

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

الإطار المؤسسي لتسيير المناطق الصناعية بالجزائر

**The Enterprises Framework for the Management of Industrial Zones in
Algeria**

كحلول سامي¹، يوسف نور الدين²

¹جامعة محمد خيضر بسكرة، (الجزائر)، kahloulsami416@gmail.com، مخبر أثر

الاجتهاد القضائي على حركة التشريع

²جامعة محمد خيضر بسكرة، (الجزائر)، ndyousfi@yahoo.fr، مخبر أثر الاجتهاد القضائي

على حركة التشريع

تاريخ النشر: 2022/03/01

تاريخ القبول: 2022/01/15

تاريخ ارسال المقال: 2021/12/10

* المؤلف المرسل

الملخص:

عرفت المناطق الصناعية في الجزائر محطات اقتصادية وسياسية، وتداولت على تسييرها هيئات عمومية وطنية ومحلية خضعت لأنظمة قانونية مختلفة حسب الظروف الاقتصادية والسياسية التي عرفت البلاد، ومن خلالها حاولت الدولة تسيير هذه المناطق بكفاءة وفعالية عن طريق المؤسسة العمومية في إطار استراتيجيه استثمار العقار العمومي التي تهدف لدعم الاستثمار وخلق نسيج صناعي للاقتصاد الوطني.

ورغم الجهود المبذولة، إلا أن مؤسسات التسيير فشلت في تأدية مهامها بسبب غموض النصوص المنظمة لها وافتقارها للوسائل القانونية والمالية اللازمة، الأمر الذي دفع الحكومات المتعاقبة لحلها والبحث عن إطار مؤسسي وهيكل جديد في كل مرة.

الكلمات المفتاحية: المناطق الصناعية؛ تسيير؛ المؤسسة العمومية؛ عقار صناعي؛ استثمار.

Abstract :

The industrial zones in Algeria have known several economic and political halts, and their management was ascribed to national public and local enterprises that were subject to different legal systems according to the political and economic conditions known by the country and through it, the state tried to manage these zones efficiently and effectively, through the public enterprise, within the framework of the public real estate investment strategy, which aims to support investment and create an industrial fabric for the national economy.

Despite the efforts made, the management enterprises failed to perform their tasks due to the ambiguity of the texts regulating them and the lack of the necessary legal and financial means, which pushed successive governments to dissolve them and search for a new enterprise and structural framework that allows for better management of industrial zones.

Keywords: industrial zones ; management ; public enterprise ; industrial real estate ; investment

مقدمة:

تميز تنظيم تسيير المناطق الصناعية في بلادنا بتضخيم قانوني ومؤسسي أثر بشكل مباشر على أداء الهيئات المسيرة للمناطق الصناعية بالرغم من الأهمية الكبرى التي أولتها الدولة لهذه المسألة، فتسيير المناطق الصناعية حظي باهتمام خاص ليس في الجزائر فقط، بل في الاقتصاديات الحديثة الساعية دوماً لتحسين بيئة الأعمال وتشجيع المستثمرين على إقامة المصانع في أماكن متقاربة وقريبة من الأسواق واليد العاملة والتنقل والتصدير وغيرها من عوامل نجاح الاستثمارات الصناعية.

إن توفير الخدمات الأساسية مثل الربط بالكهرباء والماء والانترنت والطرق، وحياسة أنظمة تسيير فعالة للمناطق الصناعية تسهر عليها مؤسسات تملك الخبرة والتجربة في إدارة العقار ومراقبة واحترام مخططات المنطقة،

وتسيير أشغال صيانة الهياكل، وتنظيم المصالح المشتركة للمتعاملين، والتطبيق المحكم لأنظمة الوقاية والأمن والمرور، وإنجاز التجهيزات التكميلية، عوامل ضرورية لنجاح المناطق الصناعية في تأدية أدوارها المنتظرة. لقد عولت الجزائر منذ استقلالها على مؤسساتها العمومية لتسيير مناطقها الصناعية التي أنشأتها عبر مختلف الحقب الاقتصادية، لكنها لم تفلح في الوصول لنتائج مرضية، الأمر الذي دفعها لحل المؤسسة تلو الأخرى وإنشاء إطار هيكلي جديد في كل حقبة دون وضع اليد على الأسباب الحقيقية التي تؤدي لعجزها. وعليه يهدف المقال إلى التعريف بمختلف مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وتسليط الضوء على الأدوار التي قامت بها طيلة الفترات السابقة، وآفاق ذلك.

من هذا المنطلق تبرز إشكالية البحث وفق الآتي: ماهي المؤسسات التي تعمل على تسيير المناطق الصناعية في الجزائر وماها ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا في البحث على المنهج التحليلي للنصوص التنظيمية والقانونية التي أطرت سير مؤسسات تسيير المناطق الصناعية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا الذي تعتمز فيه الحكومة إنشاء مؤسسة عمومية وحيدة تعمل بصفة موحدة على إدارة وتسيير المناطق الصناعية. وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا البحث إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول دور المؤسسات العمومية الوطنية، أما المبحث الثاني فتعرضنا فيه لدور المؤسسات العمومية المحلية.

المبحث الأول: دور المؤسسات العمومية الوطنية

عهد المشرع الجزائري لمجموعة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الوطني تسيير المناطق الصناعية ويتعلق الأمر بكل من: الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم غداة الاستقلال (المطلب الأول)، ثم المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني بداية الثمانينات (المطلب الثاني)، ثم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2007 (المطلب الثالث)، في انتظار الإعلان الرسمي عن إنشاء " الديوان الوطني للعقار الصناعي " الذي كشفت وزارة الصناعة عن الانتهاء من إعداد قانونه الأساسي وعرضه قريبا على مصادقة الحكومة (المطلب الرابع).

