

### ثانياً- توجيهات السياسة الوطنية للصناعة كعامل لاختيار موقع المنطقة الصناعية.

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

**1- الفترة الاستعمارية:** كان الهدف الأساسي للاستعمار، من خلال الصناعة المنجزة في الجزائر آنذاك، إنشاء أسواق لتصريف المنتجات الاستعمارية وليس إقامة صناعة حقيقية في الجزائر<sup>3</sup>. حيث أنه خلال الفترة (1945-1962) كانت الاستثمارات الصناعية مركزة جغرافياً في الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة. كما أن الصناعة أصبحت تتجه بصفة أقل نحو الأنشطة القاعدية (مثلما كان الحال أثناء فترة الحرب)، وبصفة أكثر نحو الصناعات الخفيفة. أما القطاع

---

1 محمود محمد سيف، المواقع الصناعية - دراسة تحليلية في الجغرافيا الاقتصادية- دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ص15، ص16

2 عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 28.

3 بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى انجاز أهداف السياسة الاقتصادية،

أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير،

2004-2005، ص 17

البترولي فواصل تطوره بشكل واضح، في حين بذلت جهود أقل بخصوص التنوع في بنية الاقتصاد الجزائري.

## 2- الفترة ما بين 1962-1965:

عرفت الجزائر في هذه المرحلة انتظار وترقب لاختيار الخطة التنموية اللازمة للنهوض بالاقتصاد الوطني، ولذلك احتفظت بنفس النهج التنموي الذي اعتمدته الدولة الاستعمارية. والأمر الوحيد الذي كان جليا هو الإرادة القوية في فرض الرقابة على النشاط الاقتصادي واحتكار الدولة للمجال المالي ومجال التخطيط.

## 3- الفترة ما بين 1967-1986:

عرفت هذه الفترة صدور دستور الدولة الجزائرية لسنة 1976 الذي نص في مادته 21 على الثورة الصناعية كأحد المحاور الأساسية لبناء الاشتراكية بالإضافة للثورة الثقافية والثورة الزراعية. ولقد امتازت هذه الفترة بكونها فترة التصنيع والتخطيط المركزي للاقتصاد الوطني، حيث عرفت الجزائر تنفيذ ثلاث مخططات تنموية سخرت لها رؤوس أموال ضخمة، بهدف الخروج من التخلف والتبعية مع نهاية السبعينيات واتجهت كلها نحو اعتماد الصناعة الثقيلة.

إن اعتماد الدولة في سياستها الصناعية على الصناعات الثقيلة- وهي الصناعات الخاصة بإنتاج سلع، ليس لإشباع حاجات فردية وإنما المقصود منها استخدام منتجاتها التي تساعد على بناء قاعدة متطورة للقطاعات الصناعي والزراعي، وذلك عن طريق إمدادها بمستلزمات الإنتاج الرئيسية<sup>1</sup>، يحتم عليها أن تحترم التوطين الصناعي اللازم لها، بحيث أن هذا النوع من الصناعات يستوجب أن تكون خارج المدن حتى لا تمس براحة السكان وكذلك لا تتسبب في أذية البيئة. كما أنها تتطلب مساحات واسعة لتخزين البضائع ولأغراض التجميع ورمي الفضلات المضرة<sup>2</sup>. لكن تركيز هذه الوحدات الصناعية الضخمة على الشريط الساحلي وبعض

1 رسول محمد، الجغرافية الصناعية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، بدون سنة طبع، بدون رقم الطبعة،

ص 148 .

2 الهيتي صبري فارس، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 174

المدن الداخلية أدى إلى الإخلال بالبعد البيئي والتوازن الجهوي<sup>1</sup>. وفي هذه الفترة أنشئت أغلب المناطق الصناعية للتكفل بالسياسة الصناعية المعتمدة آنذاك.

#### 4- الفترة ما بين 1987 - 2015:

لم تستطع نجاحات المرحلة الأولى من التنمية الصناعية أن تحجب جوانب ضعف نظام الاقتصاد الإداري<sup>2</sup>، وما زاد الأمر تعقيداً، هو الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر سنة 1986 من جراء انهيار أسعار البترول، وهنا عرف القطاع الصناعي ركوداً إن لم نقل تخلي الدولة عن سياسة التصنيع، وبذلك تأثرت المناطق الصناعية في الجزائر بالحالة التي عرفها القطاع الصناعي وكثرت مشاكلها.

في بداية التسعينات تم تنفيذ عملية تحويل عميق للاقتصاد بصورة تدريجية، تتضمن ضبط إطار قانوني جديد وتطبيق إصلاحات هيكلية للاقتصاد واعتماد مخططات لإعادة هيكلة صناعية. ترمي هذه التدابير بكل وضوح إلى تنفيذ نمط اقتصاد السوق وفتح مجال للقطاع الخاص، إلا أن عدم وضوح عملية التطهير لم تعط انتعاشاً لجهاز الإنتاج الصناعي الذي بقي خاضعاً دائماً للتموينات الخارجية، مما جعل مساهمة القطاع الصناعي ضعيفة في تكوين الإنتاج الإجمالي، وبقيت الصناعة الاستخراجية هي المسيطرة في النشاط الصناعي بالجزائر، ولم تحظ الصناعة التحويلية إلا بالجزء القليل<sup>3</sup>، وبقيت حالة المناطق الصناعية الموجودة صعبة، وقد صدر قرار من الحكومة بتوقيف عملية إنشاء المناطق الصناعية في سنة 1998.

نظراً لأن النسيج الجزائري غير قادر على المنافسة بسبب ضعفه، فإن الجزائر ملزمة بدعم صناعتها وحماية النسيج الصناعي الجزائري من جراء تحرير المبادلات الخارجية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فقد تستفيد الصناعة الجزائرية من خلال احتكاكها بالصناعة الأجنبية من التقنيات الحديثة، وتكتسب الخبرة التي قد تؤهلها على المدى المتوسط والبعيد من مواكبة

1 عبد الله بلوناس، مرجع سابق، ص 61.

2 هيري نصيرة، التطور الصناعي في الجزائر وأثاره السلبية على البيئة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع

التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2002-2003، ص 9

3 المرجع نفسه.

التطور الذي بلغته الصناعة الغربية<sup>1</sup>. وفي خضم هذه الإصلاحات الاقتصادية تراجعت الدولة عن قرار توقيف إنشاء المناطق الصناعية، ففي سنة 2001 صدر قرار بإنشاء مناطق صناعية من الجيل الجديد التي يرجى من خلالها إلى تحقيق التنافسية اللازمة التي يفرضها الانضمام للمنظمة العالمية للتجارة. وهذا سيؤثر حتما على تحديد موقع المناطق الصناعية الجديدة التي يجب أن تحقق كل الشروط اللازمة للاستثمارات الصناعية من أجل الوصول للتنافسية الصناعية.

### ثالثا - سياسة تهيئة الإقليم في الدولة.

لم تتدخل سياسة تهيئة الإقليم في البداية في تحديد موقع المناطق الصناعية، لأن الجزائر لم تكن قد وضعت سياسة واضحة لتهيئة الإقليم، لكن بعد ذلك كان لها دور في اختيار مواقع المناطق الصناعية خاصة أن هذه الأخيرة، وكما سبق ذكره، هي وسيلة عملية من وسائل تنفيذ سياسة التهيئة الإقليم. وقد مرت تهيئة الإقليم في الجزائر بمراحل نوجزها فيما يلي:

#### 1- المرحلة الأولى (1962-1979):

ورثت الجزائر أوضاعا سيئة عن العهد الاستعماري، حيث ركز الاستعمار في توطين الأنشطة الاقتصادية والخدمات على إقليم الساحل ومناطق إقامة المستوطنين، خاصة حول الموانئ التي كانت تشكل حلقة اتصال بفرنسا، تاركا باقي أنحاء الوطن دون تنمية اقتصادية. وبعد استرجاع السيادة الوطنية ازدادت هذه الفوارق حدة، بفعل الهجرة الكبيرة لسكان الجزائريين صوب المدن والمناطق الشمالية، التي كانت الأكثر تجهيزا في البلاد. لذا تقطنت الدولة لهذه الحالة فنصت، ولأول مرة في المادة 22 من دستور سنة 1976<sup>2</sup>، على سياسة التوازن الجهوي كاختيار أساسي، والتأكيد على ترقية البلديات الأكثر حرمانا من أجل تأمين تنمية وطنية منسجمة.

