

جامعة وهران
كلية العلوم الاقتصادية، علوم التسيير والعلوم التجارية

المدرسة الدكتورالية للاقتصاد و إدارة الأعمال

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال

تخصص: إستراتيجية

الموضوع:

أثر ضغط سوق العقار على توظيف المؤسسات الصغيرة
والمتوسطة في الجزائر (دراسة حالة ولاية بشار)

من إعداد:

بـروكي عبدالرحمان

تحت إشراف:

أستاذ التعليم العالي: زايري بلقاسم

أمام لجنة المناقشة:

رئيساً: كيجل أمحمد

مقررأ: زايري بلقاسم

مناقشأ: حاكمي بوحفص

مناقشأ: طراري مجاوي حسين

جامعة وهران (أ) أستاذ محاضر

جامعة وهران أستاذ التعليم العالي

جامعة وهران (أ) أستاذ محاضر

جامعة وهران (أ) أستاذ محاضر

السنة الجامعية: 2014/2013.



الإهداء

إلى كل العائلة...

إلى كل الأصدقاء...

التشكرات

أشكر الله عز وجل على ما وصلت إليه

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف:

زائري بلقاسم على نصحه وتوجيهاته.

إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

ملخص البحث

يعاني أصحاب المشاريع الجديدة في الجزائر من مشاكل مرتبطة بال عقار المخصص لتوطين مؤسساتهم، فالحصول على عقد الملكية أو عقد الإيجار يعد أساسيا من أجل الحصول على التراخيص الأخرى المكتملة.

فالمجال العقاري يعتبر من المجالات المعقدة وذلك لتعدد الهيئات المتدخلة والعديد من النصوص القانونية وإلى حد الساعة لم تتحرر سوق العقارات بشكل يحفز على الاستثمار بحيث مازالت رهينة للعديد من الهيئات التي تتزايد باستمرار، وقد عجزت إلى حد الآن عن تسهيل إجراءات الحصول على العقار اللازم لإقامة المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مدى تأثير ضغط سوق العقار على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية بشار كأحد الولايات التي تعاني من مشكل العقار على مستوى الجزائر.

الكلمات المفتاحية: العقار، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الاستثمار، التوطن.

المقدمة العامة

المقدمة العامة

أولاً- تمهيد:

يرى كثير من الاقتصاديين أن تطوير المشاريع الصغيرة والمتوسطة وتشجيع إقامتها، من أهم روافد عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدول بشكل عام، والدول النامية بشكل خاص، وذلك باعتبارها منطلقاً أساسياً لزيادة الطاقة الإنتاجية من ناحية، والمساهمة في معالجة مشكلتي الفقر والبطالة من ناحية أخرى. ولذلك أولت دول كثيرة هذه المشاريع اهتماماً متزايداً، وقدمت لها العون والمساعدة بمختلف السبل ووفقاً للإمكانيات المتاحة.

ونظراً لأهمية هذه المشروعات أخذت معظم الدول النامية تركز الجهود عليها، حيث أصبحت تشجع إقامة الصناعات الصغيرة والمتوسطة وخاصة بعد أن أثبتت قدرتها وكفاءتها في معالجة المشكلات الرئيسية التي تواجه الاقتصاديات المختلفة، وبدرجة أكبر من الصناعات الكبيرة. ويأتي الاهتمام المتزايد- على الصعيدين الرسمي والأهلي- بالمشروعات الصغيرة والمتوسطة، لأنها بالإضافة إلى قدرتها الاستيعابية الكبيرة للأيدي العاملة، يقل حجم الاستثمار فيها كثيراً بالمقارنة مع المشروعات الكبيرة، كما أنها تشكل ميداناً لتطوير المهارات الإدارية والفنية والإنتاجية والتسويقية، وتفتح مجالاً واسعاً أمام المبادرات الفردية والتوظيف الذاتي، مما يخفف الضغط على القطاع العام في توفير فرص العمل.

وقد وجدت هذه المشروعات مختلف أشكال الرعاية والمساندة، من القطاعين العام والخاص لمساهمتها الكبيرة في قطاع الصناعة، فعلى سبيل المثال تشكل المشروعات الصغيرة والمتوسطة ما نسبته 90% تقريباً من المنشآت في العالم وتوظف من (50%- 60%) من القوى العاملة في العالم. فكان لابد من توفير الدعم بمختلف أشكاله لهذه القطاعات الحيوية نظراً لأهميتها، وحتى تتخلص من أهم العقبات التي تواجه المشروعات الصغيرة والمتوسطة حيث تعاني المشروعات الصغيرة والمتوسطة من عدة معوقات تواجهها ابتداء من فترة التفكير في المشروع، وانتهاء بالجوانب الإنتاجية والتسويقية، علاوة على المسائل المرتبطة بالجوانب القانونية والبنوية وغير ذلك.

وبالنسبة للجزائر وانسجاماً مع توجه سياستها الاقتصادية نحو التنوع الاقتصادي، وإدراكاً منها بأهمية الدور المرتقب لهذه المؤسسات في توسيع قاعدة الاقتصاد الوطني، قامت بعدة مبادرات هدفت إلى تشجيع الشباب وصغار المستثمرين للتوجه نحو هذا القطب الاستثماري الجديد نظراً لما يمكن لهذه المؤسسات أن تؤديه مستقبلاً إذا ما حظيت بالعناية الكافية.

غير أنه و مع الجهود المبذولة بشأن تطويرها وترقيتها وكذا الدعم الذي تحظى به بدءاً بتطبيق العديد من الاجراءات التشجيعية والتحفيزية، و لا سيما في مجال الاستثمار. إلا أنه ومع ما تتوفر عليه هذه المؤسسات من ميزات تمكنها من القيام بالدور المنوط بها في الاقتصاد الوطني، فإنها لا تزال تشكل قطاعاً هشاً تعصف به جملة من المشاكل والمعوقات التي من شأنها أن تقلص أو تلغي فرص إمتلاكها الميزة التنافسية، ولعل أهمها في هذا الصدد صعوبة إيجاد المكان الدائم والمناسب لإقامة المؤسسات بسبب مشكل العقار.

و تعتبر مشكلة العقار وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدراً لمضاربات ومساومات لا تنتهي، وتفقر حتى المناطق العمرانية الكبيرة مثل العاصمة لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية لعدم تسوية أمر ملكيتها.

ثانياً- إشكالية البحث:

مما سبق ذكره فإن الإشكالية الجوهرية التي يتمحور حولها البحث هي:

▪ إلى أي مدى يمكن للضغط الذي يعيشه السوق العقاري بالجزائر اليوم أن يؤثر على توظيف

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؟

للإجابة على هذا الإشكالية الرئيسية والإمام بجوانبها ارتأينا تجزئتها إلى الأسئلة الفرعية التالية:

1. ما هو واقع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر؟

2. ما هي محددات توظيف الأنشطة الاقتصادية بالجزائر؟

3. ما مدى تأثير ضغط السوق العقاري على توظيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار؟

لذلك فإن الدراسة شملت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار للفترة الممتدة من 2012/09/01 إلى 2013/03/31.

ثالثاً- الفرضيات:

للإجابة على الإشكالية الرئيسية والأسئلة الفرعية، قمنا باختبار صحة الفرضيات التالية:

1. يلعب العقار الدور الأكبر في توظيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.

2. وجود دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في ولاية بشار يختزل مشكل العقار بالنسبة لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

3. الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي له تأثير بالغ الأهمية على الاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.

رابعاً- أهداف الدراسة:

إن الغرض من هذه الدراسة يتمثل فيما يلي:

- إعطاء نظرة حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر والتعرف على المناخ الاستثماري في هذا القطاع.
- إبراز محددات توطن الأنشطة الاقتصادية بالجزائر من خلال الدراسات النظرية لفكر توطن الأنشطة الاقتصادية والتعرف على السوق العقارية الجزائرية و أهم العوامل المحددة للضغط العقاري في الجزائر.
- دراسة طبيعة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار وتوضيح مختلف العراقيل التي تعيق الاستثمار في هذا القطاع.
- إبراز مدى تأثير ضغط السوق العقاري بولاية بشار على إختيار أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية لموطن مؤسساتهم من خلال البحث الميداني.

خامساً- منهج الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة واختبار صحة الفرضيات اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة الحالة.

سادساً- أدوات الدراسة:

أثناء إنجازنا لهذه الدراسة، اعتمدنا على مراجع مختلفة من كتب، مجلات، مذكرات، تقارير، ملتقيات وطنية ودولية، بالإضافة إلى المقابلات والإحصائيات التي تم جلبها من المؤسسات المعنية، زيادة على ذلك قمنا ببناء استبيان مكون من 26 سؤالاً يتضمن وصف دقيق حول صاحب المؤسسة الصغيرة والمتوسطة، البيانات الأولية الخاصة بالمؤسسة، معوقات نشاط هذه المؤسسات بولاية بشار بالإضافة إلى إبراز أثر الضغط العقاري على توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية.

سابعاً- الصعوبات التي واجهت الدراسة:

تتمثل أهم الصعوبات التي واجهتنا أثناء القيام بهذ الدراسة فيما يلي:

- قلة المراجع المتعلقة بالموضوع، وصعوبة الحصول على المتوفر منها.
- تعذر الوصول إلى بعض المعطيات والاحصائيات فيما يخص الجانب التطبيقي من الدراسة.
- عدم توافر الدقة في المعلومات التي تقدمها الجهات المكلفة بوضع الاحصائيات عن المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي يعيق الباحثين عن تقديم تحليلات أكثر دقة ومصداقية.

- صعوبة الحصول على معلومات من المستجوبين.

ثامناً- محتويات الدراسة:

للإلمام بالموضوع من جميع جوانبه قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول، الأول خصصناه لدراسة المناخ الاستثماري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، وذلك من خلال التطرق إلى الإطار النظري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودراسة واقع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر وأهم مشاكل ومعوقات الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. أما الفصل الثاني فقمنا بإبراز محددات توطن الأنشطة الاقتصادية بالجزائر وإلقاء نظرة على السوق العقارية الجزائرية وتوضيح أهم العوامل المحددة للضغط العقاري في الجزائر. أما الفصل الثالث فقد خصص للجانب التطبيقي للموضوع وذلك من خلال طرح استبيان وجه لعينة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بهدف الوقوف على واقعها والتعرف على المعوقات التي تحد من نشاطها ورفقيها وإبراز مشكل العقار كأحد أهم المشاكل التي تتحكم في إختيار موطنها.

الفصل الأول

مقدمة الفصل الأول

شهدت السنوات الأخيرة تزايد الإدراك في كثير من البلدان باختلاف درجة النمو فيها، بأن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تقوم بدور حاسم في توسيع النشاط الاقتصادي وتنوعه، وفي تحقيق الأهداف الإنمائية الأساسية. ومن الواضح أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تمثل الغالبية الساحقة من الطاقات الاقتصادية في معظم البلدان، سواء من حيث عدد المؤسسات أو من حيث العمالة.

وعلى الرغم من التوافق الأساسي في الآراء بين الباحثين الإنمائيين ومقرري السياسات بشأن ما للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من أهمية فائقة في عملية التنمية، لا يزال هناك إشكال فيما يخص إعطاء تعريفاً مناسباً لها وفي تحديد معالمها وأشكالها، ترتب عنه صعوبات كبيرة أمام المهتمين بهذا القطاع بشأن السياسة التي يتعين اختيارها من أجل مواصلة النهوض وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

نحاول من خلال هذا الفصل الذي قسمناه إلى ثلاث مباحث رئيسية، الإجابة في المبحث الأول منه على السؤال الرئيسي الذي ارتأينا أن نبدأ به وهو: الإطار النظري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وما هو التعريف المناسب لها على ضوء تجارب بعض الدول في هذا الجانب؟ أما في المبحث الثاني فقد خصصناه لدراسة واقع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر انطلاقاً من مراحل التطور التي مرت بها هذه المؤسسات ودورها في الاقتصاد الوطني، وصولاً إلى جهود الدولة الجزائرية في مجال ترقيتها، أما المبحث الثالث فقد تطرقنا فيه إلى أهم مشاكل و معوقات الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

المبحث الأول: الإطار النظري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

I. أسس تحديد مفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

إن محاولة تحديد مفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مع توضيح أهم معالمها والفرق بينها وبين التنظيمات الأخرى - المؤسسات المنزلية والحرفية والمؤسسات الكبيرة- ومجالات تدخلها، تطرح نفسها كضرورة أمام كل باحث يتناول هذا الموضوع بالدراسة والتحليل، وكذلك أمام مقرري السياسة التنموية في مختلف الدول عند إعدادهم لبرامج إنماء ومساعدة هذه المؤسسات.

1. عوامل صعوبة تحديد تعريف موحد للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

ثمة صعوبات كبيرة في وضع تعريف واضح خاص بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، يكون مقبولاً ويحظى بإجماع مختلف الأطراف المهمة بهذا القطاع، وذلك باعتراف العديد من الباحثين، وأيضاً باعتراف الهيئات والمنظمات الدولية^(*) المهمة بالتنمية الاقتصادية وترقية وإنماء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، فالأمر ليس بالسهولة التي تبدو عليه عند القيام بالمقارنة بين وحدة أو مؤسسة صغيرة ومؤسسة أخرى ذات حجم كبير، فالمشكل الذي يطرح يكمن أساساً في وضع الحدود الفاصلة بين هذه الوحدة أو المؤسسة الصغيرة والمتوسطة من جهة والمؤسسة الكبيرة من جهة أخرى، هل هذه الحدود هي نفسها في كل الدول؟ خاصة عند المقارنة بين الدول المصنعة والدول النامية، وفي نفس البلد، هل هذه الحدود هي نفسها عند المقارنة بين مؤسسة تجارية ومؤسسة صناعية، إذ باختلاف النشاط تختلف الحدود الفاصلة، إذن هناك عدة عوامل تتحكم في إيجاد و وضع تعريف شامل وموحد لهذه المؤسسات نتطرق إلى أهم هذه العوامل فيما يلي :

1.1 اختلاف درجة النمو الاقتصادي:

إن التفاوت في درجة النمو يقسم العالم إلى مجموعات متباينة، أهمها البلدان المتقدمة الصناعية والبلدان النامية و ينعكس هذا التفاوت على مستوى تطور التكنولوجيا المستعملة في كل دولة، وأيضاً في وزن الهياكل الاقتصادية، من مؤسسات و وحدات اقتصادية- يترجم ذلك في اختلاف النظرة إلى هذه المؤسسات والهياكل من بلد إلى آخر، فالمؤسسة الصغيرة والمتوسطة في اليابان أو الولايات المتحدة الأمريكية أو في أي بلد مصنع آخر يمكن اعتبارها متوسطة أو كبيرة في الجزائر أو المغرب. فإنطلاقاً من هذه النظرة نصل إلى نتيجة أن تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يختلف من بلد إلى آخر الأمر الذي يفسر غياب تعريف موحد صالح في جميع الدول.

^(*) تخلص مختلف الهيئات الدولية المهمة بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى نفس النتيجة فيما يتعلق بوضع تعريف لهذا القطاع. ومن هذه الهيئات نجد: OCDE, ONUDI, BIT.

2.1 اختلاف طبيعة النشاط الاقتصادي:

(تصنف المؤسسات حسب طبيعة النشاط الذي تمارسه إلى ثلاثة قطاعات رئيسية)¹:

– قطاع أولي: يضم مجموع المؤسسات التي تستخدم كعنصر أساسي أحد عوامل الطبيعة، كالزراعة والصيد واستخراج الخامات.

– قطاع ثان: يشمل المؤسسات التي تعمل في ميدان تحويل وإنتاج السلع.

– قطاع ثالث: يمثل قطاع الخدمات، كالنقل والتوزيع والتأمين.

وباختلاف النشاط الاقتصادي يختلف التنظيم الداخلي والهيكل المالية للمؤسسات، فعند المقارنة بين المؤسسة التي تنتمي إلى القطاع الصناعي وأخرى تنتمي إلى القطاع التجاري، تتضح الاختلافات، فبينما تحتاج المؤسسة الصناعية إلى استثمارات كبيرة في شكل مباني وهياكل ومعدات ولوازم، فإن المؤسسة التجارية تحتاج عكس ذلك إلى العناصر المتداولة من مخزونات البضائع والحقوق، لأن نشاطها يركز على عناصر دورة الاستغلال وأيضاً كما تستخدم المؤسسة الصناعية عدد كبير من العمال، فقد لا تحتاج المؤسسة التجارية لهذا العدد من العمال، أما على مستوى التنظيم الداخلي فإن طبيعة نشاط المؤسسة الصناعية يفرض توزيع المهام مع تعدد الوظائف ومستويات اتخاذ القرارات على عكس المؤسسة التجارية التي تتمتع بهيكل تنظيم بسيط، ولهذا يمكن اعتبار المؤسسة الصناعية الصغيرة والمتوسطة، بحكم حجم استثماراتها وعدد عمالها وتعدد تنظيمها، مؤسسة كبيرة في قطاع التجارة، إذن من الصعب أمام تنوع النشاط الاقتصادي الوصول إلى مفهوم واحد للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

3.1 اختلاف فروع النشاط الاقتصادي:

يتفرع كل نشاط اقتصادي حسب طبيعته إلى عدد كبير من الفروع الاقتصادية، فينقسم النشاط التجاري مثلاً إلى التجارة بالجملة والتجارة بالتجزئة، أو إلى التجارة الداخلية والتجارة الخارجية، وينقسم النشاط الصناعي بدوره إلى مؤسسات الصناعة الإستخراجية والصناعة التحويلية، وكل منهما يضم عدد من الفروع الصناعية، منها المؤسسات الغذائية وصناعة الغزل والنسيج والمؤسسات الكيماوية والصناعة المعدنية الأساسية وصناعة الورق وصناعة الخشب ومنتجاته، وتختلف كل مؤسسة حسب فرع النشاط الذي تنتمي إليه، من حيث كثافة اليد العاملة وحجم الاستثمارات الذي يتطلبه نشاطها، فمؤسسة صغيرة أو متوسطة تنشط في صناعة الحديد والصلب تختلف عن مؤسسة أخرى في الصناعة الغذائية أو المؤسسات النسيجية من حيث الحجم، فهذه الأخيرة قد تعتبر متوسطة أو كبيرة.

¹ Gilles Bressy, Economie d'entreprise, éd SIREY, 1990, p: 56.

4.1 العوامل التقنية:

يظهر العامل التقني في مستوى اندماج المؤسسات ذاتها، فإذا كانت المؤسسات في بلد ما أكثر اندماجا، فإنّ عملية إنتاج كافة الأجزاء تتم في مصنع واحد، وبالتالي يتجه حجم هذه المؤسسات نحو الكبر، وعلى العكس من ذلك فإذا كانت عملية الصنع مجزئة وموزعة على عدد من المؤسسات المستقلة عن بعضها والمتكاملة، سيؤدي إلى ظهور وحدات إنتاج صغيرة أو متوسطة.

5.1 العوامل السياسية:

يمكننا هذا العامل من تحديد مفهوم المؤسسة الصغيرة والمتوسطة وتبيان حدودها، والتمييز بين المؤسسات حسب رؤية واضعي السياسات والاستراتيجيات التنموية، وهذا من خلال معرفة مدى اهتمام الدولة ومؤسساتها بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمساعدات التي تقدمها لهذا القطاع لمواجهة الصعوبات التي تعترض طريقه.

6.1 إشكالية القطاع غير الرسمي:

تستعمل عادة تعاريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، انطلاقا من مقارنات دولية دون الأخذ بعين الاعتبار مكانة القطاع غير الرسمي، ويوجد مدخل هام في التنمية الاقتصادية لدراسة كل ما هو تقليدي ذو حجم صغير وتلك المؤسسات التي لا تدفع الضرائب، والتي تعرف بأنها خلية اقتصادية لها خصوصية في استعمالها الضعيف للعمالة، لها طابع إداري عائلي تنشط خارج نطاق قوانين الدولة¹. ولهذا فإن القطاع غير الرسمي من بين الأسباب التي أدت إلى خلط المفاهيم وصعوبة وضع تعريف موحد، إذ يوجد تباعد بين القطاع غير الرسمي التقليدي والقطاع الحديث من جهة، ومن جهة أخرى بين المؤسسات التقليدية غير القابلة للتوسع والمؤسسات الديناميكية القابلة لتحقيق معدلات نمو عالية واحتمال تطورها وتوسعها في المستقبل.

2. معايير تحديد تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

يعتمد جل الدول والمنظمات والهيئات العالمية في تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على جملة من المعايير الكمية والنوعية و فيما يلي تفصيل لذلك:

1.2 المعايير الكمية:

يخضع تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لجملة من المعايير والمؤشرات الكمية، لقياس أحجامها ومحاولة تمييزها عن باقي المؤسسات، ومن بين هذه المعايير نذكر:

¹ C.Bounoua : Développement de le petite et micro entreprise et gouvernance, colloque national, 2003, Alger, P: 5.

حجم العمالة، حجم المبيعات، قيمة الموجودات، التركيب العضوي لرأس المال، القيمة المضافة، رقم الأعمال، رأس المال المستثمر... الخ.

نشير إلى أن معيار حجم العمالة، وكذلك حجم رأس المال هما الأكثر استخداما وهذا نتيجة لسهولة الحصول على المعلومات المتعلقة بهذين العنصرين، و فيما يلي سنحاول أن نتعرض لهما بشيء من التفصيل:

1.1.2 معيار حجم العمالة:

يعتبر هذا العامل أحد أهم المعايير الكمية المستخدمة في تحديد تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث يعتمد على عدد العاملين في التفرقة بينها. وهناك اختلاف كبير بين الدول المتطورة والنامية فيما يتعلق بتطبيق هذا المعيار، حيث تعتبر الشركات الصغيرة في الولايات المتحدة الأمريكية واليابان، شركات متوسطة وربما كبيرة في دول أخرى، وحسب هذا المعيار تنقسم المؤسسات الاقتصادية إلى ثلاث أنواع:

أ- **المؤسسات الاقتصادية الكبرى:** وهي مؤسسات توظف عددا كبيرا من العمال، يتجاوز عددهم الآلاف وحتى مئات الآلاف في بعض الأحيان وينقسم هذا النوع من المؤسسات إلى:

- المؤسسات الكبرى دولية النشاط.

- المؤسسات الكبرى محلية النشاط.

ب- **المؤسسات المصغرة أو وحدات الاستغلال الفردي:** وتنشط هذه المؤسسات في مختلف فروع النشاط الاقتصادي وكافة مجالاته وهي تشترك في خاصية واحدة، تتمثل في أن إدارة هذا النوع من المؤسسات يقوم بها صاحب المشروع بصفة أساسية وقد يساعده مجموعة من العمال عند الحاجة شرط أن لا يزيد عددهم عن العشر عمال¹.

ج- **المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:** تحتل هذه المؤسسات موقعا وسطا بين النوعين السابقين، توظف بين عشرة عمال وخمسين عاملا. إلا أن هناك صعوبات في تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، اعتمادا على معيار حجم العمال ويرجع هذا للأسباب التالية:

- اختلاف ظروف البلدان النامية وتباين مستويات النمو.
- اختلاف ظروف الصناعة من فرع لآخر في نفس البلد.
- المستوى التكنولوجي المستخدم والذي يميل إلى تكثيف العمالة على رأس المال في البلدان النامية.

