

المناطق الصناعية بين التنظيم والآفاق.- الجزء الأول -  
د/حسان علي- أستاذ محاضر "أ"- جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر

### ملخص:

تتميز القطاعات الاقتصادية المختلفة بمساهمتها الفعالة في تحقيق الأهداف العامة للنمو الاقتصادي ومن أهم هذه القطاعات "الصناعة". حيث يعتبر التصنيع مصدر النمو الاقتصادي بالنسبة للجزائر والذي لا يمكن بدونه التغلب على التخلف الاقتصادي داخل المجتمع، حيث تعتبر مساهمة الصناعة في تطوير الهياكل الإنتاجية وتنويع مصادر الدخل لإحداث نمو اقتصادي حقيقي مما دفع الحكومة إلى الاهتمام بموضوع المناطق الصناعية اهتماماً خاصاً لقناعتها بأنها وسيلة ضرورية في جميع مخططاتها التنموية.

لاشك أن هذه المناطق الصناعية تلعب دور كبير وحيوي في زيادة الناتج المحلي والدخل القومي وخلق العديد من فرص العمل، وما يترتب عن ذلك من استقرار الوضع الاقتصادي الجيد وارتفاع مستوى المعيشة وتشجيع البحث العلمي من أجل التطوير والنمو. لاسيما إذا ما تم إدراجها في أولويات برنامج الإنعاش الاقتصادي.

ومع ذلك فبالرغم من الأهمية التي تكتسبها هذه المناطق لكن لازالت تواجه صعوبات معقدة من أبرزها تدهور سوق المحروقات بالجزائر والسياسة الاقتصادية المنتهجة.

### Résumé:

Les secteurs économiques sont caractérisés par des différentes contributions efficaces, pour but de réaliser des objectifs généraux de la croissance économique. Les plus importants de ces secteurs « L'Industrie », ou l'industrialisation est la source de la croissance économique en Algérie.

la contribution de l'industrie au développement des structures de production et de diversifier les sources de revenus est le seul moyen pour créer une croissance économique réelle, ce qui incite le gouvernement à prêter attention à la question des zones industrielles, une attention particulière à la conviction comme un outil nécessaire dans tous ses plans de développement.

Il ne fait aucun doute que ces zones industrielles jouent un rôle important et essentiel dans l'augmentation du produit intérieur brut et le revenu national et de créer les emplois.

Malgré l'importance des zones industrielles, mais elles sont confrontés à des difficultés encore complexes, notamment devant la détérioration du marché du carburant en Algérie et la politique économique a fait connaitre.

### مقدمة:

لا يخفى على أحد تأثير المناطق الصناعية على نمو الناتج المحلي الإجمالي داخل الولاية المتواجد بها هذه المناطق، وكل ذلك منوط بمدى فعالية هذه الأخيرة من حيث مردودها الإنتاجي المترتب عن ما تملكه من ميزات ومواصفات، كالمساحة والموقع، حجم الاستثمارات المحلية والأجنبية إن وجدت- وتلك الظروف الأخرى المحيطة بها.

بيد أن المناطق الصناعية تتأثر أيضاً بما تقدمه الدولة من حوافر للمستثمرين كخفض للإيجارات والتكاليف التشغيلية، ووجود قاعدة تشريعية شاملة، سياسة تمويلية جاذبة للاستثمار، استقراراً سياسياً، وكذا تحقيق تسهيلات كافية لتصدير منتجات تلك المناطق الصناعية وغيرها...

إن المناطق الصناعية تساهم بشكل كبير في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية عندما تدرج ضمن أولويات برنامج الإنعاش الاقتصادي وهذا ما لمسناه من خلال قراءتنا للتجربة الماليزية.<sup>2</sup>

إن أول عملية لتنظيم العقار الصناعي كانت في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق. كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973، بيد أنه ظهر إشكال في غاية الأهمية يتفرع إلى جانبين أساسيين: أحدهما موضوعي، خاص بطبيعة عقد الملكية المخصص لهذه المناطق والآخر شكلي: مرتبط بالتسيير وحماية هذه المناطق، وقبل هذا وذاك تقتضي- الضرورة معرفة حدود هذه المناطق ومعالمها حتى يتمكن المشرع من إخضاعها إلى نظام خاص في استغلالها.

أول تحديد للعقار الصناعي كان بالقانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بتكوين لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية<sup>3</sup>، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة به التي صدرت بعد مرور 10 سنوات من ذلك، أي خلال سنة 1984. حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات

<sup>1</sup> الناتج المحلي الإجمالي هو: "قيمة السلع والخدمات المنتجة من الموارد الموجودة محلياً في منطقة ما خلال فترة زمنية معينة". (نائل محمد ابراهيم مصبح، رسالة ماجستير في الاقتصاد، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، غزة، فلسطين، 2011-2012.

<sup>2</sup> التجربة الماليزية من التجارب المتميزة في إنشاء المناطق الصناعية، حيث تعتبر ماليزيا من الدول النامية الصناعية، والتي حققت الناتج المحلي الإجمالي فيها نمواً بنسبة (7.156 %) في عام 2010 مقارنة ما نسبته (1.714 %) في عام 2009. وهذا يجعل ماليزيا تحتل المرتبة (33) في التصنيف العالمي وفقاً لنمو الناتج المحلي الإجمالي، أما معدل الاستثمار داخل ماليزيا كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي بلغ حوالي (21.297 %). أما معدل الادخار الوطني الإجمالي من الناتج المحلي الإجمالي فبلغ (33.113 %)، ووصل معدل التضخم كنسبة من متوسط أسعار المستهلك (17.7 %) كما إن حجم الصادرات الكلية بلغت (12.91 %) من الناتج المحلي.

www.economywatch.com/economic- "المؤشرات الاقتصادية لماليزيا لعام 2010.

statistics/country/malaysia .

<sup>3</sup> ج ر عدد 20 السادرة بتاريخ 1973/03/09.

والولايات وعبر التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 1984/03/03.

بعد ذلك طفت مسألة العقار الصناعي على الواقع في إطار القانون 88/01 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، إلى صدور القانون 93/12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار الذي شكل تنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي، ومن حيث الأهداف الاقتصادية تم ذلك عبر المراسيم التنفيذية الصادرة خلال سنة 1994 واستمر الحال على هذا النحو إلى غاية صدور قانون 01/16 المؤرخ في 2001/10/21 والمصادف للأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار، والأمر رقم 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيورها وخصوصتها، حيث تم تنظيم حدود استغلال العقار الصناعي. في البداية لابد أن نشير بأننا قسمنا هذا البحث إلى جزأين منفصلين:

- **الجزء الأول:** يتعلق بكيفيات تسيير وإدارة المناطق الصناعية.
  - **أما الجزء الثاني** فقد حُصص للحديث عن وضعية هذه المناطق ومدى الاهتمام بها لإصلاح المنظومة الاقتصادية في الجزائر.
  - وبالنظر إلى تأثير المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي يمكن صياغة مشكلة الدراسة في السؤال الرئيسي التالي:
  - كيف تم تنظيم المناطق الصناعية في التشريع الجزائري، وما هي وضعيتها الحالية والآفاق المبتغاة من وراء الاهتمام بها؟
  - ومن خلال هذا السؤال الرئيسي يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:
  - كيف نظم التشريع المناطق الصناعية، تسييرها وإدارتها؟
  - هل هناك تأثير للمناطق الصناعية على الاقتصاد الوطني؟
  - ما هي الظروف التي تعيشها هذه المناطق داخل الجزائر؟
  - هل فعلا السياسة المطبقة على المناطق الصناعية في الجزائر رسخت دورها الإيجابي وأثمرت نتائجها؟
- الجدير بالذكر أن لهذه الدراسة أهمية سواء على المستوى العلمي القانوني أو العملي، فعلى المستوى العلمي ربما تدفع نحو دراسات أخرى في الموضوع ذاته، لاسيما أن الدراسات القانونية في هذا المجال محدودة، وعلى المستوى العملي فان لهذه الدراسة أهمية خاصة لأنها ستفيد بشكل أو آخر في رسم السياسة الاقتصادية في الجزائر من اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للعناية وتطوير المدن والمناطق الصناعية سواء عن طريق دعم الموارد المحلية وتوجيهها أو استقطاب الموارد الأجنبية.

