جامعة العربي التبسي – تبسة– الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانـــون عقـــاري

بعنـــــوان

النظام القانوني للمناطق الصناعية

إعداد الطالبة:
- براهميـــة ابتســـام

إشراف الدكتورة:
نويـــري سعـــاد

أعضاء لجنـــة المناقشـــة:

الاسم واللقب	الرتبـــة العلميـــة	الصفـــة في البحث
مراحـــي ريـــم	أستـــاذ محاضـــر – ب	رئيســـــــا
نويـــري سعـــاد	أستـــاذ محاضـــر – أ	مشرفـــا ومقـــررا
مطـــروح عـــدلان	أستـــاذ محاضـــر – أ	ممتحنـــــــا

السنة الجامعية: 2021/2020

جامعة العربي التبسي – تبسة– الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانـــون عقـــاري

بعنـــــوان

النظام القانوني للمناطق الصناعية

إعداد الطالبة:
- براهميـــة ابتســـام

إشراف الدكتورة:
نويـــري سعـــاد

أعضاء لجنـــة المناقشـــة:

الاسم واللقب	الرتبـــة العلميـــة	الصفـــة في البحث
مراحـــي ريـــم	أستـــاذ محاضـــر – ب	رئيســـــــا
نويـــري سعـــاد	أستـــاذ محاضـــر – أ	مشرفـــا ومقـــررا
مطـــروح عـــدلان	أستـــاذ محاضـــر – أ	ممتحنـــــــا

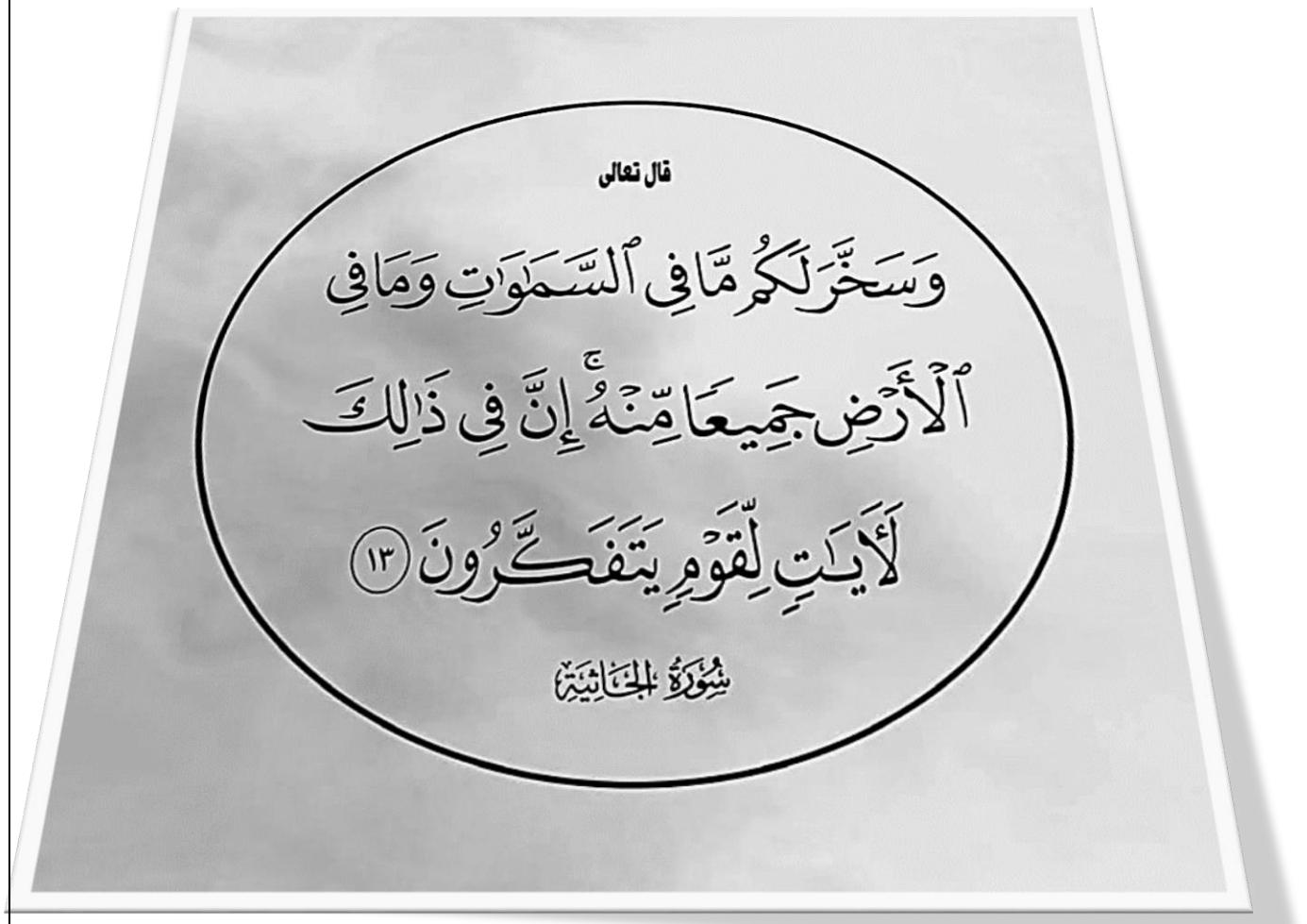
السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بسم الله الرحمن الرحيم



كلمة شكر

الحمد لله ربي العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعينا، أما بعد:

أشكر الله القدير أولا وأخيرا على توفيقه لي بإتمام هذه المذكرة، فهو عز وجل أحق بالشكر والثناء وأولى بهما.

وانطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم " فمن لا يشكر الله لا يشكر الناس ".

فإني أتوجه بالشكر والتقدير إل أستاذتي المشرفة على هذه المذكرة الدكتورة:

" **نويـــري سعـــاد** "، فبفضل الله ثم فضل جهدها وتوجيهاتها المتواصلة والسديدة ورحابة صدرها الواسع وتواضعها أثناء فترة البحث ثم والحمد لله هذا العمل، فلها منا فائق الحب والتقدير وبالغ الاحترام والشكر.

إهـــداء

إلى أحب خلق الله رسوله صلى الله عليه وسلم، إلى من قال فيهما تعالى واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا، إلى من لا يمكن للكلمات أن توفى حقهما، إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما، إلى والدي العزيزين أدامهما الله لي،

إلى نبع الحنان إلى من سهرت من أجل راحتي وتألمت لألمي وفرحت لفرحتي، إلى من ترتاح لها نفسي بعد العناء وتأمن لها روحي بعد الوجل، إلى التي أسعدها ما وصلت إليه وتتمنى المزيد إلي، **أمي العزيزة " العارم "** حفضها الله وأطال في عمرها.

إلى الرجل الذي علمني عزة النفس والكرامة، إلى من زرع في نفسي حب العلم وروح التحدي للوصول إلى الهدف المتبقي، يامن كنت سيدي وعوني في حياتي الدراسية، إلى الذي مهما قلت فيه لن أفيه حقه، إلى **أبي العزيز " صالح "** حفظه الله وأطال في عمره.

إلى التي عرفت بهما معنى الحياة أخوتي حفضهم الله وأطال الله في أعمارهم.

إلى صديقاتي وأخوتي اللائي لم تلدهن أمي.

إلى الذي ساعدني لإتمام المذكرة ولو بكلمة إلى جميع الأقارب والأهل.

إلى جميع من ذكرهم قلبي ولم يذكرهم قلمي.

** قائمة المختصرات **

الاختصار	التسمية
ج. ر. ج. ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ط 1	الطبعة الأولى
ط 2	الطبعة الثانية
ط 3	الطبعة الثالثة
ج 1	الجزء الأول
ج 2	الجزء الثاني
(د. ط)	دون طبعة
(د. س. ن)	دون سنة النشر
ص	الصفحة

مقدمة

إن المنـــاطق الصـــناعية تشـــكل أداة فعالـــة لا غنـــى عنهـــا لتشـــجيع وترقيـــة الاسـتثمار، وتوسـيع نطـاق تأسـيس الصـناعات بمـا يلبـي حاجيـات الاقتصـاد الـوطني و يهيئ المناخ الملائم واللازم لدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة حتى تكون وسيلة فعالة لتحقيق الأهداف التنموية على المستويين المحلي والوطني.

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 باعتبارها تشمل عدد المراكز الصـناعية المتجـاورة والتـي تـرتبط فيمـا بينهـا بعلاقـات انتاجيـة متكاملـة المسـاعدة في استقطاب هذه الاستثمارات مما يؤدي في النهاية إلى تحقيق نوع من التوازن الجهـوي والإقليمـي، وهـي العامـل الرئيسـي لاقتصـاد أي دولـة، ونشـأة وتطـور المـدن وتمركـز المنـاطق الصـناعية فـي أمـاكن متعـددة وهـو الأمـر الـذي يتطلـب وجـود مساحات.

فـالجزائر لـم تكـن بمنئـى عـن هـذه الضـرورة حيـث التوجـه نحـو المنـاطق الصـناعية باعتبارهـا مـن أهـم المكونـات فـي تحقيـق بـرامج الدولـة فيمـا يتعلـق بالقطـاع الصـناعي والسياسـة الصـناعية ككـل، ولعـل حيويـة الموضـوع الـذي عـرف تأثيرا نحو وجود الدولة في الحياة الاقتصادية كفاعل رئيسي لا سيما تمويلا.[1]

بعـد التوجـه نحـو اقتصـاد السـوق، واختيـار المنـاخ التنافسـي المبنـي علـى أسس تجارية

[1]– على غرار البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات القطاع العام التي تأثرت بالتوجه نحو اقتصاد السوق

- **مـن أهـم أسـباب اختيـار الموضـوع**، إلـى جانـب نظـام تسـيير هـذه المنـاطق، الـذي يغلـب عليهـا الطـابع العـام، والرغبـة فـي مـنح حريـة فـي تسـييرها، وبالتالي إعادة تهيئة هذا النظام والتوجه نحو الخوصصة وعليه:

- نبحث في هذه الدراسة للإجابة على **الإشكالية** التالية:

مـا مـدى وضـوح النظـام القـانوني لتسـيير المنـاطق الصـناعية بعـد إعـادة التهيئة ؟

- ويتفرع عن **الإشكالية** تساؤلات فرعية:

- مـا مفهـوم المنـاطق الصـناعية التـي هـي محـور اسـتراتيجية التنميـة الصناعية؟
- هل إنشـاء هـذه المنـاطق يعهـد بـه إلـى هيئـات القـانون الخـاص أو إلـى هيئـات عامة ؟
- مـا هـي العوامـل المـؤثرة فـي تسـيير هـذه المنـاطق وحيلولتهـا دون تحقيـق الأهداف المنوطة بها ؟

- وسيتم معالجة هذا الموضوع وفق **منهج** متبع:

حيـث تـم الاسـتعانة بـالمنهج التحليلـي، وهـو تحليـل العديـد مـن النصـوص القانونيـة التـي صـدرت فـي إطـار تنظـيم المنـاطق الصـناعية وتأهيلهـا خاصـة المرسـوم 55/84، المتعلـق بـإدارة المنـاطق الصـناعية، والمرحليـة التـي عرفتهـا الجزائـر فـي تطـور نظـام المنـاطق الصـناعية وتهيئتهـا لتسـيير هـذه المناطق.

والمـنهج الوصـفي الـذي لـم يخلـو البحـث مـن وصـف الحقـائق مـن خـلال عرض المفاهيم وما يرتبط بها من خصائص.

- وقد كانت لنا **أهداف** أهمها:

- تتبـع مراحـل إدارة المنـاطق الصـناعية مـن خـلال الإطـار القـانوني باعتبـاره أساس نجاح أهداف الدولة في المجال الصناعي.
- تحديد نظام قانوني واضح المعالم في تسيير وتهيئة المناطق الصناعية.

- رغـم سـبق تنـاول موضـوع المنـاطق الصـناعية فـي عـدة **دراســات ســابقة** منها:

- بوحذنـة أمينـة، الإدارة السـيئة للمنـاطق الصـناعية، مـذكرة ماسـتر، كليـة العلـوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قالمة.
- خبـاب صـهيب، دور المنـاطق الصـناعية فـي تحقيـق التنميـة المسـتدامة فـي المنطقـة الأورو مغاربيـة، دراسـة مقارنـة بـين فرنسـا والجزائـر، مـذكرة ماجسـتير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير.
- عيـدة قلـيش، منازعـات اسـتغلال العقـار الصـناعي فـي التشـريع الجزائـري، مـذكرة ماسـتر، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسـية، تخصـص قـانون أعمـال، السـنة الجامعية 2019.
- راضـية بـن مبـروك، تنظـيم وتسـيير المنـاطق الصـناعية فـي الجزائـر، أطروحـة دكتـوراه، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسـية، جامعـة الجزائـر بـن يوسـف بـن خـدة، السنة الجامعية 2016.
- صـباح دينـار، تهيئـة وتفعيـل المنـاطق الصـناعية بمدينـة تبسـة، مـذكرة ماسـتر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، السنة الجامعية 2017/2016.
- بـن محفـوظ وفـاء ثلجـة، تسـيير المنـاطق الصـناعية ومنطقـة النشـاط والتخـزين، دراسـة حالـة مدينـة المسـيلة، مـذكرة ماسـتر، جامعـة محمـد بوضـياف، السـنة الجامعية 2018/2017.

- خوادجيـة سـميحة حنـان، النظـام القـانوني للعقـار الصـناعي فـي الجزائـر، مـذكرة دكتـوراه، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسـية، جامعـة قسـنطينة، السـنة الجامعيـة 2015/2014.
- مقلانـي مونـة، العقـار الصـناعي كآليـة لتشـجيع الاسـتثمار، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسية، جامعة العربي التبسي، بتاريخ 2017.
- تاتولـت فاطمـة، المعالجـة القانونيـة للعقـار الصـناعي فـي ضـوء التشـريع والاجتهـاد القضـائي، مـذكرة ماجسـتير، كليـة الحقـوق والعلـوم السياسـية، بـن عكنون، السنة الجامعية 2015/2014.

- غيـر أن دراسـتنا حاولنـا الاقتصـار فيهـا علـى الجانـب القـانوني دون الاقتصـادي، واقتصـرنا فـي النظـام القـانوني للعقـار الصـناعي علـى الإدارة وما تشمله من تسيير وتهيئة.

- ولإدراك الأهداف المرجوة من الدراسة واجهتنا **صعوبات** أهمها:

- وجـود قواعـد قانونيـة عديـدة ومتفرعـة لهـا علاقـة بموضـوع الدراسـة، نصـوص متعلقـة بتهيئـة الإقلـيم، نصـوص متعلقـة بالاسـتثمار، وتلـك المتعلقـة بالمؤسسـات ذات الطـابع الاقتصـادي، وكلهـا تسـاهم فـي تنظـيم المنـاطق الصـناعية وسـيرها وتهيئتها بطريقة أو بأخرى وليس لنا إلمام بمضامين هذه الأنظمة.
- إلـى جانـب الطبيعـة الاقتصـادية للموضـوع، مقارنـة بالمـدة الممنوحـة لإنجـازه، ناهيك عن الحالة الاجتماعية التي نعيشها في وقتنا الحالي.

ورغم ذلك تجاوزناها لإدراك أهدافنا

ولقد اتبعنا لمعالجة موضوعنا **خطة** مقسمة إلى فصلين على النحو التالي:

❖ الفصل الأول: ماهية المناطق الصناعية.

- المبحث الأول: مفهوم المناطق الصناعية
  - المطلب الأول: تعريف المناطق الصناعية
  - المطلب الثاني: تعدد تصنيفات المناطق الصناعية.
  - المطلب الثالث: تميز المناطق الصناعية عن غيرها من التوطينات الصناعية.
- المبحث الثاني: إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.
  - المطلب الأول: هيئات القطاع الخاص المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.
  - المطلب الثاني: دور الجماعات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

❖ الفصل الثاني: تسيير المناطق الصناعية والعوامل المؤثرة فيها

- المبحث الأول: إدارة المناطق الصناعية.
  - المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية وفقا للمرسوم 55/84.
  - المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية وفقا قرار مجلس مساهمات الدولة
- المبحث الثاني: العوامل المؤثرة في تسيير المناطق الصناعية.
  - المطلب الأول: المعوقات المتعلقة بالهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية.
  - المطلب الثاني: المعوقات المتعلقة بعملية تسيير المناطق الصناعية.

❖ **خاتمة: حيث تناولنا فيها أهم النتائج من خلال دراستنا للموضوع وكما شملت بعضا من الاقتراحات آفاق الدراسة.**

الفصل الأول

ماهية المناطق الصناعية

- **المبحث الأول:** مفهوم المناطق الصناعية

- **المبحث الثاني:** إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

تمهيـــــــد:

تعتبر المناطق الصناعية من أهم المشاريع الاقتصادية أو الأفكار التي تنفذها الدولة بهدف تطوير القطاع الصناعي فيها بشكل خاص، ومعالجة المشاكل الاجتماعية والاقتصادية بشكل عام، إذ يعتبر القطاع الصناعي من أكثر القطاعات الاقتصادية، استيعابا للأيدي العاملة من مختلف مستوياتها، وإن إقامة المناطق الصناعية تساعد على إقامة المصانع والاستثمارات في البلاد، لكونها توفر للمستثمر البنية التحتية لإقامة مشروعه، فلهذه الأسباب وغيرها تقوم الدولة بإنشاء المناطق الصناعية بهدف تشجيع الاستثمار بالقطاع الصناعي.