1 حاج رايح نورة، الانضمام لمنظمة العالمية للتجارة، وانعكاساتها على الاقتصاد الوطني، مذكرة ماجستير، جامعة

مولود معمري تيزي وزو، ص 110-111

2 أمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1976 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الجريدة الرسمية، العدد 94، بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1976، ص 1292.

ولمواجهة هذا الوضع، اتخذت الدولة سلسلة من الإجراءات الإصلاحية، أهمها إقامة أقطاب كبرى للصناعة، الأول حول محور عنابة، قسنطينة، سكيكدة والثاني حول محور العاصمة، روية، رغبة، والثالث حول محور أرزيو، وهران ومستغانم. وكان هدف هذه الأقطاب الصناعية، تطوير وتحديث منطقتي الشرق والغرب الجزائرية ومنطقة العاصمة، والقضاء على البطالة وخلق نوع من التوازن بين جهات الوطن، وأوجدت عدة مخططات ولائية وبلدية للتنمية ومخططات للتجديد العمراني.<sup>1</sup>

إن معظم هذه المخططات أظهرت سلبيتها من خلال توجهاتها وأهدافها، التي لم تأخذ بعين الاعتبار الاقتصاد في الأراضي والمساحات، ولا حتى طبيعة هذه الأراضي، كان هدفها موجهها لإيجاد استثمارات إنتاجية وقطاعية دون التنسيق مع كافة القطاعات، وبالتالي عرفت هذه المرحلة عدم التوازن الجهوي، وتدخل الدولة لتحقيق المساواة الاجتماعية كما تميزت بمركزية التخطيط.<sup>2</sup> لكن هذا التوجه الذي تركز على إقليمي الساحل والتل، دعم بصورة غير مباشرة التوجه الاقتصادي والعمراني الموروث عن الاستعمار الفرنسي، حيث عمق الفجوة بين الساحل والمناطق الداخلية.

أهم ما يلاحظ على هذه الفترة، هو غياب إستراتيجية رسمية للتهيئة العمرانية في الجزائر، حيث أن كل الإجراءات التي اتخذت كانت تتم في غياب خطة شاملة ومتكاملة للتنمية العمرانية. ومن سلبيات هذه الإجراءات أيضا، أنها استهلكت الأراضي الزراعية الجيدة في شمال الجزائر، مثل سهول متيجة وعنابة وسكيكدة وهران. وهكذا فشلت هذه الأقطاب الصناعية في لعب الدور الذي خطط لها، والمتمثل في إنعاش اقتصاديات المناطق التي وطنت بها.

وفي هذه المرحلة صدر المرسوم رقم 45-73 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والتي تهتم، كما أشرنا إليه سابقا، بجمع عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وبتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح فيما يتعلق بهندسة المدن. ومن هنا تظهر لنا في هذه الفترة التأكيد على مركزية القرار المتعلق بالتهيئة العمرانية وتهيئة المناطق الصناعية.

1 SAIDOUNI Maouia, Elements d'Introduction à l'Urbanisme, casba édition, Alger, 2000, p 210

2 Ibid, p205-p208



## 2- المرحلة الثانية (1980-1990):

تميزت هذه المرحلة بوجود إرادة سياسية لوضع سياسة واضحة المعالم للتهيئة العمرانية على المستويين الإقليمي والوطني، ففي هذه المرحلة صدر المرسوم رقم 84-54 الذي نص في المادة 3 على أنه: "تعين الحدود الترابية للمناطق الصناعية ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به. ويمكن أن تقام مساحات حماية حسب الحاجة". وبذلك فقد كانت المناطق الصناعية تخضع لقواعد التهيئة والتعمير، وذلك قبل تجسيد السياسة الخاصة بالتهيئة العمرانية التي جاء بها القانون رقم 87-03.

بعد صدور القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، تم وضع عدة أدوات على المستوى الوطني والجهوي والمتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم، ويندرج تحتهم 48 مخطط ولائي ومخططات بلدية للتهيئة<sup>1</sup>. لكن مع تطبيق هذا القانون فقد واجهت الدولة أزمة اقتصادية واجتماعية أثرت بشكل مباشر على التهيئة وتجهيز المجالات، وبذلك تم حذف بعض المخططات والإبقاء على المخطط الوطني لتهيئة العمرانية مع تجميد تطبيقه إلى حين انفراج الأزمة<sup>2</sup>.

لقد سمح هذا القانون بإيجاد نوع من التخطيط اللامركزي لعملية التنمية من أجل التحكم في عملية التهيئة على المستوى المحلي، فكان يهدف إلى التوازن في توزيع الثروات الوطنية وشغل الأراضي وضرورة ترقية الفضاءات والتحكم في التجمعات الحضرية الكبرى والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية، غير أن هذا القانون لم تصدر نصوصه التطبيقية. كما أن الدولة استمرت في الاعتماد على التخطيط المركزي ذو النظرة القطاعية دون الأخذ بعين الاعتبار التنسيق مع التوجهات المحلية ومتطلباتها وتهميش الخصوصيات المحلية<sup>3</sup>، وهذا ما أثر في توزيع المناطق الصناعية في تلك المرحلة.

---

1 عباس راضية، النظام القانوني لتهيئة الإقليم في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2، 2015، ص 28

2 جمان مجد، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر -واقع وتقييم-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2011-2012، ص 93.

3 عباس راضية، المرجع السابق، ص 28.

في هذه المرحلة، تناقص الاهتمام بالتهيئة العمرانية وذلك بسبب الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض أسعار البترول. وكان التوجه الجديد للتخطيط الاقتصادي، يستهدف تخفيف الضغط على إقليم الساحل، ونقل محور النمو الاقتصادي والسكاني إلى إقليم الهضاب العليا، لتحقيق التوازن والتكامل المطلوب بين أقاليم البلاد، وإدماجها في إطار منسجم للتنمية الشاملة، ريفا وحضرا، شمالا وجنوبا. وقد ارتكزت هذه الإستراتيجية الجديدة، على مجموعة متكاملة من الإصلاحات والإجراءات أهمها الاستثمار الصناعي، فقد عجلت الدولة في إطار هذه الإستراتيجية على توجيه الاستثمارات نحو الهضاب العليا والصحراء، وبصفة خاصة نحو المدن المتوسطة والصغيرة، وذلك لتلبية حاجيات السوق المحلية والجهوية، وتوفير مناصب شغل لامتصاص البطالة والحد من الهجرة نحو الشمال في الساحل والتل.

وضمن هذا المنظور، تم إنشاء نحو 70 منطقة صناعية جديدة، توطن أغلبها في الهضاب العليا والصحراء، وذلك مراعاة لتحقيق التكافؤ بين مناطق الوطن، بحيث يتحقق في كل إقليم نوع من الاكتفاء الذاتي في تغطية حاجيات أساسية، وقد عملت الدولة في هذه العملية على تطوير الصناعات التحويلية، المتوسطة والصغيرة، والتي تعتمد على استغلال وتنمية الموارد المحلية المقامة، كمواد البناء وصناعات الجنود والزرابي والنسيج والملابس والأقمشة والصناعات الغذائية.