## المحور الأول: مفهوم المناطق الصناعية

كان وجود المناطق الصناعية الإطار الأول لمحاولة تنظيم وتوفير أراضي لصالح المستثمرين، ثم ظهر نوع آخر من هذه المواقع العقارية الذي يقارب المناطق الصناعية إلا أنه يختلف عنه وهي ما يعرف بمناطق النشاط.

وتعرف المناطق الصناعية بأنها هي فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبياً مجهزة وصالحة، موجهة إلى إنشاء وتأسيس نشاطات وأنشطة اقتصادية.

وهناك تعريف متعددة للمنطقة الصناعية منها هي أنها: "عبارة عن مساحة معينة من الأرض تقع ضمن النسيج الحضري للمدن وتخصص للصناعات المختلفة، أي أنها عبارة عن تجمع صناعي غير منظم"<sup>1</sup>.

كما يعرف Bale المنطقة الصناعية بأنها مواقع أدخلت عليها التحسينات لتشكيل عاملاً محفزاً لإنشاء الصناعات بكل أنواعها وأحجامها، وأن الخدمات المقدمة في المنطقة الصناعية تقتصر - على تحديد الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية بتخصيص مساحة معينة لكل مشروع حسب حاجته، وحسب تقدير الجهات ذات العلاقة لهذا الحاجة، فضلاً عن مد الطرق دون تقديم أي خدمات أو توجيهات، ويصبح كل مشروع مسؤول عن إدارة مشروعه لعدم وجود إدارة موحدة، وتضم المنطقة الصناعية صناعات من الأنواع والأحجام كافة، ويرى الباحث أنه يمكن وصف المنطقة الصناعية بمساحة من الأرض غير منظمة، وأنها تنشأ ضمن النسيج الحضري دون الريفي وإن الخدمات المقدمة تقتصر - على تحديد الأراضي بدون تقديم الخدمات أو التوجيهات.<sup>2</sup>

كما تعرف المناطق الصناعية على أنها تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء مشاريع استثمارية والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تفادياً للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الاستغلال الصناعي.<sup>3</sup>

وتعرف أيضاً بأنها أجزاء من استعمالات الأرض في مركز حضري أو مركز ضاحية مقيدة ومصممة للاستخدام الصناعي بشكل إداري أو رسمي على وفق ضوابط محددة، تشمل نوع الصناعة وكثافتها والمتطلبات الأخرى، ولا توجد وظيفة تنموية مقدمة في منطقة الصناعة، وإنما فقط تحديد تنظيمي بتخصيص الأرض للنشاط الصناعي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الأمم المتحدة، " دليل تأسيس المناطق الصناعية في الدول النامية، نيويورك"، 1997، ص 6

<sup>2</sup> J.R.Bale, " Toward a definition of Industries in India – Policies program and progress", u.k 1989, p.p.31-33.

<sup>3</sup> La définition de la zone industrielle en Algérie est : « l'espace qui doit offrir à l'entreprise le cadre adéquat de travail et l'épanouissement, elle constitue un vecteur essentiel de promotion de l'investissement et d'amélioration de l'entreprise. (rapport du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, n°21, projet SNAT, 2005, p 03).

<sup>4</sup> الشجاع، سميرة كاظم، " تحليلات الموقع الصناعي، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بغداد، العراق، 2002، ص 37..

أما مناطق النشاط يمكن تعريفها على أنها فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير، مجهزة وصالحة وموجهة إلى إنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة. فهي فضاء عقاري أقل حجماً من المناطق الصناعية ويمارس فيه عادة نشاط إنتاج سلع أو خدمات أو تجارة، وتم إنشاء هذه المناطق لاستيعاب مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

تختلف مناطق النشاط عن المناطق الصناعية كونها تحتوي على نشاطات صغيرة غالباً ما تكون تابعة لقطاع الخدمات مثل: نشاطات التوزيع، الفنادق، تجارة، تخزين... الخ. هذا من حيث نوع النشاط أما من حيث التهيئة والتسيير فيتم تهيئة وتسيير المناطق الصناعية عن طريق أجهزة وهيئات تختلف عن الهيئات المشرفة والمسيرة لمناطق النشاط.

### أولاً: المقصود بتسيير المناطق الصناعية

تعني تسيير المناطق الصناعية تهيئتها كمرحلة أولى تم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فان عملية الإدارة تعني التهيئة والتسيير معاً، وتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب الآتي:

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم 82/02 المؤرخ 1983/02/06<sup>1</sup> عندما تكون المنطقة

الصناعية تحتوي على ما يلي:

- نشاطات ذات منفعة محلية.

- نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لوزارات مختلفة ، وغيرها....

تقوم الهيئات المديرة بإدارة الفضاءات العقارية، وهيئات أخرى تتولى بصفة تعاقدية تهيئة هذه المنشآت المشتركة، مع احترام شروط ومبادئ التهيئة العمرانية في المناطق الصناعية، وللواي صلاحيات واسعة في إطار ممارسة الضبط الإداري، خاصة فيما يتعلق بالأمن الداخلي للمنطقة الصناعية (قواعد السير، التوقف، الوقاية من الأخطار، وحماية البيئة..... الخ).

نظمت عملية تسيير المناطق الصناعية بالمرسوم رقم 56/84<sup>2</sup> الذي اسند هذه العملية إلى مؤسسات اقتصادية (مؤسسات التسيير) بعد أن كان يخضع إلى التسيير الجماعي للمؤسسات.

وتطبيقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 73/45<sup>3</sup> والنصوص التنظيمية اللاحقة له بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية.

<sup>1</sup> القانون رقم 82/02 المؤرخ في 06 فيفري 1983 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. (ج ر 06 ل 09 فيفري 1983).

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 56/84 مؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (ج ر 10 في 84/3/6).

مرسوم 45/73 مؤرخ في 18/02/1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية (ج ر 20 في 09/03/1973).<sup>3</sup>

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية .

ورغم النصوص القانونية المنظمة لتسيير وإدارة المناطق الصناعية، لكن لازالت الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق يشوبها الكثير من النقائص مما أدى إلى ظهور صعوبات حمة لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة لهذه المناطق.

### ثانياً: كيفية الحصول على وعاء عقاري

بتاريخ 22 فيفري 2011 اتخذت الحكومة تدابير جديدة جاءت لتكسر عملية التنازل بالتراضي كطريقة للحصول على العقار. وتشمل الإجراءات الجديدة تخفيضات على الرسوم الضريبية وتحسينات في طبيعة العرض العقاري عبر برنامج إعادة التهيئة للمناطق الصناعية الموجودة. كما تقوم الدولة بالتنازل بالتراضي لمدة 33 سنة قابل للتجديد مرتين على :

- الأملاك العقارية والسكنية الموجهة للاستثمار التابعة للقطاع الخاص.