ومن هذا المنطلق نحاول في هذا الفصل والذي يشمل مبحثين، رفع الغموض على المناطق الصناعية، بحيث سنتطرق في **(المبحث الأول)** إلى مفهوم المناطق الصناعية، و**(المبحث الثاني)** إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

المبحث الأول: مفهوم المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية القلب النابض للصناعة الجزائرية، بحيث يطلق عليها عدة تسميات منها المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، النطاق الصناعي، المنطقة الصناعية، ومهما تعددت التسميات فإنها تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم المنشآت الصناعية، ولذا كان لزاما علينا تعريف المناطق الصناعية **(المطلب الأول)**، ثم تصنيفاتها **(المطلب الثاني)**، ثم تميزها عن غيرها من التوطينان الصناعية الأخرى **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول: تعريف المناطق الصناعية

تكمن صعوبة تحديد مفهوم المناطق الصناعية في وجود أنواع أخرى من المجالات الجغرافية التي تحتوي العقار الصناعي هذا من جهة، ومن جهة أخرى غياب فلسفة واضحة تتعلق بمثل هذه المناطق مع أنه في وقتنا الحالي أصبحت اختيار استراتيجي يساعد على انجاح الاستثمار في المجال الصناعي، ومكا يساعد ضبط مفهوم المناطق الصناعية على تحديد أهدافها وتنظيمها وفقا لهذه الأهداف، ومن هذا المنطلق سنقوم بإعطاء تعريف للمناطق الصناعية سواء من الناحية الاصطلاحية (الفرع الأول)، أو من الناحية القانونية **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي للمناطق الصناعية

إن النشاط الصناعي يمكن أن يقوم في موقع أو آخر، إلا أن نجاح الصناعة في موقعها لا يمكن ضمانه إلا باختيار الصناعة المناسبة واقامتها في الموقع المناسب والتي تهيأ فيه كل أو معظم مطالبها الواقعية، فتتفوق في أهميتها على الصناعات الأخرى، وهو ما يعود إلى إنشاء مناطق صناعية أخرى والتي ظهرت على كل المستويات، وعادة ما يطلق عليها النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية، المناطق الصناعية، ومهما اختلفت التسميات فإنها تنصب في تعريف واحد أو مقصود واحد، فالمناطق الصناعية هي عبارة

عن مساحة من الأرض التي تضم المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتتوزع إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين[1].

كما تعرف أيضا بأنها تجاور أكثر من منشأة صناعية بغض النظر على سعة انتاجها في منطقة جغرافية واحدة [2]، وتنقسم بتكامل عمودي لمراحل انتاج متجانس معين من مواد الخام إلى المنتوجات النهائية، أو التكامل الأفقي للنشاطات المترابطة في نفس المراحل أو المقابلة أو القريبة منها.

وتعرف أيضا: « مجموعة انتاجية أو النشاطات التي تحدث في موقع صناعي معين، وتعود إلى مجموعة الصناعات التي تشكل بفاعلياتها مراحل متعاقبة في صنع انتاج نهائي أو مجموعة من المنتجات[3] ».

وكما تعرف أيضا أنها: « نوع من أنواع التكتل الصناعي وذلك لوجود ترابط صناعي بين الصناعات المتقاربة، وأن مخرجات أحد هذه الصناعات تستخدم كمدخلات لمصنع آخر، أي أن هناك ارتباط تكنولوجي وانتاج [4] ».

وكما يمكن تعريفها أيضا: « هي عبارة عن مساحات معينة من الأرض تقع ضمن النسيج الحضري للمدن، تخصص للصناعات وتجهز بجميع أنواع الخدمات والتسهيلات والمنشآت التي تتطلبها الصناعات من مؤسسات[5] ».

وكما تعرف على أنها: « فضاءات ذات مساحات كبيرة نسبيا مجهزة وصالحة، موجهة إلى إنشاء وتأسيس أنشطة اقتصادية[6] ».

---

[1]– بوحذية أمينة، **الإدارة البيئية للمناطق الصناعية**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، سنة 2016/2015، ص 41.

[2]– خبابة صهيب، **دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية**، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، لنيل شهادة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس ولاية سطيف، السنة الجامعية 2012/2011، ص 26-27.

[3]– بوحذية أمينة، مرجع سابق، ص 41.

[4]– مرجع نفسه، ص 42.

[5]– خبابة صهيب، مرجع سابق، ص 27.

[6]– عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019/2018، ص 13.

وعرفتها وزارة المساهمة وترقية الاستثمار بأنها « مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة[1] ».

من التعريف السابق يمكن القول بأن المناطق الصناعية هي نطاق جغرافي محددة، تتوفر على مختلف القواعد والمنشآت القاعدية التي تسمح بتوطن الصناعات، فهي مناطق مخصصة لها لغرض التنمية الصناعية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للمناطق الصناعية

لم يتعرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية القليلة والغامضة، التي تظم بها المناطق الصناعية إلى تحديد مفهوم المنطقة الصناعية أو الهدف من إنشائها، مع العلم أن المناطق الصناعية في الجزائر قد أنشئت في الفترة الاستعمارية، وبعد استرجاع السيادة الوطنية لم يقدم المشرع في النصوص القانونية التي أصدرها إلى تحديد طريقة إدارة هذه المناطق، وكان ذلك بالطبع وفق التوجه الإيديولوجي الذي جاء به دستور 1989، مع أنها أصبحت لا تتماشى لا مع نص هذا المرسوم ولا مع روحه، وسنبحث في عناصر لتعريف المناطق الصناعية في القوانين المنظمة لها بصفة مباشرة أو تلك التي لها صلة بالمناطق الصناعية، وذلك وفقا للترتيب الزمني لصدور هذه النصوص[2].

1- تعريف المناطق الصناعية حسب المرسوم 73- 45

أول نص يتعلق مباشرة بالمناطق الصناعية في الجزائر هو مرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير سنة 173 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية[3]، وقد وضعت هذه اللجنة على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء آنذاك، حيث تم تكليفها بمهمة هندسة المدن وجمع عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني.

---

[1]- عيدة قليش، مرجع نفسه، ص 13-14.

[2]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2016/2015، ص17-18.

[3]- المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 20، بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص 332.

كما تعمل هذه اللجنة على تقديم رأيها وعرض أي اقتراح وبصفة عامة تقديم أي مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، إذن فمهمة اللجنة الاستشارية، حسب ما يتضح من تسميتها وكذلك من المهام المكلفة بها، والمتمثلة في إبداء الرأي فيما يتعلق بهندسة المدن.

وقد لوحظ من هذا المرسوم رقم 73-45 أنه لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية لا بصفة صريحة ولا بصفة ضمنية، لكن يمكن أن نستنتج من خلاله أن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها، وهذا أول عنصر من عناصر التعريف.

2- تعريف المناطق الصناعية حسب المرسوم رقم 84-55

حسب المرسوم 84-55، المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية[1]، في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية ويقصد بـ|إدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84-55 تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة[2].

وقد لوحظ من هذا المرسوم 84-55، لم يعرف المناطق الصناعية لكن من خلال دراسته يمكن جمع عناصر أخرى أساسية للتعريف، فأول عنصر يظهر من النص أن المناطق الصناعية قطعة أرض محدودة، وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به، ومن هنا يظهر أن المناطق الصناعية تخضع لتخطيط مسبق، تحدده ملفات التهيئة التي تصنفها الهيئات المحلية، إذن هذا العنصر يتعلق بالجانب الأول الذي يجب أن تضمنه المناطق الصناعية وهو تحقيق سياسة التهيئة العمرانية، ومنها سياسة تهيئة الإقليم التي لم تكن واضحة في ذلك الوقت، أي في سنة

[1]- المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984.

[2]- بوجردة مخلوف، **العقار الصناعي**، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006، ص 12

1984، أما ثاني عنصر فهو خاص بعدد أنواع المناطق الصناعية، وهي حسب نص المادة الأولى من المرسوم 84-55، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية على ثلاث أنواع:

- المناطق الصناعية التي تضم صناعات مصلحة محلية، مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي.
- المناطق الصناعية التي تضم صناعات مختلفة، ذات مصلحة وطنية، تابعة لوصاية وزارات متعددة مسيرة من فبل مؤسسة عمومية وطنية، ذات طابع اقتصادي
- المناطق الصناعية التي تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، مسيرة من قبل وحدة متخصصة.

وهنا اعتمد هذا النص على تقسيم المناطق الصناعية بحسب المصلحة التي تحققها الصناعات المتوطنة في المنطقة الصناعية، وهنا نكون أمام الجانب الثاني للمناطق الصناعية، وهو تحقيق الجو الملائم للاستثمار من خلال اعتماد طرق تسيير مختلفة بسبب نوع الصناعات المتواجدة في المنطقة الصناعية.

ومن خلال هذه العناصر المجتمعة يمكن استنتاج تعريف للمناطق الصناعية على أنها عبارة عن مساحة من الأرض ذات حدود معينة تضعها ملفات التهيئة، مهيئة من قبل القائم بالتهيئة ومسيرة إما 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، مع العلم أن هذا التعريف في جزء منه لا ينطبق على المناطق الصناعية الجديدة، ذلك أن المؤسسة المسيرة لهذه المناطق أصبحت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري[1] .

ونلاحظ من خلال هذا التعريف أن السبب الذي من أجله لم يتعرض المشرع الجزائري في النص القانوني المنضم للمناطق الصناعية، إلى تعريفا جامعا مانعا للمناطق

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، مرجع سابق، ص 19-20.

الصناعية، ذلك أنه لم يعتمد على صنف واحد من المناطق الصناعية ولا نمط واحد في التسيير، ولهذا لا يمكن ضبط تعريف تشريعي للمناطق الصناعية.

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

3- تعريف المناطق الصناعية حسب قانون التهيئة العمرانية

من أهم المحاور الكبرى التي حددها القانون رقم 87-03، المتعلق بالتهيئة العمرانية، هو تجسيد اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان في المجال الجغرافي، بالإضافة لذلك هناك محاور أخرى قسمها المشرع الجزائري إلى محاور التنمية الجهوية والمحاور القطاعية للتنمية العمرانية[1].

- **محاور التنمية الجهوية**، وهي تتعلق بعدة مناطق في البلاد فبناءً على نص المادة 8 من القانون رقم 87-03، فالهيئة العمرانية ترمي إلى إزالة الأسباب الهيكلية لعدم التوازن الجهوي، وذلك بتطبيق أعمال ائتمانية تختلف باختلاف المناطق من حيث وتيرتها ومحتواها، وبالنسبة للنشاطات الصناعية فالمشرع خصص كل منطقة بما يلائمها.
- **المحاور القطاعية للتهيئة العمرانية**، حدد القانون رقم 87-03، مجموعة من المحاور القطاعية منها القطاع الصناعي، فمن مقتضيات التهيئة العمرانية والتي نصت عليها المادة 17 من هذا القانون توزيع الأنشطة الاقتصادية لا سيما الصناعية منها عبر التراب الوطني وإعادة نشرها، في التقويم الأمثل للمواد الطبيعية والمنجمة الاستغلال العقلاني للموارد البشرية وتوسيع القدرات الانتاجية للبلاد، عوامل مهمة للتهيئة العمرانية، وبالتالي نستنتج أن التهيئة العمرانية تستلزم بالسنة لتوزيع الصناعة منها عبر الإقليم الوطني أمرين مهمين وأساسيين، الأول

[1]- قانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية العدد 5 بتاريخ 28 يناير 1987.

هو أن يحترم هذا التوزيع طبيعة المنطقة الجغرافية، وبالتالي أن يحترم التوزيع العادل بين مختلف المناطق عبر التراب الوطني.

ولتحقيق أهداف التهيئة العمرانية حدد المشرع الجزائري مجموعة من الأدوات قسمها إلى الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية وخطة جهوية للتهيئة العمرانية، وأدوات التهيئة ذات الطابع النوعي.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الخطط سواء الخطة الوطنية أو الخطط الجهوية لم تصدر أبدا، أما أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي فتمثل في:[1]

- مجموع النصوص القانونية ذات الصلة باستعمال وتشغيل المجال، ومن بينها قانون التهيئة والتعمير، الذي يعتبر من أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي، لأن هذا القانون وبناء على نص المادة الأولى منه، يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.
- الوسائل العملية لتهيئة الإقليم، إذ تنص المادة 56 من القانون رقم 87-03 على انه « تتكفل الهيئات والإدارات المركزية والمحلية المعنية، بإجراءات وقرارات التهيئة العمرانية من أجل تصميم وتطبيق أدوات عملية مثل مخطط التعمير وتحديد الاحتياطات العقارية، وتهيئة المناطق الصناعية أو الخاصة بالنشاط وإطار حياة المواطنين، وذللك وفق اختصاصات وصلاحيات كل مستوى من مستويات تنظيم الهيئات »، فمن خلال هذا النص يظهر جليا وبصريح العبارة، أن المناطق الصناعية هي من أدوات العملية للتهيئة العمرانية.

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

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، المرجع السابق، ص 22-23.

وبالتالي تعد المناطق الصناعية وسيلة عملية من وسائل تنفيذ سياسة التهيئة العمرانية، ومن خلال ما قدم نستنتج أن المشرع الجزائري في تعريفه للمناطق الصناعية اعتمد على أدوات العملية للتهيئة العمرانية، وهذا ما جاء به في القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

المطلب الثاني: تعدد تصنيفات المناطق الصناعية

يختلف تصنيف المناطق الصناعية باختلاف المعيار المعتمد عليه فإما تعتمد على موقعها وإما منشئها وإما على مسيرها وإما على نوع النشاط الصناعي المقام فيها، وحسب هذه التصنيفات نحاول دراسة تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها (الفرع الأول)، وتصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي والهيئة المنشأة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها

تنقسم المناطق الصناعية بحسب موقعها إلى مناطق ريفية ومناطق صناعية حضرية ومناطق صناعية شبه حضرية.

1) **المناطق الريفية:** هي عبارة عن مساحة مفتوحة من الأرض بها عدد قليل من المنازل أو غيرها من المباني ولا يسكن فيها الكثير من الناس، فكثافة سكان المناطق الريفية منخفضة حوالي عدد سكانها 25,000 نسمة، وذلك أن الكثير من الناس يعيشون في المدينة أو في المناطق الحضرية، وتقع منازلهم وسكناتهم بالقرب من بعضهم البعض، أما المناطق الصناعية فيوجد عدد أقل من الناس، وتقع منازلهم وأماكن عملهم بعيدا عن بعضهم البعض، والزراعة هي الصناعة الأساسية في المناطق الريفية، وتوجد الحياة البرية في المناطق الريفية أكثر من المدن بحسب غياب الناس والمباني، وكما تتميز المناطق الريفية بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من المناطق الأخرى، المناطق الصناعية قليلة السكان لأن الكثير من الناس يغادرون المناطق الريفية

ويعيشون في المناطق الحضرية وهذه المجمعات لديها تجانس[1]، أي في مهنتها التي تعد مصدر ربحها الوحيد وهي الزراعة، وكما نجد أن المناطق لديها معدل بطيء للغاية بالنسبة للتغيير بسبب نقص التعليم والتكنولوجيا الحديثة، وكما نجد أيضا أن المناطق الريفية يكون معدل التلوث أقل لأنه لا يوجد مصانع صناعية وغيرها من المؤسسات المسببة في التلوث البيئي.

2) **المناطق الصناعية الحضارية:** هي عبارة عن مناطق متطورة جدا، تضم أعدادا ضخمة من المنازل والمباني التجارية والجسور والطرق[2]، وهي تشمل المدينة نفسها والمناطق التي تحيطها، كما يطلق على معظم المناطق الحضارية اسم المدينة الكبرى، وقد شهدت المناطق الحضرية هجرة أعداد كثيرة من سكان المناطق الريفية إليها وذلك بسبب التطور التكنولوجي للزراعة، وكما تضم المناطق الصناعية الحضارية العديد من المباني والمصانع المنتجة على عكس المناطق الريفية، وبمكن أن تكون المنطقة الحضارية أيضا وحدة إدارية تتفق مع عدة من المناطق بجانب مناطق النفوذ ويمكن لهذه المناطق الحضرية أن تتطور من نمو المنطقة، فالمناطق الصناعية الحضرية متواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري هام أو مدينة يفوق عدد سكانها حوالي 500.000 نسمة على عكس المناطق الريفية التي يكون عدد سكانها أقل بكثير من المناطق الحضرية.

3) **المناطق الشبه حضارية:** تقع في مدينة رئيسية ريفية أو شبه ريفية، أي إذا تواجدت في المدينة الريفية أو شبه الريفية يستوجب أن يقل عدد سكانها 50.000

4) نسمة ولا يتجاوز 500.000 نسمة.