كما أن الاعتماد على هذا المعيار يكتنفه الغموض وهذا يقودنا إلى طرح التساؤل التالي:

¹ رابع خوني، حساني رقية: آفاق تمويل وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، الدورة التدريبية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، سطيف، الجزائر، أيام 25.28 ماي 2003، ص:2.

- هل تساوى عدد العمال في مؤسستين دليل على تساوي حجميهما مهما استخدمتا من تكنولوجيا؟ في الحقيقة إن هذا الأمر صعب جدا.

كذلك الحد الفاصل بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والكبيرة غير واضح وغامض إلى حد بعيد، فهل المؤسسة التي تشغل 200 عامل هي متوسطة والتي تشغل 201 هي كبيرة؟ ومتى نقول على مؤسسة أنها صغيرة؟

2.1.2 معيار رأس المال المستثمر:

إن الاعتماد على المعيار المالي وحده في تحديد ماهية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يعترضه عنصر الاختلاف في الحصيلة المالية، بسبب اختلاف المبيعات النقدية من عام إلى آخر باتجاه الزيادة أو النقصان، خاصة إذا حدث ارتفاع في معدل التضخم، فما نعتبره مؤسسة صغيرة أو متوسطة في هذا العام قد لا يكون كذلك في العام المقبل والعكس صحيح.

3.1.2 معيار العمالة و رأس المال المستثمر(معيار مزدوج):

يجمع هذا المعيار بين المعيارين السابقين، أي معيار العمالة ومعيار رأس المال في معيار واحد، حيث يعمل على وضع حد أقصى لعدد العمال بجانب مبلغ معين للاستثمارات الرأسمالية الثابتة. ينطوي هذا المعيار على علاقة عكسية بين العاملين وحجم رأس المال المستثمر¹:

- معيار كثيف العمالة يرتفع فيه معدل (العمالة/ رأس المال) ويستخدم هذا المعيار في الدول التي تعاني من البطالة أي لديها وفرة في العمالة.

- معيار كثيف رأس المال يرتفع فيه معدل (رأس المال/ العمل) ويستخدم هذا المعيار في الدول التي لديها وفرة في رأس المال.

4.1.2 معيار التقدم التكنولوجي:

اعتمادا على نوعية التكنولوجيا المستخدمة في العملية الإنتاجية التي تقوم بها المؤسسة يتم تحديد تعريف هذه الأخيرة، إلا أنه يعاب على هذا المعيار عدم تناسبه مع الجزء الأكبر من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، باعتبار أن هذه الأخيرة كثيفة العمالة، كما يعاب عليه أيضاً تعدد الأنماط التكنولوجية التي يمكن الاعتماد عليها في العملية الإنتاجية الواحدة، وبالتالي فإن قيمة رأس المال المستثمر والعمالة المستخدمة في

¹ بوسهين أحمد: الاستثمار في المؤسسات المصغرة ودورها في التنمية المحلية بمنطقة الجنوب الغربي، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011، ص: 69.

المؤسسة قد تختلف تبعاً لمصدر التكنولوجيا المستخدمة¹، فاستخدام التكنولوجيا المتقدمة قد يؤدي إلى تخفيض العمالة والعكس صحيح.

5.1.2 معيار حجم وقيمة الإنتاج:

طبقاً لهذا المعيار فإنه يمكن تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال حجم وقيمة إنتاجها، إلا أنه يعاب على هذا المعيار عدم صلاحيته في المؤسسات التي تنتج منتجات مختلفة مما يخلق صعوبة في الجمع العيني، أما معيار قيمة الإنتاج فيعيبه عنصر السعر، الذي قد يكون مضللاً في حالة التغير الكبير في الأسعار.

2.2 المعايير النوعية:

يعتقد من يستخدم المعايير النوعية بأن النشاط الاقتصادي والاجتماعي يمكن أن يكون محددًا لنوع المؤسسة ويتخذ في ذلك عدة معايير لوضع الحدود الفاصلة بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وباقي المؤسسات الاقتصادية، ولتحديد هذه المعايير بدقة يرى الكثير من المختصين أن أية مؤسسة يمكن اعتبارها صغيرة أو متوسطة إذا توفرت فيها خاصتين من الخصائص التالية على الأقل:

- استقلالية الإدارة، حيث عادة ما يكون المسيرين أصحاب المؤسسة.
 - ملكية المؤسسة أو رأس مالها تعود لفرد أو مجموعة أفراد.
 - تمارس المؤسسة نشاطها محلياً، إلا أن اجتياحها للأسواق يمكن أن يمتد خارجياً، كما أن أصحاب المؤسسة والعاملون فيها يقطنون في منطقة واحدة.
- تعتبر هذه المؤسسة صغيرة الحجم إذا ما قورنت بمؤسسة كبيرة تمارس نفس النشاط. ولقد استند القانون في الولايات المتحدة الأمريكية (Small business act) سنة 1953. على هذه المعايير لتحديد مفهوم المؤسسة الصغيرة والمتوسطة فهي " المؤسسة التي لم يتم امتلاكها أو إدارتها بطريقة مستقلة، بحيث لا تسيطر على المجال الذي تعمل فيه".
- انطلاقاً من هذا المفهوم، وأخذاً بعين الاعتبار المعايير النوعية يمكن القول أن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هي التي تتميز عن غيرها بـ:

¹ حاتم مأمون محمد المقدم، دور التنمية البشرية في دعم ورفع كفاءة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مصر، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الاقتصاد، جامعة عين شمس، مصر، 2007، ص: 79.

أ- معيار الملكية أو المعيار القانوني:

إن ملكية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تعود أغلبها إلى القطاع الخاص في شكل شركات أشخاص أو شركات أموال، حيث يلعب المالك دورا كبيرا في إدارتها، وفي بعض الدول مثل الجزائر تمتلك الدولة عددا من هذه المؤسسات.

ب- معيار المسؤولية:

تعود كل القرارات المتخذة داخل المؤسسة إلى المالك و صاحب المشروع، فيجمع بين عدة وظائف في آن واحد كالتسيير، التسويق والتمويل، عكس المؤسسات الكبيرة المتميزة بتقسيم الوظائف على عدة أشخاص¹.

ج- معيار حصة المؤسسة من السوق:

بالنظر إلى العلاقة الحتمية التي تربط المؤسسة بالسوق كونه الهدف الذي تؤول إليه منتجاتها فهو يعتبر بهذا مؤشرا لتحديد هذه المؤسسة بالاعتماد على وزنها وأهميتها داخل السوق، الذي كلما كانت حصة المؤسسة فيها كبيرة وحظوظها وافرة كلما اعتبرت هذه المؤسسة كبيرة، أما تلك التي تستحوذ على جزء قليل منه، تنشط في مناطق و محلات محدودة فتعتبر صغيرة أو متوسطة .

لكن هذا المؤشر أي السوق له حالات عدة فقد يكون في حالة منافسة تامة، أي وجود عدد كبير من المنتجين كل منهم ينتج جزء ضئيل من حجم الإنتاج الإجمالي المعروض في السوق، أو حالة الاحتكار التام حيث يوجد منتج واحد فقط، أو حالة المنافسة الاحتكارية المتمثلة في وجود عدد كبير من المنتجين ينتج جزء بسيط من مجموع الإنتاج، وأخيرا احتكار القلة أي عدد قليل من المنتجين يسيطرون على السوق، و في ظل هذه الحالات المتعددة للسوق فإنه يصعب علينا تحديد تعريف بهذا المؤشر .

3. تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

1.3 تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لدى بعض المنظمات الدولية:

1.1.3 تعريف هيئة الأمم المتحدة: تقر هيئة الأمم المتحدة في تقرير لها حول دور المحاسبة في المؤسسات المصغرة والصغيرة، أنه لا يوجد تعريف عالمي متفق عليه عموماً للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لذلك استندت في دراستها تعريف تقريبي لهذه المؤسسات على معيار العمالة والحجم، حيث

¹ زغيبب شهرزاد، عيساوي، المؤسسات المتوسطة والصغيرة في الجزائر-واقع وآفاق- الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، الاغواط، الجزائر، 8-9 افريل، 2002، ص:172

يشكلان عاملاً هاماً في تحديد الطبيعة الاقتصادية للكيانات التجارية وأوردت التعاريف التالية لأغراض هذه الدراسة¹:

- **المؤسسة الصغيرة:** المؤسسة التي تستخدم ما بين 6 و50 شخصاً، ويكون لهذا العمل غالباً عدد من خطوط النشاط، ومن المحتمل أن يكون له أكثر من موقع مادي واحد.

- **المؤسسة المتوسطة:** وتعرف على أنها تلك المؤسسة التي تستخدم ما بين 51 و250 عامل، ويكاد يكون مؤكداً أن تعمل هذه المؤسسة في أكثر من موقع.

2.1.3 تعريف منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (UNIDO): المشروعات الصغيرة هي تلك المشروعات التي يديرها مالك واحد، ويتكفل بكامل المسؤوليات وبأبعادها الطويلة الأجل (الإستراتيجية)، والقصيرة الأجل (التكتيكية)، كما يتراوح عدد العاملين فيها ما بين 1 و50 عاملاً².

3.1.3 تعريف البنك الدولي: يميز البنك الدولي عن طريق فرعه المؤسسة الدولية للتمويل ما بين ثلاثة أنواع من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهي³:

أ- **المؤسسة المصغرة:** وشروطها أن يكون عدد موظفيها أقل من 10 وإجمالي أصولها أقل من 100.000 دولار أمريكي ونفس الشرط السابق ينطبق على حجم المبيعات السنوية.

ب- **المؤسسة الصغيرة:** وهي التي تضم أقل من 50 موظفاً وتبلغ أصولها أقل من 3 مليون دولار أمريكي وكذلك الحال بالنسبة لحجم المبيعات السنوية.

ج- **المؤسسة المتوسطة:** ويبلغ عدد موظفيها أقل من 300 موظف أما أصولها فهي أقل من 15 مليون دولار أمريكي ونفس الشيء ينطبق على حجم المبيعات السنوية.

4.1.3 تعريف منظمة العمل الدولية (OMT): تعرف منظمة العمل الدولية المؤسسات الصغيرة على أنها تلك المؤسسات التي يعمل بها 50 عاملاً، وتحدد مبلغاً لا يزيد عن 1000 دولار لكل عامل، تزداد إلى 5000 دولار في بعض الصناعات، على أن لا يزيد رأس مال المنشأة عن 100000 دولار⁴.

¹ محمد البشير ميروك، صالح حميدات: واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأفاقها المستقبلية في الجزائر، الملتقى الوطني الرابع حول: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كرهان جديد للتنمية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، يومي 13 و14 أبريل 2008.

² حسان خضر، تنمية المشاريع الصغيرة، مجلة "جسر التنمية"، المعهد العربي للتخطيط، المجلد 01، سبتمبر 2002، الكويت، ص: 03.

³ عثمان لخلف، واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وسبل دعمها وتنميتها؛ دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية (غير منشورة)، جامعة الجزائر، 2000 الجزائر، 1992، ص: 11.

⁴ نفس المرجع السابق، ص: 12.

2.3 تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لدى بعض الدول الرائدة (الصناعية): لقد أدى اختلاف درجة النمو الاقتصادي كما قلنا سالفا من دولة لأخرى إلى تبني كل دولة تعريفا خاصا بها إما معتمدة على الجانب القانوني أو الإداري وهذه بعض التعاريف التي جاءت بها الأقطاب الاقتصادية الثلاثة في العالم:

1.2.3 تعريف الولايات المتحدة الأمريكية: اعتمدت الو.م. أ في تعريفها للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة على معيار حجم المبيعات وعدد العاملين، ولذلك فقد حدد القانون حدودا عليا للمؤسسة الصغيرة كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (1-I): تعريف الو.م. أ للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

نوع المؤسسة	المؤسسات الخدمية والتجارة بالتجزئة	مؤسسات التجارة بالجملة	المؤسسات الصناعية
المعيار المعتمد	من 1 إلى 5 مليون دولار أمريكي كمبيعات سنوية	من 5 إلى 15 مليون دولار أمريكي كمبيعات سنوية	عدد العمال 250 عامل أو أقل

المصدر: من اعدد الطالب حسب ما جاء في :

Gross. H, *Petites entreprises et grands marchés*, Paris, Éditions d'organisation.1958. p 16

2.2.3 تعريف اليابان:

استنادا للقانون الأساسي حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لعام 1963، فإن التعريف المحدد لهذا القطاع في اليابان يلخصه الجدول رقم (2-I) بحيث يميز بين مختلف المؤسسات على أساس طبيعة النشاط.

الجدول رقم (2-I): التعريف الياباني للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

القطاعات	رأس المال المستثمر	عدد العمال
المؤسسات المنجمية والتحويلية والنقل وباقي فروع النشاط الصناعي	اقل من 100 مليون ين	300 عامل أو أقل
مؤسسات التجارة بالجملة	اقل من 30 مليون ين	100 عامل أو اقل
مؤسسات التجارة بالتجزئة والخدمات	اقل من 10 مليون ين	50 عامل أو اقل

المصدر: عثمان لخف، دور ومكانة الصناعات الصغيرة والمتوسطة في التنمية الاقتصادية، حالة الجزائر، 1992، ص:11.

3.2.3 تعريف الاتحاد الأوروبي:

اعتمد الاتحاد الأوروبي في تعريفه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة على ثلاثة معايير أساسية وهي معيار العمالة ومعياري ماليتين و هما رقم الأعمال و الحد الأقصى للموازنة والجدول رقم (3-I) يلخص ذلك:

الجدول رقم (3-I): تعريف الاتحاد الأوروبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

نوع المؤسسات	عدد العمال	رقم الأعمال	الحد الأقصى للموازنة
المصغرة	أقل من 10 عمال	أقل من 2 مليون يورو	أقل من 2 مليون يورو
الصغيرة	أقل من 50 عامل	أقل من 10 ملايين يورو	أقل من 10 ملايين يورو
المتوسطة	أقل من 250 عامل	أقل من 50 مليون يورو	أقل من 43 مليون يورو

المصدر:

- Journal officiel de l'Union européenne : **concernant la définition des micros، petites et moyennes entreprises** notifiée sous le numéro C(2003) 1422، Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE، CE /361/2003

3.3 تعريف الجزائر للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

يتلخص تعريف الجزائر للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القانون رقم 01 - 18 الصادر في 2001 المتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والذي اعتمدت فيه الجزائر على معياري عدد العمال ورقم الأعمال حيث يحتوي هذا القانون في مادته الرابعة على تعريف مجمل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ثم تأتي بعد ذلك المواد 6،7 منه لتبين الحدود الفاصلة بين هذه المؤسسات فيما بينها على النحو التالي:

- **المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:** تعرف مؤسسة صغيرة ومتوسطة مهما كانت طبيعتها القانونية، بأنها مؤسسة إنتاج السلع والخدمات تشغل ما بين 1 و250 عامل، ولا يتجاوز رقم أعمالها السنوي مليار دينار أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 500 مليون دينار مع استثناءها لمعيار الاستقلالية¹.
أما تعريف كل مؤسسة على حدا فهو كالتالي:

أ- **المؤسسة المصغرة:** تعرف المؤسسة المصغرة بأنها مؤسسة تشغل ما بين عامل واحد إلى 09 عمال، و تحقق رقم أعمال أقل من 20 مليون دينار أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 10 ملايين دينار².

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 صادرة يوم 30 رمضان 1422 الموافق ل 15 ديسمبر 2001 يتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة رقم 01-18، المادة 4، ص: 05.

² نفس المرجع، المادة 07، نفس الصفحة.

ب- المؤسسة الصغيرة: تعرف المؤسسة الصغيرة على أنها كل مؤسسة تشغل ما بين 10 أو 49 شخصا ولا يتجاوز رقم أعمالها السنوي 200 مليون دينار أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية 100 مليون دينار¹.

ج- المؤسسة المتوسطة: تعرف المؤسسة المتوسطة بأنها مؤسسة تشغل ما بين 50 و 250 عامل، ويكون رقم أعمالها محصور بين 200 مليون دينار ومليار دينار أو يكون مجموع حصيلتها السنوية ما بين 100 و 500 مليون دينار².

والجدول التالي يلخص ما جاء في التعريف السابق.

الجدول رقم (I-4): تعريف الجزائر للمؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة.

عدد العمال	رقم الأعمال	مجموع الميزانية
أقل من 10	أقل من 20 مليون دج	أقل من 10 مليون دج
أقل من 50	أقل من 200 مليون دج	أقل من 100 مليون دج
أقل من 250	من 200 مليون دج إلى 2 مليار دج	بين 100 مليون دج و 500 مليون دج

المصدر: من إعداد الطالب اعتماداً على ما جاء في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 الصادرة يوم 30 رمضان 1422 الموافق لـ 15 ديسمبر 2001، ص: 5 - 6.

II. مكانة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الفكر الاقتصادي:

بدأت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالظهور في بداية القرن العشرين، وتزايد الاهتمام بها من قبل دول العالم الثالث بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية، حيث ظهرت في مختلف المجالات والأنشطة لمواجهة البطالة والعمل على الحد منها خاصة مع تزايد نسبة الشباب في معظم دول العالم.

وقد حظيت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بدعم ورعاية المؤسسات الحكومية من خلال إصدار التشريعات التي حققت لها الاستقرار والحماية والنمو والتطور والتكامل فيما بينها، ومساعدتها على تسويق إنتاجها، ونتيجة للنجاحات التي حققتها هذه التقنية في تحقيق أهدافها، والدور الكبير الذي لعبته في اقتصاديات الدول، تم تطوير تقنيات الإقراض والإعانة لها وحمايتها من المتغيرات الاقتصادية الطارئة.

وتعتبر المنظمة العالمية للصناعة والبنك الدولي، من أهم المنظمات التي اهتمت بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في العالم، حيث قاما بوضع مراكز لدعمها، وللتدريب على كيفية إنشائها وإدارتها وتنميتها

¹ نفس المرجع.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، نفس المرجع.

وتطويرها، وإعداد برامج إقليمية للمساعدة في نشر هذه المشروعات في الدول النامية لتحسين مستوى المعيشة، وتوفير فرص عمل ملائمة وخاصة لفئة الشباب.

ويمكن قياس دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومدى مساهمتها في الاقتصاد من خلال ثلاثة معايير هي التشغيل، الإبداع وحصتها من العدد الكلي من المنشآت الاقتصادية، حيث أنه من أهم مزايا هذه المؤسسات أنها تعتبر مجالاً خصباً للتطوير والإبداع والأفكار الجديدة، وتعد مصدراً رئيسياً لتوفير فرص العمل في اقتصاديات الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، كما تساهم في تطوير وتنمية المناطق الريفية الأقل حظاً في النمو وتدني مستوى المعيشة، وارتفاع معدلات البطالة بها، وتحد من القدرة على الاحتكار، كما تعتبر نواة للمؤسسات الكبيرة.

1. عوامل ظهور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

كان للمؤسسة الكبيرة قبل السبعينيات من القرن الماضي الأهمية الكبرى من الفكر الاقتصادي والاجتماعي مما جعلها تحتل مكانة مميزة في أغلب القرارات السياسية لأي بلد باعتبارها رمز للتصنيع والتطوير التكنولوجي والنمو الاقتصادي والاجتماعي مستندين في ذلك على فكرة أن "الأكبر هو الأفضل". إلا أنه ومع مرور الوقت تغيرت الأفكار لصالح المؤسسة الصغيرة والمتوسطة حيث أصبحت محور الدراسات الاقتصادية باعتبارها كيانا مختلفا في حجمه وفي طريقة تسييره وإستراتيجيته ومعالجته للمشاكل المطروحة.

ويعود تزايد وتنامي المبادرات الرامية لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى العوامل التالية:

1.1 الأزمة الاقتصادية: تعتبر الأزمة الاقتصادية التي حدثت في السبعينات من القرن الماضي أحد أهم الأسباب لتزايد ونمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في العالم، حيث كان لها أثر كبير على الأوضاع الاقتصادية للدول وخاصة الدول النامية مما أدى إلى انهيار الأوضاع المالية لها في منتصف الثمانينات، الأمر الذي أضعف القدرات الاستثمارية داخل هذه البلدان، وبالتالي عدم قدرتها على خلق مؤسسات من الحجم الكبير وحتى عدم القدرة على الحفاظ على تلك القائمة منها.

2.1 تبني الاستراتيجيات الجديدة : عمدت المؤسسات الكبرى إلى تغيير طريقة عملها وانتهاج إستراتيجية جديدة في العمل تهدف إلى تخفيض تكلفة الإنتاج الداخلي والتي أدت بها إلى تشجيع المناولة أو ما يعرف بظاهرة " النمو الشبكي" وهي إستراتيجية هدفها التقليل من تكلفة الإنتاج والمحافظة في نفس الوقت على مراقبة هياكل الإنتاج وصيرورتها.

3.1 التحولات الاقتصادية العالمية: إن التحولات الاقتصادية في تلك الفترة وما صاحبها من تطبيق لبرامج التعديل الهيكلي في عدد من الاقتصاديات النامية، كضرورة فرضتها المنظمات المالية الدولية، كصندوق النقد الدولي والبنك العالمي على البلدان النامية والتي طرحت حتمية تنمية وتطوير هذا النوع من المؤسسات، لمعالجة مظاهر التخلي عن بعض الأنشطة وامتصاص البطالين المسرحين من مناصب عملهم بسبب إعادة الهيكلة لقطاعات النشاط الاقتصادي، كان له الأثر الكبير في بروز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في العالم آنذاك.

4.1 الاهتمام المتزايد من طرف المؤسسات المالية والنقدية الدولية: نظراً للخصائص التي تتمتع بها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من سهولة الإنشاء والمرونة، والدور الذي تلعبه في التخفيف من عبء الفقر والبطالة التي تعاني منها شعوب الدول النامية خاصة، جعل المؤسسات المالية والنقدية الدولية تولي لها اهتمام خاص الأمر الذي أدى إلى تزايدها.

5.1 الدور الكبير للقطاع الخاص: في ظل الأوضاع الاقتصادية السائدة آنذاك وبروز القطبية الأحادية وإيمان جل الدول بالتوجه الرأسمالي، برز دور القطاع الخاص كموجه للاقتصاد بذل القطاع العام، الأمر الذي ساهم في ظهور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتكاثرها.