- الأراضي الواقعة في مناطق النشاطات التابعة لأملاك الوكالات العقارية للولاية.

يمكن للمتعاملين الاقتصاديين الباحثين عن الأوعية العقارية أو عن منطقة لانجاز مشاريعهم الاستثمارية الاستعلام عن كيفية الحصول على ذلك من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو على مستوى الوكالات الجهوية أو الولائية.

ولغرض الحصول على قطعة أرض يجب إيداع طلب على مستوى أمانة اللجنة المختصة في كل ولاية والمكلفة بتحديد وترقية الاستثمارات وتنظيم العقار والتي يترأسها الوالي أو ممثلا عنه، حيث توكل الأمانة إلى مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

ويتم دراسة الطلب من قبل اللجنة السالفة الذكر التي يقرر قبول أو عدم قبوله، وفي حالة الموافقة على الطلب يتم إصدار قرار التنازل بالتراضي من طرف الوالي عن الملك العقاري لفائدة صاحب الطلب.

وتبعا لهذا القرار يقوم مدير الأملاك بإصدار عقد التنازل لمدة 33 سنة يرافقه دفتر أعباء يحدد بنود وشروط التنازل. بعد الإعلان عن العقد للحفاظ العقاري يتم تسليمه إلى المستفيد للسماح له بالتقرب من السلطات المعنية للبدء في انجاز مشروعه.

يمنح التنازل مقابل مبلغ سنوي يحدد من طرف أملاك الدولة ما قيمته 1/20 من قيمة الملك العقاري معني من الضرائب المحددة قانوناً ويتم تحيين قيمة المبلغ كل 11 سنة. كما يتم تحديد قيمة الضرائب وفقاً للمشروع وموقعه.

فبالنسبة للمشاريع التي تنجز في شمال البلاد تقرر : تخفيض بنسبة 90 % في مرحلة الانجاز يمكن أن تصل إلى 3 سنوات تخفيض بنسبة 50 % خلال مرحلة الاستغلال يمكن أن تصل إلى 3 سنوات.

بالنسبة للمشاريع التي تنجز في بلديات الهضاب العليا والجنوب :

- 1دينار للمتر المربع لمدة 10 سنوات. وأكثر من 1متر يصل التخفيض إلى 50 بالمائة من قيمة الكراء بالنسبة للمشاريع المنجزة في ولايات الجنوب الكبير ( أدرار، اليزي، تمنراست وتندوف).
- 1دينار للمتر المربع لمدة 15 سنة. أكثر من المتر المربع تصل التخفيضات إلى 50 بالمائة خلال 15 سنة.<sup>1</sup>

في هذا الإطار يجب الإشارة إلى البلديات التي تندرج ضمن الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب والمناطق الجنوبية وهي كالتالي:ولاية البيض، النعامة سعيدة، الحلفة، المسيلة، باتنة، تبسة، بشار، بسكرة، الوادي، غرداية والأغواط.<sup>2</sup>

### المحور الثاني: تسيير المناطق الصناعية

يُعد المرسوم رقم 45/73، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية أول تنظيم قانوني للمناطق الصناعية، حيث تكلف هذه اللجنة بجمع كافة عناصر ومعلم المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني و تقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتمتية المناطق العمرانية المعنية، وقد حدد المرسوم رقم 55/84-56/84 المؤرخان في 03 مارس 1984 كفاءات إدارة وتسيير المناطق الصناعية.<sup>3</sup>

وبعد اتخاذ قرار إنشاء للمناطق الصناعية تم تهيئة هذه المناطق من طرف مراكز التهيئة المختصة وفور انتهاء من تهيئتها تعهد مهمة تسييرها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية. إلا أنه بعد سنوات من التطبيق تراكمت الديون على عاتق مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بسبب عدم تحصيلها للإيرادات المتشكلة أساساً من الحصص التي يتوجب على المتعاملين دفعها جراء استخدامهم للشبكات والمساحات المشتركة للمناطق الصناعية.

وبعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير هذه الأخيرة تم إنشاء أربعة شركات لتسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية SGP/ZI وعلى المستوى المحلي فقد تم تدعيم هذه الشركات عن طريق إنشاء شركات محلية لتسيير المناطق الصناعية تسمى بشركات التسيير العقاري SGF لتحل محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.

<sup>1</sup> انظر في ذلك: الأمر رقم 04-08 الصادر في 1 سبتمبر 2008 التي تحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك للدولة الموجهة لمشاريع الاستثمار. - القانون رقم 90-30 الصادر في 01 سبتمبر 1990 المعدل والمتمم والخاص بقانون الأمالك. - قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

<sup>2</sup> وزارة الصناعة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

<sup>3</sup> م 02 من المرسوم رقم 45/73، المؤرخ في 28 فيفري 1973 المشار إليه سابقاً.

ومن خلال ما سبق، فالمناطق الصناعية قبل أن تعهد مجهزة تسييرها إلى مؤسسات التسيير المختصة تم تهيئتها أولاً عن طريق أجهزة التهيئة، وعلى هذا المنوال نتناول أجهزة تهيئة المناطق الصناعية، ثم تسيير المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

### أولاً: تهيئة المناطق الصناعية

تشكل المناطق الصناعية مواقع تم إحداثها وتنظيمها وتعيين حدودها القانونية بموجب المرسوم رقم 45/53، المؤرخ في 28 فيفري 1973 والنصوص القانونية المطبقة له. وتطبيقاً لهذا المرسوم تم تخصيص لكل منطقة صناعية هيئة قائمة بالتهيئة مثل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (CNERU) ومراكز الدراسات والانجاز في مجال التعمير URBA، وفي سنة 2011 تم تكليف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF بتهيئة مناطق صناعية جديدة.

#### 1- الأجهزة والهيئات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية

هناك أجهزة كثيرة تقوم بالإشراف على تهيئة المناطق الصناعية، فقد جاءت المادة 86 من المقرر 11/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 ابريل 1956 على ما يلي: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى بال صندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (C.A.D.A.T) والتي تهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر"<sup>2</sup>. حيث تتمثل اختصاصات هذا الصندوق في ما يلي:

- المشاركة مع الإدارات المعنية بدراسة مشاريع إنشاء وتوزيع الأحياء السكنية والمناطق الصناعية.
- حيازة العقارات بالتراضي أو عن طريق إجراء نزع الملكية.
- تهيئة الأراضي وتزويدها بمرافق من شأنها جلب قيمة مضافة لهذه العقارات التي هي ملك الصندوق.
- كما لعب هذا الصندوق دوراً مهماً في تنظيم الأرض وتهيئتها وكان يعتبر كمتعامل رئيسي للدولة والجماعات المحلية وإدارة المناطق الصناعية. سواء فيما يتعلق بالتخطيط المالي أو في عمليات الانجاز. وقد باشر هذا الأخير منذ سنوات عدة في إنشاء مناطق صناعية بالبلدية، الروبية، وهران، بالإضافة إلى حيازة محفظة عقارية هامة لتوطين المشاريع المستقبلية.

<sup>1</sup> تناولت فاطمة، المعالجة القانوني للعقار الصناعي على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة ابن عكنون، الجزائر، 2014-2015، ص14.

<sup>2</sup> م 88 من المقرر 11/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 ابريل 1956. (ج ر 1956/04/12).



وعقب الاستقلال وضع الصندوق مباشرة تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء وهذا بموجب المرسوم رقم 217/63 المؤرخ في 18 جوان 1963، المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته<sup>1</sup>.