---

[1]– خوادجية سميحة حنان، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2014، ص 50.

[2]– خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 52.

الفرع الثاني: تصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي والهيئة المنشأة

تصنف المناطق الصناعية وفقا للنشاط الممارس فيها إلى ثلاثة مناطق صناعية متعددة القطاعات، ومناطق صناعية مساعدة، ومناطق صناعية وظيفية، وكما سندرس أيضا تصنيف المناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشئة.

- **تصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي:**

1) **مناطق صناعية متعددة القطاعات:** حسب المؤسسات المتواطنة فيها، تنتمي إلى قطاعات صناعية، وكما تعرف أيضا هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية تنتمي إلى قطاعات صناعية مختلفة، لا تربط بينهما أي علاقة.
2) **مناطق صناعية مساعدة:** حيث المؤسسات الصناعية المتوطنة فيها من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لا تربطها أي علاقة بينهما.
3) **مناطق صناعية وظيفية:** هي مناطق تتوطن فيها مؤسسات تمارس نوع واحد من النشاط وإنتاجها من طبيعة واحدة.

ووفقا لهذا المعيار لدينا نوعين من المناطق الصناعية في الجزائر، صناعة متعددة القطاعات حيث نجد في بعض المناطق الصناعية الموارد الغذائية، والصناعة الطبيعية ... الخ، كما نجد مناطق صناعية وظيفية مثل منطقة حاسي مسعود، قد اعتمد المشرع الجزائري على نوعين من المناطق الصناعية المتوطنة في المنطقة، كمعيار لتصنيف المناطق الصناعية وذلك بناء على نص المادة الأولى من المرسوم 84-55 وكان التصنيف كما يلي:

- مناطق تقوم فيها أعمال ذات مصلحة محلية.
- مناطق تقوم فيها أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.
- منطقة صناعية تقوم فيها أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

- **تصنيف المناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشئة**

تصنف المناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشأة، إلى منطقة صناعية تابعة للقطاع العام، وتتكفل بإنشائها الدولة، أو جماعاتها الاقليمية، ومنطقة صناعية مختلفة يقوم بإنشائها القطاع الخاص بواسطة مساعدات مالية تقدمها الدولة في شكل قروض طويلة المدى، ومنطقة الصناعة تابعة للقطاع الخاص، تنجزها تعاونية، جمعية، أو شركة خاصة.

وفي الجزائر أغلب المناطق الصناعية من إنشاء المتعاملين العموميين، باستثناء التجربة التي قام بها نادي المتعاملين الاقتصاديين والصناعيين في متيجة[1].

ويرى البعض أن الشكل القانوني للترقية الصناعية لبلد ما، لا يتوقف على حجم المناطق الصناعية وعددها، فإذا أبدى القطاع الخاص استعدادا لإنشاء هذه المناطق الصناعية يجب على الدولة تشجيعه، وتقدم له الدعم المالي، لأن هذه الطريقة من شأنها الاقتصادي بنفقات التجهيز بتمويل جزء دون الجزء الأخير الذي يبقى على عاتق الاستثمار الخاص وبالتالي تجار افتقار هذه المناطق الصناعية[2].

ولا يتوقف افتقار المناطق الصناعية للمنشآت القاعدية على ضعف نفقات التجهيز، بل نصيب من الصعوبات التي تعاني منها المناطق الصناعية في الجزائر بسبب غياب إطار قانوني واضح في مجال الإنشاء دون مراعاة الإطار العام للتهيئة العمرانية، ومناطق النشاط تعاني من نفس الوضعية التي تعيشها المناطق الصناعية.

---

[1]- انجاز منطقة نشاط بفضل اشتراكات المستثمرين الخواص، حيث يتم تسييرها بصفة خاصة يحسن في مجال مساهمة القطاع الخاص لإنشاء المناطق الموجهة للاستثمار الصناعي، لإن مجال الترقية الصناعية الخاصة أغلق بموجب القانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011.

[2]- راضية بن مبروك، مرجع سابق، ص28

المطلب الثالث: تميز المناطق الصناعية عن غيرها من التوطينات الصناعية

لا تعتبر المناطق الصناعية التوطين الصناعي الوحيد في الجزائر، بل هناك أنواع أخرى من التوطينات لاستقبال الأنشطة الاقتصادية، لكنها تختلف عن المناطق الصناعية بحيث سنقوم بتناول تميز المناطق الصناعية في مناطق النشاط (الفرع الأول)، وتميز المناطق الحرة الصناعية عن المناطق الصناعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تميز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط

وتكمن اهمية تميز المناطق الصناعية في مناطق النشاط فيما يلي:

أولا: تميز المناطق الصناعية في مناطق النشاط من حيث المفهوم والتنظيم

المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات وعادة ما يطلق عليها تسميات متعددة ومهما اختلفت التسميات[1]، فهي تشير إلى المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتتوزع هذه المساحة إلى اقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وكما تعرف من زاوية الاقتصاد الجغرافي بأنها منطقة واسعة داخل المدن أو المناطق المحيطة بها مخصصة للحصول على تصاريح الاستخدام الصناعي.

وأما بالنسبة لمناطق النشاط هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم، وأنشئت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط انتاج السلع والخدمات، تم انشاء مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات، وذلك في إطار التنمية المحلية للولاية والبلديات، وذلك بموجب القرارات التي اتخذت في إطار تحقيق الأمر رقم 74-26[2]، المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، ووفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول خصص تجزئات

---

[1]- خبابة صهيب، **دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر**، مرجع سابق، ص 26.

[2]- الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج، العدد 19، الصادر في 5 مارس 1974.

من الأرض التابعة للأملاك الخاصة للبلديات من اجل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة[1]، وتم إنشاء هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير، وكانت تتم انجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو اراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة، وتم تحويلها لفائدة البلديات وكانت يتم الاستفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات.

ولقد عرفت المناطق الصناعية في تنظيمها مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم رقم 73-45، ثم مرورا بالمرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ثم المرسوم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984، الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، لكن بالنسبة لمناطق النشاط فلم يصدر بشأنها نص خاص يتعلق بعملية تنظيمها أو تحديد كيفية تسييرها[2].

ثانيا: تميز المناطق الصناعية في مناطق النشاط من حيث النشأة والتسيير

تتميز المناطق الصناعية من حيث النشأة والتسيير في كون أن المناطق الصناعية تنشأ بناءً على قرار من السلطات المركزية من حيث أن مناطق النشاط كانت تنشأ سنة 1990 بقرار من قبل البلدية في إطار المادة 10 من المرسوم رقم 74-26، الخاص بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، اما بعد 1990 أي بعد صدور القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري فإن إنشاء المناطق الصناعية قد أكملت في مادته 73 لهيئات التسيير والتنظيم العقاريين، حيث ألم المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضارية، تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين[3].

---

[1]- عيدة قليش، **منازعات العقار الصناعي**، مرجع سابق، ص 18.

[2]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، مرجع سابق، ص 34-35.

[3]- قانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج.ج، العدد 9 بتاريخ 18 نوفمبر 1990

لقد نصت الفقرة الثانية من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405[1]، على أنه: « يمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة، تطبيقا لوسائل التسيير والتهيئة المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك، كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها »

في سنة 2003 تم إعادة تنظيم هذه الوكالات عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405، حيث تم حل هذه الوكالات وعوضت بالوكالات الولائية فقط دون البلديات، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، كما يمكن إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في الولاية المعنية.

وفي سنة 2010 ظهرت هيئة أخرى تقوم باقتراح إنشاء كل من المناطق الصناعية ومناطق النشاط هو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

لقد عرفت المناطق الصناعية لحد الآن مجموعة من الطرق لتسييرها، وذلك عن طرق المؤسسة العمومية الاقتصادية، شركات المساهمة، وحاليا في طريق الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، في حين أن المناطق النشاط مسيرة من قبل الولاية أو البلدية أو الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري.

وفي الأخير يمكن استنتاج معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط[2] كما يلي:

[1]- المادة 4 من المرسوم رقم 90-405، المتعلق بتحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، ج.ر.ج.ج، العدد 56 بتاريخ 26 ديسمبر 1990

[2]- بن محفوظ وفاء ثلجة، **تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاط والتخزين**، دراسة حالة لنيل شهادة الماستر جامعة بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2018/2017، ص 25.

- من الجانب القانوني والتنظيمي تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة على تسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط فهي ناتجة عن مبادرات محلية وقد أنشئت بقرار من الولاية، البلدية أو الوكالات العقارية لتسيير والتنظيم العقاريين.
- من جهة حجم المناطق أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها حوالي 100 هكتار بإنشاء بعض المناطق الصناعية التي تتوفر على مساحات أقل من نصيب مناطق النشاط.
- من جانب طبيعة النشاطات إذا كانت مناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كثيرة، 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 معظم الأحيان في النسيج العمراني.
- كما أنها لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة إما للجماعات المحلية أو الوكالات الولائية العقارية لتسيير والتنظيم العقاريين.

الفرع الثاني: تميز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة

نلاحظ أن وجه الشبه الذي جعل من هذا الموضوع يحتم علينا هذا التميز هو أن كل من المناطق الصناعية والمناطق الصناعية الحرة هي أماكن مهيأة لاحتواء استثمارات صناعية وبالتالي فكل منهما يتضمن تهيئة العقار الصناعي.

أولا: تميز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة من حيث النشأة والمفهوم

إن المناطق الصناعية الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتية

وتجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا[1]، المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر، والمتضمن المناطق الصناعية الحرة وتوفيرا لمتطلبات البيئة الاستثمارية الكفيلة بجذب الاستثمارات اللازمة للنهوض بعملية الارتقاء الاقتصادي، عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء متميزة من أراضيها لإنشاء منطقة حرة ولازمة بولاية جيجل[2].

ويمكن تعريف المناطق الصناعية الحرة بأنها أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة تخضع لسيادتها الكاملة، ويتم تحديدها ماديا وتعزل عن بقية إقليم الدولة، بحيث يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية، إجرائية وإنشائية، بهدف جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إليها[3].

وكما تتميز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة في كون أن المناطق الصناعية تتوفر على تجهيزات من أجل استقبال الوحدات الصناعية وتحافظ على قرب المسافة بينهما وبين التجمعات السكانية، من أجل تسهيل تنقل العمال وكذا تسريع وتيرة التسويق والتوزيع وتتميز باستخدام أقل تكلفة، للتجهيزات القاعدية كشبكة الغاز والكهرباء لأن المنطقة الصناعية مجهزة مسبقا وتحتوي على تخصيصات مقسمة بشكل كافي لتسهيل عملية البناء الأفقي للوحدات الصناعية من أجل الحصول على سهولة الشحن، وتشهل عملية إدخال الموارد الأولية

---

[1]– محفوظ وفاء ثلجة، **لجنة تسيير المناطق الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين**، دراسة حالة، نفس المرجع، ص 34.

[2]– مقلاني مونة، **العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار**، ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول " دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بتاريخ 2017، ص 6

[3]– من الناحية الإجرائية فإن دراسة اقتراح المنطقة الحرة وضبط حدودها منوط للجنة تسمى اللجنة الوطنية للمناطق الحرة، تكون تحت رئاسة وزير المالية وتتألف من وزير الداخلية، وجميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة، لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05 وتم تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغاء الأمر 02/03 بموجب القانون 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006.

وإخراج الموارد والمنتوجات النهائية لقربها من المحاور الكبرى والمواصلات وهذا عكس المناطق الصناعية الحرة[1].

ومن خلال هذا يمكن أن نستنتج أن التمييز بين المنطقتين يكمن في نقطتين جوهريتين تجعل وجود اختلاف كبير بين المفهومين، النقطة الأولى تتعلق بهدف كل منطقة والنقطة الثانية تتعلق بتنوع الأملاك الوطنية التي تقام عليها كل منطقة.

ثانيا: تمييز المناطق الصناعية في المناطق الحرة 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 المنصوص عليها في القانون 90-30[2]، المؤرخ في الأول من شهر ديسمبر لسنة 1990.

أما فيما يتعلق بالتسيير فإن المناطق الحرة تخضع لأحكام المادة 156 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، هذه المادة نظمت الاستعمال الخاص للأملاك العامة عن طريق رخصة سماها المشرع " **امتياز** "، أما فيما يتعلق بالمناطق الصناعية فإن مجمع العقارات المكونة لها هي أملاك وطنية خاصة، وهذا ما سمح للمشرع فيما يتعلق بتسيير هذه المناطق الصناعية، في مرحلة أولى بالتنازل عن هذه المناطق، ثم الانتقال من الامتياز إلى التنازل وفي الأخير ثم التراجع عن فكرة التنازل بموجب الأمر 08-04، الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[1]- صباح دينار، **تهيئة وتفعيل المنطقة الصناعية لمدينة تبسة**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية، 2017/2016، ص 13.

[2]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، مرجع سابق، ص 41-42.

المبحث الثاني: إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

المقصود بإنشاء المناطق الصناعية هو أخذ القرار وإيجادها 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.

ومن خلال هذا سنتطرق في دراستنا في **(المطلب الأول)** الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها، وفي **(المطلب الثاني)** دور الجمعيات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

لقد تم خلال فترة الاحتلال بالضبط في سنة 1956إنشاء هيئة خاصة بإنشاء المناطق الصناعية في الجزائر وتسييرها، ولقد تم الحفاظ على هذه الهيئة وبنفس التسمية حتى بعد استرجاع السيادة الوطنية.

عرفت الجزائر في الفترة الاستعمارية وضع مناطق مخصصة للصناعة أنشئت ووطنت حول بعض المدن الجزائرية وذلك لخدمة للاقتصاد الفرنسي، هذا الأمر دفع بالسلطات الاستعمارية إلى اعتماد برنامج طويل الأمد للتكفل والتنسيق بين هذه المناطق وجعلها في وضع ينسجم مع شبكة الطرق، السكك الحديدية، وتطبيقا لهذا البرنامج تم تقرير توسيع أحكام القانون رقم 53-683، المؤرخ في 1953/08/06، المتضمن القانون العقاري الفرنسي ليشمل الجزائر، وبناء عليه أنشأ سنة 1956 الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم **(CADAT)**، الذي كان من مهامه إنجاز المناطق الصناعية في الجزائر وتسييرها، وبعد استرجاع السيادة الوطنية بقي الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم هو المكلف بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها حيث صدر المرسوم 63-217، المؤرخ في 1963/06/18، المتعلق بتشكيل مجلس الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم ومجلس الإدارة لإدارته[1].

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، مرجع سابق، ص 56-57.

وكما تعاقب عدة هيئات على عملية إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها وسندرسها في مرحلتين أهمها المرحلة الأولى منذ سنة 1980 إلى سنة 1998 **(الفرع الأول)**، والمرحلة الثانية من سنة 1998 إلى سنة 2016 **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول: المرحلة الأولى من سنة 1980 إلى سنة 1998

ويضم كل من المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني والمركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، وللإيضاح أكثر يمكن تقسيم هذه المرحلة إلى مرحلتين أساسيتين:

- **المرحلة الأولى من سنة 1980 إلى سنة 1983 المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني (CNERU)**

في سنة 1980 تم حل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم[1] وتم نقل أمواله وأنشطته وهياكله إلى المراكز الوطنية للدراسات والإنجاز العمراني والوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

1-المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني:

لقد تم وضع المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير، وهو مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، أحدث بموجب المرسوم رقم 80-276، المؤرخ في 22 نوفمبر لسنة 1980[2]، فمن اختصاصاته إنجاز الدراسات المتعلقة بالمناطق الصناعية، وفقا للمخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، والقيام بإنجاز المناطق الصناعية وتسييرها مؤقتا، كما أنه يتابع ويراقب تحت سلطة وزير الإسكان والتعمير.

---

[1]- مرسوم رقم 80-275، المؤرخ في 1980/11/22، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته في ج.ر.ج.ج، العدد 48 بتاريخ 1980/11/25

[2]- مرسوم رقم 80-276، المؤرخ في 1980/11/22، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني في ج.ر.ج.ج، العدد 48، سنة 1980.

2- الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT):

تم إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بموجب المرسوم رقم 80-277، المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980[1]، وهي كذلك مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، تعمل لحساب وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، مهامها بالنسبة للمناطق الصناعية تتمثل في جمع وضبط الإعلام الضروري، لتحديد مخططات شغل التربة واستعمال الموارد المائية ووضع المشاريع التمهيدية للمخططات التوجيهية الخاصة بالتهيئة العمرانية الطويلة الأجل، ولهذا الغرض تنسق أشغال الهيئات المعنية عن طريق تصنيف أنواع التربة، وتحضير العناصر الضرورية لتحديد المناطق التي يمكن أن تقام فيها منشآت حضرية أو صناعية.