### 3- المرحلة الثالثة (1990-2001):

لقد عرفت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام الليبرالي واقتصاد السوق والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط. لكن هذا التحول من نمط اقتصادي إلى آخر لم يكن سهلا، إذ عاشت الجزائر أزمة اقتصادية واجتماعية حادة، جعلت عملية تهيئة الإقليم لا تحظى بالأهمية اللازمة.

في هذه المرحلة صدرت أهم القوانين التي لها صلة وطيدة بالتهيئة العمرانية، منها قانون التوجيه العقاري والذي وضع أبعاد التعمير بالجزائر من خلال وضع الإطار القانوني للتعمير،

فحدد الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير، كما صدر القانون الخاص بالتهيئة والتعمير الذي حددت أدوات التعمير<sup>1</sup>.

#### **4- المرحلة الرابعة (2001-2016):**

تميزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذي أدرج البعد التنموي وحماية البيئة كعناصر أساسية للتحكم في تهيئة الإقليم، وذلك بتبنيه مفهوم التنمية المستدامة، هذه الأخيرة تهدف إلى نقل المجتمع إلى عصر الصناعات والتقنيات النظيفة التي تستخدم أقل قدر ممكن من الطاقة والموارد، وتنتج الحد الأدنى من الملوثات<sup>2</sup>.

وأهم تجسيد لهذه السياسة كان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي صدر في سنة 2010، وقد حدد هذا المخطط، بناء على تجسيد مفهوم التنمية المستدامة، مجموعة من المبادئ لتحديد طريقة توزيع النشاط الصناعي على مختلف جهات الوطن، فأخذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بعين الاعتبار الخصوصيات المميزة لكل منطقة في جميع المجالات بما فيها المجال الصناعي. فبالنسبة للمناطق الساحلية لم ينص المشروع على القطاع الصناعي، وذلك حتما لما يعرفه الساحل من تمركز مكثف للمشاريع الصناعية، التي أصبحت تؤثر سلبا على المنطقة من كل النواحي وخاصة الناحية البيئية<sup>3</sup>.

#### **الفرع الثاني: مساحة المنطقة الصناعية:**

مساحة المنطقة الصناعية تحددها مجموعة من العوامل، تتعلق بتكاليف شراء الأرض وإقامة الهياكل القاعدية والبنائيات الصناعية، فإذا كانت مرتفعة فتقرير مساحة صغيرة أو متوسطة للمنطقة الصناعية، يكون الأحسن. أما إذا كانت هذه القيود غير موجودة فهناك اعتبارات أخرى، مثل عدد العمال المتوقع توظيفهم وكثافة التشغيل المعبر عنها بعدد العمال في الهكتار من مساحة المنطقة<sup>4</sup>

1 عباس راضية، مرجع سابق، ص 30

2 عباس راضية، المرجع نفسه، ص ص 35-36.

3 راجع نص المادة 13 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق، ص 21.

4 عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 34.

أما عن تقسيم المنطقة الصناعية فقد اقترح تقسيم نموذجي يجعل جزء للقطع الأرضية الفردية محفوظة لكل مؤسسة، وجزء للمساحات الخدمات المشتركة مخصصة لإنتاج الطاقة الكهربائية، شق الطرق، السكك الحديدية، إقامة محطات لفرز البضائع ومواقع للتفريغ، معمل لحرق النفايات الخ... ومساحات للخدمات العامة مخصصة لاستقبال المرافق العمومية، منها مركز الحماية المدنية، البوليس، مصلحة المياه والطرق، مصلحة التنظيف، مراكز الهاتف والاتصالات السلكية واللاسلكية الخ...<sup>1</sup>، وجزء آخر للمنشآت الجماعية خاصة أو عامة مخصصة لفئة العمال، كمركز الحراسة، المطعم، المستوصف الخ...، وفي الأخير مساحات فارغة، منها مساحات عزل وفصل بين الأبنية، مساحات خضراء، ومساحات محفوظة لتوسيع المنطقة مستقبلا، وتعد هذه الأراضي كثيرة الأهمية أحيانا في بداية انطلاق المنشآت الصناعية، ويمكن استعمالها في البداية كحدائق ريثما يتم تخصيصها النهائي عند الحاجة.

لقد حدد التوزيع النموذجي للمساحة الإجمالية لمنطقة صناعية في فرنسا أو في إنكلترا كما يلي:

- 5/1 من مساحة المنطقة للطرق، لأجل فسح المجال كاف لتوقف الشاحنات والعربات، وكذا تسهيل إمكانيات التدخل والإنقاذ في حالة الحرائق والأخطار التي تكون المناطق الصناعية معرضة لها بفعل النشاطات المتمركزة فيها.

- 5/2 للمساحات المبنية.

- 5/2 للمساحات الفارغة التي تستعمل كساحات داخلية أو منطقة للتوسع.<sup>2</sup>

وعلى أساس ذلك حددت المساحة المثلى لمنطقة صناعية ما بين 40 و50 هكتار تشغلها 50 مؤسسة تقريبا لتكون العملية مربحة. أما المساحات المستعملة في الجزائر فهي تتجاوز كثيرا هذه المقاييس، حيث تفوق في بعض الأحيان 2000 هكتار. على سبيل المثال مساحة المنطقة الصناعية بأرزو قدرت بـ2500 هكتار وسكيدة بـ1230 هكتار ومنطقة الرويبة بـ900 هكتار، وعلى عكس ذلك مساحة بعض المناطق الصناعية تقل بكثير عن المعدل

1 عبد الحميد جبار، المرجع نفسه، ص 36

2 المرجع نفسه، ص 37، ومحمد الشجيعي وعبد الرحيم لشقر، مرجع سابق، ص 24.

السابق، فمثلا المنطقة الصناعية بأعمر ولاية البويرة تقدر مساحتها ب 8 هكتار<sup>1</sup>. والسبب في المساحات الواسعة هو اختيار الجزائر للصناعة الثقيلة التي تتطلب مركبات كبيرة<sup>2</sup>، وبالتالي فإن السياسة الصناعية هي التي فرضت على الدولة تقرير مساحات واسعة للمناطق الصناعية. لكن هذا الاختيار في جعل مساحات كبيرة للمناطق الصناعية تسبب في تبذير كبير للمساحات الأرضية، حيث أنها خصصت لمؤسسات معينة، لكنها كانت فوق حاجتها وبالتالي جمدت هذه الأراضي وهذا ما تسبب في ندرة العقار الصناعي. وعلى الرغم من النتائج السلبية لهذا الاختيار فإنه تقرر إنشاء مناطق صناعية جديدة بمساحات تتراوح ما بين 70 و 700 هكتار.

### المطلب الثاني: إنشاء المناطق الصناعية:

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

### الفرع الأول: قرار إنشاء المناطق الصناعية: قرار مركزي.

لا يوجد نص قانوني يفصل بوضوح في مسألة السلطة الإدارية المؤهلة للإنشاء المناطق الصناعية، هذا ما خلق اختلافاً حول السلطة الإدارية المصدرة لقرار الإنشاء، فهناك مناطق صناعية أنشئت بقرار من الوالي، مثل المنطقة الصناعية في تلمسان المنشأة بقرار من الوالي الصادر في 1976/3/9. ومنها من قبل الوزير المكلف بالأشغال العمومية والبناء، كالمنطقة الصناعية لتبسة، كالقرار وزاري مؤرخ في 1975/7/25، المنطقة الصناعية لسيق، كالقرار وزاري مؤرخ في 1975/4/15. ومنها بواسطة قرار وزاري مشترك بين وزير السكن ووزير الداخلية، كالمنطقة الصناعية لمدينة، والمنطقة الصناعية بالبرواقية، كالقرار مؤرخ في 1986/12/30. ومنها ما أنشأ بمقرر إداري، مثل المنطقة الصناعية بقالمة، كالمقرر رقم 90/691 المؤرخ في 1990/12/26. ومنها ما أنشأ بمرسوم وهي مناطق صناعية خاصة، مثل المنطقة الصناعية لأرزيو وسكيكدة.<sup>3</sup>

1 عبد الحميد جبار، المرجع نفسه، ص 38.