المطلب الأول: الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم

يعتبر الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم أول هيئة عمومية كلفت بتسيير المناطق الصناعية التي ورثتها الجزائر عن فرنسا الاستعمارية (الفرع الأول)، حيث لعب الصندوق الدور المنوط به منذ إعلان الاستقلال إلى غاية سنة 1980 تاريخ حله ونقل أمواله وممتلكاته على مؤسسات أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة الصندوق

تعود نشأة هذا الصندوق إلى عهد الاستعمار الفرنسي وبموجب المقرر رقم 11/56 الذي اعتمد في المرسوم المؤرخ في 1956/04/12 قامت السلطات الفرنسية بإنشاء الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أسندت له مهمة إنشاء وتسيير المناطق الصناعية في إقليم الجزائر بالتنسيق مع الإدارات المعنية¹.

وبعد الاستقلال تم وضع هذا الصندوق تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية، بموجب المرسوم رقم 217/63² وعهدت إدارته لهيئات تتشكل من مجلس إدارة ومجلس مراقبة، وقد تم تغيير تسميته إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، حيث لعب دور جد مهم في التخطيط المجالي وفي عمليات إنجاز وإدارة المناطق الصناعية³.

الفرع الثاني: مهام الصندوق

مارس الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم عدة مهام أبرزها:

- __ التخطيط لإنشاء المناطق الصناعية،
- __ تنفيذ مشاريع إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها، من خلال اقتناء العقارات التي ستكون المناطق الصناعية ثم بيعها للأشخاص الطبيعية أو المعنوية،
- __ تجسيد برامج وزارة الأشغال المتعلقة بالمناطق الصناعية⁴.
- غير أنه وبصدور المرسوم رقم 275/80⁵ تم حل هذا الصندوق ونقل جميع أمواله وأنشطته وهياكله إلى مؤسستين جديدتين وهما: الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية والمركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني⁶.

المطلب الثاني: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني

أسس المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني على أنقاض الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية سنة 1980 (الفرع الأول)، ولم يعمر طويلا ليتم حله بعد أربع سنوات فقط من تأسيسه، فقد أدى مهامه بصفة شبه انتقالية في تلك الفترة المشبعة بالمبادئ الاشتراكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة المركز

بعد حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية تم إنشاء المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني بموجب المرسوم رقم 275/80، ووضع تحت وصاية كل من وزير التخطيط والتهيئة العمرانية ووزير الإسكان والتعمير⁷ وبين المرسوم رقم 276/80⁸ في مادته الأولى الطبيعة القانونية لهذا المركز حيث اعتبره مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وقد نصت المادة السادسة منه على الهيئات المكلفة بتسييره وإدارته، حيث تتولى هذه الهيئات التنسيق بين أنشطة مختلف الوحدات التي يقوم عليها المركز من أجل بلوغ الهدف الاجتماعي المناط به⁹، وتتمثل هذه الهيئات في:

- مجلس العمال.
- اللجان الدائمة
- مجلس المديرية
- المدير العام للمؤسسة ومديري الوحدات¹⁰.

الفرع الثاني: مهام المركز

تضمن المرسوم رقم 276/80 مجموعة من المهام أسندت للمركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني والتي يمكن أن نوجزها فيما يلي:

- هو الجهاز السيد الذي يتولى كل الأعمال التي من شأنها تطوير المناطق العمرانية والريفية وتحسين أوضاع المعيشة للمواطنين في كافة أنحاء القطر الوطني،
- القيام بإنجاز جميع الدراسات التي تخص المناطق السكنية الجديدة و الحضرية الجديدة وكذا المناطق التي تعاد هيكلتها أو تجديدها، وأيضا المناطق الصناعية الجديدة أو ذات التوسع السياحي،
- العمل على تنفيذ المخططات التي تسمح بتطوير المناطق العمرانية ومناطق التهيئة النوعية،
- مساعدة الجماعات المحلية تقنيا في نطاق اختصاصه،
- جمع كافة المراجع المتعلقة بالتهيئة العمرانية، والعمل على تطويرها من خلال اقتراح المعايير التقنية والتنظيمية التي تطبق في مجال العمران¹¹.

إن المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وعلى الرغم من تمتعه بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية إلا أنه لم يؤد الدور والمهام المنوط بها ولم يحقق الهدف والدور الاقتصادي الناجع في تسيير المناطق الصناعية، نظرا لهيمنة الإدارة المركزية عليه تبعا لمبادئ التسيير الاشتراكي السائد آنذاك¹².

هذا الأمر دفع بالمشروع سنة 1983 إلى حله بموجب المرسوم رقم 154/83¹³ وتحويل ممتلكاته وأعماله وهيكله ووسائله ومستخداميه إلى مجموعة من الهيئات حسب اختصاصاتها ويتعلق الأمر ب:

— المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير،

— مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بعنابة،

— مركز الدراسات والإنجاز بقسنطينة،

— مركز الدراسات والإنجاز بالبلدية،

— مركز الدراسات والإنجاز بوهران،

— مركز الدراسات والإنجاز بتيارت،

— مركز الدراسات والإنجاز بتلمسان¹⁴.

بعد ذلك قامت الدولة بإنشاء مؤسسات محلية مهمتها تسيير المناطق الصناعية سنة 1984 بموجب المرسوم رقم 55/84¹⁵ المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وهي النقطة التي سنتعرض لها لاحقا في المبحث الثاني.

المطلب الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أنشئت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2007 (الفرع الأول) للمساعدة في إدارة حافظة العقار الاقتصادي العمومي، لكن سرعان ما قلصت مهامها لتقتصر على إدارة وتسيير العقار في المناطق الصناعية ومناطق النشاط (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة الوكالة

نظم المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمرسوم رقم 119/07¹⁶، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة أما في علاقتها مع الغير فهي تعتبر تاجرة، ويقع مقرها بالجزائر العاصمة¹⁷، وقد

حدد هذا المرسوم هيكل الوكالة الذي يتشكل من مجلس إدارة يرأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويضفي عضويته مجموعة من الأعضاء يتم تعيينهم بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بناء على اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد¹⁸، وهؤلاء الأعضاء هم:

— ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،

— ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية،

— ممثل الوزير المكلف بالعمران،

— ممثل الوزير المكلف بالصناعية،

— ممثل الوزير المكلف بالنقل،

— ممثل الوزير المكلف بالطاقة،

— ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة،

— ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

— ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم،

— ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹⁹.