- **المرحلة الثانية من سنة 1983 إلى سنة 1998 المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير (URBA)**

في سنة 1983 تم حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني[2]، وتم تعويضه بالمراكز الوطنية للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، ويتمتع هذا الأخير بالشخصية المعنوية وأن حقيقة الشخصية المعنوية حقيقة واقعية اجتماعية لا مجال فيها للافتراض، تحتل مكانة بارزة في النظم القانونية[3]، ومن مهامها القيام بالدراسات وأشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية أو المناطق ذات الاستعمال النوعي الخاص.

ومع أن المناطق الصناعية تنشأ بناء على مداولة للمجلس الشعبي، تطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم رقم 85-04 المؤرخ في 12 يناير 1985، المتضمن التنظيم الإداري الخاص بمدينة الجزائر، حيث نصت هذه المادة على

---

[1]- مرسوم رقم 80-277، المؤرخ في 1980/11/22، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية في ج.ر.ج.ج، العدد 48، سنة 1980.

[2]- مرسوم رقم 83-154، المؤرخ في 1983/03/05، يتضمن حل المراكز الوطنية للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله ووسائله ومستخدميه في ج.ر.ج.ج، العدد 10، بتاريخ 8 مارس لسنة 1983.

[3]- محمد حسين منصور، **نظرية الحق**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، دون طبعة، سنة 2009، ص 447.

أنه: « **يدرس المجلس الشعبي لمدينة الجزائر في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتهيئة العمرانية والتعمير ما يلي**»:

- إنشاء مناطق سكنية ومناطق صناعية، في حين أنه مثل هذه الصلاحية قد استثنيت من عمل المجلس البلدي المؤقت في التجمع الحضري لمدينة الجزائر، حيث نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-232 المؤرخ في 12 ديسمبر 1989، الذي يحدد كيفيات تعيين المجلس البلدي المؤقت في التجمع الحضري لمدينة الجزائر بالصلاحيات التي نصت عليها أحكام المواد 16-17 و18 من المرسوم رقم 85-04 باستثناء القرارات المتعلقة بما يأتي:
- إنشاء مناطق سكنية أو مناطق صناعية، ونصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 90-207[1] المتضمن تنظيم مجالس التنسيق الحضري لولاية الجزائر وتسييرها على أنه " يسوي كل مجلس بلدي من خلال مداولته المسائل ذات الاهتمام المشتركة مثلما هو محدد في المادة 179 من قانون 90-08، يكلف في هذا الإطار بالتداول في المسائل المتعلقة على الخصوص بما يلي:
  - ✓ المسائل المتعلقة بتهيئة الإقليم والتعمير تبعا للتوجهات والإجراءات التي تعدها في إطار اختصاصها المصالح والهيئات المتخصصة التابعة للدولة طبقا للتنظيم المعمول به.

نلاحظ أن المادة لم تنص صراحة على المناطق الصناعية في حين رجع هذا الاختصاص للمجلس الشعبي لمحافظة الجزائر الكبرى بناء على نص المادة 14 من الأمر رقم 97-15، المؤرخ في 31 مايو سنة 1997، الذي يحدد القانون الأساسي لمحافظة الجزائر الكبرى، يكلف المجلس الشعبي لمحافظة الجزائر الكبرى بالمهام التالية:

- المناطق الصناعية للنشاط والتخزين

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 90-207، المؤرخ في 14 يوليو 1990، يتضمن تنظيم مجالس التنسيق الحضري لولاية الجزائر في ج.ر.ج.ج، العدد 29، بتاريخ 12 يوليو لسنة 1990، ص 958.

وبالتالي فإنه فيما يتعلق بالمناطق الصناعية في الجزائر العاصمة، فإن قرار إنشاء هذه المناطق يعود للمجلس الشعبي لولاية الجزائر وتنفيذ ذلك يرجع للمركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير

كما أنشئت سبعة (07) مراكز أخرى للدراسات والإنجاز على مستوى ولايات كل من تلمسان، وهران، تيارت، البليدة، سطيف، قسنطينة، عنابة.

وهي تتمتع باستقلالها التام عن المركز الوطني للدراسات الموجود في العاصمة[1]، من مهامها بالإضافة إلى مهام الموكلة للمركز الوطني للدراسات والإنجاز في التعمير وفي إطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دراسة وإعداد مخططات التعمير على اختلاف أنواعها المنجزة لحساب الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، القيام بالدراسات والأشغال لتهيئة المناطق الصناعية أو المناطق ذات الاستعمال النوعي، ضمان متابعة تنفيذ الأشغال ومراقبتها بالاتصال مع المصالح المعنية والسلطات المحلية تحت سلطة وزير الإسكان والتعمير، كما يمكن لهذه المراكز اقتناء أرض عادية أو مبنية جزئيا والتي تكون ضرورية لتنفيذ المخططات والبرامج المقررة.

لقد أصبحت المناطق الصناعية ملك للمركز الوطني للدراسات والإنجاز في التعمير بحيث أنه يقوم بإحياء الأراضي والتنازل عنها لصالح المتعاملين الصناعيين، في حين تنتقل المساحات المشتركة للمؤسسة المسيرة، وبمرور الوقت انشغل هذا المركز بالربح وتحول إلى مرقي عقاري.

لقد دام عمل المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير مدة 15 سنة، وتم خلالها إنشاء العديد من المناطق الصناعية وسيرت من قبل المؤسسات العمومية لتسيير المناطق الصناعية، لكن هذه التجربة عرفت كثيرا من المشاكل أدت إلى البحث عن حلول أخرى

[1]– راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، المرجع السابق، ص 62–67.

الفرع الثاني: المرحلة الثانية من سنة 1998 إلى سنة 2016 (ANIREF)

لقد تم إنشاء كل المناطق الصناعية في المراحل السابقة، لكن حتى سنة 1998 لم تتفق مختلف الهيئات المتداخلة في عملية إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية على عدد هذه الأخيرة، فكل جهة تصرح برقم يختلف على الآخر، لكن حسب تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي فعدد المناطق الصناعية حتى 2004 هو 72 منطقة صناعية قدرت مساحتها بـ 15000 هكتار موزعة على 37 ولاية، ويؤكد التقرير أن المعطيات المتعلقة بعدد المناطق الصناعية تختلف باختلاف الهيئة المكلفة بالتسيير أو الهيئة الكلفة بإعادة التأهيل، وفي نهاية 2003 أحصت 67 منطقة صناعية، أما بالنسبة لوزارة الصناعة قد قدمت عدد 72 منطقة أحصيت في آخر 1999، أما فيما يتعلق بالمديرية العامة لأملاك الدولة فصرحت بعدد 70 منطقة صناعية، أما التي أحصته الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سنة 2011 فهو 64 منطقة صناعية[1].

في شهر أفريل من سنة 1998 وبناء على قرار الحكومة، توقفت عملية إنشاء المناطق الصناعية وكذا مناطق النشاط على المستوى الوطني بسب الحالة المزرية لها، وهنا رأت الحكومة بضرورة البحث عن حل جذري للمشاكل التي تعيشها هذه المناطق، وقد دامت هذه الوضعية حتى سنة 2011 حيث تقرر بناء على قرار مجلس الوزارة لشهر فيفري من سنة 2011، وقرار المجلس الوطني للاستثمار الصادر في شهر أفريل سنة 2011 إنشاء 36 منطقة صناعية جديدة[2].

بتاريخ 22 نوفمبر لسنة 2011 أصدر المجلس الوطني للاستثمار القرار رقم 05/05 لرفع عدد المناطق الصناعية الجديدة من 36 منطقة إلى 39 منطقة، هذا العدد ارتفع إلى 42 منطقة صناعية بناء على قرار مجلس الوطني للاستثمار المنعقد بتاريخ 7 ماي سنة 2012، هذه المناطق الصناعية الجديدة هي في طور الإنجاز، أنشأت بقرار من وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، مساحتها تتراوح

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، المرجع السابق، ص 64.

[2]– راضية بن مبروك، نفس المرجع، ص 64.

بين 70 و700 هكتار موزعة على 34 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 9500 هكتار.

لقد أصبح إنجاز هذه المناطق الصناعية الجديدة من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي أنشئت سنة 2007[1]، وذلك في إطار الإصلاحات التي جاءت بها الحكومة، فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي، وتعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع في علاقتها مع الدولة للقانون العام وتتمثل هذه العلاقة في الرقابة الوصائية التي تخضع لها الوكالة من قبل وزارة الصناعة وترقية الاستثمار باعتبارها تقوم بتأدية خدمة عمومية، وهي تسيير الأملاك الخاصة للدولة، كما أنها تخضع للرقابة المفتشية العامة للمالية، تتمثل مهام الوكالة في التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

وفي سنة 2009 أنشئت هيئة جديدة سميت الوكالة الوطنية للتعمير[2]، وذلك يجب أن تنسق مع الهيئات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية، وقد ظهر ذلك عندما أنشئت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والتي لا تتدخل في التهيئة العمرانية، بل هي هيئة مهمتها الأساسية هي تسيير العقار الاقتصادي وأضيف لها مهمة تهيئة وتسيير المناطق الصناعية في هذا الإطار، على عكس الهيئات السابقة التي كانت مهمتها الأساسية هي التهيئة العمرانية وكان اختصاصها في تهيئة المناطق الصناعية.

[1]- مرسوم تنفيذي 07-119، المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي في ج.ر.ج.ج، العدد 27، بتاريخ 25 أفريل لسنة 2007.

[2]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، المرجع السابق، ص 66-67.

المطلب الثاني: دور الجمعيات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

تقتضي سياسة التنمية المحلية عموما اشتراك الهيئات المحلية في تصور وتنفيذ البرامج الائتمانية ما هو ما يستدعي اشتراك الجمعيات المحلية في تنفيذ البرامج الوطنية لتهيئة المناطق الصناعية، وهذا الأمر نجده غالبا 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 الصناعية.

الفرع الأول: دور البلدية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

عرف المشرع الجزائري البلدية بأنها[1]: « البلدية هي الجماعات الاقليمية السياسية والادارية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية »، ولا شك أن هذا التعريف يعكس الوظائف الكثيرة للبلدية ومهامها المتنوعة في ظل الفلسفة الاشتراكية.

وكما عرفها أيضا البلدية هي الجماعات الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وحسب النصوص القانونية المتعلقة بالبلدية في الجزائر التي صدرت منذ عام 1967 وإلى آخر نص صدر عام 2011، فإن دور البلدية في إنشاء منطقة صناعية على مستواها اقتصر على عملية التخطيط لها فقط وذلك من خلال وثائق التعمير، أو مخططات التنمية الاقتصادية على المستوى المحلي.[2]

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

---

[1]- عمار بوضياف، **الوجيز في القانون الإداري**، للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2013، ص 345.

[2]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، المرجع السابق، ص 67-68.

الصناعية، ولكن بطريقة غير مباشرة يمكن للبلدية أن تقرر إنشاء مناطق للقيام بالنشاط الصناعي وذلك وفق توجيهات المخطط الوطني لتنمية النشاطات الاقتصادية.

أما من خلال القانون المتعلق بالبلدية، نلاحظ أن البلدية يمكن لها المبادرة بإنشاء مناطق صناعية، لكن حسب ما يتلاءم مع طاقتها ومخططها التنموي.

كما أن لها دور حمائي فيها يخص وجود المناطق الصناعية على مستوى البلدية، ويظهر ذلك من خلال وجود وسائل التعمير على مستوى كل بلدية، والتي تفرض عليها أن يتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء والشروط المحددة والقوانين 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.

وكما 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.

الفرع الثاني: دور الولاية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها

عرف المشرع الجزائري الولاية من خلال المادة الأولى على أنها[1]:« الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.»

وبالنسبة لدور البلدية في إنشاء المناطق الصناعية تمثل في قيام المجلس الشعبي الولائي بإعداد مخطط التنمية[2] الذي هو عبارة عن مخطط تنسق 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.

---

[1]– عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 236.

[2]– راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية**، المرجع السابق، ص 70.

وفي إطار هذا المخطط يقوم المجلس الشعبي الولائي بتجديد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية، ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل ويبدي رأيه في ذلك، 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 باعتبار أنه يبادر بالأعمال المتعلقة بترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات.

أما بالنسبة للوالي فله دورين فيما يتعلق بالمناطق الصناعية الأول كممثل للولاية وبهذه الصفة يقوم بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولائي المتعلق بإحداث وتهيئة المناطق الصناعية، والدور الثاني كممثل للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية.

بالنسبة للمناطق الصناعية هناك مجموعة من المديريات والهيئات تتدخل في إحداثها وتهيئتها، وبالتالي فنجاح المنطقة الصناعية مرتبط بنجاح عملية التنسيق الذي يقوم به الوالي، كما يقوم بمهام الضبط الإداري بصفته مسؤول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية.

بما أن المناطق الصناعية قد تمس السلامة من حيث التأثير البيئي والصحي الذي قد تسببه والمساس بالسكينة العمومية، حيث الأصوات التي قد تحدثها المشاريع، فإن الوالي له سلطات ضبط واسعة في هذا المجال[1]، كما قد تساهم الولاية في إطار المساعدة في ترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات، في تمويل تهيئة المناطق الصناعية، وذلك باعتبار أن الوالي هو الآمر بصرف ميزانية الدولة للتجهيز المخصصة له، وذلك بالنسبة لكل البرامج المقررة لصالح التنمية الولائية.

ومن خلال هذا يمكن أن نستنتج أن دور الولاية مهم جدا فيما يتعلق بإحداث وتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية.

[1]– عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 237.

خلاصة الفصل الأول:

يمكن أن نستنتج أن المشرع الجزائري لم يتعرض من خلال النصوص القانونية القليلة والغامضة التي تنظم بها المناطق الصناعية إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية أو الهدف من إنشائها، بل تم استنتاج أو التعرف على المناطق الصناعية من خلال القوانين المنظمة لها بصفة مباشرة أو تلك التي لها صلة بها، بحيث يظهر بأن المناطق الصناعية هي حيز من الأرض توطن فيه الصناعة بناء على عدة عوامل سياسية للدولة، فقد تركز السلطات العمومية على الأهداف المختلفة بإنجاح الاستثمار أو على تلك المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، مع العلم أن الجزائر لم تملك سياسة واضحة فيما يتعلق بتهيئة الإقليم، وإهمال الجوانب الأخرى للمناطق الصناعية، فإن السلطات لم تمكن من وضع تنظيم واضح وفعال للمناطق الصناعية سواء من حيث إنشائها أو تهيئتها.

الفصل الثاني

تسيير المناطق الصناعية والعوامل المؤثرة فيها

❖**المبحث الأول:** إدارة المناطق الصناعية

❖**المبحث الثاني:** العوامل المؤثرة في تسيير المناطق الصناعية

تمهيـــــــد:

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى العديد من الأجهزة والمؤسسات المتخصصة التي تنشا وفق كيفيات محددة، وتختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها، كما أدى هذا التعدد في تسيير المناطق الصناعية إلى تعاقب عدة مؤسسات وهيئات نتج ذلك عن ظهور مشاكل في الميدان لا سيما في عمليتي المتابعة والمراقبة، إلى جانب تأثيرات طبيعة هذه المؤسسات والهيئات على فعالية تسيير المناطق الصناعية.

ومن هذا المنطلق نحاول في هذا الفصل والذي يشمل على مبحثين، التعرف على المؤسسات والهيئات المتعلق بإدارة المناطق الصناعية **(المبحث الأول)** والعوامل المؤثرة في عملية تسييرها **(المبحث الثاني)** .

المبحث الأول: إدارة المناطق الصناعية

يقصد بإدارة المناطق الصناعية في التشريع الجزائري[1] تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية رغم أن الإدارة من الناحية القانونية تعني التهيئة والسير معا فالمشرع الجزائري استعمل مصطلحي الإدارة للدلالة على نفس المعنى.

وعملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال عدة أجهزة ومؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاط الممارس فيها[2] وتتمثل هذه المؤسسات في مؤسسات تسيير المناطق الصناعية **(المطلب الأول)** في القرار الوزاري لتسيير المناطق الصناعية **(المطلب الثاني)**

المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية وفقا للمرسوم 55/84

بالرجوع إلى المرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية يتم تسيير المناطق الصناعية وتحديدا في نص المادة الأولى التي تضمنت جملة من الهيئات والمؤسسات التي يتم تحديد طبيعتها وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها، فنصت هذه المادة على أنه تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب الحالات التالية:

1- مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي: منشأة بموجب المرسوم 200/83[3] إذ أقيمت في المنطقة الصناعية ما يلي:

- أعمال ذات مصلحة محلية.
- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المتضمن إدارة المناطق الصناعية السابق الذكر

[2]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بالإضافة إلى المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.

[3]- المرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس سنة 1983، يتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية الحلية، الجريدة الرسمية12 سنة 1983

2- **مؤسسة ذات طابع اقتصادي:** وهذا حسب الكيفيات التي ستحدد بموجب المرسوم إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية نشاطات ذات مصلحة وطنية نوعية تابعة لوصاية واحدة.[1]

3- **بوحدة متخصصة:** تنشأ بموجب القانون في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها إدا أقيمت في المنطقة الصناعية المتعلقة بنشاطات ذات منفعة نوعية أو ذات مصلحة تابعة لمؤسسة واحدة.