بعد صدور الميثاق الوطني ودستور سنة 1976 توجهت الرؤيا إلى تحديد الإطار المستقبلي وإعطاء أهمية كبيرة لوظيفة التخطيط فأصبحت تتكفل به التهيئة العمرانية وفق منظور قانوني واضح بوزارة قائمة بذاتها هي وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية فانعكست هذه الإصلاحات على الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية فكان موضوع إعادة هيكلته. وبهذا تم حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية بموجب المرسوم 275/80 بتاريخ 22 نوفمبر 1980 المتضمن "حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية"<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى ذلك تم وضع المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (C.N.E.R.U) منذ البداية تحت وصاية وزير الإسكان والمنظم بموجب المرسوم 275/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 والمتضمن "إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني".

كما يكلف المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (C.N.E.R.U) بالمهام الموكلة للصندوق الوطني للتهيئة العمرانية، في مجال انجاز المناطق الصناعية وتسييرها طبقا للمادة 18 من المرسوم الخاص به 256/80 ومواصلة انجاز الدراسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

إلا أنه، في سنة 1983 تم حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتم استبداله بالمركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير والذي تنحصر -صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة فقط دون غيرها من الولايات<sup>3</sup>. أما النواحي الأخرى من الوطن تم إنشاء سبعة (07) مراكز جموية ممثلة وهي "مراكز الدراسات والانجاز في مجال التعمير (U.R.B.A) في كل من عنابة، قسنطينة، سطيف، البليدة وهران وتيارت، تلمسان"<sup>4</sup>.

وهكذا ففي سنة 1984 أصبحت المناطق الصناعية التي كانت سابقا ملكية الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (C.A.D.A.T) ملك للمركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية للتعمير وملكية للمراكز الجهوية للدراسات والانجاز في مجال التعمير.

<sup>1</sup> ج ر، عدد 43 ل 18/06/1963.

<sup>2</sup> ج ر، العدد 48 الصادرة بتاريخ 25/11/1989.

<sup>3</sup> المرسوم 154/83، المؤرخ في 05 مارس 1983، المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهيكلته ومستخدميه. (ج ر 10 الصادرة بتاريخ 08/03/1983).

<sup>4</sup> المراسم المرقمة على التوالي من 166/63 إلى 172/83، المؤرخة في 08 مارس 1983، المتعلقة بانجاز المركز الوطني و المراكز الجهوية للدراسات والانجاز في التعمير في كل من المدن المذكورة. (ج ر 10 الصادرة بتاريخ 08 مارس 1983).

وضعت أيضاً الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (A.N.A.T) تحت وصاية وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية وذلك بموجب المرسوم 277/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن "الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية"<sup>1</sup>.

تم تحديد أهداف هذه الوكالة بالمرسوم المنظم لها السابق ذكره، فهي تواصل بدورها إنجاز مخططات التهيئة الولائية (PAW) وكذلك دراسة مشاريع التعمير الجهوية (E.P.U.R).

تجدر الإشارة، في هذه الفترة كان قرار إنشاء المناطق الصناعية يتخذ من طرف وزير الأشغال العمومية والبناء بناء على الملف المقدم من طرف الوالي المختص إقليمياً وقرار الإنشاء لا يتخذ إلا بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المنشأة بموجب المرسوم رقم 45/73، المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتضمن "تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية" والتي تتكون من كافة ممثلي الوزارات إضافة إلى المدير العام للصدوق الجزائري للتهيئة العمرانية ورأسها وزير الأشغال العمومية والبناء<sup>2</sup>.

أما صلاحياتها فهي تكلف بجمع كافة عناصر المعالم المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية المناطق العمرانية المعنية، وبعد اتخاذ قرار إنشاء تم تهيئتها من طرف مراكز التهيئة على النحو الذي سبق ذكره.

وطبقاً لأحكام المرسوم رقم 45/73، المؤرخ في 28 فبراير 1973 المشار إليه سابقاً تم الشروع في تخصيص لكل منطقة صناعية مرفقاً، أي هيئة قائمة بالتهيئة، حيث تم تكليف المركز الوطني للدراسات والانجازات في مجال التعمير (C.N.E.R.U) والمراكز الجهوية للدراسات والانجاز في مجال التعمير (U.R.B.A) كأجهزة مراقبة ومهياة للمناطق الصناعية.

## 2- دور هذه الأجهزة في تهيئة المناطق الصناعية

تتمثل مهام أجهزة التهيئة السالفة الذكر في اقتناء واكتساب أراضي المناطق، وبعد اكتسابها لها يتم إدخال مختلف المرافق فيها من خلال توفير الغاز والكهرباء ومد قنوات المياه، ثم تقوم بتثبيتها بإنشاء طرق وشبكات صرف المياه وغيرها .... ومن ثم التنازل عن هذه القطع المهيأة بعقود موثقة لفائدة المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين. وبعدها تقوم هذه الأجهزة بتحويل المساحات المشتركة إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية لإدارة المساحات والمرافق المشتركة.

وبالتالي فإن المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني ومراكز الدراسات والانجاز في مجال التعمير الذين اقتنوا للملكيتهم الأراضي التابعة والواقعة في المناطق الصناعية لم يعودوا حالياً مالك مجموع هذه المواقع بما أنه تم إعادة التنازل عن جزء هام منها بواسطة عقود موثقة وذلك لفائدة متعاملين اقتصاديين جدد.

<sup>1</sup> ج ر 48 الصادرة بتاريخ 05/03/1980.

<sup>2</sup> عبد الحميد جبار، "السياسة العقارية في المجال الصناعي"، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة ابن عكنون، الجزائر، 2003، ص 21.

لكن هذا التنازل لم يكن على مجموع هذه الأراضي كلها وإنما كانت هذه المراكز (CNERU) (URBA) لم تقوم إلى غاية اليوم بإعادة التنازل عن جميع قطع الأراضي المنشأة لفائدة المستثمرين ولما بقيت هذه الهيئات موجودة في هذه المناطق الصناعية.

وحسب مصالح وزارة الصناعة فإن هذا الأمر خلق على مستوى هذه المناطق تنازع في الاختصاصات والصلاحيات بين الهيئة القائمة بالتهيئة (CNERU) و (URBA) والهيئة المسيرة- أي مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI). هذا ما زاد من تفاقم وضعية هذه المناطق التي تعرف تدهورا مستمرا بالرغم من عمليات التهيئة الممولة من قبل الدولة، فضلا عن المشاكل والصعوبات المرتبطة بالاستغلال أو عدم استغلال بعض الأراضي.

لقد أظهر الإحصاء الذي قامت به إدارة أملاك الدولة انطلاقا من سنة 1997 بأن جميع الأراضي التابعة لأملاك الدولة التي استخدمت كأسس عقارية لإحداث مناطق صناعية تم تحويلها عبر وثائق وعقود إدارية لفائدة هؤلاء المرقين والمهيئين كما سبق ذكره، غير انه يمكن تسجيل في هذا الصدد بعض الملاحظات التالية:

- عدم تسوية وضعية الأسس العقارية التي كانت تابعة في الأصل للخواص.
  - عدم إتمام إنجاز مختلف المرافق لانعدام الوسائل المالية أو عدم ضبط وتسوية الوضعية القانونية للأراضي التي تم التنازل عنها.
  - انعدام رخصة التجزئة بالنسبة لبعض المناطق الصناعية.
  - عدم تسوية الوضعية القانونية والإدارية لحالات عديدة من قطع الأراضي.
  - غياب مراكز الدراسات والانجاز في مجال التعمير (URBA) في بعض المناطق الصناعية.
  - عدم ضبط بعض المناطق الصناعية لفائدة مراكز التهيئة.
  - عدم نقل ملكية القائمين بالتهيئة لفائدة المستثمرين الصناعيين<sup>1</sup>.
- فضلا عن ذلك، فالشروط المالية لعملية التنازل عن قطع الأراضي من طرف الهيئة المراقبة للمنطقة الصناعية لفائدة المتعاملين الاقتصاديين قد شكلت عائقا كبيرا لتحديد أسعار التنازل الواجب تطبيقها.
- فكانت الهيئات القائمة بالتهيئة تطالب بدفع الثمن المحين الذي يعكس القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية وقت بيعها، بينما كان المتعاملون الاقتصاديون يطالبون بان يعادل ثمن التنازل عن القطعة الأرضية قيمة هذه القطعة وقت امتلاكها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> Moukrani Nouredine, fiche relative aux zones industrielles, document non publié.