2 AKROUNE Yakout, op.cit

3 Yakout Akroune, Op.cit, p 122.

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

**الفرع الثاني: عدم احترام قواعد التعمير عند اختيار الأرض لإنشاء المناطق الصناعية.**  
بعد صدور قرار إنشاء منطقة صناعية ما، يجب الحصول على قطعة الأرض التي ستحتوي هذه المنطقة. وفي الأصل يتجه الاختيار إلى الأراضي التابعة للدولة والمخصصة للتعمير وإن لم توجد في المنطقة، فينتقل الاختيار إلى الأراضي المخصصة للتعمير التابعة للخواص، وفي حالة عدم وجود قطع أرضية مخصصة للتعمير، يلجأ إلى الأراضي الفلاحية.

**الفرع الثالث : تقديم طلب رخصة التجزئة كإجراء تفرضه قواعد التعمير.**

بعد أن تحدد قطعة الأرض التي ستحتوي المنطقة الصناعية، فإن توزيع الأراضي على المستثمرين وقيام هؤلاء ببناء مصانعهم يتطلب احترام قوانين التهيئة والتعمير. ولذلك فصاحب المشروع يجب أن يستصدر رخصة التجزئة<sup>1</sup>، بما أنه سيجزئ مساحة الأرض إلى قطع، بغية تشييد بنايات عليها من أجل الاستثمارات الصناعية، ولذلك يتقدم طالب التجزئة بطلب رخصة التجزئة، والذي يكون حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>.

إن طلب رخصة التجزئة يدعم إما بعقد الملكية أو بتوكيل أو بالقانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصًا معنويًا<sup>3</sup>. أما دفتر شروط فهو الذي يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق التي يتعهد المالك أو المالك بإنجازها في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن

1 راجع نص المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، ص ص 1658، 1659.

2 مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في الجريدة الرسمية، العدد 7، بتاريخ 12 فبراير سنة 2015، ص 26. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النموذج المرفق بهذا المرسوم التنفيذي لم يكن موجودًا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. ملغى.

3 راجع نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه، ص 7.

القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها، والتي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها. من خلال الشروط التي حددها النص، فإن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموعة قطع، بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم فيه المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء<sup>1</sup>، والهدف من التجزئة هو الحصول على قطع أراضي صالحة للبناء<sup>2</sup>، مهما كانت نوعية النشاط (سكن، تجارة، صناعة).

### **المطلب الثالث: تهيئة المناطق الصناعية.**

يعتبر تجهيز وتهيئة المناطق الصناعية، من أهم أسباب نجاحها. ولذلك فلا بد من احترام الشروط التقنية الواردة في دفتر الشروط (الفرع الأول). ولا بد من مراعاة الإجراءات المتعلقة بقرار الموافقة على المناطق الصناعية، وتسليم القطع إلى المستثمرين<sup>3</sup>، كما تحتاج عملية التهيئة لموارد مالية هامة (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: الشروط التقنية لتهيئة المناطق الصناعية**

طبقا لنص المادة 6 من المرسوم رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، فإن لكل منطقة صناعية مهياً، الذي يقوم باقتناء الأراضي المكونة للمنطقة والمحوّلة له في أغلبها من قبل إدارة أملاك الدولة<sup>4</sup>. فعند الانتقال القانوني للملكية لصالح الهيئة المكلفة بالتهيئة (المركبي) فهو ملزم بالقيام بأشغال تجزئة الموقع وتهيئته وفقا للأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة

---

1 مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة البليدة 2، 2013، صفحة 114.

2 عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 47.

3 محمد الشجعي وعبد الرحيم لشقر، مرجع سابق، ص 22.

4 Societies de Gestion des Participations Zone Industrielles, communication sur le foncier industriel, à l'audition du CNES, Maes 2004, p2.

الأراضي، وكذلك الأحكام الواردة في التنظيم المطبق على المناطق الصناعية<sup>1</sup>. وإن منح التجزئات عن طريق الامتياز يتم بواسطة عقود موثقة لصالح المتعاملين المستفيدين<sup>2</sup>.

إن دور الهيئات المختصة بالتهيئة هو نفسه. وفي الوقت الحالي فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية المسؤولة عن إنشائها، بوصفها مرقي عقاري<sup>3</sup>. وتتمثل أعمال التهيئة التي يجب أن تقوم بها الهيئة المكلفة بذلك، فيما يلي، انجاز شبكة الطرق، وضع قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، وضع قنوات صرف المياه القذرة، وكذا توصيل شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، تحديد موقع توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة، طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، وضع طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

كما أن دفتر الشروط يحدد زيادة على ذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة. وبالإضافة إلى ذلك تلتزم الهيئة القائمة بالتهيئة بتسيير المساحات والشبكات المشتركة حتى يتم تسليمها للهيئة التي تسيير المنطقة الصناعية<sup>4</sup>، كما تلتزم بتسليم الهيئة المسيرة مخططات تنفيذ الشبكات<sup>5</sup>، وتتولى مراقبة الطرق بمجرد فتحها للجمهور والموافقة على جميع<sup>6</sup> أشغال الوصل التي تربط قطعة أرض المتعامل بقنوات جلب الماء أو صرفه، أو الغاز أو الكهرباء أو الموصلات السلكية واللاسلكية إلخ...<sup>7</sup>

1 راجع نص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984 المتضمن ضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، مرجع سابق، ص 314.

2 SGPZI, Op.cit, p 2.

3 راجع نص المادة 9 المعدلة والمتممة من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

4 راجع نص المادة 7 من اقرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر في 6 مارس سنة 1984. ص 315

5 راجع نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه، ص 314.

6 راجع نص المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه، ص 315.

7 راجع نص المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع نفسه.



كما على الهيئة القائمة بالتهيئة التعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية. ويقع على عاتق أجهزة ومؤسسات التهيئة، التزام تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة.<sup>1</sup>

هذه التهيئات هي تهيئات قاعدية لا يمكن للمنطقة الصناعية أن تكون عملية إلا بوجودها، كما أنها تعتبر من عوامل جذب المستثمرين.

لكن في الواقع أن أغلب المناطق الصناعية قد عرفت مشاكل كبيرة فيما يتعلق بالتهيئة، مما تسبب في نفور المستثمرين من هذه المناطق، ويرجع ذلك أساسا لأسباب ذات طبيعة مالية بحتة، فضعف ميزانية الجماعات المحلية نتيجة أزمة السيولة التي عانت منها خزينة الدولة وسياسة التقشف في النفقات، منعها من إكمال أشغال التهيئة في كثير من المناطق الصناعية، كانهدام الماء أو الغاز أو الهاتف، أضف لذلك المشاكل الناجمة عن الظروف الأمنية الصعبة، مما جعل الكثير من المستثمرين يعزفون عن بعضها، خاصة تلك البعيدة عن المنطقة الحضرية تاركين وراءهم هياكل صناعية ضخمة فارغة بدون استغلال. هذا الإشكال قد يجد حلا وبكل سهولة إذا قامت الدولة بتشجيع المستثمرين بالبقاء في المنطقة الصناعية بكافة الطرق، خاصة فيما يتعلق بتوفير الأمن لهم ولمنشآتهم الاقتصادية.<sup>2</sup>

لهذه الأسباب فإن السلطات العليا بدأت منذ 1999 سلسلة من الإجراءات، بدأت بتجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة، ثم إطلاق برنامج واسع لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجودة، وبسبب غياب تنظيم طرق منح العقار الصناعي خارج المساحات المهيأة، اضطر المستثمرون اللجوء إلى المناطق الصناعية التي تتوفر على عقارات قابلة للاستغلال.<sup>3</sup>

1 راجع نص المادة 6 من المرسوم رقم 84-55، مرجع سابق، ص 312.