أما بالنسبة لتسيير الوكالة يتولى الأمر مدير عام يعين بمرسوم رئاسي، وقد حددت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 مهامه، يحضر اجتماعات المجلس وله صوت استشاري.

الفرع الثاني: مهام الوكالة

أناط المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بالوكالة مجموعة من المهام في المواد من 03 إلى 10 منه تتمثل أساسا في:

- تتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي،
- تتولى الوكالة مهمة وساطة عقارية،
- تقديم الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي من خلال المعلومات التي تقدمها للهيئة المحلية،
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين،

وفي سنة 2012 تم تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 وتتمثل هذه التعديلات فيما يلي:

- تم تعديل المادة 03 بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 حيث أصبحت الوكالة تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، بعد أن كان الأمر يشمل حافظة العقار الاقتصادي العمومي.

- تم تعديل المادة 05 بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 حيث تم إضافة مهمة جديدة للوكالة حيث أصبح بإمكانها أن تتولى مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين.
- وقد منحت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 للوكالة صفة المرقى العقاري وحددت مهامها بناء على هذه الصفة وذلك بتعديل المادة 09 من المرسوم رقم 119/07 التي كانت تمنحها صفة المتعهد العقاري.
- أما المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 فقد عدلت المادة 10 من خلال إضافة عمل جديد للوكالة وهو: أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها.
- تمت إضافة المادة 10 مكرر والتي تتضمن فقرتين بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 والتي تنص على ما يلي: " يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي.
- تحدد الحقوق والواجبات المترتبة على هذه المهمة، فيما يخص كل مشروع، في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب".
- أما المادة 12 فقد عدلت وتمت المادة 12 من المرسوم رقم 119/07، المتعلقة بتشكيلة المجلس والتي تنص على ما يلي: " يرأس مجلس الإدارة الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله، ويتشكل المجلس من:
 - ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
 - ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالعمران،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالتنقل،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة،
 - ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.
- أما المادة 08 فقد عدلت وتمت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بإضافة مداولتين للمجلس ويتعلق الأمر ب:
 - شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
 - أخذ مساهمات وإبرام شراكات.
- وأخيرا المادة 09 التي عدلت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 والتي غيرت أجل الموافقة على المداولة من قبل الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار من شهر إلى 10 أيام²⁰.

المطلب الرابع: الديوان الوطني للعقار الصناعي

أعلنت وزارة الصناعة مؤخرا عن حزمة من الإصلاحات تمس إدارة الطلب على العقار الصناعي وآليات تسيير المناطق الصناعية، حيث تحضر الحكومة لإنشاء " الديوان الوطني للعقار الصناعي "، هذا الأخير سيحل محل الهيئات الموجودة (الفرع الأول)، ويعمل بصفة موحدة على تسيير المناطق الصناعية مستقبلا (الفرع الثاني)

الفرع الأول: إنشاء الديوان

وفي سبيل تجسيد هذا المشروع طرحت وزارة الصناعة مشروع قانون يعدل ويتمم الأمر 04/08 المسير للأموال، ومشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء " الديوان الوطني للعقار الصناعي "، ومشروع مرسوم تنفيذي يحدد شروط وكيفيات الامتياز على الخاصة للدولة المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأصول المتبقية للشركات المحلة، بالإضافة لمشروع قرار وزاري يحدد سلم تصنيفات وطلبات منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأصول المتبقية للشركات المحلة في إطار إنجاز المشاريع الصناعية²¹.

إن إنشاء الديوان الوطني للعقار الصناعي سيجسد من خلال دمج كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري aniref وشركة " ديفانديس للمناطق الصناعية "، هذه الأخيرة مؤسسة عمومية اقتصادية تابعة لمجمع الصناعات المحلية DIVINDIS، أنشئت بتاريخ الفاتح مارس 2017 بتعليمات من الوزير الأول للحلول مكان شركات التسيير العقاري التي ستطرق إليها لاحقا.

تلعب شركة " ديفانديس للمناطق الصناعية " دورا مساعدا للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط، حيث تحوز على أربع وحدات جهوية شرق، غرب، وسط وجنوب، تقوم هذه الوحدات بإدارة 35 وحدة تسيير للمناطق الصناعية ومناطق النشاط على المستوى الوطني، وتتمثل مهامها الأساسية في²²:

- تسيير الشبكات والمساحات المشتركة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط،
- التكفل بالتسيير المادي للأصول العقارية بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط،
- التدقيق ومراقبة وإحصاء الأوعية العقارية غير المستعملة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط،
- التكفل بأشغال الصيانة للمنشآت والتجهيزات المشتركة بالمناطق الصناعية،
- مراقبة احترام مخططات التجزئة للمناطق الصناعية،
- خلق مراكز دعم الاستثمار وتنظيم الخدمات الموجهة لفائدة المتعاملين الاقتصاديين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

إن دمج الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وشركة ديفانديس للمناطق الصناعية سيؤدي حتما إلى خلق تناغم بين الخبرة والموارد المادية والبشرية لهاتين الهيئتين²³ مع الدور الجديد الذي سيلعبه الديوان الوطني للعقار

الصناعي كأداة رئيسية بيد الدولة لتنفيذ السياسة المتعلقة بالمناطق الصناعية بعد تزويده بالهيكل اللازمة على المستوى المحلي ومسح كل الأراضي الخاصة بالدولة²⁴.