في هذا الإطار، وبعد سنة 2008 تقرر من طرف السلطات العمومية التوقف عن أي عملية تنازل مستقبلا عن الأملاك العقارية التي تحوزها مؤسسات التعمير العمومية الاقتصادية (EPE/URB). لهذا فقد تم منع القيام بأي تصرف قد تقوم به مؤسسات عمومية اقتصادية تابعة لشركة لتسيير المساهمات المسماة (SGP/GENEST) على المؤسسات العقارية التابعة لها<sup>1</sup>.

وفي إطار تهيئة المناطق الصناعية الجديدة وتنفيذا لما جاء به قرار مجلس الوزراء لسنة 2011، تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 176/12، المؤرخ في 11 أبريل 2012 والذي يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مناطق صناعية في بعض الولايات من الوطن<sup>2</sup>.

حيث يهدف هذا المرسوم إلى التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بانجاز مناطق صناعية في بعض الولايات من الوطن، طبقا للمادة 2 من هذا المرسوم فالأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم لانجاز المناطق الصناعية في بعض الولايات التي تكتسي - طابع "المنفعة العمومية" يتولى ولاية الولايات المعنية تنفيذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

في هذا الصدد يجب أن تلحق الاعتمادات المالية الخاصة بهذه العملية بعنوان والي الولاية المعنية. هذه الاعتمادات تتوفر على التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين (الأشخاص الذين تم نزع ملكيتهم من اجل المنفعة العامة لانجاز المناطق الصناعية الجديدة)، هذه الاعتمادات تودع لدى الخزينة العمومية. كما أن هذا المرسوم حدد قائمة المناطق الصناعية المزمع انجازها وحدد موقعها بالضبط ومساحتها بالهكتار بخضوعها لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>3</sup>.

### ثالثاً: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة مناطق صناعية جديدة

لقد اتخذ مجلس الوزراء المنعقد في 22 فيفري 2011 مجموعة من التدابير الاقتصادية من اجل إعادة إنعاش الاستثمارات والتشغيل وخلق فرص العمل، تتعلق هذه التدابير بتمويل الاستثمارات، خلق أنشطة ومناصب شغل موجهة للشباب ومجموعة من الحوافز تخص القروض المصغرة. وقد اتخذ هذا المجلس في مجال العقار الصناعي مجموعة من التدابير تتعلق بكيفية منح الامتياز، بالإضافة إلى ذلك فقد قرر منح هبة سنوية محددة بـ 15 مليار دينار جزائري لصالح الجماعات المحلية (2012/2011) لإعادة تأهيل وتهيئة مناطق النشاطات الموجودة سابقا.

وقد تقرر كذلك دعم الميزانية والقروض طويلة المدى عبر الصندوق الوطني للاستثمار لانجاز 30 منطقة صناعية ذات مساحات 4000 هكتار، وتم إسناد مهام تهيئة هذه المناطق إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهذا تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 19 مارس 2012، المعدل والمتمم للمرسوم

<sup>1</sup> تعليمية صادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية الأملاك التابعة للدولة) رقم 5340 الصادرة في 14 ابريل 2003.

<sup>2</sup> ج ر، ع 23 لسنة 2012

<sup>3</sup> القانون رقم 10/91، المؤرخ في 27 ابريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم.

التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23 ابريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي.

وفي هذا الصدد جاءت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 126/12 التي عدلت المادة 9 من المرسوم التنفيذي 119/07 لتنص على انه " للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي<sup>1</sup>:

- تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق نشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.  
- انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب، وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه."

وعلى هذا الأساس في سياق الصلاحيات الجديدة المخولة إليها شرعت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة مناطق صناعية بمواصفات عصرية على مساحة إجمالية تمتد إلى 8000 هكتار.

هذه المناطق الجديدة المتصفة بكونها "مناطق الجيل الجديد" تحتوي:

- تحتوي على عقارات صناعية قابلة للتطور.  
- مراكز خدمات مشتركة ومكاتب لمؤسسات، مراكز تكوين وابتكار، تجهيزات إطفاء وإيواء، مؤسسات مالية وغيرها... الخ.

- مناطق مشتركة منظمة (أثاث عمراي، مواقف السيارات، شبكات اتصال... الخ).

- أنظمة معمارية وحضرية مناسبة.

- مرافق الجمع، المعالجة والتخلص من النفايات الصناعية.

كما أن هذه الوكالة تهتم بمراعاة معايير البيئية، فهي تسعى إلى تحقيق مبادئ " الكفاءة البيئية " عن طريق اللجوء إلى مواد البناء ذات جودة بيئية عالية، إلى الطاقات المتجددة، بالخصوص الطاقة الشمسية، وإلى المعالجة الفورية للنفايات الصناعية، إنتاج الطاقة لإعادة التصنيع، التحويل... وغيرها.

كما تتطلع الوكالة أيضا إلى احترام القواعد والتنظيمات الخاصة بالمنطقة الصناعية، من خلال تحديد القطع الأرضية والتقييم بالتوصيات والتعليقات الخاصة بالمعايير المعمارية، ومعالجة الجوانب المحيطة بالأبنية والتجهيزات الأخرى المحددة لحالة بحالة وفق طبيعة وغاية المنطقة الصناعية.

### ثالثاً: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إنشاء مناطق صناعية جديدة

تسمح عملية تحديد المساحة العقارية على اثر إحداث والمساهمة في تنظيم سوق العقارات من خلال رفع حجم العرض العقاري وفضلا عن ذلك ستسمح إحداث هذه المواقع الصناعية الجديدة تحقيق التوازن بين العرض

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 119/07 مؤرخ في 23/04/2007 (ج ر 27 في 25/04/2007) المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحدد قانونها الأساسي(ج ر 17 في 25/03/2012).

والطلب ومالها من تأثير على أسعار عملية التنازل البيع وعلى مبلغ الإتاوة التجارية وهي العملية التي سيكون لها الصدى الكبير وتلقى ارتياح لدى أصحاب المشاريع.

مما تجدر الإشارة إليه في هذا الإطار، أنه قد تم في المشروع الجديد لهذه العملية استثناء العاصمة وضواحيها من ذلك واختيار مساحات بمدن الجنوب الجزائري، فاستفادت المناطق الجنوبية من 07 مناطق صناعية تمتد على مساحة إجمالية تقدر بـ 1601 هكتار موزعة على ولايات بسكرة، الجلفة، غرداية، بشار ورقلة وادرار. وفي العديد من المناطق الصناعية في الهضاب العليا التي تستفيد من مزاي جبائية على غرار المناطق الجنوبية أيضا، وتعتبر منطقة سطيف الصناعية أكبر وأهم المشاريع المستحدثة، ببلدية عين رمان على مساحة 700 هكتار تليها منطقة بلارة بجيجل التي تمتد على مساحة 523 هكتار.