نستخلص من هذا النص أن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات فائدة وطنية كالصناعة مثلا، وتابعة لوزارات متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي (EGZI)نشأ إما بواسطة قرار من الوالي تطبيقا لأحكام 200/83.

أما بالنسبة للمناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإنها تتم إدارتها بموجب هيئة كما هو الحال بالنسبة للمحروقات حيث أننا سنتناول كل من اختصاصات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية **(الفرع الأول)** والتسيير المالي لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول: اختصاصات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية

يشمل اختصاص هيئات التسيير الأجزاء المشاعة من المنطقة ويمتد إلى المهام المذكورة بالتفصيل في المادة 4 من المرسوم 55/84 السالف الذكر وكذا في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية[2] على الخصوص التالي:

- المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والتهيئات الجماعية.
- متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشاعة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة وتنسيقها.

---

[1]- تاثولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، بن عكنون، سنة 2015/2014، ص 26-27.

[2]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ج.ج، العدد 10 الصادر 1984/3/5، السالف الذكر

- مراقبة المنطقة وحمايتها، وتقديم المساعدة المتبادلة وتنفيذها.
- احترام متطلبات الأمن ومستلزماته باتصال مع المصالح والهيئات المعنية.
- تسيير المنطقة واحترام مخطط تهيئتها.
- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة وتنشيطها وانجاز التجهيزات المناسبة.
- انجاز أشغال التكيف أو التجهيزات التكميلية اللازمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة.
- مراعاة بنود دفتر النموذجي المحدد بقرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير التعمير.
- تمثيل الوحدات والهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة.

بالرجوع إلى محتوى المادة 4 نستخلص أنها حددت المهام العامة لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلا أنه لم تحدد معنى الأجزاء المشاعة والقانون الذي بطبق عليها

غير أن نص المادة 3 [1] من المرسوم 55/84: « تعيين الحدود الترابية للمنطقة الصناعية ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به ويمكن أن تقام مساحات حماية عند الحاجة ».

بالإضافة إلى المهام السابق ذكرها تتولى هياكل تسيير المناطق الصناعية ذات الطابع النوعي تحت سلطة الوالي حسب المادة 5 [2] من المرسوم رقم 55/84 التي تنص « تطبيق تنظيمات الشرطة الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال الأمن داخل المنطقة ومرور الأشخاص ووقوفهم وكذلك الممتلكات، فنظافة الطرق والمنشآت والمباني والتجهيزات وأمنها والوقاية من الأخطار ومحاربة الحرائق والتلوث، ويتولى مسؤول هيكل التسيير التنسيق الفني بين مختلف المتعاملين الموجودين في المنطقة كما يتبع الهيكل نفسه أعمال التكوين في ميدان الأمن الصناعي ».

---

[1]– المادة 3 من المرسوم 55/84 السالف الذكر

[2]– المادة 5 من المرسوم 55/84 السالف الذكر

هذه المادة تحتوي على عبارات عامة في مجال الحرية والأمن وتطرح عدة تساؤلات منها

كما أن محتوى النص يقطع جزءا هاما من صلاحيات الشرطة التابعة لمؤسسات المجالس الشعبية البلدية والولاة.[1]

وكما تضيف الفقرة 2 من نفس المادة 5 فضلا عن ذلك يتولى مسؤول هيكل التسيير التنسيق الفني بين مختلف المتعاملين الموجودين في المنطقة كما يتولى الهيكل نفسه أعمال التكوين في ميدان الأمن الصناعي.

بالإضافة إلى ذلك لم يشر هذا النص إذا ما يتعلق الاختصاص في مجال التكوين بتنفيذ الأعمال أو عكس ذلك فإن هذا التكوين يتعلق بالعملية كلها، بدءا باتخاذ القرار إلى تنفيذه مرورا بجميع المراحل الأخرى، أما عن علاقة مؤسسات التسيير بصاحب المشروع فنصت المادة 6 من المرسوم [2] على أنه: « يستمر صاحب المشروع أو المستثمر في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة بغض النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة لمهامها المذكورة ».

تظهر هذه العلاقة كون صاحب المشروع يستمر في ممارسة صلاحياته في مجال تسيير الاستثمار وشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع في المنطقة بواجباته، كما يقوم أيضا عند الاقتضاء بتعديل برنامج بما يتناسب وحجم الصناعات المقامة في المنطقة وحجمها أو فيما يتعلق بالهيئات التكميلية، أما بالنسبة للقيام بالتهيئة فقد خصص له هذا المرسوم 55/84 مادة واحدة فقط بحيث يقوم في إطار القوانين والتنظيمات التي تسري على نشاطها.

أ- واجبات الجهة القائمة بتسيير المناطق الصناعية:

وفقا لنص المادة 4 من المرسوم 55/84 تلتزم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بعد فراغها من القيام بالتزاماتها بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملفات تجزئة

---

[1]- تاثولت فاطمة، مرجع سابق، ص 28

[2]- المادة 6 من المرسوم 55/84 السالف الذكر

الأراضي وكذلك في جميع الوثائق، وكذلك الأحكام الواردة في التنظيم المطبق في مجال المناطق الصناعية.

- تضبط باستمرار جميع مخططاتها واية وثيقة ضرورية للتسيير مخطط تهيئة المناطق الصناعية.
- تسيير المساحات والشبكات المشتركة لمجرد تسليمها من طرف الهيئة القائمة بالتهيئة.
- تتولى الهيئة المسيرة مراقبة الطرقات والأماكن المخصصة للمرور بمجرد فتحها للجمهور، عندما تتوقف الهيئة القائمة بالتهيئة وتحديد الأماكن والأوقات المخصصة لإبعاد النفايات.

ب- واجبات الجهة القائمة بتهيئة المناطق الصناعية:

يتولى الهيئة القائمة بالتهيئة تسيير المساحات والشبكات الاستخدام المشترك حتى يتم تسليمها إلى الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية كما تقوم بما يلي:

- تلزم الهيئة القائمة بالتهيئة تسليم الهيئة المسيرة مخططات التنفيذ الخاصة بالشبكات.
- تمنح الهيئة القائمة بالتهيئة حسب المادة 8 موافقتها المسبقة على جميع أشغال الوصل التي تقوم بها التعامل لربط قطعة أرض بقنوات جلب الماء وصرفه.
- تتولى الهيئة القائمة وفقا لنفس المادة مرافقة الطرق والأماكن المخصصة للجمهور.

ج- حقوق وواجبات المتعامل:

- احترام ومراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي.
- القيام بجميع أشغال الوصول التي تربط قطعة الأرض بقنوات جلب المياه مثلا.
- تحل أعباء ترميم الأضرار التي يسبب فيها بنفسه أو أي مقاول يستعمله.[1]

[1]- تاثولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، مرجع سابق، ص 29- 30.

تضيف المادة 7 من المرسوم 55/84 على أنه يتولى القيام بالتهيئة وضع شبكات المنطقة الصناعية وأعمالها الكبرى تحت تصرف هذه الهيئات المتخصصة والتي تتولى استغلالها في إبطال القوانين والتنظيمات التي تسري على نشاطها.

الفرع الثاني: التسيير المالي لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية

تنص المادة 8 من المرسوم 55/84 على أن: « تتكون الموارد المالية لتهيئة تسيير المنطقة الصناعية خاصة من عائدات الخدمات التي تقدمها ».

تتكون الموارد المالية لهذه المؤسسات من عائدات الخدمات التي تقدمها هذه المؤسسات لصالح المستثمرين وكذا من المساهمات المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحة المشغولة رقم الأعمال ودرجة أهمية الشبكات، كما يمكن أن تدخل على العائدات المذكورة معاملات موازنة تحدد وفقا للميزات الخاصة المحلية.[1]

ولقد خولت المادة 10 [2] من ذات المرسوم لتهيئة التسيير أن تلجأ إلى إجراء التحصيل أي اللجوء إلى الاقتطاع الجبري وفي حالة عدم القيام أحد المتعاملين بتسديد القسط المطالب به بمقتضى المصاريف المرتبطة بالتسيير العادي للمنطقة أو القسط المطالب له بمقتضى الأشغال أو الالتزامات الأخرى رغم نص القانون على اللجوء هيئات التسيير إلى التحصيل الجبري إلا أنها لا تلجأ على أية حال إلى هذا النوع من التحصيل لافتقارها بحكم طبقتها القانونية كمؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي إلى امتيازات السلطة العامة.

وإن كانت أحكام المادة تتسم بالوضوح فيما يتعلق بالإيرادات المالية لهيئة التسيير إلا أن تطبيقها في أرض الواقع يبدو في غاية من الصعوبة، الشيء الذي أدى إلى حل العديد من هذه الهيئات بحسب نقص الموارد المالية بسبب:

---

[1]– تاثولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، مرجع سابق، ص 31.

[2]– راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/84، السالف الذكر.

- توقف بعض المؤسسات عن دفع مستحقاتها إلى غاية تسوية الوضعية العقارية للأرضية والحصول على سند ملكية رسمي.

وفي سنة 1994 بسبب المشاكل المختلفة التي تتخبط فيها المناطق الصناعية، أصدر مجلس الحكومة المتفقة في 22 أكتوبر 1994 تعليمة رقم 1041 [1] تتضمن 10 نقاط لأجل التكفل بالمناطق الصناعية وإصلاح الوضع القائم وأهم ما جاء في التعليمة:

- اقتراح إنشاء لجان محلية لمتابعة وتطوير المناطق الصناعية.
- منح الهيئات التسيير حق ممارسته امتيازات السلطة العامة لتفعيل دورها وتأكيد صلاحيتها خاصة في مجال الاقتطاع الجبري لمستحقاتها تجنبا لمشاكل الموارد المالية.

أما بالنسبة لبقية النقاط الأخرى لا تعد أن تكون تذكيرا بالأحكام الواردة في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

رغم كل التدابير عرفت المناطق الصناعية والتي وصل عددها إلى 70 منطقة تغطي مساحة 12000 هكتار مصاعب وعراقيل تتمثل في:[2]

- انعدام رخصة التجزئة أو تقسم الأراضي.
- ظهور منازعات بسبب مشكل تحديد عمليات التنازل في الأراضي.
- عدم استقرار الهيئات المسيرة ونقص الوسائل.
- انعدام كيفيات وإجراءات واضحة وشفافة للحصول على العقار الصناعي.
- بقاء بعض الأراضي بدون استغلال رغم ضبط وضعيتها القانونية.
- غياب رؤية واضحة في مجال التهيئة العمرانية، مما أدى إلى ظهور فوضى في تعيين وتحديد مواقع المشاريع الصناعية وانحراف في اعتماد إجراءات الحصول على العقار الصناعي.

أمام هذه الوضعية قررت السلطات العمومية انطلاقا من سنة 1998 إلى اتخاذ سلسلة من التدابير والإجراءات وتتمثل في:

---

[1]– التعليمة الوزارية رقم 1041 المتضمن التكفل بالمناطق الصناعية وإصلاح الوضع القائم الصادرة بتاريخ 1994.

[2]- تاثولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، مرجع سابق، ص 32.

- تجميد عملية إنشاء المناطق الصناعية الجديدة ومنح العقارات المتوفرة.
- إطلاق برنامج واسع لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط فقررت السلطات العمومية منح قروض مالية موجهة إلى إعادة تهيئة الهياكل أو المنشآت القاعدية لبعض المناطق.
- تسوية الوضعية القانونية لقطع الأراضي المتنازل عنها.

وأمام انفتاح البلاد على اقتصاد السوق وعلى إثر ارتفاع حجم الرغبة في الاستثمار أصبحت المناطق الصناعية عموما غير قادرة على تلبية طلبات الحصول على العقار الصناعي فتم إعادة النظر في نظام التسيير من خلال التفكير في إنشاء وحدات تنشيط على أساس المبدأ التجاري.

المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية وفقا لقرار مجلس مساهمات الدولة

من خلال مضمون هذا المطلب سوف تتم دراسة مجلس مساهمات الدولة في تسيير المناطق الصناعية **(الفرع الأول)**، هذا من جهة ومن جهة أخرى تسليط الضوء على طرق أخرى لتسيير المناطق الصناعية **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول: مجلس مساهمات الدولة في تسيير المناطق الصناعية

لقد سبق وأن تعرضنا أنه تم إحداث 28 مؤسسة لتسيير المناطق الصناعية وذلك تطبيقا للمرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984، وقد تبين آنذاك أن الوضعية المالية لهذه المؤسسات كانت مختلفة تماما فقد تراكمت الديون على عاتق مؤسسات سير المناطق الصناعية سابقا بسبب عدم تحصيلها للإيرادات المتشكلة أساسا من الحصص بعنوان استخدام الشبكات والمساحات المشتركة للمناطق الصناعية والتي كان يتوجب على المتعاملين الصناعيين دفعها.

في سنة 2003 بعد فشل هذه المؤسسات في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي في المناطق الصناعية واستكمالا لعملية وإجراءات تطهير العقار الصناعي

اتخذ مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان سنة 2003 ولأجل النهوض في العقار الصناعي في المناطق الصناعية إجراءين أساسيين:

- ضرورة إعادة النظر في النظام الحالي لتسيير واستعمال الفضاءات العقارية داخل المناطق الصناعية.
- ضرورة مراجعة طرق تسيير مناطق الصناعية المسيرة بموجب نصوص قديمة وإنشاء هيئات جديدة للتسيير، وتطبيقا لقرار مجلس الحكومة صدر عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار قرار يتضمن إعادة تنظيم تسيير المناطق الصناعية وذلك في دورته 16 القرار رقم 05 المؤرخ في 2 جويلية لسنة 2003 والمتضمن إنشاء أربعة شركات تسيير مساهمات الدولة (SG).

تقوم هذه الشركات (ا ح/SGP) على قواعد اقتصاد السوق كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق.

تعتبر هذه الشركات من حيث الطبيعة القانونية شركات مساهمة (SPA) حسب القوانين السارية المفعول لا سيما أحكام القانون التجاري وكذا المرسوم التنفيذي 253/01.[1]

فالقرار السالف الذكر حدد كيفية وشروط إنشاء هذه الشركات وهذا حسب جهات الوطن وهي:

- شركة تسيير مساهمات الدولة المناطق الصناعية بالغرب
- شركة تسيير مساهمات الدولة المناطق الصناعية بالوسط
- شركة تسيير مساهمات الدولة المناطق الصناعية بالشرق
- شركة تسيير مساهمات الدولة المناطق الصناعية بالجنوب

[1]– المرسوم التنفيذي 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2001، يتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وتسييره، ج.ر.ج.ج، العدد 51 الصادر في 12 سبتمبر 2001.

- **مهام شركات مساهمات الدولة وشركات التسيير العقاري:**

تقوم شركات مساهمات الدولة الأربعة [1] (SGP) بالمهام التالية:

- نظم حافظة أوراق أو أسهم مؤسسات التسيير العقاري (SGI) المتواجدة على المستوى المحلي.
- السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة.
- تسيير حافظات الدولة في أرض داخل المناطق الصناعية.
- استكمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك، هذا حسب اختصاصها الإقليمي وطبقا لأحكام القانون التجاري.
- التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية.
- تكوين حافظة عقارية للدولة، ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية لتسيير المناطق الصناعية تسمى حسب أحكام هذا القانون " شركات التسيير العقاري SGI.
- تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم حيث تم تكريس وبصفة نهائية عقد الامتياز بحيث تتعاقد الإدارة مع فرد أو شركة لإدارة واستغلال المرافق العمومية الاقتصادية لمدة محددة.[2]
- تعرض على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وفي إطار التشريعات السارية المفعول لاسيما 27 من الأمر 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار مخلف الأرض المتوفرة والتي تمكن أن تستعمل كأساس لإنشاء مشاريع في إطار المناطق الصناعية وبذلك فقد كان للوكالة في إطار هذا الأمر دور أكثر فعالية في المناطق الصناعية حيث يتصل بها المستثمر وهي توجهه إلى مختلف الأراضي المتوفرة،

---

[1]– تاثولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، مرجع سابق، ص 38.

[2]– علاء الدين عشي، **مدخل القانون الإداري**، الجزء الثاني، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة– الجزائر، 2010، ص 31.

حيث أن المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يعتبر من أعضاء الجمعية العامة لشركة تسيير مساهمات الدولة.

على المستوى المحلي وبموجب اللائحة رقم 08 المؤرخة في 30 أكتوبر 2003 ولأجل تفعيل دورها ثم تدعيم هذه الشركات على المستوى المحلي بإنشاء شركات التسيير العقاري SGI مؤسسة واحدة لكل ولاية تحل محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZI.