الفرع الثاني: مهام الديوان

في إطار إنشاء الديوان الوطني للعقار الصناعي شرعت الحكومة في إجراءات تصحيحية على أرض الواقع ضمن سياستها لاستثمار العقار الموجه للاستثمار في المناطق الصناعية، بهدف استعادة العقار غير المستغل من قبل المتعاملين الاقتصاديين، وهو الحل الذي سيخفف الضغط على الطلبات الكبيرة على العقار وتحسين مستوى جاذبية الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل الإستراتيجية الصناعية الجديدة²⁵.

ومن بين المهام المنتظر أدائها من قبل " الديوان الوطني للعقار الصناعي " استرجاع الأوعية العقارية في المناطق المهيأة غير المستغلة من طرف المستثمرين مباشرة من طرف الدولة دون الحاجة للجوء إلى الإجراءات القضائية.

إن التخلي عن استغلال عقار موجه للاستثمار يقع في منطقة صناعية أو منطقة نشاط طرح في السوق عن طريق الامتياز أو التنازل سيؤدي إلى إلغاء قرار الاستفادة من طرف مصالح أملاك الدولة بناء على اقتراح من الديوان الوطني للعقار الصناعي الذي سيزود بنظام معلومات عن المناطق الصناعية ومناطق النشاط والمساحات المخصصة للنشاط الاقتصادي الأمر الذي يمكنه من التحكم في جميع المعلومات المتعلقة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط²⁶.

تجدر الإشارة في الأخير أن قانون المالية سنة 2016²⁷ فتح المجال أمام الخواص لإنشاء وتسيير مناطق صناعية سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين على أراضي غير فلاحية تشكل ملكيتهم الخاصة، طبقا لدفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار يراعي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وقوانين البيئة والاستثمار.

ووسع قانون المالية لسنة 2017²⁸ من دائرة الأراضي التي يمكن إقامة مناطق صناعية فوقها لتشمل الأراضي الخاصة التابعة للدولة التي يحوزها الخواص بموجب عقود امتياز لمدة 33 سنة بناءً على دفتر شروط تعده كل من الوزارتين المكلفتين بالاستثمار والمالية، لكنه حصر إنشاء وتسيير مناطق صناعية خاصة في الأشخاص المعنويين الخواص فقط دون الأشخاص الطبيعيين.

ويعتبر هذا الحل أحد البدائل المطروحة التي من الممكن إذا تجسدت على أرض الواقع أن تخفف من معضلات وأعباء تسيير المناطق الصناعية المثقلة لكاهل الدولة والمؤسسات التابعة لها.

المبحث الثاني: دور المؤسسات العمومية المحلية

إلى جانب المؤسسات العمومية الوطنية أنشأ المشرع الجزائري مؤسسات عمومية محلية اشتغلت في فترات سابقة على تسيير المناطق الصناعية سواء بصفة أساسية أو بصفة مساعدة للمؤسسات الوطنية ابتداءً من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المؤسسة في شكل مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي (المطلب الأول) أو مؤسسات عمومية محلية ذات طابع اقتصادي (المطلب الثاني)، ثم شركات مساهمات الدولة للمناطق الصناعية (المطلب الثالث)، وصولاً إلى شركات التسيير العقاري المحلة (المطلب الرابع).

المطلب الأول: المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي

يطلق على هذه المؤسسات تسمية " مؤسسات تسيير المناطق الصناعية "، فقد نص عليها المرسوم 55/84 (الفرع الأول)، حيث أسست العديد منها منتصف الثمانينات، وبقيت صامدة تؤدي أدوارها في تسيير المناطق الصناعية إلى اليوم (الفرع الثاني).

الفرع الأول:النشأة و التأسيس

حددت المادة الأولى من المرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، أشكال الهيئات التي تعمل على تسيير وإدارة المناطق الصناعية كالآتي:

— إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار المرسوم رقم 200/83 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية، وذلك إذا أقيمت في المنطقة الصناعية أعمال ذات مصلحة محلية، أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة (سنتناولها بالتفصيل في المطلب الثاني).

— إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم، وذلك في حالة ما إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

— و إما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة²⁹.

وتطبيقا للبند الثاني من المادة الأولى أعلاه، صدر المرسوم رقم 56/84³⁰ يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها المنشأة بمرسوم، ومثال هذا النوع مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بسكيكدة المنشأة بالمرسوم رقم 57/84، ومؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي الرمل المنشأة بالمرسوم 58/84، ومؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بأرزو المنشأة بالمرسوم 59/84، ومؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي مسعود المنشأة بالمرسوم 60/84³¹.

ويسير هذه المؤسسات مدير عام يعين بموجب مرسوم بناءً على اقتراح السلطة الوصية، ويمثل المؤسسة في جميع أعمالها المدنية، ويتولى المهام الآتية:

— تمثيل المؤسسة أمام العدالة،

— هو المسؤول عن السير العام للمؤسسة،

— تعيين في جميع المناصب التي لم تقرر كيفية أخرى للتعيين فيها،

— ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي المؤسسة³².

ويساعد المدير العام في مهامه مجلس يسمى بمجلس التنشيط يتكون من العديد من الأشخاص³³، كما تزود الدولة المؤسسة من أجل القيام بمهامها على أكمل وجه بتحويل بعض الوسائل والهيكل والخصص والحقوق والالتزامات والمستخدمين المرتبطين بها أو المعنيين لها³⁴.