اعتمدت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مقاييس صارمة لضمان استقطاب المستثمرين وعدم التركيز على العاصمة وضواحيها فحسب، حيث تم تخصيص منطقتين صناعيتين بجاية، برج بوعريريج وتيارت، كما تم تخصيص مناطق بالطارف وقالة وعناية وقسنطينة ووهران وتيزي وزو والمدية وعين الدفلى والشلف وغليزان إلى جانب مستغاثم ومعسكر وسعيدة وعين تموشنت لضمان انتشار كامل للمناطق الصناعية وتوفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار في مختلف المناطق لتخفيف الضغط على مناطق الوسط وخاصة العاصمة، البلدية وتيبازة التي لم يمسه هذا الإنشاء، بينما تضمنت القائمة أيضا مناطق في بومرداس، البويرة وبسيدي لخضر<sup>1</sup>.

#### رابعاً: إدارة المناطق الصناعية

لقد سبقت الإشارة إلى أن أول تنظيم حقيقي للمناطق الصناعية كان في سنة 1973 بصدور الأمر 45/73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والذي حدد شروط إيجاد المناطق الصناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وعلى كامل التراب الوطني. وتم تحديد شروط إدارتها وتسييرها بموجب المرسوم 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن "إدارة المناطق الصناعية" الذي جاء بمؤسسات تسيير المناطق الصناعية وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن "دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية" بالإضافة إلى المرسوم 56/84 المتضمن "تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية" والذي يتعلق بعمل هذه المؤسسات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 24.

<sup>2</sup> جميع هذه المراسم ودفتر الشروط النموذجي جاءت في ج ر رقم 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.

فجل هذه المراسيم بمثابة النصوص الأساسية الوحيدة التي تستمد منها مختلف الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية حيث صنف الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية كما حدد لها صلاحياتها وتمثل هذه المؤسسات في مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI)<sup>1</sup>.

للإشارة فإنه في سنة 2003 تم تحويل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات التسيير العقاري (SGI).

#### 1- المؤسسات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية

وفقا للمرسوم رقم 55 / 84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية وبالرجوع إلى المادة الأولى منه يتم تسيير المناطق الصناعية عن طريق مجموعة من الهيئات والمؤسسات تحدد طبيعتها وفقاً لطبيعة النشاطات الممارسة فيها. فنصت هذه المادة على أنه تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب الحالات التالية<sup>2</sup>:

أ- مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي منشأة بموجب المرسوم 200/83 بتاريخ 19 مارس 1983 إذا أقيمت في المنطقة الصناعية ما يأتي:

- أعمال ذات مصلحة محلية.

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

ب- مؤسسة ذات طابع اقتصادي، وهذا حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة أو إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية بنشاطات ذات مصلحة وطنية نوعية تابعة لوصاية واحدة.

ت- بوحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية بنشاطات ذات منفعة نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة للمؤسسة واحدة.

نستخلص من هذا النص أن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات فائدة وطنية كالصناعة مثال وتابعة لوزارات متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي (E.G.Z.I) تنشأ إما بواسطة قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم 200/83، المتضمن "شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها" أو بموجب "مرسوم" عملاً بأحكام المرسوم 56/84، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها .

أما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة للمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإنها تتم إدارتها بموجب هيئة متخصصة كما هو الحال بالنسبة للمحروقات.

<sup>1</sup>Le Conseil National Economique et Social (Commission Perspectives de Développement Economique et Social), Projet de Rapport sur La Configuration du Foncier en Algérie une Contrainte au Développement Economique, Juin 2004, p 44 .

<sup>2</sup> ج ر 10 في 1984/03/06.

2- اختصاصات مؤسسات إدارة 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 والصادر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 وهي على الخصوص:

- المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والتهيئات الجماعية.
- متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشاعة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة وتنسيقها.
- مراقبة المنطقة وحمايتها، وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها.
- احترام متطلبات الأمن ومستلزماته بالاتصال 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 الأزمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة.
- مراعاة بنود دفتر الشروط النموذجي المحدد بقرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير التعمير والإسكان.
- تمثيل الوحدات والهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة.
- وبالرجوع إلى محتوى هذه المادة نستخلص أنها حددت المهام العامة لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلا أنه لم يحدد معنى الأجزاء المشاعة والقانون الذي يطبق عليها<sup>1</sup>.

3- تنظيم الشرطة الإدارية المتخصصة

بالإضافة إلى المهام السابق ذكرها، تتولى هياكل إدارة المناطق الصناعية ذات الطابع النوعي تحت سلطة الوالي حسب المادة 5 من المرسوم رقم 55/84 التي تنص: " تطبق تنظيمات الشرطة الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال الأمن داخل المنطقة ومرور الأشخاص ووقوفهم، وكذلك الممتلكات ونظافة الطرق والمنشآت والمباني والتجهيزات وأممتها، والوقاية من الأخطار ومحاربة الحرائق والتلوث.

كما 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".

<sup>1</sup> تناولت فاطمة، المرجع السابق، ص 56.



أما عن علاقة مؤسسات التسيير بصاحب المشروع فتتضمن المادة 6 من المرسوم على أنه "يسمى صاحب المشروع أو المستثمر في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة بغض النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة لها كما المذكورة أعلاه".

تظهر هذه العلاقة كون صاحب المشروع يسمي في ممارسة صلاحياته في مجال تسيير الاستثمار وشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع في المنطقة، كما يقوم أيضا عند الاقتضاء بتعديل البرنامج بما يتناسب وحجم الصناعات القائمة في المنطقة وحجمها أو فيما يتعلق بالهيئات التكميلية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للقائم بالتهيئة فقد خصص له هذا المرسوم 55/84 مادة واحدة فقط حيث يقوم بوضع شبكات المنطقة الصناعية ومنشأتها الكبرى تحت تصرف الهيئات المتخصصة، والتي تتولى استغلالها في إطار القوانين والتنظيمات التي تسري على نشاطها<sup>2</sup>.

تجدر الملاحظة، أن هذا المرسوم المتعلق بإدارة المناطق الصناعية 55/84 تم إرفاقه بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 5 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والذي نص على حقوق وواجبات الأطراف الهيئة المسيرة والجهة القائمة بالتهيئة والمتعامل:

أ- واجبات الجهة القائمة بالتسيير

وفقا للمادة 4 منه تلتزم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بعد فراغها من القيام بالتزاماتها بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملفات تجزئة الأراضي وكذلك في جميع الوثائق التي يتكون منها، وكذلك للأحكام الواردة في التنظيم المطبق في مجال المناطق الصناعية<sup>3</sup>.

- تضبط باستمرار جميع مخططاتها وأية وثيقة تقنية ضرورية لتسيير مخطط تهيئة المناطق.

- تسيير المساحات والشبكات المشتركة مجرد 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 بالتهيئة

كما تتولى الهيئة القائمة بالتهيئة تسيير المساحات والشبكات ذات الاستخدام المشترك حتى يتم تسليمها إلى الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية كما تقوم بما يأتي:

<sup>1</sup> MEDJOURI Khair-Eddine, Document sur la Gestion des Zones Industriel, Document non publié.

<sup>2</sup> م 3 من المرسوم رقم 22/22 السالف الذكر.

<sup>3</sup> م 2 من المرسوم رقم 22/22 السالف الذكر.