إن بروز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للوجود أدى بالاقتصاديين إلى الاهتمام بها بعدما كان جل اهتماماتهم بالمؤسسة الكبيرة والبحث في أهميتها ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما سنتطرق له في الفقرة القادمة مع عرض بعض التجارب الدولية والعربية الرائدة في مجال تفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

2. دور وأهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية:

تحظى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الوقت الراهن باهتمام واضعي السياسات الاقتصادية والاجتماعية في مختلف دول العالم المتقدمة والنامية على حد سواء، وقد أجمع الباحثين على حيوية هذا القطاع و دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية، خاصة المؤسسات الصناعية المنتجة التي تساهم في إنعاش الاقتصاد وتحسين الدخل القومي، كما أن سهولة تكيفها مع البيئة ومرونتها تجعلها قادرة على رفع التحديات التنافسية والتنموية ومنه غزو الأسواق الخارجية، وهذا يكسبها موقعا جديدا ضمن خريطة الاقتصاد العالمي، كما أصبحت تمثل أفضل الوسائل المتاحة للإنعاش الاقتصادي والاجتماعي، في ظل الإصلاحات الاقتصادية وذلك من خلال إسهاماتها في مجالات عديدة والتي نبرزها فيما يلي:

- تساهم في خلق فرص العمل والتخفيف من البطالة من خلال تشغيل الشباب وذلك بتكلفة منخفضة نسبيا إذا ما قورنت بتكلفة خلق فرص العمل بالمؤسسات الكبرى؛
- الارتقاء بمستوى الادخار والاستثمار من خلال تعبئة رؤوس الأموال من الأفراد والجمعيات والهيئات غير الحكومية، وغيرها من مصادر التمويل الذاتي، الأمر الذي يعني استقطاب موارد مالية كانت موجهة إلى الاستهلاك الفردي غير المنتج؛
- الاعتماد على الموارد المحلية وبالتالي تقلل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من الاستيراد؛
- تحقيق التوازن الجغرافي لعملية التنمية، حيث تتسم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالمرونة في التوطن والتنقل بين مختلف المناطق أو الأقاليم، الأمر الذي يساهم في خلق مجتمعات إنتاجية جديدة في المناطق النائية والريفية، وإعادة التوزيع السكاني، والحد من الهجرة إلى المدن الكبرى؛
- تعمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على توفير السلع والخدمات للاستهلاك النهائي والوسيط وبالتالي يزيد الدخل القومي للبلاد؛
- تقضي المؤسسات الصغيرة و المتوسطة على التضخم من خلال القضاء على التحويلات المالية غير المنتجة بامتصاصها، للاستثمار والتشغيل الاقتصادي؛
- تساعد المؤسسات الصغيرة و المتوسطة على زيادة المبيعات والتوزيع مما يقلل من التكاليف المتعلقة بالتخزين ومن ثم التسويق، ما يؤدي إلى توصيل السلع للمستهلك بأقل تكلفة ممكنة؛
- تكوين علاقات وثيقة مع المستهلكين في المجتمع، وذلك بحكم قربها من المستهلكين حيث تسعى جاهدة للعمل على اكتشاف احتياجاتهم مبكرا والتعرف على طلباتهم بشكل تام وبالتالي تقديم السلع والخدمات؛
- تساهم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تكوين الإطار المحلي وتدريب الأفراد على المهارات الإدارية والإنتاجية والتسويقية والمالية لإدارة أعمال هذه المؤسسات خاصة في البلدان النامية في ظل قلة وضعف إمكانيات معاهد الإدارة ومراكز التدريب بها¹؛
- تعمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على التخفيف من المشكلات الاجتماعية ويتم ذلك من خلال ما توفره هذه المؤسسات من مناصب شغل سواء لصاحب المؤسسة أو لغيره، وبذلك تساهم في حل مشكلة البطالة، (كما أن ما تنتجه من سلع وخدمات موجهة إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا وفقرا توجد علاقات للتعامل مما يزيد الإحساس بأهمية التآزر والتآخي بصرف النظر عن الدين

¹ علي غربي وآخرون ، تنمية الموارد البشرية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2000 ، ص: 109 .

واللون والجنس)¹. إن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أقدر على احتواء مشكلات المجتمع مثل البطالة و التهميش والفراغ و ما يترتب عليهم من آفات اجتماعية خطيرة عن طريق منحهم مناصب عمل تؤمن لهم الاستقرار النفسي والمادي.

3. بعض التجارب الدولية الرائدة في مجال تفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

رغم أن معظم التجارب الدولية في مجال تنمية وتطوير المشاريع الصغيرة والمتوسطة تلتقي من حيث المبدأ في الإقرار بدور هذه المشاريع في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وحاجة هذه المشاريع ذاتها إلى الرعاية وتوفير البيئة الملائمة لنموها، كما تلتقي أيضاً بكونها تجارب نجحت في تحقيق أهدافها في ظل الظروف الخاصة بكل دولة، ومع ذلك فلكل دولة تجربة تميزها عن تجارب الدول الأخرى. وفيما يلي نستعرض بعضاً من هذه التجارب لتوضح لنا كيف استطاعت هذه الدول تنمية وتطوير المشاريع الصغيرة والمتوسطة بها.

3.1 التجربة الكورية: من أجل النهوض باقتصادها، انتهجت كوريا بداية من عام 1961 مجموعة من الخطط التنموية والتي بدأتها بخطة التنمية الاقتصادية مما ضاعف من إجمالي ناتجها القومي، حيث وضعت الحكومات المتتالية تنظيماً مرتبطاً بتنمية الصناعات الصغيرة والمتوسطة تمثل في إنشاء هيئة لتدعيم الصناعات الصغيرة والمتوسطة وتوجيهها نحو التصدير، كما تم إنشاء بنك متخصص في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في عام 1961 يهدف إلى دعم الأنشطة الاقتصادية المختلفة لتلك المؤسسات، واتبع هذا البنك أسلوب تقديم القروض والتسهيلات الائتمانية بالعملة المحلية والأجنبية، وقبول الودائع والمشاركة في رؤوس أموال المشروعات وعمليات النقد المحلي والأجنبي وتقديم الخدمات الاستثمارية في الأعمال الإدارية والفنية، مع تقديم حافز للمصدرين عن طريق دعم أسعار الفائدة من هذه القروض بالعملة المحلية بمنحهم أسعار فائدة تفضيلية.

وتعتبر المشاريع الصغيرة والمتوسطة العمود الفقري للاقتصاد الكوري، حيث بلغ عددها سنة 2007 2.974.185 مؤسسة، وتشكل نسبة 99.9% من المجموع الكلي للمشاريع العاملة في كافة القطاعات الاقتصادية، وتوظف نحو 11149134 عامل من أصل 12.612.692 عامل، أي نحو 4,88% من مجموع القوى العاملة في كوريا. وتمثل المشاريع الصغيرة و المتوسطة أيضاً نحو 99.4% من مجمل

¹ سمير علام، إدارة المشروعات الصناعية الصغيرة، مطبعة مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، القاهرة، 1993، ص: 67

المشاريع العاملة في الصناعة التحويلية، وتساهم بنحو 8,52% من إجمالي القيمة المضافة المتولدة في هذا القطاع¹.

وقد وفرت الحكومة العديد من الحوافز لأصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة، منها الإعفاءات الضريبية، وسياسة القروض بمعدلات فوائد مميزة وتخفيضات ضريبية للسنوات الأولى من عمر المشروع، بالإضافة إلى إعفاءات أو تخفيضات جمركية على الواردات التي لا تنافس الصناعة المحلية، مثل المعدات الرأسمالية والقطع والأجزاء والمواد الخام، ودفع بدل إهلاك الأصول الإنتاجية.

وهكذا فمن أجل تطوير الصناعات المساندة للصناعات الكبيرة بدأت الحكومة بالتركيز على تشجيع إقامة الصناعات الصغيرة والمتوسطة من خلال توفير برامج وحوافز متعددة للمساعدة. وبفضل سياسات الدعم المتنوعة ازداد عدد المشاريع الجديدة بشكل مستمر خلال عقد التسعينات وتغيرت الريادة وبيئة الأعمال بشكل مثير منذ بداية عقد الستينات (1960). فقد بثت الحكومة الروح الريادية لدى المواطنين وحثتهم على خلق أعمال جديدة، وهيئات البيئات المناسبة والأجواء الملائمة للمشاريع الريادية الجديدة. وقد تغيرت أيضا سلوكيات النخبة المتعلمة من الشباب. فقد كان يفضل هؤلاء الشباب سابقا العمل في الشركات الكبرى أو القطاعات الحكومية كوظائف دائمة لهم، لكن تغير الوضع اليوم، فقد ازداد بشكل ملحوظ إعداد الشباب الراغبين في العمل بمشاريع خاصة بهم أو في المشاريع الصغيرة أو المتوسطة الواعدة. ويعزى السبب في الإقبال على أعمال الريادة إلى البطالة العمالية وعدم الاستقرار الوظيفي.

كما يعزى زيادة أهمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الكوري ككل، إلى تحول الاقتصاد الكوري نحو الاقتصاد المعتمد على المعرفة، وسياسات الدعم الحكومية لمشاريع التكنولوجيا ذات المخاطرة العالية.

وقد تباينت الإجراءات والسياسات التي تبنتها كوريا الجنوبية ونفذتها من وقت لآخر، من مرحلة إلى أخرى من التطور الاقتصادي للدولة، ولكن أكثر السياسات والإجراءات التي أثبتت كفاءة وفاعلية في دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة، يمكن اعتبارها كما يلي:

أ- **برامج تشجيع التصدير:** قامت الحكومة الكورية بتشجيع صادرات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث أقيمت مراكز دعم التصدير، كما تم إنشاء الوكالة الكورية لتشجيع التجارة والاستثمار، والتي ساهمت في تشجيع الأنشطة التجارية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الأسواق الخارجية.

¹ The National Statistics Office, Survey Report on Basic statistics of Businesses in Korea (2007)

ب- تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لتطوير تكنولوجيا جديدة: حيث تقوم المؤسسات المتخصصة في تقييم التكنولوجيا، بتقييم التكنولوجيا التي طورتها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ومن ثم تضمن هذه المؤسسات قيمة هذه التكنولوجيا، بعد ذلك تقوم المؤسسات المالية بمنح القروض لهذه المؤسسات، اعتماداً على نتائج التقييم التكنولوجي.

ت- الدعم المالي: تم في عام 1976 إنشاء الصندوق الكوري لضمان القروض، لمساعدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تعاني من الافتقار إلى ضمان للقروض لتمكينها الحصول على رأس المال المطلوب للقيام بالمشروع.

ث- الحوافز الضريبية: الحوافز الضريبية التي تمنحها الحكومة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة تشمل ما يلي:

- إعفاء أو تخفيض ضريبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجديدة التي تقام خارج مناطق المدن، وفي المناطق الريفية.

- تخفيض قيمة ضريبة الدخل بنسبة 50% في نهاية السنة الأولى من إنشاء المؤسسة، ولمدة 5 سنوات. وقد بلغت نسبة مساهمة المشاريع الصغيرة والمتوسطة في إجمالي الصادرات الكورية للأعوام 2005-2008 نحو 31.25% سنوياً في المتوسط. وقد بلغت قيمة صادرات المشاريع الصغيرة والمتوسطة نحو 850.121 مليار دولار عام 2008، أي بزيادة تعادل خمسة أضعاف ما كانت عليه صادراتها عام 1988¹.

ومن حيث التوزيع النسبي لصادرات المشاريع الكورية الصغيرة والمتوسطة في عام 2004، فقد استحوذت الإلكترونيات والمنتجات الكهربائية على نسبة 32.5%، الماكينات ومعدات المواصلات 15.8%، الصناعات النسيجية 14.7%، المنتجات الكيماوية 12.5%، الحديد والفولاذ والمنتجات المعدنية 9.7%، البلاستيك والمطاط والجلود 4.0%، أخرى.. 10.8%.

2.3 التجربة اليابانية: تعتبر اليابان إحدى أهم الدول التي يمكن الاستفادة من تجربتها في مجال إقامة وتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وهي بمثابة نموذج يمكن أن يحتذى به من قبل كل الدول الراغبة في تنمية اقتصادياتها من جهة والتغلب على مشاكل البطالة والفقر من جهة أخرى.

¹ سمير زهير الصوص، بعض التجارب الدولية الناجحة في مجال تنمية وتطوير المشاريع الصغيرة المتوسطة - نماذج يمكن الاحتذاء بها في فلسطين - ، مكتب محافظة قلقيلية 2010، ص: 25.

انتهجت اليابان إستراتيجية محكمة لتنمية وتطوير المشاريع الصغيرة والمتوسطة، حيث كانت البداية من تحديد تعريف واضح ومحدد لها ثم منح التسهيلات من إعفاءات من الضرائب والرسوم وتوفير المساعدات الفنية والتمويلية والإدارية والتسويقية لها، وحمایتها من الإفلاس بالسماح لها بالحصول على قروض بدون فوائد وبدون ضمانات.

(1) أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الياباني:

للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في اليابان أهمية كبيرة تتركز في قدرتها الفائقة على دعم النمو الاقتصادي وإحداث تغييرات في المناخ التجاري والعملي للدولة بسبب مرونتها والمهارة التي تتميز بها، بالإضافة إلى قدرتها على التحول إلى شركات كبرى. ويوضح الجدول التالي بعض النسب التي توضح مدى أهمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة للاقتصادي الياباني:

الجدول رقم (I-5): يوضح مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الياباني:

القيمة	نسبة مشاركة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
81%	قوة العمل
99%	المنشآت التجارية
51%	المنتجات المصنعة

المصدر: أحمد فايق دلول، دور المشروعات الصغيرة في دعم الاقتصاد الفلسطيني، 2009، ص: 88.

(2) السياسات الحكومية وخطط تقديم الدعم والتسهيلات:

قامت الحكومة اليابانية بوضع العديد من السياسات التي من شأنها أن تقوم بدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتمثلت في الآتي:

- تسهيلات تمويلية:

تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في اليابان بعض الصعوبات من ناحية الحصول على التمويل اللازم لها من الهيئات التمويلية الخاصة، ونظرا لتزايد حاجاتها لتمويل أنشطتها المختلفة، كانت الحاجة إلى وجود هيئات تمويلية حكومية تستطيع أن توفر تمويل مستقر، بالإضافة إلى استطاعها الوقوف في مواجهة التقلبات التي قد يشهدها الاقتصاد من وقت إلى آخر، ومن بين هذه الهيئات، هيئة تمويل المؤسسات الصغيرة اليابانية التي أنشئت عام 1953، بالإضافة إلى الهيئة القومية للتمويل التي أنشئت عام 1949.

- إنشاء هيئات خاصة من أجل توفير الدعم اللازم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في المجالات المختلفة:

نظراً للأهمية الكبيرة التي تتمتع بها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في اليابان، فالحكومة لم تدخر جهداً من أجل توفير الدعم اللازم والاستشارات التي تحتاجها في الأمور الإدارية والمالية والقانونية بالإضافة إلى تقديم الحلول لما يواجهها من مشاكل، وذلك من خلال إنشاء العديد من الهيئات التي تعمل على دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهي:

أ. مراكز الدعم الإقليمي: حيث أنشئ 251 مركز إقليمي لدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة في جميع أنحاء اليابان التي تهدف لبدء مشروع جديد أو تحسين أداء مشروع قائم، وتقديم الاستشارات الفنية والمعلومات اللازمة من أجل رفع مستوى أداء العمل، كما يعتبر مكاناً لالتقاء أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لمناقشة أمورهم والصعوبات التي تواجههم.

ب. مراكز الدعم الأهلية: حيث هناك 54 مركز أهلي يعمل لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تحت مسؤولية السلطة الأهلية للمنطقة، والتي تعمل من أجل تسهيل حصول تلك المؤسسات على الموارد اللازمة لها مثل الموارد البشرية المدربة والمعلومات عن السوق بالإضافة إلى الاطلاع على التكنولوجيا الحديثة، كما تعتبر مركز استشاري لأصحاب الأعمال.

ت. مراكز دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حديثة الإنشاء: حيث تم إنشاء مراكز دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حديثة الإنشاء في 8 مواقع تغطي جميع أنحاء اليابان وتعمل على توفير المساعدات المالية والفنية بالإضافة إلى الخدمات الاستشارية في أساليب الإدارة الحديثة والشؤون التمويلية والقانونية.

- دعم المؤسسات التي أنشأت حديثاً من أجل تسهيل عملية دخولها إلى السوق وبدء أعمالها:

تعتبر حالة الاقتصاد الياباني من الحالات الفريدة التي تجمع بين نقيضين، فحينما يشهد الاقتصاد الياباني حالياً تنوع في احتياجات المستهلكين وتنافس شديد في الأسعار والخدمات من أجل الوصول إلى العالمية بمنتجاتهم، يعاني على الصعيد الآخر من ظاهرة زيادة معدلات المؤسسات التي تقرر إنهاء أعمالها وانخفاض المؤسسات حديثة الإنشاء. وتعلق اليابان آمالاً كبيرة على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لقيادة الاقتصاد الياباني للخروج من حالة الركود التي يشهدها، لذلك تعمل الدولة على توفير الدعم الشامل لها على جميع المستويات والتشجيع على إنشاء مؤسسات جديدة.

- دعم المؤسسات من أجل توفير الأدوات اللازمة من أجل مواكبة التطوير التكنولوجي:

من الصعوبات التي تواجهها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هو الحصول على الموارد الضرورية مثل التكنولوجيا المتطورة والتمويل، والمعلومات بالإضافة إلى العمالة المدربة، ومن أجل التغلب على مثل تلك المشكلات تقوم الدولة بتوفير العديد من صور الدعم وهي كالتالي:

- دعم المجهودات الذاتية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من أجل انطلاقة صحيحة للمشروع بالإضافة إلى النمو والتطوير التقني.
- تعزيز البنية التحتية للتكنولوجيا بالإضافة إلى تسهيل الحصول على الموارد اللازمة من معلومات وموارد بشرية وتكنولوجيا حديثة تساعد على تطوير ودعم العمل بها.
- زيادة مشاركات الحكومة والهيئات الصناعية والأكاديمية في العمل من أجل تطوير عمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والندوات، بالإضافة إلى إتاحة استخدام التقنية الحديثة والاطلاع على آخر التطورات بها.

(3) أهم الجهات المسؤولة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في اليابان:

قامت اليابان بإنشاء عدد من الهيئات والوحدات التي تعمل عن أجل توفير الدعم اللازم للشركات الصغيرة والمتوسطة، بالإضافة إلى وضع السياسات التي تقوم بتوفير البيئة الملائمة لنموها، ومن أهم تلك الهيئات التالي¹:

أ. الهيئة اليابانية للمشروعات الصغيرة والمتوسطة:

بدأت الهيئة عملها في يوليو 1999، وكان الهدف من إنشاء تلك الهيئة هو أن تقوم بدور الهيئة التنفيذية لسياسات الدولة الخاصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

وضعت الهيئة عدد من محاور العمل لتساعدها على إنجاز مهمتها بالمرونة والكفاءة التي توفر للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة خدمات طبقاً لاحتياجاتها وبالإضافة إلى تعزيز الأنشطة التي تقوم بها بالتعاون المباشر مع الجهات الحكومية المسؤولة عن الموضوع، وهي:

- دعم المشروعات الجديدة والتي تعتبرها اليابان اكتشافاً لأفاق جديدة ومنبع لصناعات جديدة رائدة، والتي تسهم في تعزيز حركة التنمية.
- توجيه وتمويل المؤسسات من أجل تحديث أساليب العمل والإنتاج، من خلال توفير المساعدات المالية والخدمات الاستشارية من أجل تطوير العمل وبالتالي ينعكس على جودة الإنتاج والإنتاجية لتلك المؤسسات.

¹ - محمد سعيد، تجارب دولية ناجحة في مجال المشروعات الصغيرة، إسلام أون لاين، 2002، ص: 34

▪ إنشاء نظام خاص من أجل تأمين التخلف عن دفع القروض عن طريق تحديد أقساط سنوية ثابتة لضمان سداد القروض.

▪ إنشاء نظام لتأمين شراء وتأجير المعدات اللازمة للإنتاج من أجل تشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الحصول على احتياجاتها من أجل تطوير العمل بها.

ب. الغرف التجارية اليابانية:

تقوم الغرف التجارية اليابانية بتعزيز عمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال القيام بالعديد من الأنشطة والخدمات التي من شأنها أن توفر بيئة عمل لتلك المؤسسات وتنميتها وتطويرها، وتتمثل تلك الأنشطة في:

▪ إنشاء اقتصاد يستطيع أن يقابل التغيرات التي قد تحدث بالإضافة إلى مساعدة المؤسسات الكبيرة من ناحية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من ناحية أخرى بشكل يجعلها تتكامل مع بعضها البعض.

▪ توفر الغرفة التجارية اليابانية فرص للتوسع والتفتح أمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وآفاق واسعة العمل وذلك عن طريق نشر معلومات عن التجارة الدولية، كما تقوم من خلال ثمانية فروع لها في مجموعة من الدول الآسيوية (الصين، هونج كونج، إندونيسيا، كوريا، ماليزيا، الفلبين، سنغافورة، تايلاند) في دعم الشركات والأعمال اليابانية وفضلها توسعت العديد من المؤسسات في العمل وفتحت لنفسها أسواق جديدة.

▪ تقديم الاستشارات للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بشأن تحسين القدرات الإدارية والأمور المالية بالإضافة إلى الضرائب والتأكد من أن تلك الأعمال منظمة ولا تعوق العمل في المؤسسة.

ت. منظمة التجارة الخارجية اليابانية:

تقوم المنظمة بالعديد من البرامج التي من شأنها أن تدعم التجارة الخارجية في اليابان وتعمل على تقديم العديد من التسهيلات والخدمات للمؤسسات المصدرة سواء كانت مؤسسات كبرى أو متوسطة أو صغيرة نذكر منها :

▪ تكوين شبكة دولية من خلال 80 مكتب لها في العالم تعمل على تجميع وتوفير مجموعة كبيرة من المعلومات ذات العلاقة بنشاط الشركات اليابانية، هذا بالإضافة إلى الشبكة المحلية التي تتكون من 36 مكتب إقليمي.

- يقوم معهد الدراسات الاقتصادية النامية التابع للمنظمة بالعديد من الدراسات الشاملة للاقتصاد والأمور المتعلقة بالتجارة الخارجية في الدول الآسيوية والمناطق النامية من أجل وضع رؤية واضحة لفرص التعاون وتحسين العلاقات التجارية بين الشركات اليابانية والشركات في تلك المناطق.
- تتبني المنظمة برنامج خاص من أجل دفع سبل التعاون بين منطقتين إحداهما يابانية والأخرى في دولة أخرى تتوافر بها فرص لدعم التبادل والتعاون الصناعي شاملا الأبحاث المشتركة المرتبطة بالتكنولوجيا الحديثة والتمويل هذا بالإضافة إلى ابتكار منتجات جديدة.
- دعم الاستثمار المباشر الذي يعمل على دفع وتقوية الصناعات اليابانية، من خلال القيام بتحديد فرص الاستثمار، وتحليل الوضع الراهن للبيئة الاستثمارية في اليابان.

4. خصائص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة :

إذا كانت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تمثل نوعا مستقلا من المؤسسات فلا بد أنها تتصف بعدد من الخصائص والتي تميزها عن غيرها من المؤسسات، وقد أسهب العديد من الباحثين في تحديد هذه الخصائص:

1.4 التمويل والاستثمار:

نظرا لطبيعة الملكية في هذه المؤسسات فإن عملية التمويل تقع على عاتق المالك/المسير، خاصة وأن هذه المؤسسات تتميز بانخفاض حجم الاستثمارات اللازمة لإقامتها، فيعتمد على التمويل الذاتي أو القروض لدى الأصدقاء وأفراد العائلة وإن كان يجد صعوبات في الحصول على التمويلات المطلوبة من البنوك لتوسيع نشاطها وهذا لسببين هما¹:

- عدم قدرة أصحاب المشاريع أو المؤسسات الصغيرة على تقديم ملفات بنكية تخضع للشروط المطلوبة وذلك للجهل بالإدارة والتقنيات البنكية.
- عدم توفر الضمانات البنكية المطلوبة للحصول على قرض.