الفرع الثاني:مهام مؤسسات تسيير المناطق المنشأة في إطار المرسوم 55/84

تتولى هذه المؤسسات الاختصاصات التالية³⁵:

- __ المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة وصيانتها كما هي محددة في دفتر شروط والتي لا تتبع هيئات متخصصة،
 - __ 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، وإنجاز التجهيزات المناسبة،
 - __ إنجاز أشغال التكييف أو التجهيزات التكميلية اللازمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة،
 - __ تمثيل الوحدات والهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة.
- أما بالنسبة إلى هياكل تسيير المناطق الصناعية ذات الطابع النوعي فبالإضافة إلى الاختصاصات السابقة فإنه تناط بها كذلك تطبيق تنظيمات الشرطة الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال الأمن داخل المنطقة، بمعنى حماية المنطقة الصناعية، ومرور الأشخاص ووقوفهم، وكذلك الممتلكات ونظافة الطرقات والمنشآت والمباني والتجهيزات وأمنها والوقاية من الأخطار ومحاربة الحرائق والتلوث، وكل ذلك تحت سلطة الوالي³⁶.
- كما تتولى الهيئة المسيرة بالتنسيق مع مصالح الحماية المختصة إقليميا ما يلي:
- __ تراقب شبكة مقاوله الحريق وتفحصها دوريا وصيانتها والحفاظ على صلاحيتها للاستعمال،
 - __ إعداد مخططات حماية المنطقة الصناعية وضبطها باستمرار وتطبيقها حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به،
 - __ اتخاذ أي إجراء وقائي من شأنه أن يدعم حماية الوحدات الصناعية التابعة للمنطقة³⁷.

المطلب الثاني: المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي

هذا النوع من المؤسسات نصت عليه كذلك المادة الأولى من المرسوم 55/84 كما أشرنا آنفا (الفرع الأول)، وحظيت بنفس الصلاحيات التي نص عليها المرسوم، لكنها خضعت في إنشائها وتنظيمها لشروط تأسيس وتنظيم المؤسسة العمومية المحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النشأة والتأسيس

نظم المرسوم رقم 200/83³⁸ المتضمن شروط تأسيس المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي، والتي تسمى بدورها " مؤسسات تسيير المناطق الصناعية " حيث يمكن أن تنشأ من طرف الولاية³⁹ أو البلدية⁴⁰ أو بالاشتراك بين ولاية واحدة وعدة ولايات أو بلدية واحدة وعدة بلديات، كما يمكن للمؤسسة التي تنشأ الولاية أن يمتد اختصاصها الإقليمي إلى مجموع الولاية أو إلى بلديتين أو أكثر تابعة لدائرة واحدة، وفي هذه الحالة فإن الوصاية ورئاسة مجلس المراقبة والإشراف يمارسها رئيس الدائرة تحت سلطة الوالي⁴¹.

وبالنسبة لقرارات الإنشاء فهي تصدر عبر ثلاث طرق:

- بموجب مداولة المجلس الشعبي الولائي، أو المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة،
- بموجب قرار مشترك بين وزير الداخلية والوزير المعني، أو المؤسسة التي تشترك فيها ولايتان أو عدة ولايات، أو المشتركة بين ولاية واحدة أو عدة بلديات وبلدية واحدة وعدة بلديات،
- بقرار من الوالي بالنسبة إلى المؤسسة في البلدية إلا إذا كانت هناك أحكام مخالفة منصوص عليها صراحة في التشريع المعمول به⁴².

لقد تم إنشاء 33 مؤسسة عمومية محلية مكلفة بتسيير المناطق الصناعية، خضعت لإجراءات بسيطة في تأسيسها وتم ذلك بناءً على مداولات للمجالس الشعبية الولائية التي تخضع لمصادقة الوصاية بموجب قرارات وزارية مشتركة⁴³ في الفترة الممتدة ما بين 1984 و 1986 بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير التعمير والبناء والإسكان⁴⁴، أما في الفترة الممتدة ما بين 1987 و 1998 فقد صدرت القرارات الوزارية المشتركة بين الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والتعمير والبناء⁴⁵.

أما بخصوص مهامها فقد مارست نفس المهام المذكورة في المرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية التي تناولناها في المطلب الأول أعلاه، كل ذلك في حدود اختصاصها الإقليمي والمناطق الخاضعة لوصايتها.

الفرع الثاني: تنظيم المؤسسات العمومية المحلية

تقوم المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي على جهازين رئيسيين وهما المدير ومجلس الإدارة والتسيير:

• المدير:

يقوم بمهمة الإشراف على المؤسسة، ويتم تعيينه بموجب قرار من السلطة الوصية والتي لها سلطة إنهاء مهامه⁴⁶، حيث يقترح نظامها الداخلي ويعرضه على مجلس الإدارة والتسيير للمداولة عليه ثم المصادقة عليه من طرف السلطة الوصية⁴⁷.

وتتمثل سلطات المدير فيما يلي:

- هو المسؤول عن السير العام للمؤسسة التي يمثلها في جميع أعمالها المدنية،
- ممارسة السلطة السلمية على المستخدمين،
- إعداد مداولات مجلس الإدارة والتسيير وتنفيذ القرارات الصادرة عن هذا المجلس،
- إعداد مشروع الميزانية وتنفيذها،
- إبرام جميع العقود والاتفاقيات والمعاهدات اللازمة لسير المؤسسة⁴⁸.

• مجلس الإدارة و التسيير:

يدير المؤسسة ويسيرها مجلس الإدارة والتسيير، وتختلف تشكيلة هذا المجلس باختلاف الهيئة التي ينتمي إليها كالاتي:

— مؤسسة الولاية وتشكل من: الوالي أو ممثله رئيسا، المسؤول أو المسؤولون في مستوى مديريات الهيئة التنفيذية المعنية بهدف المؤسسة، عضوان في المجلس الشعبي للولاية، مدير المؤسسة، والمحاسب في المؤسسة،

— المؤسسة المشتركة بين الولايات وتشكل من: والي الولاية التي يوجد بها مقر المؤسسة أو ممثله رئيسا، المسؤول أو المسؤولون في مستوى مديريات الهيئة التنفيذية المعنية بهدف المؤسسة، عضوان في المجالس الشعبية الولائية في الولايات المعنية، مدير المؤسسة، العون المحاسب في المؤسسة،

— المؤسسة المشتركة بين الولايات والبلديات وتشكل من: والي الولاية التي يوجد بها مقر المؤسسة أو ممثله رئيسا، المسؤول أو المسؤولون في مستوى مديريات الهيئة التنفيذية المعنية بهدف المؤسسة، عضوان في كل مجلس شعبي بلدي، مدير المؤسسة، العون المحاسب في المؤسسة،

— المؤسسة البلدية: رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا، الكاتب العام للبلدية، عضوان في المجلس الشعبي البلدي، مدير المؤسسة، العون المحاسب في المؤسسة⁴⁹.