- تلزم الهيئة القائمة بالتهيئة بتسليم الهيئة المسيرة محطات التنفيذ الخاصة بالشبكات.
- تمنح الهيئة القائمة بالتهيئة، حسب المادة 8 موافقتها المسبقة على جميع أشغال الوصل التي يقوم بها المتعامل لربط قطعة أرضه بقنوات جلب الماء و صرفه.
- تتولى الهيئة القائمة وفقاً لنفس المادة مرافقة الطرق والأماكن المخصصة للجمهور<sup>1</sup>.
- حقوق وواجبات المتعامل
- احترام ومراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي.
- يحق للمتعامل أن يحصل في الطرق والأماكن المخصصة للمرور على حقوق الضوء والمنظر والمنفذ مثلاً له الحق في الوصول إلى طريق عمومي مصنف قانونياً ويتمتع بحق المرور.
- يجوز للمتعامل أن يودع التفريغات المختلفة أو النفايات في الطرق أو في الأماكن والمساحات غير المشغولة أو في الأراضي المجزأة ولو كان هذا للإيداع مؤقتاً.
- القيام بجميع أشغال الوصل التي تربط قطعة أرضه بقنوات جلب المياه .
- تحمل أعباء ترميم الأضرار التي يتسبب فيها بنفسه أو أي مقال يستعمله.
- تضيف المادة 7 من المرسوم 55/84 على أنه يتولى القائم بالتهيئة وضع شبكات المنطقة الصناعية وأعمالها الكبرى تحت تصرف هذه الهيئات المتخصصة والتي تتولى استغلالها في إطار القوانين والتنظيمات التي تسري على نشاطها<sup>2</sup>.

#### 4- التسيير المالي لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية

تنص المادة 8 من المرسوم رقم 55/84 على أن: "تتكون الموارد المالية لهيئة 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 تبعاً لنسب المساحة المشغولة، رقم الأعمال ودرجة أهمية الشبكات، كما يمكن أن تدخل على العائدات المذكورة معاملات موازنة تحدد وفقاً للمميزات الخاصة المحلية.

وفي سنة 1994، بسبب المشاكل المختلفة التي تتخبط فيها المناطق الصناعية، اصدر مجلس الحكومة المنعقد في 22 أكتوبر 1994، تعليمية رقم 1041 تتضمن 10 نقاط لأجل التكفل بالمناطق الصناعية وإصلاح الوضع القائم وأهم ما جاء فيها:

<sup>1</sup> م 2 من المرسوم 22/22 السالف الذكر.

<sup>2</sup> م 7 من المرسوم 55/84 السالف الذكر.

- اقتراح إنشاء لجان محلية لمتابعة و تطوير المناطق الصناعية.
- منح الهيئات التسيير حق ممارسة امتيازات السلطة العامة لتفعيل دورها وتأكيد صلاحيتها خاصة في مجال الاقتطاع الجبري لمستحقاتها تجنباً لمشاكل الموارد المالية.
- أما بقية النقاط الأخرى فهي لا تعد أن تكون تذكيراً بالأحكام الواردة في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.
- رغم كل هذه التدابير عرفت المناطق الصناعية والتي وصل عددها إلى 70 منطقة والتي تغطي مساحة 12000 هكتار مصاعب وعراقيل تتمثل في<sup>1</sup>:
- انعدام رخصة التجزئة أو تقسيم الأراضي.
- ظهور منازعات بسبب مشكل تحديد أسعار عمليات التنازل بالتراضي.
- اهتزاز الشبكات وانعدام مختلف المرافق فيها.
- عدم استقرار الهيئات المسيرة ونقص الوسائل.
- إفلاس بعض مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.
- تغيير طبيعة النشاط للقطع الأراضي الممنوحة.
- بقاء بعض الأراضي بدون استغلال رغم ضبط وضعيتها القانونية.
- انعدام الكيفيات والإجراءات الواضحة والشفافة للحصول على العقار الصناعي.
- التأخر المسجل من طرف الهيئات القائمة بالتهيئة في عملية تهيئة مرافق الحياة واسترداد العقود الموثقة.
- 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<sup>2</sup>.
- أمام هذه الوضعية قررت السلطات العمومية انطلاقاً من سنة 1998 إلى اتخاذ سلسلة من التدابير والإجراءات تتمثل في:
- تجميد عملية إنشاء المناطق الصناعية الجديدة ومنح العقارات المتوفرة.

<sup>1</sup> جاء في التقرير الصادر عن المجلس الوطني والاقتصادي (لجنة آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لسنة 2004) على إن عدد المناطق الصناعية تختلف المعطيات حول عددها حسب المؤسسات المكلفة بتهيئة هذه المناطق أو بتسييرها. (تأثرت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة نبيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، بن عكون، الجزائر، 2014-2015).

<sup>2</sup> جاء في التقرير الصادر عن المجلس الوطني والاقتصادي (لجنة آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لسنة 2012).

- 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 افتتاح البلاد على اقتصاد السوق وعلى اثر ارتفاع حجم الرغبة في الاستثمار أصبحت المناطق الصناعية عموماً 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.

### المحور الثالث: تسيير المناطق الصناعية وفقاً لقرار مجلس مساهمات الدولة لسنة 2003

في سنة 2003، بعد فشل هذه المؤسسات في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي في إجراءات تطهير العقار الصناعي اتخذ مجلس الحكومة المنعقد بالمناطق الصناعية بتاريخ 22 جوان 2003 ولأجل النهوض بالعقار الصناعي في المناطق الصناعية إجراءين أساسيين:

- ضرورة إعادة النظر في النظام الحالي لتسيير واستعمال الفضاءات العقارية داخل المناطق الصناعية .

- ضرورة مراجعة طرق تسيير مناطق صناعية المسيرة بموجب نصوص قديمة إنشاء هيئات جديدة للتسيير.

وتطبيقاً لقرار مجلس الحكومة، صدر عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار قراراً يتضمن إعادة تنظيم تسيير المناطق الصناعية وذلك في دورته 16 القرار رقم 05 المؤرخ في 02 جويلية لسنة 2003 والمتضمن إنشاء أربعة "شركات تسيير مساهمات الدولة SGI"<sup>1</sup>. تقوم هذه الشركات (SGP/ZI) 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 لاسيما أحكام القانون التجاري، وكذا المرسوم التنفيذي 283/01 لـ 24 سبتمبر 2001 المتضمن الأشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

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

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب.

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط.

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق.

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Résolution n° 05 portant création de 04 quatre sociétés de gestion des participations de de l'Etat (SGP), du 21 Juillet 2003

<sup>2</sup>SGP centre: 13 wilayas

## أولاً: مهام شركات مساهمات الدولة وشركات التسيير العقاري

- تقوم شركات مساهمات الدولة (SGP) حسب أحكام القرار على الخصوص بالمهام التالية:
- تظم 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 من أراضي داخل المناطق الصناعية.
  - استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك، هذا حسب اختصاصها الإقليمي وطبقاً لأحكام القانون التجاري.
  - التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية.
  - تكون 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 امتياز استغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، حيث تم تكريس وبصفة نهائية عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية.
  - تعرض على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وفي إطار التشريعات السارية المفعول لاسيما المادة 27 من الأمر 03/01 المتضمن "تطوير الاستثمار" مختلف الأراضي المتوفرة والتي يمكن 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 المستمر وهي توجهه إلى مختلف الأراضي المتوفرة.
  - حيث أن المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يعتبر من أعضاء الجمعية العامة لشركة تسيير مساهمات الدولة.
  - تعمل شركات التسيير العقاري (SGI) تحت إشراف شركات تسيير مساهمات الدولة (SGP) وتتولى على الخصوص:

---

Alger –Tipaza – Boumerdes – Blida – Médéa – Ain Defla – chlef – Tissemsilt Djelfa-M'sila – Bouira –  
 Bejaia –Tizi-ouzou  
 SGP ouest: 11 wilayas  
 Oran –Tlemcen – Mascara –Mostaganem – Ain Temouchent – Relizane –Sidi Bel Abbés- Tiaret – Saida –  
 El Bayadh – Naama.