2.4 الإدارة والتسيير:

يتميز الهيكل التنظيمي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالبساطة فهو أقل تعقيدا من المؤسسات الكبيرة، مما يساعدها على اتخاذ القرار بسهولة وبسرعة، خاصة في ظل اقتصاد ميزته المنافسة الشديدة، فهي لا تقاس

1 قويقع نادية، إنشاء وتطوير المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة الخاصة في الدول النامية حالة الجزائر، مذكرة، ماجستير غير منشورة، الجزائر 2001، ص: 17

بالحجم بل بالسرعة في اتخاذ القرارات وتحمل النتائج ورد الفعل السريع على التغيرات والمستجدات الحادثة بالإضافة إلى استقرار اليد العاملة بها جراء تركز القرار في يـد المالك /المسـير وبالتالي معالجة المشاكل التي يمكن أن تطرح في حينها، وكل هذا يعزز من استمرارية هذا النوع من المؤسسات. أما من ناحية التسيير فغالبا ما يكون مالك هذا النوع من المؤسسات مسيرا لها فيكون مرتبط أو مندمجا أكثر بنشاط عمله وبدرجة أعلى من بعض مسيري المؤسسات الكبيرة، كما يعطي مسيري المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أهمية كبيرة للعلاقات مع الزبائن فيعملون دائما على الإصغاء لحاجياتهم ومتطلباتهم والعمل على تحقيقها مما يسمح لهم باكتساب حصص سوقية واستغلال الفرص المتاحة¹ وهذا يكون لديهم ارتباط مباشر بالمستهلك.

3.4 التخطيط:

ونقصد به غياب نظرة إستراتيجية، ومستقبلية على المدى المتوسط والبعيد للمؤسسة وذلك ناتج عن ضعف المعرفة الإدارية والتكوين، فنجد أن التخطيط في هذا النوع من المؤسسات لا يتعدى مستوى الأيام أو بعض الأسابيع.

4.4 خصائص أخرى:

تمتلك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عدداً من الخصائص الخاصة التي تميزها عن المؤسسات الكبيرة وقد يكون من أهمها المرونة في مواجهة حالات الكساد الناجمة عن نقص الطلب السوقي بدرجة أكبر من المؤسسة الكبيرة التي تظل مثقلة بعبء النفقات الثابتة المرتفعة، إذ يمكن للمؤسسة الصغيرة والمتوسطة - بحكم تجهيزاتها الرأسمالية المحدودة وبساطة نظم التشغيل- أن تعدل من تكاليفها بشكل سريع وفعال بما يتناسب ومستوى الإنتاج الموافق لطلب السوق. وبذلك تكون المؤسسة الصغيرة والمتوسطة أكثر كفاءة في الأسواق التي تتميز بالنقلب المستمر.

كما تبرز كفاءة المؤسسة الصغيرة والمتوسطة في المجالات التي تتطلب سلعا أو خدمات نمطية وتعتمد على العلاقة الشخصية بين صاحب المؤسسة والعملاء، كما هو الحال -على سبيل المثال- في صناعة ملابس السيدات التي تخضع لتغيرات مستمرة حسب تطور الأزياء وخطوط الموضة، ففي مثل هذه الأسواق تحقق المؤسسات الصغيرة نجاحا ملحوظا، حيث تقوم بتطوير إنتاج السلع أو تقديم الخدمات بما يتوافق وتغيير حاجة المستهلك وميوله وذوقه، وتكون الاستجابة لذلك في وقت قصير نسبياً.

¹ Liouville Jacques et manopoulo, gestion 2000, Vol 2, mars- avril 1998, p:36

وكذلك يمكن أن تتمتع المؤسسة الصغيرة والمتوسطة -في ظل توفر مناخ ملائم للاستثمار- بمرونة عالية في خفض بعض عناصر التكلفة فيمكنها -على سبيل المثال- الاستعانة بالخبراء مقابل مكافآت دون الحاجة إلى تعيينهم بصورة دائمة كما يحدث في المؤسسة الكبيرة، كما يمكنها الاستفادة من معظم مراكز البحوث والمعلومات والتدريب المتاحة في السوق والتي تشكل وفورات خارجية بالنسبة لها، دون الحاجة إلى إنشاء مراكز بحث وتطوير أو معلومات أو تدريب خاصة بها كما هو الوضع بالنسبة للكثير من المؤسسات الكبيرة¹.

ويمكن للمؤسسة الصغيرة - أيضا في ظل البيئة الاستثمارية الملائمة- أن تحقق تكاملا متعدد الأشكال مع المؤسسات الكبيرة من خلال بعض المزايا الناجمة عن فصل الوظائف أو مراحل الإنتاج ذات الوفورات الكبيرة من خلال التخصص في بعض منها والعمل على نطاق اقتصادي مناسب، ففي صناعة الأحذية على سبيل المثال يتعذر على المنتج الكبير إنتاج كافة أنواع الأحذية بكميات اقتصادية مع اختلاف الألوان والشكل والتصميم والأحجام، ولذا كثيرا ما يلجأ للمنشأة الصغيرة لإنتاج نوعيات محددة من الأحذية أو أجزاء منها². وكذلك تعتمد المؤسسة الصغيرة والمتوسطة على المؤسسات الكبيرة العاملة في نفس المجال لاستيفاء احتياجاتها من الخامات الأساسية كما هو الوضع في حالة الصناعات الكيماوية والبترولية والمعدنية، كما تأخذ العلاقة التكاملية صورا أخرى أبرزها التعاقد من الباطن مع المؤسسات الصغيرة على تصنيع بعض المكونات لحساب المؤسسات الكبيرة، مثلما هو شائع في الصناعات الهندسية وصناعة المنتجات المعدنية والصناعات الالكترونية. وتعتبر تجارب اليابان وكوريا وتايوان وسنغافورة وهونج كونج نماذج ناجحة يضرب بها المثل في هذا الشأن.

وقد تبين في الكثير من الدول المتقدمة أن التوسع الملحوظ للمشروعات الكبيرة في الفترة الماضية لم يكن وليد الابتكارات الفنية في أساليب الإنتاج أو استحداث منتجات وفتح أسواق جديدة بقدر ما كان محصلة عمليات الدمج لمؤسسات أخرى قائمة والإحلال محلها في ذات الأسواق وبنفس المنتجات وهو ما يبرز دور الشركات الصغيرة بصفة مميزة في مجال التجديد والابتكار للسلع والخدمات النهائية المقدمة لجمهور المستهلكين، الأمر الذي يدفع - في بعض الأحيان - الشركات الكبيرة للمنافسة في نفس المجال.

¹ مدحت كاظم القرشي: الاقتصاد الصناعي، داروائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، ص:165.

² محمد محروس إسماعيل: اقتصاديات الصناعة والتصنيع، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1997، ص: 168 .169.

المبحث الثاني: واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من خلال تتبع مسار تطورها منذ الاستقلال وسيتم التركيز على مرحلة الثمانينات وما بعدها ذلك لأنه قبل هذه الفترة لم يكن للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دوراً يذكر.

لقد كان تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر يتحقق بفضل الاستثمارات التي ينجزها الخواص ما بعد الاستقلال السياسي سنة 1962 إلى يومنا هذا وظلت هذه المؤسسات والمتمثلة في استثمارات الخواص تسير وفقاً للإجراءات التي وضعتها الدولة لتوجيهها وتحديد مجالات تدخلها وكانت هذه القوانين تواكب الخطاب السياسي السائد في كل فترة من فترات تطورها ومنذ الاستقلال إلى يومنا هذا وضعت عدة قوانين تحكم نظم سير القطاع الخاص.

I. أوضاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ومراحل تطورها:

تبنّت الجزائر بعد الاستقلال سياسة التنمية الشاملة، المستوحاة من التوجه الاشتراكي الذي اعتمده كمنهج لبناء الاقتصاد الوطني، حيث اعتمدت في تحقيق ذلك على سياسة التصنيع الثقيل، أي الاستثمار في مجال المؤسسات ذات الحجم الكبير، والتي كانت تعتمد في تمويلها على الربيع البترولي. هذه السياسة شددت الخناق على المؤسسة الخاصة واعتبرتها في أغلب الأحيان منبع استغلال ومصدر للهيمنة، لهذا انحصر الاستثمار في المؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة في بعض الصناعات التقليدية والأنشطة التجارية.

عرفت هذه السياسة فشلاً كبيراً خاصة خلال منتصف الثمانينات، وهو ما فرض على الجزائر التخلي التدريجي عن النظام الاشتراكي، وتبني نظام اقتصاد السوق، وهنا طرحت حتمية إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني ليتمشى والتحويلات الاقتصادية التي عرفها العالم بشكل عام والجزائر بشكل خاص.

في ظل هذه الظروف بدأت الجزائر تهتم أكثر بالاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نتيجة لاقتناعها بقدرة هذه الأخيرة على إحداث تغييرات هامة في الاقتصاد الوطني من جهة، ومن جهة أخرى بفعل الضغط الذي كانت تمارسه المؤسسات النقدية الدولية عند تطبيق الجزائر لبرنامج التعديل الهيكلي، وتجلّى ذلك بعد سنة 1990 أين شهدت الجزائر خلالها تحولاً جذرياً، حيث تم تغيير قانون الاستثمار، وتعديل النظام الجبائي ودمج القطاع الخاص كعامل حاسم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلى جانب إنشاء هيئات ومؤسسات داعمة للاستثمار وخاصة في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

1. مراحل تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

لقد مر تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر بعدة مراحل منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بفضل الاستثمارات التي ينجزها الخواص والتي تسيير وفقا لإجراءات وضعتها الدولة لتوجيهها وتحديد مجالات تدخلها، ويمكن تقسيم هذه المراحل إلى:

1.1 قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خلال المرحلة من (1962 - 1979):

بعد الاستقلال وحتى نهاية السبعينات اعتمدت الجزائر سياسة اقتصادية ركزت أكثر على إنشاء مؤسسات ضخمة، و لم تحظى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة آنذاك باهتمام كبير من قبل الدولة، نظراً للمكانة الهامشية المسندة للقطاع الخاص في التنمية الاقتصادية. في عام 1966 تم إصدار قانون الاستثمار بهدف التكفل بهذا القطاع ودمجه في الحركة التنموية الوطنية، ولتحقيق ذلك تم في نفس العام إنشاء اللجنة الوطنية للاستثمار "CNI"¹ ولجان جهوية للاستثمار "CRI"² أوكلت إليهما مهمة إنشاء المؤسسات الخاصة³.

الجدير بالذكر هو أن عدد الاستثمارات في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي كانت تنشط في تلك الفترة أي ما بين 1967 و1973 هي 796 استثمار، وهذا العدد الأخير لا يمثل عدد المؤسسات الخاصة الموجودة في تلك المرحلة، وإنما تعني فقط تلك التي استفادت من مختلف الامتيازات التي منحها قانون 1966 للاستثمارات، حيث لم ينجز منها بصورة فعلية إلا 395 مشروع استثماري، مع خلق 9063 منصب شغل. وقد قدر عدد المؤسسات الصناعية ومؤسسات البناء والأشغال العمومية الخاصة سنة 1977 بحوالي 10103 مؤسسة (6070 مؤسسة صناعية و 4033 مؤسسة بناء) تشغل 172572 شخص (66760 في الصناعة و 105812 في البناء، بمعدل 22 عامل لكل مؤسسة صناعية و58 عامل لكل مؤسسة بناء)، أكثر من نصف هذه المؤسسات في الحقيقة هي مؤسسات مصغرة عدد عمالها أقل من 5 في الوقت الذي نجد فيه 2731 مؤسسة صناعية فقط من أصل 6070 2299 مؤسسة بناء من أصل 4033 مؤسسة يتجاوز عدد أفرادها 5 عمال. مع التذكير أن أغلب هذه المؤسسات متمركزة في المدن الكبيرة القريبة من الموانئ لكونها تعتمد على مدخلات إنتاج مستوردة من الخارج، إذ يتمركز

¹ CNI: Commission Nationale d'Investissement.

² CRI: Commissions Régionales d'Investissement.

³ وقد بينت الإحصائيات على أن مساهمة القطاع الخاص الوطني في الاستثمارات الكلية خلال الفترة 1967-1974 لم تزد عن 5,1% من مجموع الاستثمارات.

حوالي 5,67% من المؤسسات الصناعية و 7,65% من مؤسسات البناء في منطقتي الجزائر وهران¹.

وقد ركزت الدولة جهودها في هذه المرحلة على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية، حيث شهدت هذه المرحلة وضع برنامجين تنمويين لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتوزعا كمايلي:

- البرنامج الأول وتعلق بالفترة (1967 — 1973).
- البرنامج الثاني وتعلق بالفترة (1974 — 1979).

ويوضح الجدول الموالي الاعتمادات المالية المرخصة خلال البرنامجين:

الجدول رقم (I-6): الاعتمادات المالية المرخصة في إطار تنمية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للفترة 1967 — 1979

عدد المشاريع	باقي الانجاز	الاستثمارات المرخصة	
150 مشروع	389 مليون دج	389 مليون دج	البرنامج (1) (1967 — 1973)
594 مشروع	2225 مليون دج	3179 مليون دج	البرنامج (2) (1974 — 1979)
744 مشروع	2614 مليون دج	3568 مليون دج	المجموع

المصدر: بوزيان عثمان، قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر: متطلبات التكيف وآليات التأهيل، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، يومي 17—18 أفريل 2006، ص: 2.

يظهر لنا من الجدول (I-6)، اختلاف الأولوية التي أعطيت لأنواع الصناعات في البرنامجين (1) و (2). فنلاحظ أن البرنامج (1) كان موجها بصفة أساسية للصناعات التقليدية حيث يمثل عدد الوحدات المتعلقة بها 58 وحدة من مجموع 150 وحدة صناعية، أي ما نسبته 39% من كل الوحدات المقررة، في حين، اتجه البرنامج (2) إلى تطوير صناعة مواد البناء، كالمحاجر، وإنتاج المواد الحمراء، والبلاط وغيرها، فبلغ وزنها ضمن الوحدات الصناعية المقررة أكثر من 40%، كما كان هناك اهتماما متزايدا بصناعة الخشب والورق، و صناعة المواد الغذائية، الصناعات الكيماوية الصغيرة التي تعتمد على مواد البلاستيك، بينما عرفت الصناعة التقليدية تراجعا ملحوظا حيث انخفضت حصتها من مجموع المشاريع المقررة بين البرنامج (1) و (2) من 39% إلى 6.9% على التوالي، ويمكن تفسير هذا الاتجاه بشروط السوق الذي ارتفع طلبها

¹ بوسهين أحمد، الاستثمار في المؤسسات المصغرة ودورها في التنمية المحلية بمنطقة الجنوب الغربي، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم التجارية، مرجع سابق، ص: 166.

كثيرا على مواد البناء، نتيجة البرامج التنموية المقررة في المخطط الرباعي 1974-1977 والتي شملت قطاع لبناء والأشغال العمومية (بناء المدارس والمراكز الصحية، ومختلف الهياكل الاجتماعية والثقافية...) قطاع الري (بناء السدود...). وتظهر الأرقام المتعلقة ببرنامج (2) الأهمية المعطاة خلال المخطط الرباعي الثاني للصناعة المحلية ومنه للصناعات العمومية، التي كان من المنتظر أن تعرف توزيعا جغرافيا يمس مختلف مناطق الوطن، حيث كان مقررا أن تستفيد كل بلدية من مشروع صناعي يسمح لها بتوفير الموارد المالية محليا، تساهم بها في ميزانية تجهيزها.

أما فيما يخص الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة، فقد ظل ضعيفا مقارنة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة العمومية، حيث شمل عدداً قليلاً من المشاريع الاستثمارية كما هو موضح في الجدول الموالي:

الجدول رقم (I-7): مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة للفترة 1967-1978

السنوات	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	المجموع
مبلغ الاستثمار (مليون دج)	36	136	252	146	41	35	173	53	19	25	06	18	940
عدد المشاريع المعتمدة	66	220	279	123	43	29	23	26	31	24	08	17	889

المصدر: يوسف حميدي، مستقبل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية في ظل العولمة، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2007، ص: 81.

2.1 قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خلال المرحلة من (1980 - 1989):

تم إصدار قانون جديد يتعلق بالاستثمار الخاص الوطني في 1982/08/21، والذي أعطى للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة حق ملكية التجهيزات والآلات وكذلك المواد الأولية، ومنح التراخيص لبعض المؤسسات للاستيراد.

ولكن الإجراءات المتخذة في إطار هذا القانون لم تكن كافية لتوسيع وتنشيط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة، بل كان يحمل في طياته عراقيل أخرى تجسدت في مايلي:

- التمويل المقدم من قبل البنوك لا يتعدى 30% من حجم المشروع.
- قيمة المشروعات لا يجب أن تتعدى 30 مليون دج بالنسبة للشركات ذات المسؤولية المحدودة، و 10 مليون دج بالنسبة لشركات لأشخاص.

وتم تدعيم هذا القانون بإجراءات تنظيمية أخرى أهمها القيام سنة 1983 بإنشاء الديوان الوطني لترقية الاستثمار الخاص، ومتابعة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة الذي يهتم بتوجيه الاستثمار الخاص إلى مختلف النشاطات والمناطق، وضمان التكامل بين الاستثمارات المختلفة.

إلا أن النقائص المسجلة في القانون والمعركة للاستثمار، إضافة إلى عدم الاستعداد لتقبل فكرة حرية مزاولة القطاع الخاص لدوره في النشاط الاقتصادي في تلك الفترة، سواءً من قبل الإدارة العمومية أو البنوك، أدت كلها إلى استمرار القطاع الخاص في تطبيق سياسة الحذر في استثماراته وذلك بتوجيهها إلى الاستثمارات غير المنتجة، والتي يغلب عليها طابع المضاربة. فعدد المشاريع المحققة خلال الفترة من ماي 1983 إلى نهاية سنة 1985 لم يتعدى 28% من إجمالي المشاريع المعتمدة والمقدرة بـ: 1703 مشروع، مع العلم بأن 12% من تلك المشاريع لم تعرف الانطلاق أصلاً، في حين أن 7% منها تم التخلي عنها في بداية انطلاقها. ويعود سبب ضعف تحقيق هذه المشاريع حسب تحقيق أجراه الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص ومتابعته وتنسيقه "OSCIP" سنة 1986، مست عينة من المؤسسات الخاصة إلى ثلاث عراقيل متعلقة بـ¹:

- التمويل: حيث توصل التحقيق إلى نتيجة مفادها أن 41% من المستثمرين لا يملكون كل الأموال اللازمة لإنجاز مشاريعهم. كما أنهم لم يتمكنوا من تعبئة القروض البنكية.
- الحيازة على العقار: فمن أصل 50% من المستثمرين الذين قدموا طلبات للحصول على أراضي لإنجاز مشاريعهم، 38،2% تلقوا رد سلبى لطلبهم.
- الحيازة على تجهيزات الإنتاج: أكثر من نصف المستثمرين الذين تحصلوا على الاعتماد، لم ينجزوا مشاريعهم بسبب صعوبة الحصول على تجهيزات الإنتاج، نظراً لغياب رخص الاستيراد، وعدم توفر الموارد المالية بالعملة الصعبة، في حين لم يتحصل إلا 21% من إجمالي المستثمرين المعتمدين خلال الفترة المذكورة على كامل تجهيزاتهم.

كما ركز المخطط الخماسي الأول (1980-1984) على ضرورة ترقية الصناعات الصغيرة والمتوسطة، والاعتماد عليها في امتصاص حالات العجز المسجلة في العشرينيتين السابقتين. وقد أعيد التأكيد على هذا الاختيار في النصوص الخاصة بهذا القطاع في الميثاق الوطني 1986، والذي أشار إلى ضرورة الاعتماد

¹ بوسهين أحمد: الاستثمار في المؤسسات المصغرة ودورها في التنمية المحلية بمنطقة الجنوب الغربي، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم التجارية، مرجع سابق، ص: 170.

على هذا النمط من التنظيم الاقتصادي. وقد استفاد هذا القطاع من مبلغ 3 مليارات دج خلال المخطط الخماسي الأول والثاني.

في سنة 1988، ومواكبة للمستجدات، تم اختيار بديل الانتقال إلى اقتصاد السوق، لذلك تم وضع إطار تشريعي جديد، كما تم الشروع في إصلاحات هيكلية.

ونتيجة لحاجة الجزائر إلى مساعدات ائتمانية من المؤسسات النقدية والمالية الدولية وتطوير علاقاتها معها، اعتباراً من سنة 1989، وبتطبيق بعض الإصلاحات، صدرت العديد من القوانين التي تعد بداية لهذا التوجه نحو اقتصاد أكثر انفتاحاً. وتجلّى ذلك في العديد من القوانين التي تهيئ الإطار العام لخصوصية المؤسسات العمومية وتحفيز القطاع الخاص والتقليص من التسيير الإداري للاقتصاد الوطني.¹

ويمكن القول بأن هذا الإطار وضع من أجل عدة أهداف عامة، أهمها:

- إحلال اقتصاد السوق محل اقتصاد مُسير إدارياً ومركزياً؛
- البحث عن استقلالية المؤسسات العمومية؛
- تحرير أسعار الصرف والتجارة الخارجية؛
- استقلالية البنوك التجارية والبنك المركزي.

3.1 قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بعد التسعينات: جاء قانون النقد والقرض² عام 1990 الذي أعطى أهمية كبيرة للقطاع الخاص وفتح المجال أمام إنشاء المؤسسات الاقتصادية الخاصة في مختلف الميادين الاقتصادية والمعرفية وكذلك الشراكة المالية مع الخارج، وعلى هذا الصعيد أصبح القطاع الخاص هو المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني.

وإيماناً منها بالدور الذي يمكن أن يلعبه القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني، سعت الجزائر إلى

إنشاء هيئات خاصة لترقية الاستثمار في القطاع الخاص حيث قامت بمايلي:

- إنشاء سوق مالية (بورصة) لتبادل الأوراق المالية وذلك سنة 1993.

¹ صالح صالحي، أساليب تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الجزائري، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، الجزائر، 2001، ص: 27

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، القانون رقم 10.90 المؤرخ في 19 رمضان 1410 الموافق لـ 14 أبريل سنة 1990، العدد 16، الصادرة في 23 رمضان 1410 الموافق لـ 18 أبريل سنة 1990 المتعلق بالنقد والقرض، ص: 520.

- على إثر إصدار قانون عام 1993 لتوجيه الاستثمار، حيث تم تجميع كل المصالح في شبك واحد سمي بوكالة ترقية الاستثمارات ومتابعتها ودعمها "APSI"¹.
- إنشاء لجان دعم الاستثمار وترقيتها "CALPI"² في عام 1994.
- في سنة 1994 تم إنشاء وزارة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.
- إنشاء الصندوق الوطني للتأمين على البطالة "CNAC"³ في 26 ماي 1994 ومهمته إنشاء مؤسسات مصغرة عبر مراكز دعم العمل الحر المتواجد عبر كامل التراب الوطني.
- إنشاء الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب "ANSEJ"⁴ سنة 1996، لتشجيع الاستثمار في المؤسسات المصغرة والصغيرة.
- إنشاء وكالة التنمية الاجتماعية "ADS"⁵ سنة 1996 والتي من مهامها منح قروض مصغرة لإنشاء مؤسسات مصغرة.
- إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "ANDI"⁶ في 20 أوت 2001.
- إنشاء المجلس الوطني للاستثمار "CNI"⁷ في 20 أوت 2001، والذي يتولى اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها، ويكون تحت رئاسة رئيس الحكومة.
- إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة "FGAR"⁸ سنة 2002، انطلق الصندوق في النشاط بصورة رسمية في 14 مارس 2004.
- إنشاء مشاتل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في 25 فبراير 2003، يتمثل دورها في مساعدة ودعم إنشاء المؤسسات وظهور المشاريع الجديدة، وذلك بتهيئة ظروف الاستقبال والمراقبة للمؤسسات الجديدة وأصحاب المشاريع.
- إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة "ANDPME"⁹ والتي من أهم مهامها متابعة البرنامج الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

¹ APSI: Agence de Promotion et de Soutien de l'Investissement.