يجتمع هذا المجلس في دورة عادية وبدعوة من رئيسه مرتين في السنة، كما له أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسه أو من مدير المؤسسة أو من أحد أعضائه⁵⁰.

ترتكز مهام مجلس الإدارة والتسيير في تنشيط عمل المؤسسة وتوجيهه وتنسيقه ومراقبته، حيث يتداول في إطار القوانين والتنظيمات ما يلي:

- تنظيم المؤسسة وسيرها العام ونظامها الداخلي،
- الهيكل التنظيمي وجدول هذه الأعمال،
- الميزانية و الحسابات،
- عمليات شراء العمارات وإيجارها والتخلي عنها،
- الشروط العامة لعقد الاتفاقيات والصفقات وغير ذلك من المعاملات التي تلزم المؤسسة،
- القروض،
- برامج الاستثمار⁵¹.

ما تجدر الإشارة له أن هذه المؤسسات تميزت بهيمنة الولاية والسلطة التنفيذية عليها، مما طغى عليها الطابع الإداري في التسيير الأمر الذي أدى إلى عرقلة سير هذه المؤسسات، وأبان على محدودية مردودها في ميدان إدارة وتسيير المناطق الصناعية⁵².

المطلب الثالث: شركات مساهمات الدولة للمناطق الصناعية

على ضوء المشاكل الجمة التي عرفها تسيير المناطق الصناعية، قررت الحكومة سنة 2003 تغيير أسلوب تعاطيها مع الملف عبر إنشاء مؤسسات تجارية (الفرع الأول) تعمل على إدارة مساهماتها بدل اللجوء إلى الخصخصة، أثمرت بإنشاء شركات مساهمات للمناطق الصناعية سیرت ملف المناطق الصناعية لفترة طويلة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: نشأة شركات مساهمات الدولة للمناطق الصناعية

بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في مهمة تسيير المناطق الصناعية، قرر مجلس مساهمات الدولة تطبيقا لقرار مجلس الحكومة الصادر في 22 جوان 2003 إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمات الدولة الغرض منها هو تحسين تسيير المناطق الصناعية⁵³.

أولا: هيكلية شركات مساهمات الدولة

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 283/01 فإن المؤسسات العمومية الخاضعة لهذا المرسوم تتكون من جهازين يتمثلان في الجمعية العامة ومجلس المديرين:

أ_ الجمعية العامة:

تتكون الجمعية العامة من ممثلين مفوضين قانونا من طرف مجلس مساهمات الدولة، وتجتمع هذه الجمعية العامة في دورة عادية مرة واحدة في السنة، غير أنه إذا كانت هناك حاجة ملحة فإنها تجتمع في دورة غير عادية ويكون ذلك إما بناءً على استدعاء من رئيس مجلس المساهمين، أو المدير العام الوحيد⁵⁴، أو بناءً على طلب من أحد أعضائها⁵⁵.

وتتمثل مهام الجمعية العامة أساسا فيما يلي:

- تفصل الجمعية العامة في كافة المسائل المتعلقة بحياة المؤسسة⁵⁶.
- تعين الجمعية العامة أعضاء مجلس المديرين وذلك بعد موافقة رئيس الحكومة وأخذ رأي رئيس مجلس المساهمات، وتنتهي مهامهم حسب نفس الأشكال، وتقوم بإبرام عقود معهم تحدد حقوقهم وواجباتهم⁵⁷.
- تعيين محافظ الحسابات وتحديد مبالغ أتعابه جزافيا وسنوياً⁵⁸.

ب_ مجلس المديرين:

يتكون مجلس المديرين من ثلاثة أعضاء من بينهم الرئيس ويتم تعيينهم من قبل الجمعية العامة كما تم ذكره سابقا، ويتولى مجلس مساهمات الدولة اختيارهم من بين أصحاب المهنة المحترفين الذين يتمتعون بالكفاءة والتجربة⁵⁹.

أما بالنسبة لمهامهم فتتمثل في:

- له سلطات واسعة من أجل القيام بإدارة المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها والإشراف عليها،
- هو المسؤول عن السير العام للمؤسسة ويمارس السلطة السلمية على المستخدمين،
- تمثيل المؤسسة في علاقاتها مع الغير⁶⁰.

ثانيا: أهم شركات مساهمات الدولة

تضمن المنشور رقم 05 الصادر عن مجلس مساهمات الدولة إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمة الدولة والتي تتمثل في⁶¹:

__ 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.

أما عن الطبيعة القانونية لشركات تسيير مساهمات الدولة فهي عبارة عن شركات تجارية تكتسي شكل شركات المساهمة طبقا للقانون التجاري.

الفرع الثاني: مهام شركات مساهمات الدولة للمناطق الصناعية

تقوم هذه الشركات بالعديد من المهام نذكر منها⁶²:

__ تحديد شروط وإجراءات منح الامتياز بشأن الأصول (مساحات مبنية وغير مبنية)، التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا لقانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01.