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

3 K.Medjoubi, "le foncier économique industriel, une question. complexe", Journal de Droit des Affaires, Alger: Agence d'édition, d'études et de communication juridiques, n°- 3/sans année, P 16

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

كما أن الانشغالات البيئية ستراعي في تصميم واستخدام هذه الفضاءات، من خلال اللجوء إلى استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية، والطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية خاصة)، وتأمين مختلف النفايات المنتجة في الموقع ذاته (الرسكلة والتحويل وحتى إنتاج الطاقة).<sup>1</sup>

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

### **الفرع الثاني: تمويل إعادة تأهيل المناطق الصناعية.**

لم تحقق المجهودات المبذولة من قبل السلطات العمومية خاصة في الجانب المالي، النجاعة المنتظرة من المناطق الصناعية، فبالوضعية الحالية للمناطق الصناعية في الجزائر فإنها تبقى بعيدة عن المقاييس العالمية بسبب غياب مرافق الدعم.

### **أولاً- تمويل إعادة تأهيل المناطق الصناعية عن طريق إعانات مالية.**

باشرت وزارة الصناعة خلال شهر أوت 2005، تنفيذ برنامج مهم لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط عبر الوطن، وذلك في إطار الشروع الفعلي في تنفيذ البرنامج

1 www.aniref.dz, le 16-07-2012, promotion foncière.

الخماسي لدعم النمو، حيث خصص لعملية إعادة التأهيل غلاف مالي موزع بصفة عادلة قدر بمبلغ 2.7 مليار دينار لمجموعة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط<sup>1</sup> في عدة ولايات.

ولتفادي الضغوطات المتصلة بمطابقة الأشغال للمقاييس التقنية المعمول بها، قررت وزارة الصناعة، منذ البداية، إقحام المصالح التقنية المختصة على مستوى كل ولاية بعرض مخططات التنفيذ المعدة من طرف مكاتب الدراسات لإبداء رأيها التقني المسبق فيها. كما طلب من هذه المصالح التقنية التدخل أثناء تنفيذ أشغال إعادة التأهيل، بتعزيز آليات المراقبة والتشاور ولضمان

الاستعمال الأمثل للأموال العمومية، قررت وزارة الصناعة تعزيز وجودها، ميدانيا، من خلال الزيارات التقيدية التي ستتم بوتيرة مهمة.

في إطار إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، انطلقت عملية وضع ملفات المناقصات بشأن المناطق الصناعية الموجودة في بعض ولايات الهضاب العليا، على أساس غلاف مالي قدره 5 مليار دينار، تقرر في إطار قانون المالية التكميلي للسنوات الخمس الموالية، يؤخذ منها مليار ونصف دينار لسنة 2005.<sup>2</sup>

في إطار برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية، تقرر إعادة تأهيل الهياكل القاعدية لهذه المناطق على أساس صناديق مالية وضعت من قبل الدولة، هذه العملية تتمثل في تجديد و/أو توسيع مختلف الشبكات غير الموجودة أو التي أصبحت لا تعمل بسبب الإهمال. ولقد بدأت إعادة تهيئة الهياكل القاعدية سنة 1999 وحتى 1 سبتمبر سنة 2001 على أساس ميزانية الدولة للتجهيز التي حرر منها 900 مليون دينار جزائري، أما في بداية السداسي الثاني لسنة 2001، فقد انتقل التمويل إلى برنامج مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي ب 2 مليار دينار خصصت للبرنامج المتعلق بالصناديق المخصصة لإعادة تأهيل المناطق الصناعية<sup>3</sup>.

1 الجزائر، البلدية، البويرة، تيزي وزو، تسميسيلت، عنابة، سكيكدة، سطيف، أم البواقي، قسنطينة، خنشلة، برج بوعرييج، غيليزان، وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر.

2 وثيقة صادرة عن وزارة الصناعة مستخرجة من موقعها الإلكتروني خاصة بشهر سبتمبر سنة 2005.

3 وثيقة صادرة عن وزارة الصناعة مستخرجة من موقعها الإلكتروني بتاريخ سبتمبر 2005. بعنوان:

"rappel du cadre général et de la consistance du programme de réhabilitation"

### ثانيا - تخصيص حساب خاص لتمويل إعادة تأهيل المناطق الصناعية.

بموجب نص المادة 92 من قانون المالية لسنة 2000<sup>1</sup>، تم فتح في كتابات الخزينة حساب تخصيص خاص رقم 102-302 عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية"، حيث أن الأمر بصرف هذا الحساب هو الوزير المكلف بالصناعة وإعادة الهيكلة، ويقيد في هذا الحساب في باب النفقات فيما يتعلق بإعادة تأهيل المناطق الصناعية كل من:

-النفقات المرتبطة بالدراسات المتعلقة بتأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط،

-النفقات المتعلقة بإنجاز أعمال إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط

-المصاريف المدفوعة في إطار تطبيق برنامج التكوين الموجه لمسيري المناطق الصناعية ومناطق النشاط

-النفقات المتعلقة بكل النشاطات التي لها علاقة مع برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

صدر في سنة 2000 نص تنظيمي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 102-302 الذي عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية"<sup>2</sup>، حيث تم إنشاء لجنة تسمى لجنة وطنية للتنافسية الصناعية يرأسها الوزير المكلف بالصناعة وإعادة الهيكلة أو ممثل عنه<sup>3</sup>، وتتمثل مهام هذه اللجنة فيما يلي: - إعداد إجراءات تقديم ملفات المؤسسات والهيئات من أجل الاستفادة من المساعدات المقررة في الصندوق.

-تحديد شروط قابلية الحصول على مساعدات الصندوق،

---

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

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

3 راجع نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-192، المرجع نفسه، ص 6.

-تحديد طبيعة المساعدات التي يمكن منحها ومبالغها، - إعداد الاتفاقية التي من شأنها ربط المؤسسة المستفيدة بالوزارة المكلفة بالصناعة وإعادة الهيكلة،

-متابعة أداء المؤسسات التي استفادت من مساعدات الصندوق وتقييمه.<sup>1</sup>

وتعد هذه اللجنة كل ستة أشهر تقريراً عن متابعة وتقييم العمليات المتعلقة بترقية التنافسية الصناعية للمؤسسات ومحيطها، ويرسل رئيس اللجنة هذا التقرير إلى رئيس الحكومة.<sup>2</sup>

كما صدر قرار وزاري مشترك في سنة 2001، تم فيه تحديد كفاءات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 102-302<sup>3</sup>، حيث جاء في المادة 2 منه على أن: "الحصول على إعانات صندوق ترقية التنافسية الصناعية مفتوح للمؤسسات الصناعية ومؤسسات الخدمات المرتبطة بالصناعة للقطاعين العمومي والخاص التي تستجيب لشروط القابلية المحددة من قبل اللجنة الوطنية للتنافسية الصناعية".

وتنص المادة 3 منه على أنه: "تبرم اتفاقية بين وزير المكلف بالصناعة وإعادة الهيكلة والمؤسسة المستفيدة تحدد على الخصوص كفاءات تطبيق وتنفيذ العمليات المستفيدة من إعانات الصندوق، والحقوق والواجبات وكذلك مبلغ الإعانات الممنوحة". ومن خلال المادتين فالمؤسسات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية وكذا مؤسسات تسييرها قد تستفيد من هذه الإعانات.

