

المقدمة العامة:

يعد العقار الصناعي البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، و الجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من اجل المحافظة عليه و ترقيته، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة و المتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم، إلا أن هذا الأخير عرفت الجزائر إسرافا كبيرا و فوضى في استغلاله التي بدت في السبعينات، و تبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلاله بصورة فعالة، و لذلك حاولت الدولة إتباع مناهج سياسية واقتصادية جديدة، إلا أنها عجزت في تلبية المتطلبات العقارية، مما أفسح المجال أمام الخواص للتحكم في العقار و نتيجة لهذا وجدت الدولة نفسها أمام إفراط استهلاك المجال أو بمعنى آخر الإستغلال الغير عقلاني للثروة العقارية، و ظهور ما يعرف بالمضاربة من خلال عمليات بيع و إقتناء و تأجير، فالمضارب أو المحتكر الذي يستغل الفرص المناسبة بإدخال تعديلات على المجال الحضري من أجل الحصول على اكبر منفعة لذا فالمجال الحضري تزداد قيمته مع مرور الزمن و يتزايد عدد السكان و احتياجاتهم للمجال ، وبالتالي تتضاعف ندرة الأرض و ترتفع قيمتها لا محالة، و بهذا وجدت الدولة نفسها بحاجة إلى تنظيم محكم للحفاظ على ما تبقى من عقار بحوزتها فتعاقبت عدت تشريعات قانونية من بينها: القانون المتعلق بالتوجيه العقاري رقم 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990: و الذي يتضمن إعادة الإعتبار للملكية الخاصة و ذلك برفع القيود على المعاملات العقارية و إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، و عمل كذلك على إدخال منظور جديد في كيفية تدخل الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية في المجال العقاري عن طريق خلق ميكانيزمات تسمح لها بتحقيق الأهداف الإجتماعية و الإقتصادية للأفراد.

و هنا نقف على الأهداف الإقتصادية التي سعت الدولة إلى تحقيقها في مجال العقار و ذلك من خلال تشكيل حافظة عقارية معتبرة تتمثل في حافظة العقار الصناعي و خصصت لها إطار مؤسساتي معتبر لتسييرها و تنظيمها من أجل تشجيع الإستثمار.

الإشكالية:

يلعب العقار الصناعي دورا أساسيا في تحقيق الإستثمار، بإعتباره الأرضية الأساسية التي تنبني عليه المشاريع لمختلف المجالات الإقتصادية وذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز البنيات التحتية الأساسية و المصانع، وتوفير النشاطات الصناعية التي تتطلب بدورها مناطق خاصة كمناطق النشاطات أو المناطق الصناعية و ذلك للإستجابة لحاجيات مختلف الفئات الإجتماعية فضلا عن دعم الإستثمار المنتج في مجال الصناعة، التي تعتبر بدورها من معايير التي تقاس عليها تطور المجتمعات، لكن كل هذا لا يتحقق إلا بتوفير البنية الأساسية و المتمثلة في العقار الصناعي، و لاشك أن له دور إستراتيجي في تحفيز الإستثمار سواء كان محلي أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانيات أساسية تسمح لها بجذب الإستثمار الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن التنوع الإقتصادي وزيادة صلابة الإقتصاد في مواجهة الإضطرابات التي تمر بها البلاد حاليا ، غير أن التحولات التي يشهدها المجال الترابي بفعل الديناميكية الإجتماعية والإقتصادية والديموغرافية المتسارعة التي تعرفها بلادنا تبقى الغموض عن طبيعة السياسة المنتهجة في تدبير قطاع العقار الصناعي ببلادنا على مختلف المستويات القانونية والمؤسسية والتدبيرية والمالية و في ظل الإكراهات والصعوبات التي من شأنها أن تعيق العقار الصناعي عن الإضطلاع بدوره في الإستثمار، سنتطرق لكل هاته و تلك بصفة أقرب بدراسة حالة المنطقة الصناعية أوماش.