__ تولي مهمة إنشاء مناطق صناعية جديدة بالتشاور مع الوزارات المعنية تكفل بمهمة إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي لتحويلها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تتعامل مباشرة مع أصحاب المشاريع الاستثمارية،
__ مرافقة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات أسهم تسمى بشركات التسيير العقاري،
__ تسيير حافظة الأسهم التي تمتلكها شركات التسيير العقاري التي حلت محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وكذلك تسيير كل قيمة منقولة أخرى لحساب الدولة،

__ الفتح التدريجي لرأس مال شركات التسيير العقاري لفائدة متعاملين متواجدين بالمناطق الصناعية المعنية.

المطلب الرابع: شركات التسيير العقاري

شركات التسيير العقاري عبارة عن شركات تجارية عمومية أسست سنة 2003 لمساعدة شركات مساهمات الدولة للمناطق الصناعية (الفرع الأول)، حيث حلت هذه الشركات محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المحلية، ولعبت عدة أدوار (الفرع الثاني) لكن سرعان ما تم التخلي عنها سنة 2017 عقب إنشاء شركة " ديفانديس للمناطق الصناعية "

الفرع الأول: نشأة شركات التسيير العقاري

صدر قرار إنشاء هذه الشركات بموجب لائحة من مجلس مساهمات الدولة تحت رقم 05، وهي عبارة عن شركات مساهمة خاضعة للقانون التجاري تقوم بتسيير وإدارة المناطق الصناعية ومناطق النشاط بعد التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية المحلية إلى شركات تسيير عقاري التي حددت توزيعها الإقليمي وزارة المساهمة وترقية الاستثمارات حسب أهمية المناطق الصناعية بمرافقة من شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية⁶³.

وتعتبر شركات التسيير العقاري واحدة من بين المؤسسات العمومية المحلية التي أنيط بها مهام تسيير المناطق الصناعية لصالح الدولة في الفترة الممتدة من سنة 2003 إلى سنة 2017 وهو تاريخ التخلي النهائي عنها من طرف الحكومة.

الفرع الثاني: مهام شركات التسيير العقاري

من بين أهم الأدوار التي أدتها شركات التسيير العقاري ما يلي:

- __ التسيير المادي للأصول العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاط،
- __ متابعة طلبات المتعاملين والمستثمرين في مجال التهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- __ دراسة طلبات المستثمرين،
- __ إحصاء مكونات مناطق النشاطات والمناطق الصناعية،
- __ تكوين بنك معطيات في المجال العقاري الصناعي المحلي⁶⁴.

خاتمة:

من خلال العرض المقدم نلاحظ أن الجزائر اعتمدت بصفة مطلقة في تسيير المناطق الصناعية على مؤسسات عمومية تابعة للدولة ذات طبيعة قانونية مختلفة، اشتراكية تارة، وذات طبيعة اقتصادية تارة أخرى، وشركات تجارية في حالات، ومؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري في حالات أخرى، فطبيعتها المختلفة جعلتها تخضع لأنظمة قانونية متميزة عن بعضها البعض وتتبع جهات وصاية متعددة، الأمر الذي عرضها لتقلبات السياسات الحكومية كلما مر البلد بظرف اقتصادي أو سياسي معين.

إن تشعب النصوص المنظمة لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية في ظل غياب إطار مرجعي موحد أثر على مردوديتها وغياب قانون موضوعي موحد ينظم أساليب تسيير المناطق الصناعية تعتمد عليه مؤسسات التسيير دون تضارب أو خلاف حول الصلاحيات المتعلقة بالتهيئة أو التسيير، فالمرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية يكتنفه شيء من الغموض ولا يتواءم والتطورات الحاصلة في الوضع الاقتصادي أو أساليب الإدارة الحديثة.

وللخروج من فوضى تسيير المناطق الصناعية بادرت الحكومة مؤخرا بالكشف عن إنشاء الديوان الوطني للعقار الصناعي وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري سيكلف بتسيير المناطق الصناعية بصفة موحدة في المستقبل.

وإلى غاية صدور النص المنظم للديوان ليس من الممكن معرفة النية الحقيقية للحكومة في التخلي عن سياساتها القديمة اتجاه المناطق الصناعية بشكل جذري أم هي محاولة فقط لترميم الوضع ليس إلا؛ خصوصاً إذا علمنا أنها تأخرت إلى غاية الآن في فتح المجال أمام القطاع الخاص للاستثمار في تسيير المناطق الصناعية. بناءً عليه نقترح ما يلي:

- الإسراع في إنشاء الديوان الوطني للعقار الصناعي ومنحه الصلاحيات الكافية والموارد المالية التي تمكنه من أداء مهامه على أكمل وجه بعيداً عن أساليب الإدارة والتسيير القديمة.
- وضع قانون موضوعي مرجعي ينظم كفاءات إنشاء وإدارة المناطق الصناعية وأساليب تسييرها بشكل واضح ودقيق ويبين حقوق والتزامات المؤسسات المكلفة بالتسيير والمتعاملين الاقتصاديين بالمنطقة.

- رفع العراقيل على دخول الخواص حلبة تسيير المناطق الصناعية بشكل جدي في ظل قواعد الشفافية والمنافسة النزيهة والشفافة، لأنه من غير الممكن مواصلة الاعتماد على المؤسسة العمومية بشكل أحادي في هذا الأمر.
- محاربة الممارسات البيروقراطية والمحسوبية المعطلة لعملية التنمية على مستوى المناطق الصناعية وتأهيل الكادر البشري المسير باستمرار.

الهوامش:

¹ سميحة حنان خواجه، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه القسم الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة الجزائر، 2015/2014 ص 60.

² Décret n 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et d'administration de la caisse algérienne d'aménagement du territoire, journal officiel n 43 de 28 juin 1963.

³ سميحة حنان خواجه، مرجع سابق، ص 61.

⁴ راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2016/2015، ص 57.

⁵ المرسوم رقم 275/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهيكله جريدة رسمية عدد 48، مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

⁶ وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 275/80.

⁷ وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 275/80.

⁸ المرسوم رقم 276/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، جريدة رسمية عدد 48 مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

⁹ المادة 07 من المرسوم رقم 276/80.

¹⁰ المادة 06 من المرسوم رقم 276/80.

¹¹ نصت على هذه المهام المادة 06 من المرسوم رقم 276/80.

¹² عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر الجزائر، 2019، ص 15-16.

¹³ المرسوم رقم 154/83 المؤرخ في 05 مارس 1983، المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهيكله ووسائله ومستخدميه، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 08 مارس 1983.

¹⁴ وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 154/83.

¹⁵ المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.

¹⁶ المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 25 أبريل 2007.

¹⁷ المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07.