تعمل شركات التسيير العقاري (SGI) تحت إشراف شركات تسيير مساهمات الدولة (SGP) وتتولى على الخصوص:[1]

- التسيير المادي للأموال العقارية وعرض أراض المتوفرة على الوكالة في طريق ممثل شركة التسيير العقاري على مستوى الوكالة.
- استلام طلبات للحصول على أراضي الأساس القديمة للوكالة عن طريق ممثلها لدى هذه الأخيرة وكذا دراستها والرد عليها والقيام بكل إجراءات منح هذه الفضاءات لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- تحديد مختلف شروط وكيفيات شغل هذه الأراضي على مستوى المناطق الصناعية.
- وضع تحت تصرف المتعاملين حوصلة أو جدول يتضمن كل ما هو متوفر من العقارات على المستوى المناطق الصناعية.
- إقامة علاقات خاصة مع المتعاملين داخل المناطق الصناعية لاسيما لضمان تسيير الأجزاء المشاعة والمشتركة.

[1]- تاثولت فاطمة، مرجع سابق، ص 33.

الفرع الثاني: اعتماد طرق أخرى لتسيير المناطق الصناعية

تواجه المناطق الصناعية اليوم صعوبات متعددة ولا يمكن حلها من حيث التسيير وذلك راجع إلى عدم قدرة هيئات التسيير هذه المناطق سواء من الناحية المالية أو القانونية على مواجهة المشاكل الخاصة بتسيير هذه المناطق مما أدى إلى تدهور حالة هذه المناطق وبالتالي عدم تلهف المتعاملين الاقتصاديين عليها قصد تطوير نشاطاتهم الصناعية، هذا مما دعا السلطات المعنية إلى البحث عن طرق أخرى لتسيير المناطق الصناعية[1] وبين طرق التسيير عقد " الامتياز " بحيث يعتبر عقد الامتياز من العقود التي لم تعرف نظام قانونيا موحدا في الجزائر إلا بصدور قانون الصفقات العمومية[2] وتعرض المرفق العام، فقد عرفت المادة 210 منه الامتياز كشكل من أشكال تفويض المرفق العام كما يلي: تعهد السلطة المفوضة للمفوض له إما إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستقلاله وإما تعد له فقط باستغلال المرفق العام، ومن ذلك يظهر أن عقد الامتياز هو طريقة الاشتراك القطاع الخاص بكل فعالية في تسيير المرافق العامة، وبالتالي يمكن الاعتماد على هذه الطريقة لتسيير المناطق الصناعية في الجزائر وذلك للاستعانة بأموال الخواص والاستفادة من تجربتهم في مجال التسيير.

لكن الملاحظة أن السلطات لم تقدر ذلك إلى يومنا هذا، ويرجع ذلك إلى نظرة السلطة للمناطق الصناعية واعتبارها كوسيلة لتأطير العقار الصناعي، والذي عرف تسييره الكثير من المشاكل، وبالتالي السلطة تريد فرض الرقابة عليه من خلال المناطق الصناعية، في حين أنه حتى التسيير عن طريق الامتياز يسمح بالرقابة، خاصة أن التسيير يخضع لدفتر شروط تستطيع السلطة أن تحدد فيه كل شروط وتنظيم وتسيير المناطق الصناعية.

---

[1]– نادية ضريفي، **تسيير المرفق العام والتحولات الجديدة**، دار بلقيس ، دون طبعة، الجزائر، سنة 2010، ص 163

[2]– راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، مرجع سابق، ص 176.

المبحث الثاني: العوامل المؤثرة في تسيير المناطق الصناعية

تعرف المناطق الصناعية اليوم مشاكل تسيير عويصة، تتعلق في غالبيتها بعدم القدرة المالية والقانونية لهيئات التسيير، الأمر الذي أدى إلى تدهور المناطق الصناعية وعزوف المتعاملين الاقتصاديين عن توطين صناعاتهم فيها.

بحيث سنتطرق في هذا المبحث إلى المعوقات المتعلقة بالهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية (المطلب الأول) وإلى المعوقات المتعلقة بعملية تسيير المناطق الصناعية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: المعوقات المتعلقة بالهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

تعاقبت عدة مؤسسات على تسيير المناطق الصناعية وهذا ما أدى ذلك إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة[1]، وقد أثرت طبيعة هذه المؤسسات على فعالية تسيير المناطق الصناعية وفشل المؤسسات العمومية في تسيير المناطق الصناعية **(الفرع الأول)**، وكما زاد من هذا التأثير عنصر غياب استقلالية هذه المؤسسات **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول: فشل المؤسسات العمومية في تسيير المناطق الصناعية

كما سبق الوصول إليه، فإن السلطة اختارت وسيلة المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسيير المناطق الصناعية، وذلك تماشيا مع سياسة السلطة في تلك المرحلة، بحيث شكلت المؤسسة العمومية الاقتصادية بكل أشكالها، وعبر كل المراحل نواة للاقتصاد الوطني محور الاستراتيجية التنموية التي تبنتها البلاد في إطار النهج الاشتراكي[2] وحتى مرحلة اقتصاد السوق، لكن هذه الطريقة في التسيير عرفت محدودية في تحقيق الفعالية اللازمة.

---

[1]– مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 17.

[2]– طارق يحياوي، **قانون الخوصصة**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 19

لنجاح المناطق الصناعية في توفير مناخ الاستثمار الصناعي، ويظهر ذلك من خلال عدم توحيد النظام القانوني للمؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وغياب استراتيجية واضحة فيما يتعلق بالمناطق الصناعية.

أولا: عدم توحيد النظام القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية

مع أن مؤسسة المناطق الصناعية لم تخضع لكل المراحل التي عرفتها المؤسسة العمومية الاقتصادية في الجزائر والتي أظهرت السلطات إلى البحث على عدة حلول فمن التسيير الاشتراكي للمؤسسات إلى إعادة الهيكلة بصفة عكسية، إلا أنها عرفت نفس الأزمة التي عرفتها المؤسسة العمومية بصفة عامة، ولم تستطع السلطة أن توحد النظام القانوني لمختلف المؤسسات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 55/84 نجده اعتمد ثلاثة أنظمة قانونية لتسيير المناطق الصناعية، فالمناطق الصناعية التي تحتوي نشاطات ذات منفعة أو مصلحة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية متنوعة تابعة لوصاية وزارات مختلفة، فتسير بواسطة مؤسسة عمومية محلية اقتصادية، أما المناطق الصناعية التي تحتوي نشاطات ذات منفعة وطنية أو نوعية تابعة لسلطة وصاية واحدة، فتسيرها مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي.

أما فيما يتعلق بالمناطق الصناعية التي تحتوي نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة فتسير بواسطة وحدة مخصصة، فإذا كان النوعين الأولين واضح فيهما طبيعة المؤسسة فعند الحديث عن الوحدة المتخصصة، نجد غموضا في طبيعتها القانونية وبالتالي في نظامها القانوني، وهذا الاختلاف ناتج عن غياب استراتيجية واضحة لهدف المناطق الصناعية وحتى بالنسبة للطبيعة القانونية للمناطق الصناعية.

ثانيا: غياب استراتيجية واضحة فيما يتعلق بالمناطق الصناعية

إلتقى عمل المؤسسات التي كلفت بتسيير المناطق الصناعية في أن علاقتها بالدولة تنظمها قواعد القانون الإداري، أما عملها وعلاقتها مع الغير يحكمها القانون

التجاري، أي أن فكرة التسيير وفقا لقواعد القانون التجاري لم تختلف في جميع المؤسسات التي سيرت المناطق الصناعية والتي تعتبرها السلطة هي الحال في نجاح التسيير، لكن بالرجوع إلى صلاحيات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المحددة في المرسوم رقم 55/84، نجد أن أغلبها تحتاج إلى سلطة الضبط المنظمة بالقانون العام، خاصة أنه في البداية لم تكن هذه المؤسسات مكلفة بتسيير العقار الصناعي، الذي يعتبر السلطة الأساسية التي تنتجها المناطق الصناعية.[1]

لكن في الفقرة التالية، وبعد أن أصبح تسيير العقار الصناعي من مهام المؤسسات المكلفة بالتسيير، فإن تحديد قواعد عمل مؤسسة تسيير المناطق الصناعية أصبح يفرض تحديد التوجه، فإذا اعتبرنا هذه المؤسسات تقوم على فكرة الربح، فإنها ستقوم بتسيير العقار على هذا الأساس، وهذا ليس دائما فيه حماية للعقار الصناعي، ذلك أن الاعتماد على فكرة المضاربة لا يسمح دائما بالحصول المستمر الحقيقي على العقار

الفرع الثاني: غياب استقلالية الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية

الأصل أن تتمتع المؤسسة العمومية الاقتصادية بالاستقلالية المالية والإدارية والتخصص، وذلك في إطار اللامركزية التقنية وتوزيع المهام بين الأشخاص العمومية[2]، ولا يكون اختيار السلطة لهذا النوع في التسيير إلا لهذه الخاصية، لكن إذا رجعنا إلى مختلف النظم القانونية التي حكمت مؤسسة تسيير المناطق الصناعية منذ استرجاع السيادة الوطنية وإلى يومنا هذا، نجد أن الكثير منها تغيب فيها مظاهر الاستقلالية.

في ما يلي سنورد بعض مظاهر انعدام الاستقلالية، سواء من الناحية العضوية أو الوظيفية لمختلف الهيئات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية.

---

[1]– طارق يحياوي، **قانون الخوصصة**، مرجع سابق، ص 20.

[2]– ضريفي نادية، مرجع سابق، ص 66.

أولا: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني

إن المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني بوصفه مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تخضع للقوانين التي تنظم تسيير المؤسسة الاشتراكية، عرف كل مظاهر عدم الاستقلالية التي عرفتها النظم القانونية التي حكمت المؤسسة الاشتراكية في الجزائر، وأهمها احتفاظ السلطة الاشتراكية سلطة القرار، وتعدد جهات الوصاية على المؤسسة، فقد نصت المادة الأولى من الأمر رقم 75، 76[1] المؤرخ في 21 نوفمبر 1975 المتضمن تحديد العلاقات الرئيسية بين المؤسسة الاشتراكية وسلطة الوصاية والإدارات الأخرى التابعة للدولة على أنه « تمارس سلطة الوصاية والإدارات الأخرى التابعة للدولة اختصاصات التوجيه والمراقبة » من هذا النص يظهر جليا أن السلطة الوصائية هي التي تقوم بالتوجيه والرقابة، الذي هو في الأصل من مظاهر الرقابة الرئاسية بل كل الإدارات الأخرى وهذا يعتبر تكبيل لاستقلالية المؤسسة وعرقلة لحسن سيرها، خاصة أن قواعد القانون التجاري التي تحكم هذا النوع من المؤسسات لا تتماشى مع حجم وطبيعة الرقابة المعروضة على المؤسسة.

ثانيا: مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في المرسوم رقم 55/84

كما سبق الإشارة إليه أن المرسوم رقم 55/84 ميز بين النظم القانونية لمؤسسات تسيير المناطق المحلية، فمنها المؤسسة المحلية لسير المناطق الصناعية ومنها المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسيير المناطق الصناعية، فمن هذه الأنظمة تجلت بعض مظاهر عدم الاستقلالية التي ستوردها من خلال تنظيم المؤسسة العمومية المحلية وكذا المؤسسة العمومية الاقتصادية.

[1]- الأمر رقم 75- 76، المتعلق بتحديد العلاقات الرئيسية بين المؤسسة الاشتراكية وسلطة الوصاية الإدارية، الصادرة بتاريخ 21 نوفمبر 1975.

1-تنظيم المؤسسة العمومية المحلية المكلفة بتسيير المناطق الصناعية:

يدير المؤسسة ويسيرها مجلس الإدارة وتسير ويشرف عليها المدير.[1]

أ- **مجلس الإدارة والتسيير:** يتكون من الوالي أو ممثله، رئيسا، المسؤول أو المسؤولون على مستوى مديريات الهيئة التنفيذية المعنية بهدف المؤسسة، عضوان في المجلس الشعبي للولاية، مدير المؤسسة، العون المحاسب في المؤسسة، تقوم الجمعيات أو التجمعات المهنية المؤسسة بصورة قانونية والتي لها عمل مرتبط بأعمال المؤسسة، بتعيين مندوبين اثنين في المجلس المذكور بناء على دعوة من رئيس مجلس الإدارة والتسيير.

يتولى المجلس تنشيط عمل المؤسسة وتوجيهه وتنسيقه ومراقبته لكن ونتيجة لعدة أسباب أهمها عدم الكفاية الكمية والنوعية للإطارات وغياب التوجيهات من قبل الإدارات إلى ممثليها في المجالس والتحضير لشتى الاجتماعات مجالس الادارة تركزت السلطات بيد الجهاز التنفيذي وهو المدير.

ب- **المدير:** يعين من السلطة الوصية وتنهى مهامه حسب الأشكال نفسها، يتصرف في إطار التنظيم الجاري المعمول به العمل وقرارات مجلس الإدارة والتسيير، وهو مسؤول على السير العام للمؤسسة التي يمثلها في جميع أعمال الحياة المدنية ويسهر على نظام المصلحة ويمارس السلطة السلمية على المستخدمين ويعد مداولات مجلس الإدارة والتسيير التي يعرفها قبل ذلك على الموافقات والتأشيرات المطلوبة في التنظيم المعمول به، يعد مشروع الميزانية ويبرم جميع العقود والاتفاقات حسب الأشكال نفسها.

فمن خلال هذا التنظيم يظهر جليا عدم استقلال مؤسسة تسيير المناطق الصناعية، فالوالي رئيس مجلس الإدارة والأعضاء من السلطة التنفيذية المدير معينا من قبل الوصاية والمجلس الشعبي الولائي يحدد أسعار الخدمات التي تقدمها المؤسسة وذلك في إطار التشريع الجاري به العمل وحسب الاجراءات التي يقررها، فالمؤسسة إذن وبهذا التنظيم لا تتمتع بالاستقلالية اللازمة للقيام بأعمالها.

[1]- راجع نص المادة 9 من المرسوم 83- 200، مرجع سابق، ص 802.

2- تنظيم المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي المكلفة بتسيير المناطق الصناعية:

هذه المؤسسة موضوعة تحت مسؤولية مدير عام، يعين بمرسوم بناء على اقتراح السلطة الوصية، وتنهى مهامه بالطريقة نفسها[1]، وهو يعمل تحت السلطة الوصية، ويمثل المؤسسة في جميع أعمال الحياة المدنية.[2]

يساعد المدير العام في مهامه مجلس تنشيط يتكون من ممثلين للأعمال المقامة في المنطقة الصناعية المقصودة، مدير الصناعة والطاقة في الولاية، مدير الهياكل الأساسية القاعدية في الولاية، مدير البريد والمواصلات، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير النقل، رئيس مصلحة الحماية المدنية في الولاية، ممثل البلدية المعنية، عند الاقتضاء، فمثل أية سلطة معينة أخرى كما أن السلطة الوصية هي التي تحدد بقرار تنظيم مجلس التنشيط وعمله.

نلاحظ على تنظيم مؤسسة تسيير المناطق الصناعية حسب المرسوم رقم 56/84، أنه تم التراجع عن التنظيم المعروف عن المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، وهو وجود مجلس تداول يتمتع بسلطة اتخاذ القرار، أما المدير يعتبر كهيئة تنفيذية في المؤسسة[3]، وبذلك جسد هو المرسوم ما كان واقعيا ومطبقا، وهو سيطرة المدير على تسيير المؤسسة، كما أكد هذا المرسوم على العلاقة المباشرة بين المدير العام والسلطة الوصية والتي تعمل مباشرة تحت سلطتها، وبالتالي تفقد مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية، وعلى الرغم من أنها مؤسسة اقتصادية كل مقومات الاستقلالية.

---

[1]- راجع المادة 4 من المرسوم رقم 83- 200، المرجع السابق، ص 809

[2]- راجع المادة 3 من المرسوم رقم 84- 56، المرجع السابق، ص 292.

[3]- راجع نص المادة 4 من المرسوم رقم 84- 56، المرجع السابق، ص 292.

ثالثا: شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية

تتمثل أجهزة شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية في الجمعية ومجلس المديرين، وبذلك قلصت أجهزة المؤسسة العمومية الاقتصادية بالمقارنة بشركات المساهمة في القانون التجاري من أربعة أجهزة (الجمعية العامة، مجلس الإدارة، مجلس المديرين ومجلس المراقبة)[1] إلى جهازين.

1- الجمعية العامة:

تتكون الجمعية العامة من ممثل وزارة الصناعة، رئيسا، وممثلين عن وزارات: المالية وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، وزارة الطاقة والمناجم، الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة المكلف بالمساهمات وترقية الاستثمار، المدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، ويعتبر هؤلاء في حكم المساهمين.

وتتميز الجمعية العامة بأنها جهاز سيادي له سلطة تقديرية، لكن استقلاليتها في بعض الأحيان نسبية، كحالة خضوع لوائح الجمعية لسلطة نظر مجلس مساهمات الدولة، ومع ذلك فإن هذا الخضوع لا يؤثر على الاستقلالية بطريقة كبيرة.[2]

2- مجلس المديرين:

يعتبر مجلس المديرين[3] بمثابة الجهاز التنفيذي للمؤسسة وهو يتكون من ثلاثة أعضاء كما يتشكل المجلس من شخص وحيد يدعى مدير عام وحيد ويعين أعضاء مجلس المديرين من قبل الجمعية العامة بعد موافقة رئيس الحكومة، الوزير الأول حاليا على ترشحهم ويعد أخذ رأي مجلس مساهمات الدولة، وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها.