هذه الوكالة حلت مكانها في الحقوق والواجبات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والتي سوف نتطرق إليها لاحقاً.

² CALPI : Comité d'Assistance Locale & de Promotion de l'Investissement.

³ CNAC: Caisse Nationale d'Assurance Chômage.

⁴ ANSEJ: l'Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes.

⁵ ADS: Agence de Développement Social.

⁶ ANDI : Agence Nationale de Développement d'Investissement.

⁷ CNI: Conseil Nationale de l'Investissement

⁸ FGAR : Fonds de GARantie des crédits aux PME.

⁹ ANDPME: l'Agence Nationale de Développement de la PME.

إلى جانب هذا تم اتخاذ عدة إجراءات وإصدار عدة مراسيم، والتي كانت تصب كلها في تشجيع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كإنشاء المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتنظيمه وعمله، تحديد القانون الأساسي لصندوق الضمان للاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.¹ كل هذا كان له تأثير على الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، فبلغ عدد هذه الأخيرة 103925 مؤسسة في سنة 1992، وزاد العدد في سنة 1998 ليصل إلى 137846 مؤسسة²، وانتقل العدد إلى 159507 مؤسسة خاصة سنة 1999، والجدول التالي يبين هذا:

الجدول رقم (1-8): عدد المؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة سنة 1999

نوع المؤسسة	العمالة	عدد المؤسسات	النسبة المئوية %	عدد العمالة الموظفة	النسبة المئوية %
المؤسسة المصغرة	01— 09	148725	2,93	221975	35
المؤسسة الصغيرة	10— 49	9100	7,5	176731	8,27
المؤسسة المتوسطة	50— 250	1682	05,1	235669	2,37
المجموع		159507	100	634375	100

المصدر: بن عيشي بشير، غالم عبدالله: آفاق تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر لمواجهة التنافسية، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة حسية بن بوعلي الشلف، يومي 17-18 أبريل 2006، ص: 102.

أما في سنة 2001 أصبح عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة 245348 مؤسسة وقفز العدد سنة 2003 إلى 288577 مؤسسة أي بزيادة تقدر بـ 17,61%، وتلت السنوات 2005، 2007، إلى غاية سنة 2011، حيث شهدت زيادة معتبرة في تعداد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. والجدول التالي يبين تطور تعداد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خلال هذه الفترة:

¹ مرسوم رئاسي رقم 134.04 مؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق لـ 19 أبريل 2004، يتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان استثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

² عبد المجيد أنيس: الاستثمار الأجنبي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة واقع وآفاق، الملتقى الدولي حول: متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة حسية بن بوعلي، الشلف، يومي: 17-18 أبريل 2006، ص:

الجدول رقم (1-9): تطور تعداد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من سنة 2001 إلى 2011:

سنة	سنة	سنة	سنة	سنة	سنة	نوع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
2011	2009	2007	2005	2003	2001	
511856	408155	293946	245842	207949	179893	المؤسسات الخاصة
572	598	666	874	788	778	المؤسسات العامة
512428	408753	294612	246716	208737	180671	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على نشریات المعلومات الإحصائية الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

II. توطین المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ككيان اقتصادي في الجزائر:

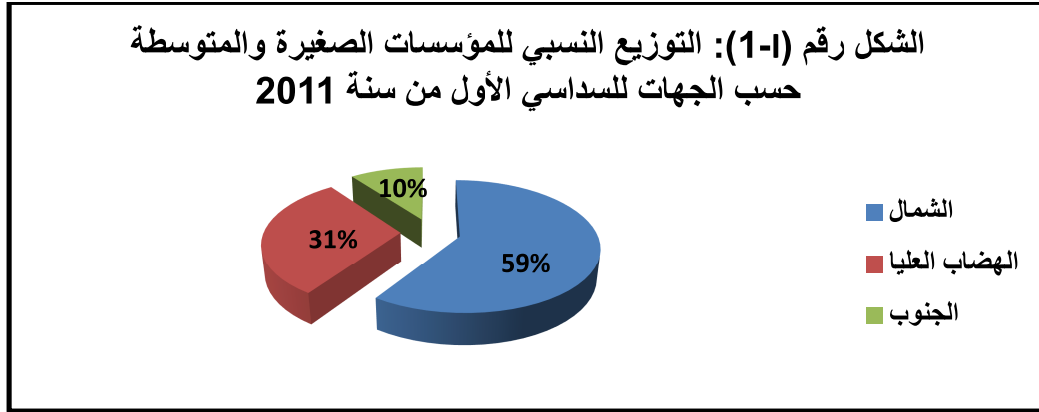
II.1 توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات:

إن من الخصائص الرئيسية المميزة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة هي قدرتها على الانتشار بين المناطق، ومن تم المقدره على تحقيق قدر كبير من عدالة التنمية الإقليمية، نحاول من خلال تحليل الجدول رقم (10-I) الذي يوضح لنا التوزيع الإقليمي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، الوقوف على مدى انتشار هذه الصناعات بين مختلف الجهات، وما يمكن استخلاصه من هذا الجدول التفصيلي الذي يعبر عن التوزيع الجغرافي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة عبر مختلف مناطق الوطن. حسب المعطيات التي توفرها وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة فإن تحديد مواقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب المناطق الجغرافية و وتيرة تطورها للفترة ما بين سنة 2010 إلى غاية السداسي الأول لسنة 2011 تظهر على الشكل التالي: الجدول رقم (10-I): توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات ما بين 2010 والسداسي الأول من سنة 2011.

نسبة التطور %	المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة السداسي الأول لسنة 2011	حركية السداسي الأول لسنة 2011				المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة سنة 2010	الجهات
		التطور	إعادة إنشاء	الشطب	إنشاء		
6.10	232664	13394	3359	5598	15633	219270	الشمال
6.06	119146	6811	1527	2710	7994	112335	الهضاب العليا
5.93	39951	2237	506	881	2612	37714	الجنوب
6.07	391761	22442	5392	9189	26239	369319	المجموع

المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 23.

من خلال الجدول يتضح أن توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات غير متوازن مما يرهن التنمية الجهوية التي تعتبر إحدى عوامل قوة التنظيم الاقتصادي، بحيث تشكل هذه الأخيرة عاملا فعالا لتشجيع الاستغلال العقلاني للتراب الوطني بنشر وتوزيع النشاطات مما ينعكس بصورة إيجابية على استقرار السكان وانتشارهم. و فيمايلي التمثيل النسبي لتوزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات للسداسي الأول من سنة 2011:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20 الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

ويظهر جليا التمثيل النسبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات للسداسي الأول من سنة 2011 أن أكثر من نصف المؤسسات أي ما يقارب 60% منها يتركز في الشمال، ويعود تمركز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الشمال لعدة أسباب منها: الكثافة السكانية، ملائمة المناخ، بالإضافة إلى وجود أسواق واسعة. كما أن وجود موانئ بها يساعد على إمكانية التصدير والاستيراد. على عكس الولايات الجنوبية والتي تفتقر إلى وجود المرافق المساعدة على الاستثمار، ضعف الكثافة السكانية بالإضافة إلى نقص المرافق اللازمة كالمطارات والسكك الحديدية، و بُعد هذه الولايات عن الأقطاب الصناعية الكبيرة التي من شأنها خلق قطاع خدماتي واسع في محيطها، حيث نجد أن هذه النسبة لا تتعدى 10% وهو ما ينعكس سلباً على التنمية في هذه المناطق.

II.2 خارطة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

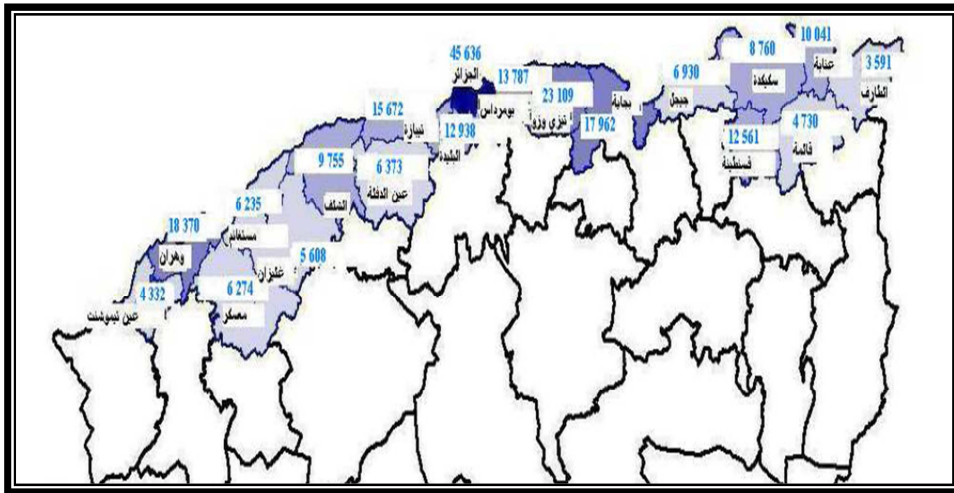
إن السبب في وضع خريطة لموقع وتواجد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أصبح ضرورة حتمية لا غنى عنها و ذلك راجع إلى¹:

- ضرورة معرفة الحجم العددي الدقيق للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

¹ - Mourad Arif , Pourquoi une Carte d'Implantation des PME , ESPACES , N :01 : Mars – Avril 2002, ALGER , P: 03.

- ضرورة التوسع لمعرفة خريطة تواجد فروع وشعب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
 - ضرورة إعطاء معلومات إحصائية دقيقة حول التركز الجغرافي لهذه المؤسسات عبر مختلف ولايات الوطن و كذا المناطق (الولايات الساحلية، الهضاب العليا، الجنوب).
- إن الخريطة بهذه المعلومات والمحتويات تسمح بالإسهام في تطوير القطاع وفق الخطوات العملية التالية:
- إعداد تشخيص لموقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
 - إعداد دراسات تحليلية مقارنة تعتمد على كثافة نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بين مختلف الولايات والمناطق و بين قطاعات النشاط.
 - إعداد خريطة إستراتيجية لتوحيد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (تعتمد إعادة توزيع وانتشار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة) في الأفق المستقبلية.
- أ- درجة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالشمال:

يتمركز ما نسبته 60% من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر في الولايات الشمالية كما رأينا سابقاً. فكما أن توزيع الم.ص.م في الجزائر غير متوازن وتحكمه عوامل محددة، فإن توزيعها في الشمال نفسه غير متوازن، وهذا ما يتضح جلياً من خلال الشكل رقم (1-2): والذي يوضح خريطة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالشمال حتى نهاية سنة 2011:

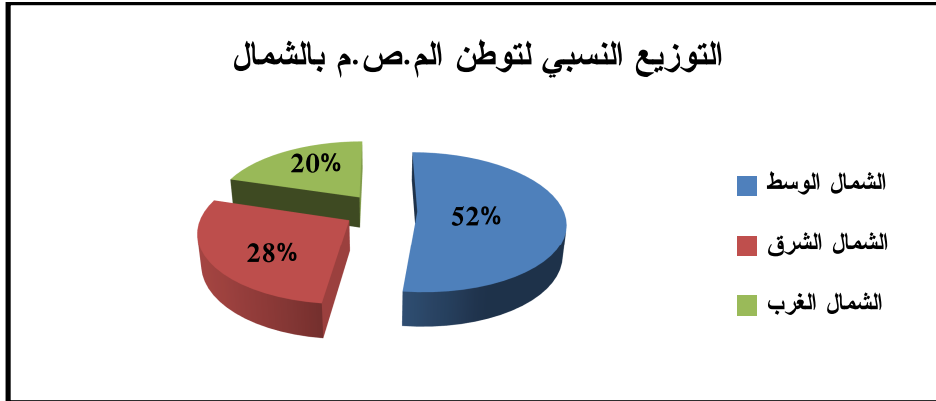


المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة

والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 27.

يظهر من خلال الشكل أعلاه أن درجة التوطن بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بوسط الشمال أكبر منه في جهتي الشرق والغرب، حيث أن نسبة التوطن في ثلاث ولايات من الوسط وهي: الجزائر العاصمة،

بومرداس و تيزي وزو، بلغت 35.47%. والشكل رقم (I-3): يبين التوزيع النسبي لتوطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالشمال حتى نهاية سنة 2011:



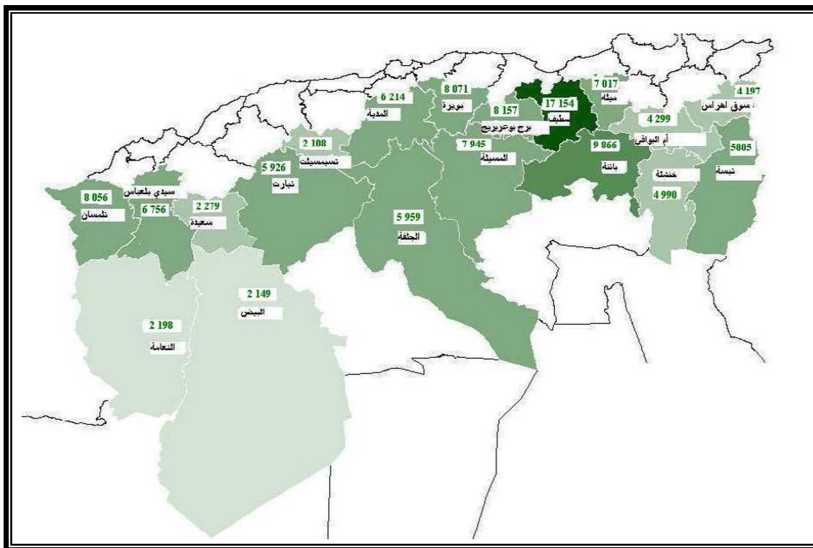
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

من خلال التوزيع النسبي لتوطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالشمال يتضح أن أكثر من نصف هاته المؤسسات تتوطن بولايات وسط الشمال حيث قدرت النسبة حتى نهاية عام 2011 بـ 52%، تليها جهة الشرق بنسبة 28%، فيما تتوطن ما نسبته 20% من الم.ص.م بالغرب.

ب- درجة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالهضاب العليا:

تتوطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالهضاب العليا بنسب متقاربة عدا ولاية سطيف التي تتمركز بها أكثر من 14% من المؤسسات، وهذا راجع للكثافة السكانية الكبيرة بها، بالإضافة إلى بعض الولايات التي تنخفض بها نسبة التوطن وهذا راجع إلى ضعف الكثافة السكانية بها بالإضافة إلى نقص المرافق اللازمة.

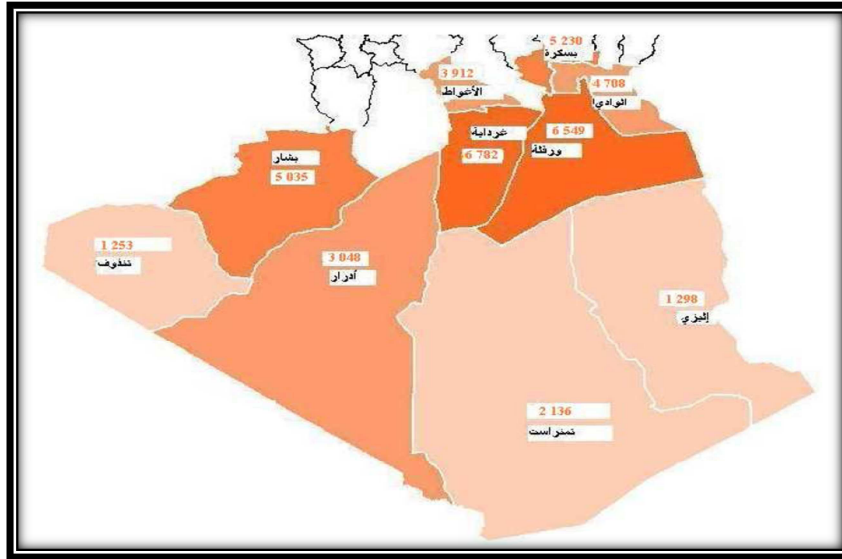
والشكل رقم (I-4): يمثل خريطة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالهضاب العليا حتى نهاية سنة 2011:



المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 27.

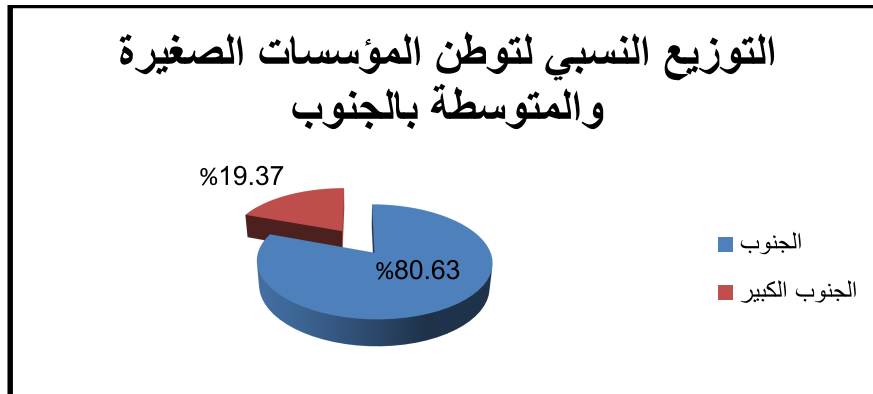
ج- درجة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجنوب:

نتوزع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجنوب بين ولايات الجنوب وولايات الجنوب الكبير، حيث نجد أن توطن الم.ص.م بالجنوب أكبر منه في ولايات الجنوب الكبير. والشكل رقم (I-5): يمثل خريطة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجنوب حتى نهاية سنة 2011:



المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 28.

وعليه فإن نسبة التوطن للم.ص.م في الجنوب تفوق 80%، بينما أقل من 20% منها تتوطن بولايات الجنوب الكبير. والشكل رقم (I-6): يبين التوزيع النسبي لتوطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجنوب حتى نهاية سنة 2011:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

II.3 توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب فروع النشاطات:

تنشط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في فروع مختلفة منها: الخدمات، البناء والأشغال العمومية، الصناعة، الفلاحة والصيد البحري. حيث أن النسبة الكبيرة من القطاع تنشط في مجال الخدمات بنسبة 45.93% لأنه يضم عدة فروع (النقل والمواصلات، الفنادق والإطعام، مؤسسات مالية، ... الخ). وهذا ما سنعرضه من خلال الجدول التالي:

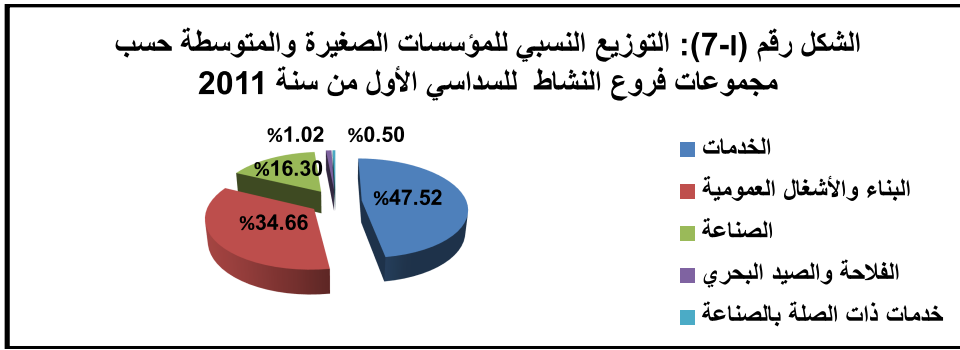
الجدول رقم (1-11): توزيع المؤسسات الخاصة الصغيرة والمتوسطة حسب مجموعات فروع النشاط لسنة 2011 :

مجموعات فروع النشاط	عدد م.ص.م الخاصة	النسبة %	الفروع
الخدمات	186157	47.52	- النقل والمواصلات - التجارة - الفنادق والإطعام - خدمات للمؤسسات - خدمات للعائلات - مؤسسات مالية - أعمال عقارية - خدمات للمرافق الجماعية
البناء والأشغال العمومية	135752	34.66	- البناء والأشغال العمومية
الصناعة	63890	16.30	- المناجم والمحاجر - الحديد والصلب - مواد البناء - كيمياء- مطاط - بلاستيك - الصناعة الغذائية - صناعة النسيج - صناعة الجلد - صناعة الخشب والفلين والورق - صناعة مختلفة
الفلاحة والصيد البحري	4006	1.02	- الفلاحة والصيد البحري
خدمات ذات الصلة بالصناعة	1956	0.50	- خدمات الأشغال البترولية - المياه والطاقة

- المحروقات		
100	391761	المجموع

المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 17.

من خلال الجدول يتضح أن توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب فروع النشاطات غير متوازن حيث يهيمن قطاع الخدمات على ما يقارب النصف، ويأتي قطاع البناء والأشغال العمومية في المرتبة الثانية، وتتقاسم القطاعات الأخرى ما يقل عن 20%. وفيما يلي التمثيل النسبي لتوزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب مجموعات فروع النشاط للسداسي الأول من سنة 2011:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20 الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه أن قطاع الخدمات يهيمن بنسبة 47.52% وذلك لأن قطاع الخدمات هو القطاع الرائد في اقتصاديات البلدان نظرا لما يقدمه من خدمات لمختلف فئات المستهلكين والمنتجين. يليه قطاع البناء والأشغال العمومية بنسبة 34.66%، أما قطاع الصناعة يمثل نسبة 16.30% لأن القطاع أصبح يحتاج إلى رأس مال كبير، خبرات عالية، تقنيات تكنولوجية متطورة باهظة الثمن، يصعب على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أن توفر جميع متطلبات التصنيع الضرورية.

III. مجالات ترقية وتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

1. مجالات ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

لقد عرفت السنوات الأخيرة اهتماماً كبيراً بالاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتجسد ذلك ميدانياً في العديد من الأصعدة، خاصة في جانب التوجيه والترقية، وذلك بعد أن أثبتت دورها الفعال في إنعاش الاقتصاد، هذا ما دفع الدولة إلى مضاعفة جهودها من خلال إصدار مجموعة من القوانين والمراسيم وإنشاء مجموعة من الوكالات واتخاذ مجموعة من البرامج، وتسخير عدة هيئات من أهمها:

1.1 وكالة ترقية و دعم الاستثمارات "APSI":

أنشئت هذه الوكالة بمقتضى القانون 93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 وهي منشأة عمومية إدارية في خدمة المستثمرين والمؤسسين في الجزائر، أنشأت بغرض تقديم المساعدات للمؤسسات بمختلف أنواعها سواء في مرحلة إنشاء المشروع أو مرحلة الاستغلال، ولعل أهم هذه المساعدات:

- **مساعدات في مرحلة الإنجاز:** يتحصل المستثمر خلالها على مساعدات لمدة 3 سنوات، تتمثل في: الإعفاء من حق تحويل الملكية لاكتساب العقارات؛ الحق في التسجيل المخفض بـ 5% للعقود التكميلية للمؤسسة؛ الإعفاء من الرسم على العقار و الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة للسلع والخدمات الداخلة في إنجاز الاستثمارات سواء كانت مستوردة أو محلية.
- **مساعدات في مرحلة الاستغلال:** تكون هذه المساعدات في مدة تتراوح بين 2 إلى 5 سنوات يستفيد المستثمر خلالها من: الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات IBS، الدفع الجزافي VF؛ الرسم على النشاط المهني TAP و الإعفاء من IBS، VF من رقم الأعمال المنجز للتصدير.