لقد عدلت نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 102-302 بموجب نص المادة 26 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006<sup>4</sup>، كما يلي:

1 راجع نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 192-2000، المرجع نفسه.

2 راجع نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 192-2000، المرجع نفسه.

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

4 أمر رقم 04-06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، في الجريدة

الرسمية، العدد 47، بتاريخ 19 يوليو سنة 2006، ص 8.

- النفقات المرتبطة بالدراسات المتعلقة بإنجاز أشغال إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط،

- النفقات المرتبطة بالدراسات والتهيئة وإحداث المناطق الصناعية ومناطق النشاط

- المصاريف المدفوعة في إطار تطبيق برامج التمويل الموجهة لمسيري المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

وهنا نلاحظ أن النفقات أصبحت تقتصر فقط على الدراسات فقط دون أعمال إعادة تأهيل المناطق الصناعية وتم إضافة نفقات دراسة وتهيئة مناطق صناعية جديدة.

لكن في سنة 2015 وبموجب نص المادة 118 من قانون المالية لسنة 2015<sup>1</sup>، تم جمع حسابي التخصيص الخاص رقم 102-302 الذي عنوانه "صندوق ترقية التنافسية الصناعية" ورقم 107-302 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمار"، ضمن حساب التخصيص الخاص رقم 124-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة". حيث يستمر هذان الحسابان في العمل لغاية قفلهما بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015، ويصب رصيدهما في حساب التخصيص رقم 124-302 نهائياً والذي يصبح عنوانه منذ ذلك الوقت "الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية".

تنص المادة 8 من القانون رقم 84-17 المؤرخ في 7 يوليو سنة 1984 الخاص بقوانين المالية<sup>2</sup> على أن: "القاعدة هي عدم تخصيص أي إيراد لتغطية نفقة خاصة تستعمل موارد الدولة لتغطية نفقات الميزانية العامة للدولة بلا تمييز. غير أنه يمكن أن ينص قانون المالية صراحة على تخصيص الموارد لتغطية بعض النفقات وتكتسي هذه العمليات حسب الحالات الأشكال التالية:

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

2 قانون رقم 84-17 المؤرخ في 7 يوليو سنة 1984 يتعلق بقوانين المالية، في الجريدة الرسمية، العدد 28، بتاريخ 10 يوليو سنة 1984، ص 1040.

-الميزانيات الملحقة،

-الحسابات الخاصة للخرينة"...

من هنا نستنتج أن استعمال الحسابات الخاصة للخرينة هو استثناء على قاعدة عدم تخصيص الموارد التي تتميز بها ميزانية الدولة، خاصة أن هذا النوع من الحسابات وإذا أخذنا الحساب رقم 102-302 خارج كليا عن رقابة البرلمان وبصفة مطلقة، حيث أن قيمة الإيرادات ونفقاته غير محددة، نتيجة استعمال هذا الصندوق لا يطلع عليها البرلمان، مع أن تمويل هذا الصندوق وفي جزء كبير منه من تخصيصات ميزانية الدولة.

### **خلاصة:**

إن الصعوبات التي واجهت المناطق الصناعية نتجت عن عدم دقة وإستقرار النصوص المتعلقة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية التي تأثرت بالنقائص التي عرفتها القوانين المتعلقة المتعلقة بالعمار في الجزائر، مما زاد في حدة مشاكلها، ومنه إختلفت الهيئات المنشئة للمناطق الصناعية بإختلاف الهيئات المكلفة بتهيئة الإقليم التي تتم في إطار مجموعة من القواعد والمبادئ التي يجب مراعاتها واحترامها.



الخاتمة

## الخاتمة

من خلال كل ما تطرقنا إليه يتبين، بأن المناطق الصناعية هي حيز من الأرض، تؤطن فيه الصناعة بناء على عدة عوامل تتعلق بسياسة الدولة، فقد تركز السلطات العمومية على الأهداف المتعلقة بإنجاز الإستثمار أو على تلك المتعلقة بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. وبسبب التركيز على الهدف المتعلق بتهيئة الإقليم، مع العلم أنه قبل 2001 لم تكن الجزائر تملك سياسة واضحة فيما يتعلق بتهيئة الإقليم، وإهمال الجوانب الأخرى للمناطق الصناعية فإن السلطات لم تتمكن من وضع تنظيم واضح وفعال للمناطق الصناعية سواء من حيث إنشائها أو تهيئتها.

حيث عندما بدأت الجزائر تنتبه إلى تحقيق الأهداف الأخرى فقد أوجدت أنواع أخرى من التوطينات الصناعية. وزادت مشاكل المناطق الصناعية بسبب عدم وضوح السياسة العقارية والتي أثرت بصورة مباشرة على نجاحها.

فلم يحظ تنظيم المناطق الصناعية بالكم الكافي، والتطور التشريعي والتنظيمي اللازمين. بالمقارنة مع عملية تنظيم استغلال العقار الصناعي، فالدولة ركزت ومازالت تركز على حل مشكلة العقار الصناعي، دون العمل على توفير المناخ اللازم للإستثمار على مستوى المناطق الصناعية. ويظهر ذلك في عدم اهتمام السلطة بتنظيم المناطق الصناعية.

فالمرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، كان ويقى النص القانوني الوحيد الذي حاول المشرع من خلاله وضع تنظيم المناطق الصناعية. هذا النص، كما سبق تبيان، فيه كثير من النقص وعدم الوضوح. بالإضافة لعدم مواكبته للتطورات الحاصلة خاصة مع صدور القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي حدد مبادئ جديدة للتوزيع القضائي للصناعة والتي يجب أن تحترم عند إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

وتأكيدا لغياب الإرادة في وضع إطار قانوني واضح فيما يتعلق بالمناطق الصناعية هو عدم صدور المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية الذي نص عليه القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، كما أن الحلول التي وضعتها السلطات لإعادة تأهيل المناطق الصناعية اقتصرت على المستوى المالي فقط وكان ذلك بضخ الأموال لإعادة تهيئة المناطق الصناعية وإنقاذ مؤسسات تسيير المناطق الصناعية. أما على المستوى القانوني فلم يحدث أي تغيير أو تعديل في القواعد الخاصة بتنظيم المناطق الصناعية.

أما فيما يتعلق بتسيير المناطق الصناعية والذي اعتمدت فيه السلطة على طريقة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري فقد أثبت فشله، رغم محاولات إعادة تأهيل مناهج التسيير التي لم تمس مؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلا بعد مدة من صدور الأمر رقم 04-01 المتعلق بالمؤسسات العمومية الاقتصادية إلا في سنة 2003. فبقي التسيير بواسطة المؤسسة الاقتصادية هو المعتمد، وكأن السلطة لا تريد التخلي عن تسيير المناطق الصناعية، ربما لاعتبار هذه المناطق من وسائل الرقابة على العقار الصناعي، مع العلم أن مؤسسات التسيير ليس لها صلاحيات فيما يتعلق بالعقار الصناعي.

ولهذا يجب التفكير بطريقة جدية في وسيلة قانونية لتسيير المناطق الصناعية، تحقق بها السلطة دورها الاقتصادي الجديد المتمثل في تهيئة المناخ الاقتصادي للاستثمار الخاص من جهة، ومن جهة أخرى تحقق الفعالية التي يتطلبها تسيير المناطق الصناعية.

في حين عرف العقار الموجود على مستوى المناطق الصناعية عدة محاولات لتنظيمه من خلال القواعد القانونية المنظمة للعقار، وتوالي قوانين المالية التي تحاول في كل مرة التعديل للوصول لحلول تتناسب وسياسة الاستثمار.