---

[1]- راجع المادة 610 من المرسوم رقم 83- 200، ص 810.

[2]- عجة الجيلالي، **قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية في اشتراكية التسيير إلى الخوصصة**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 537- 538.

[3]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، مرجع سابق، ص 151.

ونلاحظ أن طريقة التعيين في حد ذاتها التي تكون من قبل الجمعية العامة وليس من قبل السلطة المركزية مظهرا من مظاهر الاستقلالية، هذه الطريقة في التعيين لم تكن لا في المؤسسات السابقة ولا اللاحقة وبالنسبة لتحديد مهام أعضاء مجلس المديرين وحقوقهم وواجباتهم وكذلك عهدتهم، فيكون موضوع عقود تبرم بينهم وبين الجمعية العامة، وهنا يخضع العقد المبرم بين الطرفين لمبدأ سلطان الارادة دون تدخل من الدولة ونلاحظ أن هذه المهام كانت في السابق محل تنازع بين السلطة الوصية وأجهزة المؤسسة، كما كان البعض منها محتكرا من قبل الدولة.

يتمتع مجلس المديرين بصلاحيات واسعة للقيام بإدارة المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها والإشراف عليها، ويمارس هذه السلطات في حدود الصلاحيات المبنية في العقود المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 01-283، كما يتحمل المديرين مسؤولية السير العام للمؤسسة هذه المسؤولية قد تكون مدنية أو جزائية، هذه الأخيرة التي حقق منها التعديل الذي طرأ على قانون الإجراءات الجزائية سنة 2015 الذي نص على إجراء جديد لصالح مديري المؤسسات العمومية الاقتصادية، بحيث أصبحت متابعة هؤلاء بجرائم التسيير لا تتم إلا بناء على شكوى من الهيئات الاجتماعية لهذه المؤسسات، وعليه نلاحظ أن شركات تسيير مساهمات الدولة تتمتع بالاستقلالية من الناحية العضوية، والتي كان من المفروض أنها تساعد على تسيير المناطق الصناعية.

تقوم شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بإجراءات تحويل الإطار القانوني للمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة، هذه الأخيرة تتكفل بتسيير العقارات داخل المناطق الصناعية لحساب الدولة ويكون بإنشاء شركات محلية لتسيير المناطق الصناعية تسمى شركات التسيير العقاري كما لها استعمال كل الوسائل القانونية لتحقيق ذلك، وهذا حسب اختصاصها الإقليمي

أما أجهزة التسيير لشركات التسيير العقاري فتتمثل فيما يلي:

- الجمعية العامة وتتكون من ممثلين في شركات تسيير المساهمات التابعة لها، مصالح إدارات الأملاك الوطنية المختصة اقليميا.
- مجلس الإدارة يتكون من ثلاث أعضاء معينين من قبل الجمعية العامة
- مدير عام معين من قبل الجمعية العامة.

رابعا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تسير الوكالة الوطنية والضبط العقاري[1] وفقا لمقتضيات المادة 11 من المرسوم رقم 07-119 المعدل والمتمم من قبل هيئتين هما مجلس الإدارة، ومدير عام.

1- مجلس الإدارة:

وفقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 07-119 المعدل والمتمم يتشكل مجلس الإدارة من ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات، رئيسا ممثلين في الوزير المكلف بالمالية، ممثل للوزير المكلف بالجمعيات المحلية، ممثل للوزير المكلف بالعمران، ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية، ممثل للوزير المكلف بالنقل، ممثل المكلف بالطاقة والمناجم، ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل للوزير المكلف بالتجارة، ممثل للوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وينصب هؤلاء الأعضاء بموجب قرار صادر عن وزير التنمية الصناعية وترقية الاستثمار، بعد اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد هذه العهدة تكرس نوعا من الاستقلالية.

نلاحظ على التشكيلة الجديدة هو إضافة عضوية ممثلين عن وزارة الفلاحة والتجارة وهنا نرى أن عضوية وزارة الفلاحة إضافة إيجابية جدا حتى تكون في موقع القرارات وتتدخل لصالح حماية الأراضي الفلاحية، لكن نلاحظ أنه تم إلغاء عضوية كل من الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وهذا غير جيد خاصة أن علاقة هاتين الهيئتين بعمل الوكالة مهم جدا ويساعد على اختصار

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، المرجع السابق، ص 152- 153.

كثير من الوقت للوكالة وللمستثمرين كما نجد أن محاضر مجلس الادارة ومشاريع مداولاتها تخضع إلى موافقة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بصفته السلطة الوصية، وهذا يعد مساسا حبيرا بالاستقلالية الوكالة وكذلك بتنظيم الرقابة الوصائية في حد ذاته.

2- المدير العام:

يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي وينهى مهامه وفقا للأشكال نفسها، فهذه الطريقة في التعيين تمنح لهذا المدير استقلالية تجاه مجلس الإدارة، وهنا يلاحظ تراجعا في العلاقة التعاقدية بين هيئات المؤسسة التي كانت موجودة في شركات تسيير مساهمات الدولة، إذن تعيين المدير من قبل السلطة المركزية يفقده الاستقلالية كما نجد أن هناك تراجعا فيما يتعلق بلامركزية تسيير المناطق الصناعية فبالرجوع إلى نص المادة 108 من القانون رقم 12-07، فإن الوالي هو الذي يسهر على وضع المصالح الولائية ومؤسساتها العمومية وحسن تسييرها، ويتولى تنشيط ومراقبة نشاطاتها وبالتالي فإن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية تخضع للرقابة الوصائية للوالي وهو المسؤول عن حسن سيرها في حين أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هو مؤسسة عمومية وطنية لها علاقة مباشرة مع الوزارة الوصائية

المطلب الثاني: المعوقات المتعلقة بعملية تسيير المناطق الصناعية

كلفت مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بمهمة التسيير وفقا للمرسوم رقم 55/84 وهذا المرسوم الذي لم يعدل ولم يلغى، رغم التعديل الذي عرفته هيئات تسيير المناطق الصناعية، ويعتبر عدم وضوح هذا النص في عدة مواضيع أحد الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح عملية التسيير (الفرع الأول) وأضف إلى ذلك غياب قواعد التسيير الفعالة التي تملكها الهيئات المسيرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عدم وضوح النص القانوني فيما يتعلق بمهام تسيير المناطق الصناعية

تقتصر مهمة المؤسسة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية على تسيير الأجزاء المشتركة في المنطقة الصناعية، وتنقسم مهامها إلى مهام تتعلق بصيانة المنطقة الصناعية ومهام تتعلق بحماية المناطق الصناعية[1]

أولا: تحديد مهام التسيير المتعلقة بصيانة المناطق الصناعية

من المهام الرئيسية للمؤسسة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية هو الإبقاء على الحالة الجيدة لكل الهياكل القاعدية الموجودة في المنطقة الصناعية وذلك بهدف توفير إطار مريح للمتعامل الاقتصادي المتواجد على مستوى المنطقة لتشجيع استثماره، ولن يتحقق ذلك إلا بعملية الصيانة الدائمة والمستمرة، ولقد حدد المرسوم رقم 55/84 مختلف مهام الصيانة التي تقع على عاتق المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية سواء كانت هذه الهياكل و المنشآت داخل المنطقة الصناعية أو خارجها.

1- المهام المتعلقة بصيانة الهياكل الموجودة داخل المنطقة الصناعية:

تتمثل المهام الخاصة بصيانة الهياكل الموجودة داخل المنطقة الصناعية فيما يلي:

- المحافظة على الأعمال الكبرى و التجهيزات والتهييئات الجماعية التي تختص بها المناطق الصناعية وصيانتها وفقا للتعليمات المحددة في دفتر الشروط والتي تتبع هيئات متخصصة.
- تسيير المنطقة و احترام مخطط تهيئتها.
- إنجاز الأشغال التكيف أو التجهيزات التكميلية اللازمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة.
- مراعاة بنود دفتر الشروط النموذجي المحدد بقرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية.

[1]- راضية بن مبروك، **تسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، المرجع السابق، ص 154

- تمثيل الوحدات والهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة[1]

2- المهام المتعلقة بصيانة الهياكل الموجودة خارج المنطقة الصناعية:

تتكفل هيئة التسيير بصيانة كل من الهياكل الأساسية الخارجية والمنشآت الكبرى الملحقة اللازمة لاتصالها بالمنطقة الصناعية، الطرق والشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية وإصلاحها وترميم شبكات التطهير الرئيسية ومحطات التصفية إذا كان ذلك لا يهم إلا احتياجات المنطقة الصناعية[2] حسب نص المادة الأولى من المرسوم رقم 81-267[3] المؤرخ في 10 أكتوبر سنة 1981، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم في إطار التنظيم المعمول به في كل الظروف بتسهيل المرور وأمن السير العام وحسن سير الطرق العمومية ورؤيتها، كما يحدد كيفيات شغل الطرق العمومية، كما أنه يسهر على إدارة الطرق العمومية وصيانة شبكة الإنارة والسهر على صيانة المساحات الخضراء.[4]

تنص المادة 5 من ذات المرسوم على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسهر على أن تكون كل الأشغال التي تقوم بها الإدارات التابعة للدولة والشركات الوطنية والمؤسسات العمومية أو الخواص على الطريق العمومي مسبوقة برخصة يتم تسليمها بإشراف منه وتكون مطابقة لدفتر الشروط الخاصة، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 04 – 392[5] المؤرخ في أول ديسمبر سنة 2004 أخضع الشغل الجماعي أو الفردي لأجزاء من الملك العمومي للطرق والطرق السيارة لرخصة شبكة الطرق وهنا تقوم

---

[1]- راجع نص المادة 4 من المرسوم 84-55، مرجع سابق، ص 312.

[2]- راجع المواد 13، 14، 17 من القرار المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، المرجع السابق، ص 315

[3]- المرسوم رقم 81-267 المتعلق بصلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، ج.ر.ج.ج، العدد 41 بتاريخ 13 أكتوبر سنة 1981.

[4]- راجع نص المادة 4 من المرسوم 81-267، مرجع سابق، ص 141..

[5]- المرسوم التنفيذي رقم 4-392 المتعلق برخصة شبكة الطريق، ج.ر.ج.ج، العدد 78 بتاريخ 5 ديسمبر سنة 2004.

لجنة شبكة الطرق التي يتراسها الوالي والموجودة على مستوى كل ولاية بدراسة وفحص طلبات رخصة شبكة الطرق

ثانيا: المهام المتعلقة بحماية المنطقة الصناعية

تنقسم مهام المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية المتعلقة بحماية المنطقة إلى قسمين الأول يخص الحفاظ على أمن المنطقة الصناعية والثاني يخص تأمين سلامة المنطقة الصناعية باتخاذ كل الإجراءات والاحتياطات اللازمة.

1- حماية أمن المنطقة الصناعية:

تقوم الهيئة المسيرة باستمرار بضبط جميع مخططاتها وأية وثيقة تقنية ضرورية لتسيير مخطط تهيئة المنطقة ومن مهام الهيئة المسيرة كذلك مراقبة الطرق والاماكن المخصصة لإيداع النفايات والأوعية المعدة لاستقبالها.

لتطبيق تدابير حماية أمن المنطقة الصناعية يتم أولا حماية المنطقة من الداخل والخارج عن طريق مراقبة الدخول والخروج منها والتنقل بداخلها وحماية الممتلكات، وتنفيذ هذه الاجراءات بمقتضى تطبيق تنظيمات الشرطة الإدارية المنصوص عليها في مجال الأمن داخل المنطقة، وهنا يمكن إقامة مركز للشرطة داخل المنطقة الصناعية إذا استدعت الضرورة ذلك بالتنسيق مع مصالح الأمن.

تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-373 المؤرخ في 28 مايو سنة 1983 على أن الوالي هو الذي يجسد سلطة الدولة على صعيد الولاية ويتخذ في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها جميع الإجراءات التي من شأنها أن تضمن السلم والطمأنينة والنظافة العمومية.

2- حماية سلامة المنطقة الصناعية:

تتم حماية المنطقة من الحرائق عن طريق مراقبة شبكة مقاومة الحرائق وهياكلها بصفة دورية، وكذلك مراقبة مدى صلاحيتها للاستعمال واتخاذ أي إجراء وقائي لتدعيم حماية الوحدات الصناعية داخل المنطقة، وفي هذا الإطار تعد المؤسسة المسيرة مخططات حماية المنطقة وضبطها باستمرار وتطبيقها حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وهنا يتولى مسؤول هيكل

التسيير التنسيق الفني بين مختلف المتعاملين الموجودين في المنطقة الصناعية، وكذا مراقبة وحماية المنطقة وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها، كما يتولى الهيكل نفسه أعمال التكوين في ميدان الأمن الصناعي.

أما بالنسبة لتنفيذ تدابير الأمن ومنها أمن وسلامة المناطق الصناعية فإن الوالي هو المكلف قانونا بإعداد والمصادقة على مخططات تنظيم النجدات في الولاية وفي البلدية، وذلك في إطار مهمته الخاصة بالأمن العام، حيث توضع لديه كل من مصالح الأمن الوطني ومصالح الدرك الوطني، كما توضع مصالح الحماية المدنية ومصالح المواصلات السلكية واللاسلكية تحت سلطة الوالي مباشرة.

الفرع الثاني: غياب قواعد تسيير فعالة للمناطق الصناعية

يعتبر ضعف الوسائل القانوينة والتقنية الخاصة بالمناطق الصناعية أمر يحتم الاعتماد على قواعد تسيير حديثة وخاصة بها

أولا: ضعف الوسائل القانونية والتقنية المتعلقة بالمناطق الصناعية

لا تستطيع المؤسسات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية تحقيق الفعالية المرجوة منها، وذلك بسبب ضعف الوسائل القانونية والتقنية التي تساعدها على التسيير.

1- ضعف الوسائل القانونية:

لقد سيرت المناطق الصناعية بواسطة مؤسسات عمومية اقتصادية ومهامها كانت محصورة فقط في صيانة الأماكن المشتركة دون أي امتياز من امتيازات السلطة العامة، وإن أهم مشكل تسيير تعاني منه هذه المناطق الصناعية يتعلق بالمهام التي حددها لها المرسوم رقم 55/84 وللقيام بالمهام المحددة لها تحتاج لاستعمال امتيازات السلطة العامة، وبما أن طبيعتها القانونية تحتم عليها المخاطرة التجارية فإنها تفقدها هذه الامتيازات خاصة أن الاحتكام إلى قواعد المخاطرة التجارية يتطلب نزع امتيازات السلطة العامة من حق المؤسسة[1] لهذا تحتاج

[1]- عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 17

المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى نصوص قانونية واضحة تخولها بعض امتيازات السلطة العامة التي تعتبر أساسية في عملية التسيير.

2- ضعف الوسائل التقنية:

من أهم الأسباب التي أدت إلى فشل المناطق الصناعية هو عدم اهتمام الدولة بمثل هذه المناطق في أوقات مختلفة في حياة الدولة الجزائرية، فقبل دستور 1989 كانت الدولة هي المقاول وهي المستثمر الصناعي الوحيد وبالتالي لم تكن في حاجة لتوفير المناخ الاستثماري الذي تعد المناطق الصناعية أحد عوامله، كما أن الريع البترولي جعلها تهتم بالجانب الاجتماعي أكثر وبالتالي لم تلاحظ مشاكل التسيير في هذه الفترة، ولهذا أوجب إعادة تكييف الإطار القانوني للمؤسسة وذلك بإعادة النظر في مهامها، خاصة أن المحيط الداخلي والخارجي يفرضان ذلك، فالمستثمر الداخلي والخارجي يبحثان عن مناخ استثماري بمعايير عالمية، أضف إلى ذلك وجوب إعادة النظر في دور الدولة في المجال الاقتصادي، الأمر الذي يتطلب تطوير دور المؤسسة العمومية في اقتراح كل التدابير اللازمة المتعلقة بتنظيمها ونوعية الخدمات المقدمة من قبلها، وليست جعلها مجرد أداة لتنفيذ سياسة الدولة، فالمؤسسة العمومية مكلفة بتسيير المناطق الصناعية تخضع لرقابة تفقدها كل استقلاليته سواء من ناحية تحديد الأهداف أو من ناحية السياسة المالية للمؤسسة أو حتى من ناحية فتح قنوات للاتصال مع المستثمرين في المنطقة الصناعية والتي تسمح بتحديد الطريقة اللازمة.

ثانيا: اعتماد القواعد الحديثة في التسيير

تعتمد عملية التسيير في العصر الحالي على قواعد حديثة سواء تعلق الأمر بالتسيير بواسطة المؤسسة العمومية أو التسيير باللجوء إلى طرق أخرى[1].