2.1 الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب (ANSEJ): استحدثت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-296 المؤرخ في 8 سبتمبر 1996 و وضعت تحت سلطة رئيس الحكومة ويتولى الوزير المكلف بالتشغيل متابعة نشاطاتها، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولها فروع جهوية ومحلية وتضطلع بالمهام التالية¹:

- تقديم الدعم والاستشارة لمستحدثي المؤسسات الصغيرة ومتابعة مسار التركيب المالي وتعبئة القروض لمشاريعهم طيلة تنفيذ المشروع .
- تضع تحت تصرف مستحدثي المؤسسات المصغرة كل المعلومات ذات الطابع الاقتصادي والتقني والتشريعي والتنظيمي المتعلق بممارسة نشاطاتهم.
- تحدث بنك للمشاريع المفيدة اقتصاديا واجتماعيا.

ومن هنا فالوكالة تعمل على تقديم الدعم المعنوي والمالي والفني للمستحدثين وتسهر على كون المؤسسات المستحدثة تعمل في مجالات مربحة مستمرة لضمان الشغل وتحقيق المداخيل لمستحدثيها من جهة، وضمان استرداد الديون المحصل عليها خلال الآجال المحددة من جهة أخرى .

¹-بوقوم محمد، غياط شريف، التجربة الجزائرية في تطوير وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسية بن بوعلي بالشلف، الجزائر، يومي 17-18 أفريل 2006، ص :

وتقدم هذه الوكالة الدعم للشباب الراغبين في إنشاء مؤسسات مصغرة (1- 10 عمال) خاصة بهم وفق شروط منها¹:

- أن تنشأ من طرف شاب بمفرده أو مجموعة من الشباب (1- 10) .
- أن لا يكون الشباب أصحاب المؤسسات يشغلون مناصب عمل مأجورة عند تقديم ملفاتهم.
- يتراوح سن الشباب أصحاب المؤسسات بين 19 و 35 سنة، فيما يخص المسير يمكن أن يصل السن إلى 40 سنة.
- تعهد بخلق منصب شغل دائمين إضافيين .
- أن يساهم الشباب أصحاب المشاريع في الاستثمار بأموالهم الخاصة حسب مستوى الاستثمار.

1.2.1 المزايا التي تقدمها الوكالة الوطنية لتشغيل الشباب :

إن هدف الوكالة هو تخفيض البطالة والاستفادة من كفاءات وخبرات الشباب في مرحلة أولى، ثم ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وزيادة ثروة البلاد في مرحلة ثانية. وحتى يتم ذلك في أحسن الظروف قامت الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب بتقديم إعانات مالية و جبائية للشباب المقاول من أجل تشجيعهم على القيام بالمشاريع الخاصة من جهة وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من جهة أخرى، وتتمثل هذه الإعانات في مايلي:

أ- إعانات مالية : وتتمثل في:

✓ القروض بدون فائدة: حيث تمنح الوكالة للمؤسسات المصغرة قروضا بدون فائدة في حالة التمويل الثنائي أو الثلاثي.

✓ تخفيض نسبة الفائدة : يكون هذا التخفيض في حالة التمويل الثلاثي حيث تأخذ الوكالة على عاتقها تسديد نسبة من فوائد القرض الذي تحصل عليه المؤسسة من البنك، تدفع نسبة التخفيض من حساب الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب بطلب من المؤسسات الائتمانية، و يتحمل المستفيد من القرض فارق نسبة الفائدة غير الخاضع للتخفيض².

ب- الإعانات الجبائية وشبه الجبائية : تستفيد المؤسسة من تسهيلات جبائية وشبه جبائية تختلف بين مرحلة إنشاء المؤسسة ومرحلة الاستغلال. ففي مرحلة الإنشاء يتم الإعفاء من حقوق التسجيل لعقود تأسيس المؤسسة، الإعفاء من الرسم العقاري على البنائيات، الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة

¹ - ليلي لولاشي، التمويل المصرفي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مساهمة القرض الشعبي الجزائري CPA-وكالة بسكرة. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، قسم العلوم الاقتصادية، ص: 91.

² محمد الهادي مباركي، المؤسسة المصغرة، المفهوم والدور المرتقب، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 11، قسنطينة الجزائر، 1999، ص:139.

(TVA) لشراء التجهيزات التي تدخل مباشرة في تنفيذ الاستثمار كما يتم الإعفاء من رسوم نقل الملكية بـ 8 % على المكتسبات العقارية.

أما في مرحلة الاستغلال، فيتم الإعفاء الكلي من الضريبة على أرباح الشركات (IBS)، الإعفاء الكلي من الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG)، الإعفاء الكلي من ضريبة الدفع الجزافي (VF) والإعفاء الكلي من الرسم على النشاط المهني (TAP).

2.2.1 أنواع التمويلات التي تقدمها الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب (ANSEJ): تقوم الوكالة

الوطنية لدعم وتشغيل الشباب بتمويل المؤسسات المصغرة وفق شكلين¹ :

أ- التمويل الثنائي : ويمثل في المساهمة المالية للشباب المستثمر والقرض بدون فائدة الذي تمنحه الوكالة ويتغير كل منهما حسب قيمة الاستثمار. والجدول التالي يوضح صيغة هذا النوع من التمويل:

الجدول رقم(1-12) الهيكل المالي للتمويل الثنائي:

قيمة الاستثمار	المساهمة الشخصية للمستثمر	القرض بدون فائدة من طرف الوكالة
أقل من 2.000.000 دج	75%	25%
ما بين 2.000.001 و 10.000.000 دج	80%	20%

المصدر: منشورات الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب.

ب- التمويل الثلاثي : في هذه الصيغة يتشكل الاستثمار أو التركيبة المالية للاستثمار من :

- المساهمة المالية للشباب المستثمر التي تتغير قيمتها حسب مستوى الاستثمار.
- القرض بدون فائدة الذي تمنحه الوكالة ويتغير حسب قيمة الاستثمار.
- القرض البنكي الذي يخفف جزء من فوائده من طرف الوكالة و يتم ضمانه من طرف صندوق الكفالة المشتركة لضمان أخطار القروض.

التركيبة المالية للاستثمار حسب هذه الصيغة موضحة في الجدول التالي :

الجدول رقم(1-13) الهيكل المالي للتمويل الثلاثي:

قيمة الاستثمار	المساهمة الشخصية للمستثمر	القرض بدون فائدة من	القرض البنكي
----------------	---------------------------	---------------------	--------------

¹ دليل المؤسسة الصغيرة. مرجع سابق، ص:11

المناطق الأخرى	المناطق الخاصة	طرف الوكالة	المناطق الأخرى	المناطق الخاصة	
%70	%70	%25	%05	%05	أقل من 2.000.000 دج
%70	%72	%20	%10	%08	ما بين 2.000.001 و 10.000.000 دج

المصدر: منشورات الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب.

3.1 وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة: بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-211 المؤرخ في 18 جويلية 1994 أنشأت وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية، وذلك من أجل ترقية المشروعات الصغيرة والمتوسطة، وتوسعت صلاحياتها طبقاً للمرسوم 190—2000 المؤرخ في 11 جويلية سنة 2000، حيث اعتبر ذلك نقطة تحول مهمة في واقع هذه المؤسسات، ومن مهام هذه الوزارة نذكر:

- ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- تكثيف النسيج الصناعي.
- تقديم الدعم للقطاع.
- مساعدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على حل مشاكلها.
- القيام بالإحصائيات وتقديم المعلومات.
- وضع سياسة المتابعة.

رغم أن مهام الوزارة تنحصر في التخطيط والتوجيه والمراقبة، إلا أن هذا لا يمنع من المساعدة في حل المشاكل التمويلية.

4.1 الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI): هي مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلال مالي، مهمتها الرئيسية هي تطوير ومتابعة الاستثمارات من خلال تسهيل الإجراءات الإدارية لبدء مشاريع الأعمال الحرة من خلال صندوق عملي موحد. من أبرز أهدافها هو تقديم الدعم للمستثمرين وذلك عن طريق تقديم إعانات مالية تتمثل في قروض بدون فائدة تمنحها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عن طريق صندوق دعم الاستثمار للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالإضافة إلى إعانات جبائية تمنح لتشجيع المستثمرين وتحسين الوضعية المالية للمؤسسات¹، وتقدم هذه الإعانات على مرحلتين:

¹ أحمد مجدل، قدي عبد المجيد: "الاتجاهات القائمة على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر نحو التجارة الالكترونية"، ملتقى ورقلة للتجارة الالكترونية 2003، ص: 54.

أ. مرحلة تأسيس المؤسسة الصغيرة والمتوسطة: ويتم فيها تطبيق نسبة مخفضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص التجهيزات المستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، الإعفاء من دفع رسم نقل الملكية فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني، الإعفاء من حقوق التسجيل والإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.

ب. مرحلة انطلاق المشروع : بدءاً من انطلاق المشروع ولفترة تتراوح ما بين 3 إلى 10 سنوات تستفيد المؤسسة الصغيرة والمتوسطة من عدة مزايا تتمثل في الإعفاء الكلي من الضريبة على أرباح الشركات، الضريبة على الدخل الإجمالي و الدفع الجزافي .

5.1 لجنة المساعدة من أجل تجديد وترقية الاستثمار (CALPI): تأسست بمقتضى التعليمات الوزارية 28 المؤرخة في 1994/05/15، المتعلقة بكيفيات الضمان والتسهيل في مجال منح الأراضي للمستثمرين وهي مكلفة بالإجابة على كل الطلبات في مجال العقار المقدمة من طرف المستثمرين أو وكالة ترقية ودعم الاستثمار (APSI).

وتستفيد المؤسسة في هذه الحالة من مجموعة من الامتيازات الجبائية والجمركية المتعلقة بترقية الاستثمار:

أ- مساعدات في مرحلة الإنجاز لمدة ثلاث سنوات: وتتمثل في:

- الإعفاء من ضريبة نقل الملكية.

- تخفيض نسبة 5 على الألف بالنسبة للعقود التأسيسية.

- إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها.

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة سواء على السلع والخدمات المحلية أو المستوردة.

- تطبيق نسبة منخفضة تقدر بـ 3% في مجال الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

ب- مساعدات في مرحلة الاستغلال: وتتمثل في:

- الإعفاء لفترة أداها سنتين أقصاها 5 سنوات من الضريبة على أرباح الشركات والدفع الجزافي والرسم على النشاط المهني.

- تطبيق نسبة منخفضة على الأرباح التي يعاد استثمارها بعد انقضاء فترة الإعفاء.

6.1 صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (FGAR):

تم إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-373 الصادر في 11 نوفمبر 2002، ويعتبر صندوق الضمان مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يديره مدير عام، ويسيره مجلس إدارة يتكون من ممثلي بعض الوزارات وممثل عن الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.

1.6.1 خصائص نظام ضمان القرض: يخدم هذا الصندوق السياسة العامة للحكومة على اعتبار أن مخصصاته تتكون من مساهمات الدولة، ويقدم الصندوق المساعدات للمؤسسات التي استوفت معايير الأهلية للقروض البنكية، لكن لا تملك ضمانات أو تملك ضمانات غير كافية. يمكن أن تصل نسبة ضمان القرض إلى 70% ويتم تحديدها من طرف مجلس الإدارة للصندوق، ويقدم الدعم للمؤسسات المنخرطة فيه والتي تدفع علاوة سنوية أقصاها 2% من مبلغ القرض خلال كل فترة الاقتراض.

2.6.1 آلية نظام صندوق ضمان القروض: يبدأ عمل الصندوق بعد تقديم المؤسسة طلب القرض من البنك، حيث تقوم المؤسسة بتقديم طلب آخر للصندوق من أجل ضمان قرضها البنكي، وبعد دراسة الملف من طرف مجلس إدارة الصندوق وفي حالة القبول يقدم الصندوق شهادة ضمان القرض لفائدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. وفي حالة عدم قدرة المؤسسة على تسديد قيمة القرض يقوم الصندوق بتعويض البنك حسب نسبة الضمان المتفق عليها.

يعتبر صندوق ضمان القروض أول آلية موجهة لدعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر وسيتم مستقبلا إنشاء سلسلة من صناديق ضمان القروض والتمويل خاصة بعد نجاح هذه التجربة في الكثير من دول العالم، فمثلا تم إحصاء 52 جمعية لضمان القروض في اليابان عام 1957 و23 صندوق لضمان القروض في فرنسا عام 1998، أما في ماليزيا فقد تم إحصاء 18 صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في نهاية عام 2001¹.

2. التأهيل وسياسات تطبيقه في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

نظراً لنقص التجربة والخبرة لدى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مجال التسيير والتنظيم وإدارة المشاريع الاقتصادية، الأمر الذي جعل من عنصر التكوين وإعادة تأهيل الطاقات المتوفرة ضرورة اقتصادية وذات أهمية إستراتيجية لترقية وتطوير قدرات وأداء عمل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حتى تتمكن من مسايرة التطورات الفنية والتقنية، وهذا من خلال استيعاب الخبرات والتجارب والمهارات التكنولوجية الحديثة

¹ يوسف العشاب، ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة-آلية لتدعيم التمويل، مجلة فضاءات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية، قاطرة التنمية، العدد02، الجزائر، 2003، ص:14.

التي من شأنها أن تساعد على تحسين نوعية الإنتاج المحلي وتحديث أساليب العمل والتسيير إلى جانب الرفع من المستوى التقني والرسكلة التي تمثل ممرا حتميا للوصول إلى التأهيل الدائم.

1.2 برنامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها:

للوصول إلى مصاف الدول المتقدمة، ولتخطي العقبات والعوائق التي تعترض وتحد من تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لا بد من إعداد برنامج للتأهيل يشتمل على المحاور الأساسية التي تعالج المشكلات الكثيرة التي تواجه المستثمرين، والجزائر كغيرها من الدول النامية تسعى جاهدة لإعداد برنامج من خلال الوزارة المكلفة، والذي سوف نتعرض لأهم عناصره، وهو يتكامل مع البرامج القطاعية للوزارات والهيئات الأخرى المكلفة بترقية المنظومة المؤسسية الاقتصادية، ويشتمل على مرحلتين هما:

• مرحلة التكيف و تمتد على مدى 5 سنوات

• مرحلة الضبط و تمتد على مدى 7 سنوات

ويسعى هذا البرنامج إلى ضمان استمرارية منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمحافظة على مكانتها في السوق الوطنية و ضمان حصة في السوق الدولية.

1.1.2 مفهوم وأهداف برامج وعمليات التأهيل:

أ- مفهوم التأهيل: إن مفهوم " تأهيل المؤسسات " ظهر لأول مرة خلال الإجراءات المرافقة التي باشرتها البرتغال عام 1988 للانضمام إلى الاتحاد الأوروبي¹، من خلال البرنامج الاستراتيجي لتحديث الاقتصاد البرتغالي « PEDIP »² والذي كانت من أهدافه الأساسية:

- تسريع وتيرة تحديث البنية التحتية الداعمة للقطاع الصناعي.
- تدعيم قواعد التكوين المهني.
- توجيه التمويل للاستثمارات المنتجة للمؤسسات وخاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- تحسين إنتاجية ونوعية النسيج الصناعي.

إن نجاح البرامج البرتغالية والتي يجسدها ظهور وتنامي فروع اقتصادية جديدة في البرتغال، وتطور النشاطات ذات القيمة المضافة العالية وخلق مناصب شغل جديدة، حفز الاتحاد الأوروبي على وضع برامج

¹ Hervé BOUGAULT & Ewa FILIPIAK, Les programmes des mises à niveau des entreprises : TUNISIE, MAROC, SENEGAL, département de la recherche – Agence française de développement, p 11.

² PEDIP : programme stratégique de dynamisation et de modernisation de l'économie portugaise.

مماثلة للدول المغاربية وبعض دول الشرق الأوسط مثل مصر والأردن وسوريا، بالموازاة مع اتفاقيات التبادل الحر، وكل ذلك من خلال ندوة برشلونة عام 1995، والتي تمخض عنها برنامج « MEDA »؛ والذي يعد الأداة التمويلية الأساسية للاتحاد الأوروبي لتحقيق الشراكة الأورو-متوسطية، والذي يهدف إلى تقديم إجراءات مرافقة مالية وتقنية لإصلاح الهياكل الاقتصادية والاجتماعية لدول حوض المتوسط.

إن تأهيل المؤسسات يمكن وصفه بأنه مسار مستمر يستهدف تحضير وتكييف المؤسسات ومحيطها لمتطلبات التبادل الحر، أضف إلى ذلك أن الإجراءات الموضوعية في برامج التأهيل تهدف إلى رفع القيود التي تعيق محيط الأعمال (المؤسسات، القوانين...)، كما تحاول جعل المؤسسات أكثر تنافسية من حيث ثلاثية التكلفة، الجودة، التجديد، وتهدف كذلك إلى جعل المؤسسات قادرة على مواكبة تغيرات السوق والتطورات التقنية.

إن برامج تأهيل المؤسسات لا يعني الدخول في مسار تصنيع دولة ما، ولكن تدعيم تنافسية المؤسسات الموجودة في هذه الدولة لتصبح قادرة على المنافسة الخارجية التي أصبح لا مفر منها في ظل العولمة الاقتصادية. ولهذا فإن برامج تأهيل المؤسسات يجب أن تتطلق قبل وخلال تفكيك الحقوق الجمركية.

إن مفهوم التأهيل من الناحية الاقتصادية الجزئية يركز على فكرتين أساسيتين هما: فكرة التقدم (progrès) وفكرة المقارنة أو المعايرة (étalonnage)، فتأهيل مؤسسة ما قد يعني جعلها تتقدم لكي تصبح على الأقل في نفس مستوى تنافسية وكفاءة وفعالية نظيراتها من المؤسسات¹.

ولهذا يمكن القول أن الهدف الأساسي من تأهيل المؤسسات على المستوى الجزئي، يتعدى أن يكون مجرد سياسة من سياسات ترقية الاستثمارات، أو برنامجا من برامج دعم وإنقاذ المؤسسات الصناعية الموجودة في وضعية مالية صعبة، إلى كونه مسار تطوير مستمر يعمل على إدخال طريقة للتحسين والتقدم، التوقع والتنبؤ، تحديد نقاط الضعف والقوة في المؤسسة².

إن الأسس النظرية التي بنيت عليها برامج التأهيل الرامية أساسا إلى تدعيم تنافسية المؤسسات تركز على محورين أساسيين: التحليل النظري لما يعرف باسم "العناقيد الصناعية" (grappes industrielles)، والثاني على تحليل الروابط بين النمو، التشغيل والتنافسية.

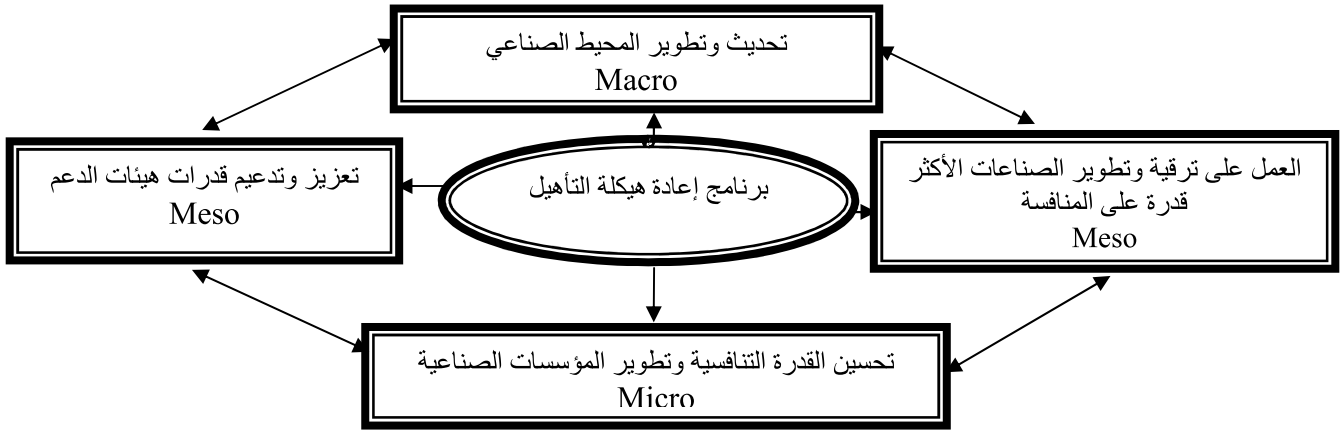
ب- أهداف عملية التأهيل: يمكن توضيح الأهداف الرئيسية لتأهيل المؤسسات الجزائرية كما هو

موضَّح في الشكل التالي:

¹ MARNIESSE S., E. FILIPIAK, *Compétitivité et mise à niveau des entreprises*, Notes et Documents n° 1, Agence Française de Développement, Paris, 2003.

² Abassi B., « Le Secteur Industriel & la Problématique de sa Modernisation », In Revu CREAD, CREAD/CASBAH éditions 2001, p 147

الشكل رقم (I-8): الأهداف الرئيسية لبرنامج التأهيل الموضوع من قبل منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية:



Source: Mohamed Lamine Dhaoui, Restructuration et mise à niveau d'Entreprise, (Alger, 2003) p:74.

ج- الأهداف العامة لبرامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية: تهدف غالبية برامج

وخطط التأهيل عموما لتحقيق الأهداف التالية :

- تحديث المحيط الاقتصادي.
- تقوية هيكل الدعم.
- التمكين لتطوير تنافسية المؤسسات.
- تطوير التجهيزات.
- تطوير نظام التنظيم والتسيير.
- تطوير أنظمة الإنتاج،
- تكوين العمال والمسيرين والإداريين بالطرق الحديثة.
- مساعدة المؤسسات على تحسين الجودة، والعمل بمعايير الجودة العالمية مثل "إيزو 9000".
- ترقية وظيفة التسويق وحث المؤسسات على استخدام مخططات التسويق، والبحث عن أسواق جديدة.

❖ الأهداف الخاصة لبرامج تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية:

- إن من أهم الأسباب المباشرة لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية يمكن أن نذكر:
- توقيع اتفاقية الشراكة الأورو-متوسطية بين الجزائر والاتحاد الأوروبي في 22 أبريل 2002 ودخولها حيز التنفيذ في سبتمبر 2005، وما يترتب عنها من نزع وتخفيض للتعريفات الجمركية خلال 12 سنة، وإنشاء منطقة التبادل الحر، وأن المرحلة الأولى من الاتفاقية ستشهد إعفاء ضريبي لكل

السلع نصف المصنعة والمواد الأولية حتى يتم الوصول لمرحلة الإعفاء الضريبي الكامل لجميع السلع التي تدخل للجزائر أو تخرج منها.

• الانضمام المرتقب إلى المنظمة العالمية للتجارة.

• التطور السريع في التكنولوجيات والتقنيات.