¹⁸ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07.

¹⁹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07.

²⁰ المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 119 مارس 2012، المتضمن تعديل يتم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 13 مؤرخة في 25 مارس 2012.

²¹ وزارة الصناعة، ملخص حصيلة نشاطات قطاع الصناعة لسنة 2020، ص 03: www.industrie.gov.dz، تاريخ الدخول 2021/11/20 على الساعة 14:00.

²² ديفانديس للمناطق الصناعية، www.divindis-zi.dz، تاريخ الدخول 2021/11/20، الساعة 14:30.

²³ وزارة الصناعة، ملخص حصيلة نشاطات قطاع الصناعة لسنة 2020، ص 03، نفس المرجع، www.industrie.gov.dz.

²⁴ تصريح لوزير الصناعة والمناجم السابق " محمد باشا " أمام مجلس الأمة بتاريخ 2021/04/22، www.google.com، تاريخ الدخول 2021/11/25، الساعة 11:00.

²⁵ وزارة الصناعة، ملخص حصيلة نشاطات قطاع الصناعة لسنة 2020، ص 02، نفس المرجع، www.industrie.gov.dz.

²⁶ وزارة الصناعة، ملخص حصيلة نشاطات قطاع الصناعة لسنة 2020، ص 04، نفس المرجع، www.industrie.gov.dz.

²⁷ المادة 58 من القانون 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية عدد 72، المؤرخة في 31 ديسمبر 2015.

²⁸ المادة 80 من القانون 14/16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77، مؤرخة في 2016/12/29.

²⁹ المادة 01 من المرسوم رقم 55/84.

³⁰ المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.

³¹ جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.

³² المادة 04 من المرسوم رقم 55/84.

- ³³ عدلت المادة 05 من المرسوم رقم 55/84 أعضاء مجلس التنشيط.
- ³⁴ وهو ما وضحته المادة 07 من المرسوم رقم 55/84.
- ³⁵ المادة 04 من المرسوم رقم 55/84.
- ³⁶ المادة 05 من المرسوم رقم 55/84.
- ³⁷ المادة 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، ويتعلق بدفتر الشروط المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.
- ³⁸ المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 22 مارس 1983.
- ³⁹ ينص القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 29 فيفري 2012 صراحة على إمكانية إنشاء مناطق صناعية، حيث نصت المادة 82 منه على ما يلي: " في إطار المخطط المذكور في المادة 82 أعلاه، يقوم المجلس الشعبي الولائي بما يأتي: _ يحدد المناطق الصناعية التي سيتم إنشائها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل ويبدى رأيه في ذلك "، ففي إطار مخطط التنمية التي تعده الولاية حسب نص المادة 80 من نفس القانون فإنه يمكن للولاية إنشاء مناطق صناعية وتجهيئها.
- ⁴⁰ بالرجوع إلى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 والمتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 03 يوليو 2011 قد نص في المواد: 117، 118، 119، 114، 111، 110، 109 على أنه يمكن للبلدية القيام بالعديد من المشاريع في إطار شروط معينة وبالتالي يمكن لها إنشاء مناطق صناعية.
- ⁴¹ المادتين 02 و 03 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁴² المادة 07 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁴³ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 16.
- ⁴⁴ من بين هذه القرارات نذكر:
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1984، يأذن بتنفيذ المداوالت الصادرة عن المجالس الشعبية الولائية لكل من ولاية مستغانم، باتنة، سعيدة، الجلفة، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 04 سبتمبر 1985.
 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 ماي 1985، يأذن بتنفيذ المداوالت الصادرة عن المجالس الشعبية الولائية لكل من حاسي عامر، السانبة، سطيف، الجلفة، جريدة رسمية عدد 38 مؤرخة في 11 سبتمبر 1985.
 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 يونيو 1985، يأذن بتنفيذ المداوالت الصادرة عن المجالس الشعبية الولائية لكل من ولاية سيدي بلعباس، بسكرة، برج بوعريش، جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 18 سبتمبر 1985.
 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 أكتوبر 1985، يأذن بتنفيذ المداوالت الصادرة عن المجالس الشعبية الولائية لكل من ولاية تبسة جريدة رسمية عدد 51 مؤرخة في 11 ديسمبر 1985.
- ⁴⁵ من بين هذه القرارات: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 16 أبريل 1986، يأذن بتنفيذ المداوالت الصادرة عن المجالس الشعبية الولائية منها إنشاء المنطقة الصناعية في مدينة الجزائر، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 ماي 1986، المتعلق بإنشاء المنطقة الصناعية في شلغوم العيد، جريدة رسمية عدد 29، مؤرخة في 15 يوليو 1987.
- ⁴⁶ المادة 18 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁴⁷ المادة 09 و 10 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁴⁸ المادة 17 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁴⁹ المادة 11 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁵⁰ المادة 15 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁵¹ المادة 13 من المرسوم رقم 200/83.
- ⁵² عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 16.
- ⁵³ المرسوم التنفيذي رقم 283/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 26 سبتمبر 2001.
- ⁵⁴ حسب الفقرة 04 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 283/01 فإن المدير العام الوحيد يكون في حالة ما إذا تمت ممارسة مهام مجلس المديرين من قبل شخص واحد.
- ⁵⁵ وهو ما نصت عليه المادتين 04 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 283/01.
- ⁵⁶ حسب نص المادة 05 من المرسوم رقم 283/01.
- ⁵⁷ المادة 07 و 08 من المرسوم رقم 283/01.
- ⁵⁸ المادة 10 و 11 من المرسوم رقم 283/01.
- ⁵⁹ المادة 03 من المرسوم رقم 283/01.
- ⁶⁰ المادة 09 من المرسوم رقم 283/01.
- ⁶¹ كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر الدار البيضاء الجزائر، 2019، ص 19.
- ⁶² سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 163.
- ⁶³ سميحة حنان خوادجية، نفس المرجع، ص 163.
- ⁶⁴ سميحة حنان خوادجية، نفس المرجع، ص 164.