1- القواعد الحديثة في التسيير عن طريق المؤسسة العمومية:

إن الاستمرار في تسيير المناطق الصناعية بواسطة مؤسسة عمومية يفرض على السلطات أن تعمل على وضع إطار قانوني آخر يمنح للمؤسسة الوسائل القانونية والمادية لتحقيق الفعالية وتقديم خدمة في المستوى للمتعاملين الاقتصاديين المتواجدين على مستوى المناطق الصناعية ولكن يكون ذلك إلا باعتماد القواعد الحديثة في التسيير، وتتمثل هذه القواعد في تحقيق استقلالية التسيير وإعادة النظر في ميزانية ومحاسبة وتمويل المؤسسة العمومية وكذلك وضع إطار جديد لتسيير الموارد البشرية[2].

2- اعتماد طرق تسيير أخرى للمناطق الصناعية:

عدم نجاح المؤسسات العمومية الاقتصادية أو المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري في تسيير المناطق الصناعية يتحتم على السلطات التفكير في حلول اخرى للتسيير وهي حلول معروفة بالنسبة لتسيير المرافق العمومية، فإما أن يتم الرجوع إلى طريقة التسيير المباشر أو الاعتماد على عقد الامتياز أو فتح المجال للخواص فيما يتعلق بإنشاء وتسيير المناطق الصناعية.

- **التسيير المباشر للمناطق الصناعية:** لا يمكن للسلطات أن تعتمد على طريقة التسيير المباشر مع أن السلطات الإدارية تملك امتيازات السلطات العامة والتي تحتاجها لتسيير المناطق الصناعية ذلك أنه كما بينا سابقا أن أغلب اختصاصات تسيير المناطق الصناعية تحتاج إلى هذه الامتيازات رغم أنه في بعض الدول كالمغرب تتولى الجماعات المحلية مهمة تسيير المناطق الصناعية و ذلك فيما يخص تنظيم و إدارة المنطقة، كذا صيانة مرافقها المختلفة، من طرق وشبكات المياه

---

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، مرجع سابق، ص 174-175

[2]- عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 446 منقول

والكهرباء وجميع التقنيات، كما تتكفل الجماعات المحلية باستقبال وتوجيه المستثمرين الصناعيين ويمكن أن تحثهم على تشكيل إطار جماعي أو شركة لتسيير شؤون المنطقة الصناعية.[1]

- **اعتماد الامتياز لتسيير المناطق الصناعية:** يقصد بالامتياز أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محددة وذلك في طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما[2]، ولقد عرف القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جوان 1983 عقد الامتياز بأنه عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا قصد ضمان أداء منفعة عمومية.

لقد عرفت المادة 210 من المرسوم الامتياز كشكل من أشكال تفويض المرفق العام كما يلي « تعهد السلطة المفوضة للمفوض له إما إنجاز منشأة أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستقلاله وإما يقصد به فقط باستغلال المرفق العام، ومن ذلك يظهر أن الامتياز هو طريقة لاشتراك القطاع الخاص بكل فعالية في تسيير المرافق العامة، في ظل ما يعرفه القطاع من عجز على مستوى التمويل والتسيير والذي أدى إلى عدم فعالية[3] في ظل ما يعرفه القطاع من عجز على مستوى التمويل والتسيير والذي أدى إلى عدم فعالية، وبالتالي يمكن الاعتماد على هذه الطريقة لتسيير المناطق الصناعية في الجزائر وذلك بالاستعانة بأموال الخواص والاستفادة من تجربتهم في مجال التسيير.

- **المناطق الصناعية التابعة للقطاع الخاص:** لقد صدر في قانون[4] المالية حل جديد فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها وتسييرها إلا وهو فتح المجال للخواص، حيث نصت المادة 58 منه على أنه:« يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من

---

[1]- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، مرجع سابق، ص 182.

[2]- عمار بوضياف، **الوجيز في القانون الاداري**، ج1، مرجع سابق، ص 544.

[3]- نادية ضريفي، مرجع سابق، د ط، ص 163.

[4]- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، في الجريدة الرسمية العدد 72، بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015، ص 29.

القطاع الخاص بإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق صناعية ومناطق نشاط على أرض غير فلاحية تشكل ملكيتهم»، دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، ويخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار، طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

وبذلك يكون المشرع قد أنشأ نوعا جديدا من المناطق الصناعية وهي المناطق الخاصة وعليه ستظهر النصوص التطبيقية لنص هذه المادة، ثم تجسيد هذه المناطق على أرض الواقع للحكم عليها حتى لا تقع في مشكلة عدم دفع المتعاملين لأقساطهم، ستشركهم في تسيير المناطق الصناعية أي أن يكونوا شركة في مؤسسة التسيير بما يتطلبه ذلك من مشاركتهم في رأس المال.

خلاصة الفصل الثاني:

يظهر في الأخير أن المشرع الجزائري لم يقدم استراتيجية واضحة بالنسبة لعملية تسيير المناطق الصناعية، وهذا ما أدى إلى فشل بعض هذه الأجهزة والمؤسسات في تسيير المناطق الصناعية، حيث نجد أن المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري قد أثبتت فشلها رغم محاولات إعادة تأهيل مناهج التسيير، فكل الحلول التي وضعت بالنسبة للمناطق الصناعية تشكل استراتيجية غير مدروسة يغيب فيها التنسيق بين قواعد تنظيم المناطق الصناعية وقواعد تسييرها.

الخاتمة

على مدار دراستنا المتواضعة لموضوع المناطق الصناعية يظهر في الأخير جملة من النتائج ويمكن إجمالها في ما يلي:

- **من حيث المفهوم:**

– عدم تعرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية القليلة والغامضة التي نظم بها المناطق الصناعية أو الهدف من إنشائها إلى مفهومها.

- **من حيث الإنشاء والتسيير:**

تبين لنا من خلال المرحلية في تسيير هذه المناطق قد تم إنشاء معظمها في سنوات التسعينات عهدت مهمة تهيئتها إلى أجهزة التهيئة المتخصصة، أما تسييرها عهدت إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وبعد إفلاس وفشل هذه المؤسسات العمومية ذات طابع تجاري تم تحويلها إلى شركات التسيير العقاري، وفي سنة 2009 تم تجميد إنشاء المناطق الصناعية إلا أنه وبعد انعقاد مجلس الوزراء تقرر إنشاء 41 منطقة صناعية عهدت مهمة تهيئتها وتسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الأمر الذي أدى إلى محدودية طريقة تسيير المناطق الصناعية عن هذه المؤسسات في تحقيق الفعالية اللازمة.

أيضا ممارسة السلطة الوصائية للرقابة وتوجيه المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية لا يتماشى وحرية قواعد القانون التجاري الذي تخضع له هذه المؤسسات.

- **من حيث التنظيم:**

إن تنظيم المناطق الصناعية لم بحظ بالكم الكافي والتطور التشريعي والتنظيمي اللازمين، فالدولة ركزت ومازالت تركز على حل مشكلة العقار الصناعي، دون العمل على توفير المناخ اللازم

للاستثمار على مستوى المناطق الصناعية، ويظهر ذلك في عدم اهتمام السلطة بتنظيم المناطق الصناعية.

كما يظهر لنا في الأخير غياب استراتيجية واضحة بالنسبة للمناطق الصناعية، بحيث لم تستطع السلطات تقرير ما تريده من خلال إنشاء المناطق الصناعية، فكل الحلول التي وضعت بالنسبة للمناطق الصناعية انتهى الخبراء إلى تقييمها بأنها استراتيجية غير مدروسة، يغيب فيها التنسيق بين قواعد تنظيم المناطق الصناعية وقواعد تسييرها.

وبناء على هذه النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا لهذا الموضوع يمكن تقديم بعض **التوصيات والاقتراحات** في هذا الموضوع:

- الحاجة إلى نصوص قانونية واضحة تخول المؤسسات العمومية الاقتصادية ومؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري بعض امتيازات لتسيير المناطق الصناعية.
- اعتماد قواعد تسيير حديثة تحقق استقلالية كفيلة بتحقيق الفعالية.
- تدعيم التوجه نحو لا مركزية التسيير، والاستفادة من التجارب الرائدة في الدول الأخرى.
- البحث عن نجاعة أدوات التعمير والتخطيط الإقليمي.
- تزويد المناطق الصناعية بكافة الخدمات الضرورية لضمان السير الحسن.
- التكامل بين مختلف الجهات المتخصصة عند اختيار مواقع المناطق الصناعية.

قائمة

المصادر والمراجع

المصادر و المراجع

أولا: قائمة المصادر

أ- القوانين:

1- قانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية العدد 5 بتاريخ 28 يناير 1987.

2- قانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 9 بتاريخ 18 نوفمبر 1990

3- قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، في الجريدة الرسمية العدد 72، بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015.

ب- الأوامر:

1- الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 19، الصادر في 5 مارس 1974.

2- الأمر رقم 75- 76، المتعلق بتحديد العلاقات الرئيسية بين المؤسسة الاشتراكية وسلطة الوصاية الإدارية، الصادرة بتاريخ 21 نوفمبر 1975.

ج- المراسيم التنظيمية:

1- المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 20، بتاريخ 9 مارس سنة 1973.

2- مرسوم رقم 80-275، المؤرخ في 1980/11/22، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 48 بتاريخ 1980/11/25.

3- مرسوم رقم 80-276، المؤرخ في 1980/11/22، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 48، سنة 1980.

4- مرسوم رقم 80-277، المؤرخ في 1980/11/22، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 48، سنة 1980.

5- المرسوم رقم 81-267 المتعلق بصلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 41 بتاريخ 13 أكتوبر سنة 1981.

6- مرسوم رقم 83-154، المؤرخ في 1983/03/05، يتضمن حل المراكز الوطنية للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله ووسائله ومستخدميه في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10، بتاريخ 8 مارس لسنة 1983.

7- المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس سنة 1983، يتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية الحلية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، سنة 1983

8- المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984.

9- المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984.

د- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 56 بتاريخ 26 ديسمبر 1990

2- مرسوم تنفيذي رقم 90-207، المؤرخ في 14 يوليو 1990، يتضمن تنظيم مجالس التنسيق الحضري لولاية الجزائر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 29، بتاريخ 12 يوليو لسنة 1990.

3- المرسوم التنفيذي 253/01 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2001، يتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وتسييره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 الصادر في 12 سبتمبر 2001.

4- المرسوم التنفيذي رقم 4-392 المتعلق برخصة شبكة الطريق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 بتاريخ 5 ديسمبر سنة 2004.

5- مرسوم تنفيذي 07-119، المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أفريل لسنة 2007.

6-مرسوم تنفيذي 09-344، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61، بتاريخ 25 أكتوبر لسنة 2009.

هـ- القرارات والتعليمات الوزارية

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بالإضافة إلى المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.

2- التعليمة الوزارية رقم 1041 المتضمن التكفل بالمناطق الصناعية وإصلاح الوضع القائم الصادرة بتاريخ 1994.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب:

1- بوجردة مخلوف، **العقار الصناعي**، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006.

2- عجة الجيلالي، **قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية في اشتراكية التسيير إلى الخوصصة**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

3- علاء الدين عشي، **مدخل القانون الإداري**، الجزء الثاني، دار هومة للنشر والتوزيع، عين مليلة- الجزائر، 2010.

4- عمار بوضياف، **الوجيز في القانون الإداري**، للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2013.

5- محمد حسين منصور، **نظرية الحق**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، دون طبعة، سنة 2009.

6- نادية ضريفي، **تسيير المرفق العام والتحولات الجديدة**، دار بلقيس، دون طبعة، الجزائر، سنة 2010.

ب- أطروحات الدكتوراه:

1- خوادجية سميحة حنان، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2014.

2- راضية بن مبروك، **تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2016/2015،.

ج- مذكرات الماجستير:

1- تاثولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، بن عكنون، سنة 2015/2014.

2- خبابة صهيب، **دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية**، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، لنيل شهادة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس ولاية سطيف، السنة الجامعية 2012/2011.

3- طارق يحياوي، **قانون الخوصصة**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001/2000.

د- مذكرات ماستر:

1- بوحذية أمينة، **الإدارة البيئية للمناطق الصناعية**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، سنة 2016/2015.

2- بن محفوظ وفاء ثلجة، **تسيير المناطق الصناعية ومنطقة النشاط والتخزين**، دراسة حالة لنيل شهادة الماستر جامعة بوضياف المسيلة، السنة الجامعية 2018/2017.

3- صباح دينار، **تهيئة وتفعيل المنطقة الصناعية لمدينة تبسة**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية، 2017/2016.

4- عيدة قليش، **منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019/2018.

خلاصة الموضوع

الملخص:

وفي الأخير نستخلص من خلال هذه الدراسة البحثية إلى أن المناطق الصناعية لم تحظى بالكم الكافي من النصوص القانونية سواء من حيث إنشائها أو تسييرها، وهذا ما جعلها تتعرض إلى العديد من المشاكل والإخفاق

مع العلم أن المناطق الصناعية تساهم بشكل كبير في تطوير وتنمية القطاع الصناعي.

Résumé:

Dans ce dernier, nous concluons à travers cette étude de recherche que les zones industrielles n'ont pas reçu suffisamment de textes juridiques, à la fois en termes de création ou de gestion, ce qui le rend exposé à de nombreux problèmes et échecs

Sachant que les zones industrielles contribuent de manière significative au développement et au développement du secteur industriel.

الفهرس

الفهـــــــرس

شكر وعرفان	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
المحتـــــــوى	الصفحة
المقدمة	أ- هـ
الفصل الأول: ماهية المناطق الصناعية	6 - 34
تمهيـــــد	6
المبحث الأول: مفهوم المناطق الصناعية	7
المطلب الأول: تعريف المناطق الصناعية	7
الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي للمناطق الصناعية	7
الفرع الثاني: التعريف القانوني للمناطق الصناعية.....	9
المطلب الثاني: تعدد تصنيفات المناطق الصناعية	14
الفرع الأول: تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها.....	14
الفرع الثاني: تصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي والهيئة المنشأة	16
المطلب الثالث: تميز المناطق الصناعية عن غيرها من التوطينات الصناعية	18
الفرع الأول: تميز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط	18
أولا: تميز المناطق الصناعية في مناطق النشاط من حيث المفهوم والتنظيم	18
ثانيا: تميز المناطق الصناعية في مناطق النشاط من حيث النشأة والتسيير.....	19
الفرع الثاني: تميز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة	21
أولا: تميز المناطق الصناعية عن المناطق الصناعية الحرة من حيث النشأة والمفهوم ...	21
ثانيا: تمييز المناطق الصناعية في المناطق الحرة من حيث طبيعة الأملاك الوطنية التي تقام عليها ...	23
المبحث الثاني: إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها	24
المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها	24
الفرع الأول: المرحلة الأولى من سنة 1980 إلى سنة 1998	25
الفرع الثاني: المرحلة الثانية من سنة 1998 إلى سنة 2016 (ANIREF)	29
المطلب الثاني: دور الجمعيات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها	31
الفرع الأول: دور البلدية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها	31

الفرع الثاني: دور الولاية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها	32
خلاصة الفصل الأول	34
الفصل الثاني: تسيير المناطق الصناعية والعوامل المؤثرة فيها	35- 66
تمهيـــــــد	35
المبحث الأول: إدارة المناطق الصناعية	36
المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية وفقا للمرسوم 55/84	36
الفرع الأول: اختصاصات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.....	37
الفرع الثاني: التسيير المالي لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية.....	41
المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية وفقا لقرار مجلس مساهمات الدولة.....	43
الفرع الأول: مجلس مساهمات الدولة في تسيير المناطق الصناعية.....	43
الفرع الثاني: اعتماد طرق أخرى لتسيير المناطق الصناعية.....	47
المبحث الثاني: العوامل المؤثرة في تسيير المناطق الصناعية	48
المطلب الأول: المعوقات المتعلقة بالهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية.....	48
الفرع الأول: فشل المؤسسات العمومية في تسيير المناطق الصناعية	48
أولا: عدم توحيد النظام القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية	49
ثانيا: غياب استراتيجية واضحة فيما يتعلق بالمناطق الصناعية	49
الفرع الثاني: غياب استقلالية الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية.....	50
أولا: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني	51
ثانيا: مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في المرسوم رقم 55/84	51
ثالثا: شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية	54
رابعا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري	56
المطلب الثاني: المعوقات المتعلقة بعملية تسيير المناطق الصناعية	57
الفرع الأول: عدم وضوح النص القانوني فيما يتعلق بمهام تسيير المناطق الصناعية	58
أولا: تحديد مهام التسيير المتعلقة بصيانة المناطق الصناعية.....	58
ثانيا: المهام المتعلقة بحماية المنطقة الصناعية	60
الفرع الثاني: غياب قواعد تسيير فعالة للمناطق الصناعية	61
أولا: ضعف الوسائل القانونية والتقنية المتعلقة بالمناطق الصناعية	61
ثانيا: اعتماد القواعد الحديثة في التسيير.....	63
خلاصة الفصل الثاني	66

الخاتمة	65- 66
قائمة المصادر والمراجع	
خلاصة الموضوع	
الفهرس	