ولتمكين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية من مواكبة التطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي، ولكي تصبح منافسة لنظيراتها في العالم، و بالنظر للتحديات المذكورة آنفا التي تنتظرها، أعدت وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والحرف برنامجا وطنيا لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بقيمة 01 مليار دينار سنويا يمتد إلى غاية سنة 2013، وتشرف عليه الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (ANDPME). وهو برنامج وطني يمس كل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالتعريف القانوني الجزائري.

يهدف البرنامج الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أساسا إلى:

- جعل هذه المؤسسات قادرة على التحكم في التقدم التقني وفي الأسواق.
- جعل هذه المؤسسات قادرة على المنافسة على مستوى السعر/الجودة.
- إنشاء قيم مضافة جديدة،
- خلق مناصب شغل جديدة ودائمة،
- تطوير الصادرات خارج المحروقات،
- التخفيف من الضعف التنظيمي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
- التخفيف من حدة الاقتصاد غير الرسمي،
- وضع وسائل تسيير جواريه في خدمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة،
- توفير منظومة معلومات معتمدة لتتبع عالم المؤسسة الصغيرة والمتوسطة في خدمة الدولة والاقتصاد الوطني.

IV. دور وأهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الوطني:

تلعب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دوراً أساسياً في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، وذلك لما لها من خصائص تؤهلها للعب هذا الدور.

1. الدور الاقتصادي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر:

لقد شهد القطاع الخاص خلال السنوات الأخيرة، تحقيق نتائج ومعدلات نمو مرتفعة مقارنة بالسنوات السابقة، ومقارنة بينه وبين القطاع العام، خاصة فيما يتعلق بقطاع الصناعة الذي ظل في فترة سابقة حكراً لمؤسسات الدولة، فالقطاع الصناعي الخاص حقق تحسناً في السنوات القليلة الأخيرة، ولا شك أن تكثيف نسيج المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة كان وراء النجاحات التي حققتها القطاع الخاص، ومن أبرز إسهامات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة شملت المجالات التالية:

- مساهمتها في التشغيل .
- مساهمتها في القيمة المضافة.
- مساهمتها في الناتج الداخلي الخام .
- مساهمتها في التجارة الخارجية .

1.1 مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التشغيل: في مواجهة الزيادة السكانية وتجنب آثارها السلبية ينبغي أن يتم التركيز على استثمار العنصر البشري وتنمية قدراته باعتباره هدفاً للتنمية وأحد مواردها، بحيث يشمل هذا الاستثمار تنمية القدرات البشرية فنياً، اجتماعياً، ثقافياً ومعنوياً وهو الدور الذي يمكن أن تؤديه المؤسسة الصغيرة والمتوسطة بحيث يشهد قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تطوراً مستثمراً في العمالة الموظفة¹.

إذ بلغ عدد الأجراء في المؤسسات الخاصة 1 017 374 عاملاً و ذلك نهاية سنة 2011 و بنسبة 59% و أرباب المؤسسات 658 737 بنسبة 38.02%، أما بالنسبة للمؤسسات العمومية 48086 بنسبة 2.78%² وبشكل عام يمكن الوقوف على تطور حجم العمالة الموظفة في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال معطيات الجدول التالي:

الجدول رقم (1-14): تطور عدد العمالة في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من 2007 إلى السداسي الأول لسنة 2011 .

2011	2010	2009	2008	2007	نوعية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة	
1017 374	958515	866310	841060	693816	الأجراء	المؤسسات الخاصة
658 737	618515	408155	392013	284244	أرباب المؤسسات	

¹ مازري عبدالحفيظ، أترعدم تناظر المعلومات على تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مرجع سبق ذكره، ص: 25.
² - نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 14.

48086	48656	51149	52786	59925	المؤسسات العامة
1 724 197	1 625 686	1 325 614	1 285 859	1 037 985	المجموع

المصدر: وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة وترقية الاستثمار.

من خلال الجدول نلاحظ التزايد الهام في عدد العمالة المشتغلة في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة، كما نلاحظ التناقص الحاد الذي يشهده عدد العمالة المشتغلة في المؤسسات العامة. إذ بلغت نسبة الانخفاض (-0.89%) سنة 2007 و(-4.86%) سنة 2009 و(-4.87%) سنة 2010 و(-1.17%) سنة 2011 يرجع ذلك إلى حوصصة بعض المؤسسات العامة وعدم التجديد العمالي. والجدير بالذكر هنا أن مناصب الشغل تتمركز أساسا في بعض القطاعات مثل: البناء، الأشغال العمومية، التجارة، الصناعات الزراعية والغذائية، النقل والمواصلات، الصناعات النسيجية... إلخ

2.1 مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القيمة المضافة :

تساهم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كباقي المؤسسات الاقتصادية في الرفع من القيمة المضافة وهذا حسب الدراسة التي قام بها المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي فإنه في سنة 1984 بلغت القيمة المضافة للقطاع العام 617.4 مليار دينار جزائري متمثلة بنسبة 46.5%. منذ سنة 1988 انعكست هذه الحصص بحيث أصبح القطاع الخاص يمثل المرتبة الأولى بـ 1178 مليار دينار جزائري بنسبة 53.6% بينما القطاع العام بـ 1019 مليار دينار جزائري بنسبة 46.4%¹، يمكن أن يرجع هذا التطور إلى زيادة عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و حوصصة القطاع العام مما أدى إلى تقليصه في بعض المؤسسات وهذا ما يوضحه الجدول الموالي:

الوحدة: مليار دينار جزائري.

الجدول رقم (1-15): تطور القيمة المضافة

قطاع النشاط	الطابع القانوني	2005	2006	2007	2008	2009	2010
		القيمة %	القيمة %	القيمة %	القيمة %	القيمة %	القيمة %
الزراعة	خاص	578.79	638.63	701.03	708.17	924.99	1012.11
	عام	0.93	1.00	3.16	3.58	1.38	3.08
	المجموع	579.72	639.63	704.19	711.75	926.37	1015.19
البناء والأشغال العمومية	خاص	403.37	486.37	593.09	754.02	871.08	1058.16
	عام	102.05	123.69	139.62	115.97	128.97	13.59
	المجموع	505.42	610.07	732.71	869.99	1000.05	1071.75
النقل والمواصلات	خاص	417.59	576.94	657.35	699.04	744.42	806.01
	عام	180.19	188.29	172.72	174.82	169.95	182.02
	المجموع	597.78	765.23	830.07	873.86	914.36	988.03
خدمات المؤسسات	خاص	45.65	50.32	56.60	62.23	77.66	96.86

¹ المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مشروع التقرير حول الظرف الاجتماعي، السداسي الثاني سنة 2000، ص: 04.

20.85	25.51	21.22	20.92	25.95	21.81	21.07	15.11	19.31	12.04	20.23	11.58	عام	
100	122.37	100	98.58	100	84.04	100	71.71	100	62.36	100	57.23	المجموع	
88.61	101.36	89.9	94.8	88.70	80.87	88.07	71.12	87.24	65.30	87.45	60.88	خاص	
11.39	13.03	10.1	10.65	11.30	10.30	11.92	9.63	12.76	9.55	12.55	8.74	عام	الفندقة والإطعام
100	114.39	100	105.45	100	91.18	100	80.75	100	74.85	100	69.62	المجموع	
86.03	169.95	86.14	161.55	84.69	136.95	84.12	127.98	82.18	110.86	80.48	101.79	خاص	الصناعة الغذائية
1.96	27.58	13.86	26	15.31	24.76	15.87	24.14	17.82	24.04	19.52	24.69	عام	
100	197.53	100	187.55	100	161.71	100	152.13	100	134.9	100	126.48	المجموع	
88.42	2.29	88.33	2.25	87.04	2.23	87.39	2.08	86.67	2.21	84.93	2.31	خاص	صناعة الجلد
11.58	0.3	11.67	0.3	12.92	0.33	12.6	0.30	13.33	0.34	15.07	0.41	عام	
100	2.59	100	2.55	100	2.56	100	2.38	100	2.55	100	2.72	المجموع	
94.10	1204.02	93.58	1077.75	93.18	919.55	93.25	776.82	94.02	675.05	94.17	629.18	خاص	التجارة
5.90	75.45	6.42	73.88	6.82	67.33	6.74	56.18	5.98	42.91	5.83	38.95	عام	
100	1279.47	100	1151.62	100	986.88	100	833	100	717.96	100	668.13	المجموع	

المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص:51.

3.1 مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الناتج الداخلي الخام :

خلال السنوات الأخيرة شهد الناتج الداخلي الخام تزايداً ملحوظاً، ففي سنة 2002 زاد بنسبة 4.2% وزاد بـ 6.8% خلال سنة 2003، 5.3% خلال سنة 2004، و ذلك ناتج عن زيادة صادرات السلع والخدمات خلال نفس السنة بنسبة 21.6% من حيث القيمة وأنها تساهم بـ 77% من الناتج الداخلي الخام خارج قطاع المحروقات سنة 2004¹.

وللوقوف بصورة أكثر إشراقاً و وضوح على الدور الذي تلعبه هذه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في النمو الاقتصادي للجزائر لاسيما تلك التي تعود إلى القطاع الخاص، ومدى مساهمتها في الناتج الداخلي الخام نورد الجدول التالي:

الجدول رقم(1-16): مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الناتج الداخلي الخام من سنة 2006-2010.

الوحدة: مليار دينار جزائري.

2010		2009		2008		2007		2006		النسبة
%	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	%	القيمة	

¹ - مصطفى بن بادة، وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، فعاليات المنتدى التاسع لمجتمع الأعمال العربية، قطر أيام 13-14 ديسمبر 2005.

15.02	827.53	16.41	816.80	16.2	686.59	19.20	749.86	20.44	704.0	القطاع العام
84.98	4681.68	83.59	4162.02	83.8	3551.33	80.80	3153.77	79.56	2740.66	الخواص
100	5509.21	100	4978.82	100	4237.92	100	3903.63	100	3444.11	المجموع

المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة

والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص: 54.

يتضح من الجدول أعلاه، أن مساهمة قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في قيمة الناتج الداخلي في تزايد، و هذا نتيجة تطبيق الجزائر لميكانيزمات السوق و فتح باب الاستثمار أمام الخواص و زيادة اهتمامها بهذا القطاع إذ يشارك هذا الأخير بنسب معتبرة، حيث قدرت في سنة 2003 بـ 77.31% ثم ارتفع في سنة 2004 حيث مثل نسبة 78.2% ثم ارتفع بنسبة قليلة في سنة 2005 حيث مثل 78.41% لتصل إلى 80.80% سنة 2007، وتوزع على وجه الخصوص في النشاط الفلاحي والتجاري والبناء والخدمات. وهذا ما يجعلنا نؤكد على ضرورة تدعيم هذه المؤسسات في ظل الإصلاحات الاقتصادية، من أجل تفعيل مساهمتها في التنمية بشقيها الاجتماعي والاقتصادي خاصة وان عدد هذه المؤسسات سيرتفع وان نسبتها ضمن الناتج سوف تزداد إذا أخذنا بعين الاعتبار المؤسسات التي تتحرك في الأنشطة الاقتصادية غير الرسمية .

4.1 مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التجارة الخارجية: لمعرفة مدى مساهمة المؤسسات

الصغيرة والمتوسطة في التجارة الخارجية يجب التطرق أولاً إلى مؤشرات التجارة الخارجية وهي كالتالي :

- التوجه العام للمؤشرات: سجلت التجارة الخارجية الجزائرية خلال سنة 2011 زيادة في قيمة

الميزان التجاري حيث إرتفعت من 16.58 مليار دولار أمريكي سنة 2010 إلى أكثر من 26.93

مليار دولار أمريكي سنة 2011. و هذا راجع إلى :

- القيمة الإجمالية للصادرات هي: 46.45 مليار دولار أمريكي سنة 2011 مقابل 40.47 مليار

دولار أمريكي سنة 2010.

- القيمة الإجمالية للواردات هي 73.39 مليار دولار أمريكي سنة 2011، مقابل 57.05 مليار

دولار أمريكي سنة 2010.

والجدول الموالي يبين مقارنة المجموعات الإنتاجية خلال سنتي 2010 و 2011

الجدول رقم (1-17): مقارنة المجموعات الإنتاجية خلال سنتي 2010 و 2011، القيمة بمليون دولار أمريكي:

المجموعات الإنتاجية	سنة 2010	سنة 2011	نسبة التطور %
الاستيراد	40472	46453	14.78

28.63	73390	57053	التصدير
	26937	16581	الميزان التجاري

المصدر: نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص:51.

2. الدور الاجتماعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة: لقد عملت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة جنبا إلى جنب مع المؤسسات الكبيرة على توفير الحاجيات الاقتصادية والاجتماعية الجارية للسكان، وذلك بالنظر إلى اتصالها المباشر بالمستهلك، فعملت على الرفع من المستوى المعيشي للأفراد من خلال توفير السلع التي يمكن لذوي الدخل المنخفض اقتناؤها، وعملت كذلك على توفير مناصب الشغل وهو ما تسعى إلى تحقيقه كل الدول.

إن زيادة إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في البلدان النامية يساهم بشكل كبير في الحد من البطالة وخاصة في المجال الزراعي، وقطاع الخدمات، و نحن نعلم أن الحد من البطالة يحول دون تدفق الأفراد على المدن الكبرى سعيا وراء فرص العمل، فعلى سبيل المثال في مصر بعد أزمة الخليج عام 1990 وعودة الكثير من المصريين العاملين في الخليج، كثر الحديث عن دور هذه الصناعات في حل مشكلة البطالة في مصر وقد عقدت عدة ندوات في هذا الخصوص؛ ويلاحظ أن هذه المؤسسات تستخدم كثافة تكنولوجية أقل و يد عاملة بشكل كثيف مما يترتب عنه المساهمة في حل مشكلة البطالة¹. و في الجزائر حسب وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة وترقية الاستثمار، فإن عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قدر بـ 659 309 مؤسسة حتى نهاية سنة 2011 وشغلت في مجملها 1 724 197 عامل².

3. الأدوار الأخرى للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة: للمؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة الخاصة دور في الحفاظ على الطابع الصناعي المحلي ومنافسة المنتج الأجنبي، حيث أن الجزائر وهي مقبلة على الانضمام للمنظمة العالمية للتجارة و كذا توقيع عقد الشراكة مع الإتحاد الأوروبي، فرض عليها ضرورة ترقية المنتج المحلي عن طريق مراقبة الجودة التي تبقى الضمان الأول والوحيد لقدرة المنتج المحلي على منافسة المنتج الأجنبي و كذلك عن طريق تفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لأنها تضمن

¹ - عبد المجيد قدي، أحمد مجدل، اتجاهات القائمين على المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر نحو التجارة الالكترونية، مرجع سابق، ص: 45.

² - نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص:10.

المحافظة على الطابع الصناعي الوطني والمحلي أمام المنتج الأجنبي¹. كما أن للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دورا كبيرا في التنمية المحلية و الجهوية، لأنه في الوقت الذي نشهد فيه التوطين الكبير للصناعات والأعمال في المدن الكبرى للوطن منها الساحلية، نلاحظ التهميش والعزلة التي تعانيها مختلف مناطق الوطن الداخلية والجنوبية منها خاصة، وللتخفيف من هذه الفوارق الجهوية وتحقيق التوازن التنموي و فك العزلة عن هذه المناطق النائية وجب على السلطات العامة تفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في هذه المناطق، وهذا لا يأتي إلا بتوفير الهياكل القاعدية الأساسية مثل شبكة الطرقات، الكهرباء، الاتصالات...إلخ.

تلعب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دورا أيضا في محاربة أنماط السلوك الاجتماعي غير السوية، بحيث تحاول القضاء عليها وعلى العديد من ظواهر الانحراف والفساد الاجتماعي الناتجة عن البطالة، حيث توفر لهم فرص عمل. كما تستطيع هذه الصناعات وخاصة الحرفية منها استغلال الصببية كمساعدين في بعض الأعمال بدلا من تحولهم إلى طاقات تضر بالمجتمع بسبب إهمالهم اجتماعيا لأنهم سيعتمدون في كسب قوتهم اليومي على الأعمال المنحرفة وارتكاب الجرائم بصورها المختلفة.

المبحث الثالث: مشاكل ومعوقات الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في

الجزائر

على الرغم من أهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والخصائص التي تتوفر عليها والدور الهام الذي تلعبه في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية كما أشرنا سابقاً، إلا أنها مازالت لم ترقى بعد إلى المستوى المطلوب، نظراً لمواجهتها لمشاكل وتحديات عديدة متداخلة من حيث أسبابها ونتائجها في كثير من الدول. وتختلف هذه المشاكل في طبيعتها عن تلك المشاكل التي تواجهها المؤسسات كبيرة الحجم. ومن الملاحظ بأن هذه المشاكل والتحديات قد تكون إما داخلية، أي ناجمة عن وجود اختلال في الهيكل الداخلي للمؤسسة، وإما خارجية مرتبطة بمناخ النشاط الاقتصادي وبالأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية الذي تعمل فيها أي أنها خارجة عن إرادة المؤسسة وإدارتها .

I. المعوقات قبل الإنشاء: تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عوائق جمة قبل الإنشاء نذكر منها:

I.1 المعوقات المتعلقة بالبيروقراطية الإدارية:

¹ - نادية قوبيع، إنشاء وتطوير المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة الخاصة في الدول النامية، مرجع سابق، ص : 122.

تمثل الإجراءات الإدارية والتنفيذية عائقاً كبيراً أمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، حيث أنه في الوقت الذي يتطلب فيه نشاط المؤسسة إلى الاستجابة الإدارية السريعة من حيث التنظيم والتنفيذ، فإن إدارتنا لا تزال بعيدة عن تقديم خدمات بأسرع ما يمكن و بكفاءة عالية، إذ يغلب عليها روح الروتين الممل، مما جعل معالجة الملفات واعتماد المشاريع تتم ببطء كبير، لدرجة أن الكثير منها عطل ولم يحصل على الموافقة في أوانه، مما ضيع على أصحابه وعلى الاقتصاد الوطني فرصاً اقتصادية لا تعوض. ويمكن إرجاع ذلك إلى أسباب نذكر منها:

- مشكلة الذهنيات أو العقليات، حيث أن أغلب الإدارات لم تنتهياً بعد لهضم واستيعاب وفهم خصوصية هذا النوع من المؤسسات وبالتالي التعامل معه وفق متطلباته.
- سرعة حركية التقنيين وإنتاج النصوص، لم تواكبها حتى الآن حركية مماثلة على مستوى الأجهزة التنفيذية.

I.2 ضعف دراسات الجدوى الاقتصادية الدقيقة:

يفتقد في الغالب أصحاب أو مؤسسي المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى الكفاءة اللازمة، للقيام بدراسة جدوى اقتصادية لمشروعهم، كما أنهم لا يفصلون بين الذمة المالية للمؤسسة والذمة المالية الخاصة بهم، مما يؤدي إلى عدم معرفة الربح الصافي الذي تحققه المؤسسة، كما أن الملكية الفردية أو العائلية تستوجب تعيين الأبناء والأقارب بصفة عادية لإدارة المؤسسة حتى في حالة عدم توفر الكفاءة اللازمة لتقلد بعض المناصب الخاصة، وهو ما يؤثر سلبياً على نمو المؤسسة.

I.3 مشكل التمويل:

من بين المشاكل التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حصولها على التمويل من البنوك وذلك راجع إلى ارتفاع أسعار الفائدة على القروض، وقصر فترة سدادها إلى جانب محدودية التمويل المتعلقة بالحجم والشروط والأولويات.

إن المعوقات المالية المتعلقة بالتمويل هي المشكلة الرئيسية وأساس لكثير من المشكلات الأخرى التي تعاني منها هذه المشاريع، وليس هناك من شك في أن جميع المشاريع الصناعية على مختلف مستوياتها

وسواء الجديدة، منها أو القائمة إنما تحتاج للتمويل المناسب والمهارات الإدارية الملائمة حتى تنمو وتحقق دخلا وربحا مقبولين.

إن مشكلة تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، سواء تعلق الأمر، بتمويل دورات استغلالها أو تمويل استثماراتها، يبقى أحد العوامل المعقدة والشائكة في حياة المؤسسة، حيث يمكن الوقوف على الإشكالية التمويلية والتي تحد من فرص وإمكانيات تطور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، والتي تتمثل في ضعف رأس مالها وهذا يشكل عائقا في إنشاء، بقاء ونمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية، مما ساهم في عدم قدرتها على الاستفادة من الخدمات التي يعرضها النظام البنكي. فهي مؤسسات تفتقر إلى وجود سوق مالي، كما تعتبر مؤسسات ضعيفة رأس المال مقارنة مع المؤسسات الكبرى وحتى بالمقارنة مع نظيراتها في الدول المتقدمة والسائرة في طريق النمو على حد سواء، خاصة في مرحلة الإنشاء، حيث تنشأ العديد من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر بالحد الأدنى المسموح به قانونا، فحسب دراسة أعدت من طرف مركز الدراسات للتقنيات الاقتصادية سنة 1999، عن العراقل التي تكبح نمو مؤسسات القطاع الخاص، وشملت عينة من 314 مؤسسة وجاءت هذه الدراسة في شكل تحقيق (Enquête) تحت عنوان إستراتيجية تنمية القطاع الخاص، توصل إلى أن 90% من بين مؤسسات عينة الدراسة أنشئت برأس مال قدره 100000.00 دج.

وهذا النقص في الرسملة الابتدائية للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية له انعكاسات آنية هو ارتفاع أعداد المؤسسات التي تفتقد لحظوظ التطور الطبيعي لها بسبب استحالة حصولها على اعتمادات بنكية عند إنشائها، وبالتالي كان لهذا السبب انعكاس لا يستهان به على أنماط تمويلها، فتلجأ بشكل دائم للاقتراض القصير الأجل، مما يحرّمها من فرص النمو على المدى الطويل، وهو ما يمثل اختلال في الاقتصاد الجزائري الذي يبقى متميزا بنسيج من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة غير قادرة على تحقيق معدلات نمو تسمح بالتغلب على العديد من المشكلات التي يفترض مواجهتها عن طريق أداة متمثلة في هذا النوع من المؤسسات، فبذل أن تمثل ميزة اقتصادية أصبحت تمثل مصدر اختلال، لأنه بفعل أموال خاصة ضعيفة و الذي ينتج عنه قدرة ضعيفة جدا على الاستدانة على المدى الطويل، يجنح أرباب هذه المؤسسات إلى الكبح من نمو مؤسساتهم و تطورها.

كما أن النظام المصرفي الذي يفترض أن يساهم في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، هو نفسه ضعيفا وغير قادر على القيام بدوره في تمويل هذه المشاريع، حيث يعاني النظام المصرفي من: عجز في

التسيير، ضعف القدرة التمويلية، عجز نظام الإعلام، التسويق والاتصال وعدم توافق الإصلاحات البنكية مع برامج الإصلاحات الاقتصادية الوطنية¹.

وتبقى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل النظام المصرفي الحالي تعاني من صعوبات كبيرة، تحول دون تقديم تمويل لهذا النوع من المؤسسات ويمكن إرجاع هذا إلى عدة أسباب نذكر منها:

- كون البنوك تفضل تمويل الاستثمارات الكبيرة ذات السمعة المالية الجيدة.
- عدم قدرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على تقديم الضمانات الكافية التي يطلبها البنك مقابل التمويل.
- افتقار أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للخبرة والكفاءة التنظيمية والتسييرية لمواجهة الصعوبات، مما يزيد من درجة مخاطرة البنوك في تمويل هذه المشاريع.
- تكاليف الخدمة أو المعاملة المصرفية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مرتفعة بسبب المبلغ الصغير للقرض.