- التسيير المادي للأموال العقارية وعرض الأراضي المتوفرة على الوكالة عن طريق ممثل شركة التسيير العقاري على مستوى الوكالة.

- استلام طلبات الحصول على الأراضي

- تحديد مختلف شروط وكيفيات شغل هذه الأراضي على مستوى المناطق الصناعية.

- وضع تحت تصرف المتعاملين حوصلة أو جدول يتضمن كل ما هو متوفر من عقارات على مستوى المناطق الصناعية.

- إقامة علاقات خاصة مع المتعاملين داخل المناطق الصناعية لضمان تسيير الأجزاء المشاعة والمشاركة.

### ثانياً: الحلول المقترحة لتسيير المناطق الصناعية

أ- إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، عن طريق المبادرة بإنشاء مؤسسة للتسيير لها قانون أساسي كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC).

كما يمكن أن تكون المبادرة بإنشاء مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المكلفة بالتسيير انطلاقاً من دمج مؤسسات تسيير مساهمات المناطق الصناعية في مؤسسة واحدة مع:

- مراجعة مبلغ الحصص.

- إدخال تدابير من شأنها إجبار المتعاملين على تسديد حصصهم من خلال فرض تدابير جبرية أو من خلال على الخصوص منح الامتياز على المياه عبر فرض التسعيرة الوحيدة.

- إنجاز خدمات الدعم على مستوى المناطق الصناعية يجب وضعه تحت تصرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ذلك عبر صندوق المنافسة.

- توسيع مهام المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري لتشمل الخدمات حتى بنسبة للمتعاملين المتواجدين خارج المنطقة الصناعية وذلك قصد رفع حجم إيراداتها.

- إشراك السلطات العمومية عبر تمثيلهم على مستوى مجلس إدارة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

- فرض رسم يتم جبايته من طرف الهيئات المسيرة على العقار الممنوح وغير المستغل.

- اقتطاع نسبة مئوية من مبلغ الرسم على النشاط المهني (TAP) لفائدة مؤسسة التسيير الصناعي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تناولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، المرجع السابق ذكره.

الملاحظ من خلال دراستنا السابقة في هذا الجزء أنه ليس هناك تعريفاً محدداً للمناطق الصناعية الحرة وإنما هناك قواعد متعارف عليها عالمياً بما يسمى بالمنطقة الصناعية الحرة وغيرها من المسميات، وهناك صور وأشكال للمناطق الصناعية لان الاتجاه الحالي للاقتصاد الجزائري يوحي بإقامة مناطق للتصدير وجلب العملة الصعبة للتعويض عن الخسارة الفادحة التي مست قطاع المحروقات. لذلك فالمناطق الصناعية قد تفي بالغرض إذا وُجِعت لتوجيهها صحيحاً، وتقديم كل المساعدات اللازمة لتحريرها بدل من تقييدها بالتبعية الاقتصادية للدولة. لاشك أن نجاح المنطقة الصناعية يتوقف على جذب الاستثمارات الأجنبية وتحقيق أهدافها على توافر العوامل المؤدية لنجاحها، ابتداء من دراسة ملائمة الموقع لظروف إنشائها بدراسة الجدوى الاقتصادية، وتزويد المناطق الصناعية بما يلاءم نجاحها وتطورها من حوافز وإمدادات .

يحقق إنشاء المناطق الصناعية إيجابيات كثيرة للقطاع الصناعي، فهي البيئة المناسبة لازدهار وتطور مختلف الصناعات وتكاملها، فتنظيم المناطق الصناعية من إدارة وتسيير ينعكس إيجاباً في تخفيض تكاليف إنتاجها ويحقق لها مزايا توفر الإنتاج الوافر، وخفض للتكاليف الاستثمارية . ومن ناحية أخرى فإن انتشار المناطق الصناعية في أي بلد يعود عليه بالعديد من المنافع كتوفير فرص العمل، واجتذاب الاستثمارات الأجنبية، ونقل التكنولوجيا والتقنية العالمية، وتعزيز قدرة المنتجات الوطنية على المنافسة في الأسواق العالمية، والالتزام بالمتطلبات البيئية، وتوسيع رقعة البنية الأساسية من الخدمات.

كما أن أهمية المناطق الصناعية تتجلى في تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وفي خلق الجو الملائم لاستقرار الصناعة وجذب الاستثمارات إلى القطاع الصناعي والنهوض بالصناعات الأساسية. وكل هذا لا يتأتى إلا بتوفير كل الظروف اللازمة في إنشائها بناء على دراسات نظرية وتطبيقية مبنية على العلم، حتى تتحقق الغاية المرجوة من ذلك والمتمثلة في الحصول على نمو اقتصادي مُعتبر داخل الدولة.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها:

- ضعف الحوافز المقدمة للمستثمرين وارتفاع الإيجارات والتكاليف التشغيلية.
- عدم كفاية التشريعات والقوانين.
- ضعف السياسات التمويلية الجاذبة للاستثمار وعدم الاهتمام بذلك.
- عدم ثبات الاستقرار السياسي.
- الأثر السلبي للتجارة غير المشروعة وغير المقننة على الأوضاع داخل الولايات والمدن وبالتالي على المناطق الصناعية .

- تراجع الحكومة الجزائرية في تقديم التمويل والتسهيلات الكافية لتصدير منتجات تلك المناطق الصناعية مما جعل العديد من الهياكل الصناعية تغلق وتنتقل إلى مناطق صناعية أخرى في الخارج.
  - عدم توفر المواد الخام في السوق الوطنية مما جعل الشركات تعتمد بشكل كبير على السوق الدولية في توفير المواد الخام. هذا ما كلفها خسارة كبيرة وصعب تحكها في رأس مالها.
  - الاعتماد على التمويل الناقى بشكل كبير في توفير رأس المال.
  - تسويق معظم إنتاج المناطق الصناعية على السوق المحلي.
- وتوصي الدارسة بمجموعة من التوصيات منها:
- اهتمام الدولة بالمناطق الصناعية واعتبارها كوسيلة مجدية للخروج من الأزمة الاقتصادية وعامل تمويلي بديل عن المحروقات.
  - ضرورة الاعتماد على التقنية الحديثة سواء على مستوى تسيير المناطق الصناعية أو إدارتها، أو في جميع مراحل الإنتاج .
  - ضرورة زيادة الحوافز والإعفاءات الضريبية من طرف الدولة.
  - تقديم التسهيلات اللازمة للمستثمرين في المناطق الصناعية من تمويل ودعم وتسويق للمنتجات وتصدير .
  - تخفيض الضرائب ومبلغ الإيجار وزيادة الخدمات المقدمة إلى أصحاب المشاريع داخل المدن والمناطق الصناعية.
  - العمل على توفير الوسائل اللازمة وإعداد البرامج الخاصة لاستقطاب المستثمرين المحليين والأجانب .
  - العمل على القضاء على كل وسائل التهريب على الحدود الجزائرية، سيما الغربية منها.
  - تقديم تسهيلات وإعفاءات جمركية لأصحاب المصانع داخل المدن والمناطق الصناعية لتصدير منتجاتهم إلى الأسواق الخارجية.