و لهذا نتساءل:

- ما طبيعة السياسة المنتهجة في تسيير قطاع العقار الصناعي؟
- فيما تتمثل إشكالية العقار الصناعي و كيف تؤثر على الإستثمار؟
- ما هي العراقيل التي تواجه المنطقة الصناعية بأوماش؟

الفرضيات:

- صعوبة الحصول على العقار الصناعي لأنه لا تزال تحكمه ممارسات منها موضوعية و ذاتية.
- يعتبر العقار الصناعي أول عائق أمام تدفق الإستثمار لإرتباطه بتسوية الملكية و كيفية الإنتفاع به و التصرف.
- تعاقب أجهزة التسيير و التهيئة مما يسبب فوضى في مجال إستغلال العقار الصناعي.

الهدف من الدراسة:

ومن هذا المنطلق، تبدو الحاجة ملحة للقيام بتشخيص عملي وتقييم واقعي من شأنه الوقوف على كافة أنواع الإختلالات والمشاكل التي يعرفها العقار الصناعي و مدى تأثيره على الإستثمار بصفة مباشرة أو بأخرى لأنه بتسهيل الحصول عليه تتم الإستثمارات وتحدث التنمية و هذا من خلال إلقاء الضوء على موضوع جد حساس يمس الإقتصاد الوطني وهو " العقار الصناعي" الذي لا يزال رهين الكثير من



العراقيل والممارسات التي تحول دون تجسيده في أرض الواقع، فغالبية المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة، و بمعرفة ما سبق نتمكن من الخروج بحوصلة من الإقتراحات و الحلول التي قد تقلل من الإشكالية المطروحة أو الثغرة المتواجدة في مجال العقار الصناعي بما يخدم المستثمر و الإستثمار.

منهجية البحث:

إنطلاقاً من إختيار موضوع الدراسة تحت عنوان إشكالية العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار و دراسة نموذج المنطقة الصناعية أو ماش إتبعا المنهج الوصفي التحليلي حيث تم: تقسيم منهجية البحث إلى أربعة فصول، فصلين يتظمان الإطار النظري و فصلين يتظمان الإطار التطبيقي.

■ الخطوات الأولى تضمنت كل ما يتعلق بالعقار الصناعي نظريا وذلك بالإعتماد على عدة مصادر تمثلت في كتب، محاضرات، مقالات، قوانين...إلى غير ذلك.

الخطوة الثانية التي كانت بمثابة رحلة بحث عن كل ما يتعلق بمجال الدراسة من خلال الدراسة التحليلية للمدينة إنتقالاً إلى الزيارة الميدانية لمنطقة الدراسة و للمؤسسات التي تتولى تسييرها لنقوم بعدها بتنظيم المعطيات و الخروج بحوصلة لموضوع البحث المتمثلة في كيفية تأثير المشاكل التي تواجه العقار الصناعي على العملية الإستثمارية بما فيها الإستثمار والمستثمر.

تركيبية المذكرة

الإطار المبحثي

إشكالية العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار
دراسة حالة المنطقة الصناعية *أوماش*

الفصل التمهيدي:

المقدمة العامة * الإشكالية، الفرضيات، أهداف الدراسة، منهجية البحث، تركيبية المذكرة

مراحل الدراسة

الفصل الرابع:

مشاكل العقار
الصناعي و تأثيرها
على الإستثمار

مشاكل العقار
الصناعي و
تأثيرها على
الإستثمار

الفصل الثالث:

الدراسة التحليلية

الدراسة
التحليلية
للمنطقة
الصناعية

الدراسة
التحليلية
للمدينة

الفصل الثاني:

المناطق المهيئة و
الإستثمار

كيفية
الإستثمار
في العقار
الصناعي

المناطق
المهيئة

الفصل الأول:

الإطار النظري للعقار
الصناعي

العقار
و العقار
الصناعي

مفاهيم
عامة

الخاتمة ونتائج البحث

ملخص البحث بلغتين