وبذلك أصبحت المناطق الصناعية مناطق لتوفير العقار الصناعي أكثر منها وسيلة من وسائل تهيئة الإقليم، وما يؤكد ذلك هو تغيير السلطة الوصية على المناطق الصناعية حيث كانت هذه الأخيرة تابعة للوزارة المكلفة بالتعمير وهي الآن تابعة للوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار. وهذا في حد ذاته دليل على غياب نظرة واضحة بالنسبة للمناطق الصناعية.

ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها:

غياب إستراتيجية واضحة بالنسبة للمناطق الصناعية، بحيث لم تستطع السلطات تقرير ما تريده من خلال إنشاء المناطق الصناعية. فكل الحلول التي وضعت بالنسبة للمناطق الصناعية تشكل إستراتيجية غير مدروسة، يغيب فيها التنسيق بين قواعد تنظيم المناطق الصناعية وقواعد تسييرها. فالمناطق الصناعية لن تجذب المستثمرين ، حتى مع توفر العقار، إذا لم تهيئ وفق المعايير العلمية.

ومن أهم التوصيات التي يمكن التقدم بها:

1- وضع قانون لتنظيم المناطق الصناعية وتسييرها، خاصة أن قانون المالية لسنة 2016 قد فتح المجال للخواص للإنشاء المناطق الصناعية وتسييرها ولذلك يجب أن يكون هناك نص واضح يحدد كل شروط وإجراءات إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها، وكذا شروط وطرق تسيير المناطق الصناعية.

2- على السلطات أن تعمل وبجدية على تكوين القائمين على تسيير المناطق الصناعية وتزويدهم بالمعارف القانونية والتقنية المتخصصة اللازمة لذلك.

3- تجسيد سياسة تهيئة الإقليم بإصدار المخطط المتعلق بالمناطق الصناعية لأنه هو الذي سيسمح بتحديد إستراتيجية السلطات فيما يتعلق بالمناطق الصناعية.

4- التسوية النهائية للوضعيات القانونية للأراضي المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية والناطقة عن توالي النصوص القانونية، فكل نص قانوني جديد يغير في النظام القانوني للعقار على مستوى المناطق الصناعية يجد وضعيات بدأت في ظل النص الذي قبله والتي تتعارض معه فكان من الأجدر أن ينص القانون الجديد على تسوية الوضعيات السابقة. الاقتصادية والصناعية.

5- إنهاء عمليات التهيئة في المناطق التي لم تهبى بعد، لاسيما المناطق ذات الحيوية الاقتصادية والصناعية.

6- توجيه المشاريع الجديدة إلى المناطق الصناعية، عندما يتوافق المشروع مع صبغة المنطقة.

المراجع

1. النصوص القانونية:

1- الدساتير:

1- المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020 ج ر عدد 82 لسنة 2020.

2- القوانين:

1- قانون رقم 84-17 المؤرخ في 7 يوليو سنة 1984 يتعلق بقوانين المالية، في الجريدة الرسمية، العدد 28، بتاريخ 10 يوليو سنة 1984.

2- القانون رقم 90-09 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية العدد 15، بتاريخ 11 أبريل 1990 المتعلق بقانون الولاية، ملغى.

3- القانون رقم 90-08 المؤرخ في 17 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 15، بتاريخ 11 أبريل 1990. ملغى

4- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990. معدل ومتمم.

5- القانون 90-30 المؤرخ في الأول من شهر ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم .

6- القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، في الجريدة الرسمية، العدد 92، بتاريخ 25 ديسمبر سنة 1999،

7- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001 .

8- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، في الجريدة الرسمية، العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2004

9- القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يونيو سنة 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 61 الصادر في 21 أكتوبر سنة 2010

- 10- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 37، بتاريخ 3 يوليو سنة 2011
- 11- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية، في الجريدة الرسمية، العدد 12، بتاريخ 29 فبراير سنة 2012
- 12- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، في الجريدة الرسمية، العدد 78، بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014
- 13- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، العدد 72 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2015.

### 3- الأوامر

- 1- الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن قانون البلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 6، بتاريخ 18 يناير سنة 1967. ملغى
- 2- أمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1976 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الجريدة الرسمية، العدد 94، بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1976
- 3- أمر رقم 06-04 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، في الجريدة الرسمية، العدد 47، بتاريخ 19 يوليو سنة 2006

### 3- المراسيم التنظيمية:

- 1- مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1973
- 2- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976
- 3- مرسوم رقم 83-154 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983، يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر في 8 مارس سنة 1983.

4- مرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية،  
الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر في 6 مارس سنة 1984.

#### 4- المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بالمناطق الحرة، في  
الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994. معدل ومتمم.

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

3- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة  
الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 27،  
الصادر في 25 أبريل سنة 2007. معدل ومتمم.

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

#### 5- قرارات وزارية مشتركة:

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

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

#### 6- التعليمات:

1 تعليمة رئيس الحكومة الصادرة في 06 ديسمبر 2005، المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من  
أجل إنجاز مشاريع تنموية.



II. المؤلفات

باللغة العربية

1- المراجع المتخصصة:

1- محمود محمد سيف، المواقع الصناعية -دراسة تحليلية في الجغرافيا الاقتصادية- دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية.

2- المؤلفات العامة

1- الهيبي صبري فارس، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، 2009.

2- رسول محمد، الجغرافية الصناعية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، بدون سنة طبع، بدون رقم الطبعة.

3- صالح حسن، مدخل إلى جغرافية الصناعة، ط1، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 1985

باللغة الفرنسية:

1- SAIDOUNI Maouia, Elements d'Introduction à l'Urbanisme, casba édition, Alger, 2000.

III. رسائل الدكتوراه

باللغة العربية:

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

2- راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016

3- عباس راضية، النظام القانوني لتهيئة الإقليم في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2، 2015.

4- مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2013.

#### IV. مذكرات ماجستير

##### باللغة العربية:

1- بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، سنة 2009.

2- جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، جمان محمد، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر - واقع وتقييم-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2011-2012

3- حاج رابع نورة، الانضمام لمنظمة العالمية للتجارة، وانعكاساتها على الاقتصاد الوطني، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو

4- خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2012

5- طارق يحيوي، قانون الخوصصة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2000\_2001

6- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005.

7- قريمس اسماعيل، محل دعوى الإلغاء-دراسة في التشريع والقضاء الجزائريين- مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2013.

8- محمد حمازة، دور المناطق الصناعية في التنمية المحلية- دراسة ميدانية في المنطقة الصناعية لمدينة باتنة (2009-2005)، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012

9- مي ثامر رجب عبود العزاوي، أثر المستوطنات الصناعية في التنمية الإقليمية . دراسة تطبيقية على مستوطنة النهروان الصناعية في العراق، مذكرة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، 2000

10- هبري نصيرة، التطور الصناعي في الجزائر وآثاره السلبية على البيئة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع التحليل الاقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2002-2003.

11- يوسف الساعد، وسف محمد ياسر، دور المناطق الصناعية في حل مشكلات القطاع الصناعي: دراسة حول صناعة الحجر في محافظة جنين، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2003

## ٧. المقالات

### باللغة العربية:

1- حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة1، العدد 2014، 41

2- عمار بن عيشي، المناطق الصناعية و دورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر : دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة-الجزائر، مجلة الباحث الاقتصادي، العدد4، 2017

3- معطا الله محمد، المناطق الصناعية واثرها على واقعه على الصناعة الجزائرية، مجلة افاق فكرية، جامعة جيلالي اليابس بلعباس، العدد2، 2015

4- موسى بن منصور، مداخلة بعنوان البعد البيئي في اختيار مواقع المناطق الصناعية، في اطار اليوم الدراسي حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر - دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعرييج، 12-19 ماي 2010 معهد العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي البشير الإبراهيمي برج بوعرييج.

5- نعيمة فوزي، "إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية)",  
المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04/1999، كلية الحقوق جامعة  
الجزائر، 2002، ص ص 147-158.

باللغة الفرنسية:

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

2- K.Medjoubi, "le foncier économique industriel, une question.  
complexe", Journal de Droit des Affaires, Alger: Agence d'édition,  
d'études et de communication juridiques, n°- 3/sans année, pp 14 18.

VI. تقارير

باللغة العربية:

1- وثيقة صادرة عن وزارة الصناعة مستخرجة من موقعها الإلكتروني بتاريخ سبتمبر 2005.  
بعنوان:

"rappel du cadre général et de la consistance du  
programme de réhabilitation

باللغة الفرنسية:

1- Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière،  
Synthèse note de conjoncture de l'année 2011.

2- Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière، Note  
de conjoncture du foncier économique exercice 2012, www.aniref.dz.

3- Conseil National Economique et Social, rapport sur la configuration du foncier en Algérie: une contrainte économique, 24ème session plénière, 2004. au développement

4- Societies de Gestion des Participations Zone Industrielles, communication sur le foncier industriel, à l'audition du CNES, Maes 2004

## VII. احكام قضائية

1- قرار المحكمة العليا رقم 66960: قضية فريق (غ) ضد (ط س) المؤرخ في 21/04/1990، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 2013.

اللغة العربية:

إن إنفتاح الجزائر على إقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الإستثمار تطلب الكثير من النظام والفعالية والدقة والشفافية، وهو الأمر الذي لا يتجسد في تنظيم المناطق الصناعية ومناطق النشاط التي لازالت تمثل عائق رئيسي أمام العديد من المشاريع الإستثمارية والتي ترجع الأسباب في ذلك لعدة عوامل يمكن إستنتاجها في النقاط الآتية :

-ضعف تطبيق النصوص القانونية وكثرة الإلغاءات والتعديلات، إذ يجد المستثمر نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية التي لاتعرف أي منها سارية المفعول .

-تضخم الإطار المؤسسي المكلف بتسييرها وكذا تعدد مراكز إتخاذ القرار وتنازع الصلاحيات فيما بينها .

-عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار بشكل كامل

باللغة الفرنسية:

L'ouverture de l'Algérie à l'économie de marché et le désir croissant d'investissement exigent beaucoup d'ordre, d'efficacité, de précision et de transparence, ce qui ne s'incarne pas dans l'organisation des zones industrielles et des zones d'activités, qui représentent encore un obstacle majeur à de nombreux projets d'investissement. Les raisons en sont dues à plusieurs facteurs qui peuvent être conclus dans les points suivants:

La faible application des textes légaux et le grand nombre d'annulations et de modifications, car l'investisseur se retrouve devant une quantité énorme de textes légaux dont il ne sait pas lesquels sont valides.

L'inflation du cadre institutionnel chargé de sa gestion, ainsi que la multiplicité des centres de décision et le conflit des pouvoirs entre eux.

Ne pas complètement effacer le statut juridique de la propriété

# الفهرس

الفهرس

1	شكر وتقدير .....
2	إهداء .....
1	المقدمة .....
4	الفصل الأول: عدم ضبط مفهوم للمناطق الصناعية وأهدافها .....
6	المطلب الأول: البحث عن تعريف للمناطق الصناعية .....
6	الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي للمناطق الصناعية .....
8	الفرع الثاني: التعريف القانوني للمناطق الصناعية .....
11	المطلب الثاني: أصناف المناطق الصناعية .....
11	أولاً: تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها .....
11	ثانياً: تصنيف المناطق الصناعية وفقاً للنشاط الصناعي الممارس .....
12	ثالثاً: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة لها .....
13	رابعاً: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المسيرة لها .....
14	المطلب الثالث: تمييز المناطق الصناعية عن غير من التوطنات الصناعية .....
14	الفرع الأول: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط .....
15	الفرع الثاني: تمييز المناطق الصناعية عن المناطق الحرة الصناعية .....
16	الفرع الثالث: تمييز المناطق الصناعية عن التوطنات الجديدة للصناعة حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .....
18	المبحث الثاني: أهداف إقامة المناطق الصناعية .....
18	المطلب الأول: دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية الاقتصادية .....
20	المطلب الثاني: دور المناطق الصناعية في توفير المناخ اللازم لنجاح الاستثمار الصناعي: .....
22	المطلب الثالث: دور المناطق الصناعية في تهيئة الإقليم وتنمية المناطق الأقل تطوراً .....
25	خلاصة .....
26	الفصل الثاني: عدم دقة النصوص القانونية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها: .....
28	المبحث الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها. ....
28	المطلب الأول: الإطار المؤسسي المكلف بإنشاء المناطق الصناعية. ....
30	المطلب الثاني: دور الجماعات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها. ....
30	الفرع الأول: دور البلدية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها. ....
33	الفرع الثاني: دور الولاية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها. ....
36	المبحث الثاني: عدم احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير عند إنشاء المناطق الصناعية. ....
36	المطلب الأول: القواعد الواجب احترامها عند الدراسة التمهيدية لإقامة منطقة صناعية. ....
36	الفرع الأول: اختيار موقع المنطقة الصناعية. ....
44	الفرع الثاني: مساحة المنطقة الصناعية: .....
46	المطلب الثاني: إنشاء المناطق الصناعية: .....



46	الفرع الأول: قرار إنشاء المناطق الصناعية: قرار مركزي.
47	الفرع الثاني: عدم احترام قواعد التعمير عند اختيار الأرض لإنشاء المناطق الصناعية.
47	الفرع الثالث : تقديم طلب رخصة التجزئة كإجراء تفرضه قواعد التعمير.
48	المطلب الثالث: تهيئة المناطق الصناعية.
48	الفرع الأول: الشروط التقنية لتهيئة المناطق الصناعية.
51	الفرع الثاني: تمويل إعادة تأهيل المناطق الصناعية.
57	خلاصة:
58	الخاتمة.
62	المراجع.
71	الفهرس.
	الملخص

اللغة العربية:

إن إنفتاح الجزائر على إقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الإستثمار تطلب الكثير من النظام والفعالية والدقة والشفافية ،وهو الأمر الذي لايتجسد في تنظيم المناطق الصناعية ومناطق النشاط التي لازالت تمثل عائق رئيسي أمام العديد من المشاريع الإستثمارية والتي ترجع الأسباب في ذلك لعدة عوامل يمكن إستنتاجها في النقاط الآتية :

-ضعف تطبيق النصوص القانونية وكثرة الإلغاءات والتعديلات ،اذ يجد المستثمر نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية التي لاتعرف أي منها سارية المفعول .

-تضخم الإطار المؤسسي المكلف بتسييرها وكذا تعدد مراكز إتخاذ القرار وتنازع الصلاحيات فيما بينها .

-عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار بشكل كامل

باللغة الفرنسية:

L'ouverture de l'Algérie à l'économie de marché et le désir croissant d'investissement exigent beaucoup d'ordre, d'efficacité, de précision et de transparence, ce qui ne s'incarne pas dans l'organisation des zones industrielles et des zones d'activités, qui représentent encore un obstacle majeur à de nombreux projets d'investissement. Les raisons en sont dues à plusieurs facteurs qui peuvent être conclus dans les points suivants:

La faible application des textes légaux et le grand nombre d'annulations et de modifications, car l'investisseur se retrouve devant une quantité énorme de textes légaux dont il ne sait pas lesquels sont valides.

L'inflation du cadre institutionnel chargé de sa gestion, ainsi que la multiplicité des centres de décision et le conflit des pouvoirs entre eux.

Ne pas complètement effacer le statut juridique de la propriété