I.4 المعوقات المتعلقة بال عقار:

بالإضافة إلى المعوقات السالفة الذكر، يعاني أصحاب المشاريع الجديدة من مشكلات مرتبطة بالعقار المخصص لتوطين مؤسساتهم، حيث يسود ميدان العقار في الجزائر تعقيداً من حيث التسيير والاستغلال غير العقلاني وغير الرشيد للمساحات الموجودة، بالإضافة إلى تعدد الهيئات وعدم استقرار النصوص التشريعية وعدم وضوح جهات اتخاذ القرار في هذا المجال.

فالمجال العقاري يعتبر من المجالات المعقدة حيث أنه وإلى حد الساعة لم تتحرر سوق العقارات بشكل يحفز على الاستثمار بحيث مازالت رهينة العديد من الهيئات التي تتزايد باستمرار، وقد عجزت عن تسهيل إجراءات الحصول على العقار اللازم لإقامة المشروعات الصغيرة والمتوسطة، وذلك لغياب سلطة اتخاذ القرار حول تخصيص الأراضي وتسيير المساحات الصناعية، ومحدودية الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي وطغيان المضاربة على العقار الصناعي، حيث تم تحويل عدد معتبر من العقارات الصناعية إلى أحياء سكنية وقد أدى ذلك إلى بروز عامل الندرة ومحدودية العرض. لكن مع هذه المضاربة هناك نوعاً من التناقض الناجم عن سوء تسيير العقار الصناعي حيث نجد كثرة الطلبات على هذا العقار من جهة، ومن جهة أخرى وجود أراضي غير مستغلة، قدرتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2010 – بصفتها الجهة المسؤولة عن تسيير هذا النوع من العقار – بأكثر من 400 عقار صناعي شاغر على المستوى الوطني

¹ بوسهين أحمد، بوشنافة أحمد: التمويل المصرفي للاستثمارات المنتجة في ظل الإصلاحات الاقتصادية الجديدة، المنتدى الوطني حول "المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: منافسة، مخاطرة وتقنيات"، جامعة جيجل. كلية علوم التسيير. أيام 7.6 جوان 2005.

بمساحة إجمالية تقدر بـ 385 هكتار، كما أن بعض المؤسسات العمومية تستحوذ على مساحات كبرى في حين أن حاجتها الفعلية لا تتعدى 3 % منها، وقد بلغت الأصول المتبقية من المؤسسات العمومية عند تصفيتها 1.5 مليون م² من الأراضي غير المبنية و 500.000 م² من الأراضي المبنية.

ومن بين العوائق التي تواجهها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز وتنمية مشاريعها الاستثمارية:

- طول مدة منح الأراضي المخصصة للاستثمار والرفض غير المبرر أحيانا للطلبات.
- اختلافات لا تزال قائمة بسبب أسعار التنازل، فالتمتعن في النصوص القانونية الصادرة في مجال العقار الصناعي يلاحظ أن الدولة تريد من جهة منح تسهيلات من أجل تشجيع المستثمرين بمنحهم أراضي بأسعار منخفضة نسبياً، الأمر الذي يؤدي إلى خضوع هذه الأراضي للمضاربة، ومن جهة أخرى تريد السلطات جعل الملكية العامة أكثر مردودية، وذلك بالاعتماد على أساليب تسيير مختلفة.
- الأراضي عموماً لا تتبع جهة إدارية واحدة إذ نجد أراضي تابعة للبلدية وأراضي الدومين وأراضي خاصة، ومن ثم فإن مسألة العقار تخضع أحيانا لأكثر من وزارة.
- غياب إطار قانوني وتنظيمي يحدد طرق وآجال و كفاءات وشروط التنازل عن الأراضي أي ليس هناك إلى حد الساعة إطار قانوني يجمع بوضوح كل الإجراءات المتعلقة بحيازة العقارات في إطار الاستثمار.

فمن الناحية النظرية نجد أن الآليات الموضوعية من طرف الدولة لتسهيل حصول المستثمر على أرض لتوطين مؤسسته أنها محكمة، و يظهر لأول وهلة انه يكفي تقديم ملف على مستوى الشباك الوحيد للحصول على أرض صناعية و لكن الواقع يكشف عكس ذلك.

وحسب دراسة قام بها البنك الدولي في سنة 2002، على عينة تتكون من 562 مؤسسة، فإن 38% من هذه المؤسسات استغرقت مدة 5 سنوات للحصول على العقار المناسب.

زيادة على ذلك تشهد معظم المناطق الصناعية مشاكل بسبب نظام التسيير المطبق، عدم استقرار المسيرين، الطابع الإداري لمؤسسات التسيير، نقص الإمكانيات المالية، بالإضافة إلى خلافات حول أسعار التنازل عن هذه الأراضي وتنظيم سندات الملكية.

وتواجه مناطق النشاط نفس مشاكل المناطق الصناعية، حيث تم إنشاء معظمها بقرار محلي (ولائي، بلدي) دون تزويدها في أغلب الحالات بجهاز تسيير بالإضافة إلى ضعف تهيئة هذه المناطق.

ورغم إنشاء العديد من المؤسسات والهيئات المكلفة بالعقار والتي تزايدت مع مرور الزمن، إلا أن مشكل العقار الصناعي وطول مدة مسح الأراضي لا يزال قائماً نتيجة لعدم الشفافية التي تسود السوق العقاري والبيروقراطية التي تميز الإدارة.

وسنتطرق بالتفصيل لمشكل العقار الذي يواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، في الفصول القادمة.

II. المعوقات بعد الإنشاء: وتشمل مايلي:

II.1 القدرة الضعيفة على المنافسة:

إن أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تمتاز بأنماط تنظيم وتسيير اقل من الحد الأدنى الذي يتطلبه اقتصاد تنافسي، أين تشكل المنافسة الشرط الأساسي لممارسة أي نشاط اقتصادي، وهذه الوضعية ناتجة عن الانفتاح الكلي للسوق، وغياب التأهيل لهذه المؤسسات، وهو ما ينطبق على معظم الدول النامية التي تمر بمرحلة تحول نحو اقتصاد السوق الحرة مثل الجزائر.

II.2 المعوقات التسويقية:

نظراً لحدائثة هذا النوع من المؤسسات، وافتقار مؤسسيها إلى الخبرة والتجربة الكافيتين، فإنها تواجه عوائق تسويقية ولا شك في أن التطور الكبير الذي شهدته الأسواق التي يفرضها المستهلك على السوق وتبدل رغباته وسلوكاته وتحديده لما يشاء هو الذي يحدد طبيعة المنتجات المطروحة في السوق من قبل تلك المشروعات، هذا الأمر جعل أساليب التسويق التقليدية عاجزة عن الاستمرار في الحصول على حصة ثابتة من السوق، وتعرض هذه المشروعات لمنافسة كبيرة من قبل المشروعات الكبيرة، وغالباً ما تكون غير شريفة مما جعل التسويق إحدى المشكلات التي يجب على إدارة المشروعات الصغيرة وضع حلول لتجاوز هذه المعوقات، كما أن هذه الإدارة نفتقر إلى بحوث في مجال السوق والحصول على المعلومات الملائمة في هذه الشأن حول (المنافسين، الموردين، التكنولوجيا، أسواق التصدير،...الخ).

وتعاني بذلك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول النامية من مشكل التسويق سواء على المستوى الداخلي أو على المستوى الخارجي، أي في مجال التسويق على المستوى المحلي والتصدير، وبعود ذلك أساساً إلى المنافسة التي تواجهها تلك المؤسسات سواء من جانب المؤسسات الكبيرة في القطاعين العام والخاص، أو من جانب غزو المنتجات الأجنبية لأسواقها والذي ينجم عنه ضيق حجم سوق المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المحلية بسبب ضيق المنافذ التسويقية التي يتم من خلالها تصريف المنتجات، وقد يؤدي

ذلك إلى تعرض تلك المؤسسات إلى احتمالات التوقف المؤقت أو النهائي. وهذا يرجع إلى عدم وجود دراسات للأسواق الخارجية.

يمكن إجمال أسباب مشكل التسويق بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مايلي:

- انخفاض جودة السلع، وهذا راجع للعمالة غير المؤهلة والإمكانيات المحدودة في شتى المجالات.
- عدم معرفتها بوسائل التسويق والترويج، واعتمادها على الوسطاء في تصريف منتجاتها.¹
- ظهور سلع بديلة باستمرار وبأقل تكلفة.
- عدم قدرة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على إنتاج سلع وفق المعايير الدولية، مما يخلق مشكل في التسويق.

II.3 المعوقات الفنية:

من بين المعوقات الفنية، والتي تقف حجر عثر أمام تطور ورقي المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر نجد:

- ضعف البيئة المعلوماتية لهذا النوع من المؤسسات والتي لا تساعد بأي حال من الأحوال على تنميتها، وعلى الرغم من الجهود المبذولة من طرف الوزارة المختصة فإنه لا توجد إلى حد الآن معلومات إحصائية دقيقة ومفصلة عن عدد هذه المؤسسات وتوزعها جغرافيا، ومختلف أنواع المنتجات التي يتم إنتاجها من طرف هذه المؤسسات، وهذا نتيجة لغياب المتابعة والرقابة الميدانية، وعدم التنسيق بين مختلف المصالح والهيئات التي تهتم بترقية وتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ومما لا جدال فيه أنه لا يمكن التخطيط لإنشاء وتطوير هذه المؤسسات في ظل ظروف ومعطيات بهذا الشكل.
- ضعف استخدام تكنولوجيا الانترنت في قطاع الأعمال.
- عدم توفر فرص التكوين الجيد والمناسب لإعداد الموارد البشرية اللازمة لإقامة وإدارة هذا النوع من المؤسسات.

- غياب المتخصصين في اقتصاديات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتنميتها، ولذلك هناك ضرورة ملحة لتوجيه الأطارات العلمية نحو الاهتمام بهذا القطاع على مختلف المستويات: البحث العلمي، الإدارة، التمويل، و نقل التكنولوجيا المطلوب.²

¹ كنجو عبود كنجو، إستراتيجية الاستثمار والتمويل في المشروعات الصغيرة، المؤتمر العلمي الخامس، جامعة فيلادلفيا، كلية العلوم الإدارية والمالية، عمان، الأردن، أيام 5.4 جويلية 2007.

² بلحمدي سيدعلي، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كأداة لتحقيق التنمية الاقتصادية في ظل العولمة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص:127.

▪ تعدد الجهات المهتمة وغير المتخصصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وضعف التنسيق فيما بينها، و نقص الخبراء في هذا المجال.

II.4 عدم حماية المنتج الوطني من التدفق الفوضوي للسلع المستوردة:

إذا كانت القاعدة المتعارف عليها تقضي بفرض قواعد وميكانيزمات الاقتصاد الحر نفسها على الجميع وأمام ظاهرة الاستيراد الفوضوي والتي شملت كل شيء فإن ذلك خلق مناخا يقف كواحد من محددات النمو أمام المؤسسة الجزائرية الصغيرة الناشئة وبصدد الاستيراد غير المنظم نذكر:

- الإغراق المتمثل في استيراد سلع وبيعها محليا بأسعار أقل من سعر مثيلاتها المحلية.
- التدرع بالحرية الاقتصادية وشروط تحرير التجارة في إطار التهيؤ لاستيفاء شروط الإنضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة مع أن هذه الأخيرة تركز وتقبل مبدأ حماية المنتج المحلي عن طريق الرسوم الجمركية وحدها تشجيعا وتأهيلا للصناعات الناشئة أو التي يتهددها الاستيراد.
- غياب جهاز معلومات فعال يحدد أنواع المنتجات المحلية الشيء الذي من شأنه وضع خريطة اقتصادية لتوطن المؤسسات والمنتجات ومن ثم وضع ما يلزم من سياسات الحماية.

II.5 صعوبات جبائية:

تتمثل الصعوبات الجبائية في اقتطاع الرسوم والضرائب المطبقة على أنشطة هذه المؤسسات في طورها الاستغلالي وارتفاع الضغط الجبائي، الذي كان من نتائجه توقف عدة مشروعات إنتاجية عن النشاط، وبالتالي فقدان العديد من مناصب الشغل، كما أن الحوافز الضريبية المقدمة لتشجيع التنمية الصناعية، والتي تتضمن الإعفاء الضريبي لفترات عادة ما تكون معقدة، وتخدم الهيئات الكبيرة، وهذا يؤدي إلى تنامي الأنشطة الموازية التي تصب في خانة التهرب الضريبي، إلى جانب وجود صعوبات جمركية نتيجة الإجراءات المتخذة من طرف الإدارة الجمركية التي لم تتكيف بعد مع القوانين والآليات الجمركية والبعد عن التطبيقات والأعراف الدولية¹.

II.6 ندرة المواد الأولية: المنافسة والتسويق من المشاكل الجوهرية التي تتعرض لها المشروعات الصغيرة

والمتوسطة، وأهم مصادر المنافسة هي الواردات والمشروعات الكبيرة. ومن حيث الندرة الموارد الطبيعية (الأولية) وعدم القدرة على التخزين وضرورة اللجوء إلى الاستيراد وتغيرات أسعار الصرف.

¹ عبد الرحمن بن عنتر، عبد الله بلوناس، مشكلات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأساليب تطوير قدرتها التنافسية، الدورة التدريبية حول تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، الاغواط، الجزائر، 9.8 افريل، 2002، ص:5.

إلى جانب ذلك هناك ارتفاع تكلفة الإنتاج كأسعار المواد الخام والأيدي العاملة في الدول النامية مقارنة مع هذه التكلفة في بعض الدول الأخرى مما يفقد هذه المشروعات الصغيرة والمتوسطة القدرة على المنافسة.

II.7 مشكلة العمالة الفنية المدربة: تعتبر مشكلة العمالة الفنية المدربة من المشكلات الأساسية التي لا

يمكن للمنشآت الصغيرة تجاوزها بسهولة، فنقص العمالة المدربة يعتبر من أهم العقبات التي تواجه تلك المؤسسات، وذلك نظر لعدم ملائمة نظم التعليم والتدريب لمتطلبات التنمية الصناعية. فالتعليم في الدول النامية يعاني من عدد من المشكلات ومن أهمها الآتي:

— عدم رصد المبالغ المطلوبة للتعليم بشتى مراحلها.

— نقص عدد المدارس والجامعات التي بإمكانها استيعاب الزيادة في إعداد الطلاب الراغبين في الدراسة.

— نقص الكوادر المؤهلة تأهيلاً جيداً وبخاصة في التعليم العام والجامعة، ونقص برامج التدريب.

— افتقار الجامعات للمرافق والمختبرات الجيدة.

— قلة وجود التنسيق بين متطلبات التنمية من الكوادر البشرية ومخرجات التعليم على مستوى الواقع.

— هجرة العقول من الدول النامية إلى الدول المتقدمة.

— تعاني الدول النامية من فائض في الأيدي البشرية غير المؤهلة المتنوعة بين الجنسين، وفي الوقت نفسه تعاني من قلة المؤهلين في شتى المجالات. بالإضافة إلى محدودية برامج التأهيل والتدريب وضعف برامج الدعم المحلي. وقد خفي على تلك الدول أن الاستثمار في التعليم هو الاستثمار الأمثل على المدى البعيد.

بالإضافة إلى المعوقات السالفة الذكر هناك معوقات أخرى لا تقل أهمية ومنها: التضخم من حيث تأثيره في ارتفاع أسعار المواد الأولية وكلفة العمل، مما سيؤدي حتماً إلى ارتفاع تكاليف التشغيل. وهنا تعترض هذه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مشكلة رئيسية وهي مواجهتها للمنافسة من المشروعات الكبيرة مما يمنعها ويحد من قدرتها على رفع الأسعار لتجنب أثر ارتفاع أجور العمالة وأسعار المواد الأولية.

خاتمة الفصل الأول

من خلال تطرقنا لمفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والخصائص التي تميزها، تبين لنا الصعوبة التي اكتتفتها محاولة إعطاء تعريف لهذه المؤسسات، ويعود سبب ذلك إلى التباين والاختلاف في درجة النمو الاقتصادي من دولة إلى أخرى، واختلاف طبيعة النشاطات الاقتصادية لهذه المؤسسات في الدولة نفسها هذا ما جعل البلدان والمنظمات الاقتصادية العالمية المهتمة بهذا القطاع تعتمد على جملة من المعايير الكمية والنوعية لتحديد تعريف هذه المؤسسات التي أخذت عدة أشكال وخصائص تميزها عن المؤسسات الكبيرة. تمتاز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على تباين تعاريفها واختلاف أنواعها، بأهمية خاصة في اقتصاديات الدول عموماً، حيث تشير بعض الإحصائيات إلى أن " المشاريع الصغيرة إضافة إلى المشاريع المتوسطة تمثل حوالي 90% من إجمالي الشركات في معظم اقتصاديات العالم، و توفر ما بين 40% - 80% من إجمالي فرص العمل وتوظف من (50% - 60%) من القوى العاملة في العالم. كما تساهم هذه المشروعات بحوالي 46% من الناتج المحلي العالمي.¹

ورغم كل هذا فإن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تواجه تحديات فرضتها التغيرات والتحولات الجديدة في العلاقات الاقتصادية الدولية يتمثل أبرزها في ظاهرة العولمة الاقتصادية والتي تسعى إلى جعل السلع والخدمات وعوامل الإنتاج تنتقل بكل حرية عبر أرجاء العالم أو بعبارة أخرى إقامة سوق عالمية قائمة على فتح الأسواق المحلية للمنتجات الأجنبية، مما يعني الزيادة الشديدة في المنافسة من قبل المنتجات الأجنبية مما يؤدي إلى فقد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للعديد من الفرص في السوق المحلية التي أصبحت مفتوحة على مصراعيها للمنتجات الأجنبية، ومن جانب آخر يصبح من الصعب على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول النامية أن تتنافس المنتجات الأجنبية في بلادها وذلك بسبب عاملين أساسيين هما :

1- الجودة

2- التكلفة

إذ تعتبر هذه المؤسسات في الدول النامية فتية ومازالت في بداية التجربة على عكس نظيراتها في الدول المتقدمة

وتعد الميزة التنافسية اختياراً استراتيجياً في كل مؤسسة وفي ظل العولمة الاقتصادية لم يعد البحث عن هذه الميزة ينظر إليه بالمنظور الوطني أو حتى الإقليمي بل ينظر إليه وفق البعد العالمي .

¹ البنك الأهلي المصري، المنشآت الصغيرة والمتناهية الصغر، النشرة الاقتصادية، العدد الرابع، مصر، 2005، ص: 74

ومن ناحية أخرى فإن توفر المؤسسة على ميزة تنافسية ما غير كاف لتحقيق القدرة التنافسية، حيث أن منسوب الجودة / سعر اخذ هو أيضا بعدا عالميا، فأسعار المنتجات أصبحت تتحدد في السوق العالمية وبالتالي فإن سعر التكلفة المحلي لا بد أن يقاس بمقياس دولي، وقد أصبحت مقاييس الجودة العالمية مثل ايزو 9000 ضرورية خاصة بالنسبة للمنتجين الذين يتعاملون في الأسواق الخارجية، وعليه فإن العقد المقبل سيشهد الكثير من التغيرات على مستوى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وحتى الكبيرة، إذ أن التبادل الدولي أصبح خاضعا لمجموعة من المقاييس ليس من السهل تحقيقها خاصة من طرف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول النامية ومن هنا فإن هذه المؤسسات تواجه تحد تنافسي كبير ذلك أنها مازالت في مرحلة الانطلاق فضلا عن نقص الخبرة و التكنولوجيا العالية، ولذلك على هذه المؤسسات أن تسعى إلى تحقيق تخصيص امثل لمواردها من اجل التحكم في عنصر التكلفة و إلى تنمية قدراتها التكنولوجية وذلك باعتماد الوسائل الحديثة .

وعلى الرغم من أهمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والمميزات التي تتوفر بها والدور الهام الذي تلعبه في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أنه وكما أشار " تقرير التنمية الإنسانية العربية لعام 2003 أن المشروعات الصغيرة والمتوسطة تبدو ضعيفة وشبه مهملة وتواجه تحديات ومعوقات متعددة في كثير من الدول العربية. وتواجه الباحث صعوبات كثيرة في رصد وتحليل هذه المعوقات نسبة لقلّة الدراسات وشح المعلومات والإحصاءات عنها في أغلبية الدول العربية"¹

كما يتفق المهتمون والدارسون لهذا القطاع أن هذه المشروعات تعاني من مشاكل عديدة متداخلة من حيث أسبابها ونتائجها. وهي مشاكل تختلف في طبيعتها عن تلك المشاكل التي تواجهها المؤسسات كبيرة الحجم . ومن الملاحظ بأن هذه المشاكل قد تكون " إما داخلية تتصل بكل مشروع على حدا وتكون ناجمة في أغلب الأحيان عن وجود اختلال في الهيكل الداخلي للمشروع، وإما خارجية خارجة عن إرادة المشروع وإدارته ومرتبطة بمناخ النشاط الاقتصادي، الذي تعمل فيه.

يعتبر مشكل العقار أحد أهم هذه المشاكل -كما رأينا سالفاً- التي تعيق مسار إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أو على الأقل اختيار الموقع المناسب لها بعد الإنشاء. وهو ما سوف يتم التطرق إليه في الفصل الثاني من هذه الرسالة.

¹ العربي خليفة. ورقة عمل، الملتقى العربي الثالث للصناعات الصغيرة والمتوسطة، سلطنة عمان، 2005، ص: 3

الفصل الثاني

مقدمة الفصل الثاني

"إن تحديد الأهمية النسبية لكل إقليم ولكل نشاط اقتصادي فيه يؤشر جزءاً مهماً في تحليل البنية الإقليمية الاقتصادية داخل الإقليم نفسه وبالتأكيد أيضاً فإنه قد يعبر عن حالة أخرى متمثلة في علاقة هذا النشاط فيما بين مكوناته المختلفة كأنشطة وفروعاً داخل القطاع أو من خلال علاقات التبادل مع باقي القطاعات سواء كان داخل الإقليم أو خارجه (مع الأقاليم الأخرى)، وقد تكون هذه العلاقات تمثل عناصر طبيعية مثل المواد الأولية، مصادر الطاقة، المناخ، أو علاقات ذات أبعاد اقتصادية مثل الأيدي العاملة، السوق، والنقل أو التنظيم الحكومي"¹.

لقد أثبت التقدم العلمي، ولاسيما في المجال الإداري والتنظيم الصناعي، أهمية اختيار الموقع الأنسب عند إقامة الأنشطة الاقتصادية، لما لذلك من تأثيرات مستقبلية على مدى نجاح هذا النشاط وتقدمه أو فشله. ولقد أثبتت البحوث الإدارية المتخصصة، ضرورة التركيز على هذا العامل، ووضحت الدراسات والتجارب الميدانية، الأهمية الكبرى لتأثيرات اختيار الموقع الأنسب على الإنتاج والنتائج، وسهولة تتابع آليات العمل لكافة النشاطات بكل مراحلها، ويتجلى ذلك في المنشآت القائمة، والتي تُظهر بوضوح تام الصعوبات والأزمات التي عانتها وتعانيها هذه المنشآت نتيجة عدم إعطاء هذا العامل الاهتمام المناسب.

وعلى الرغم من هذا التحديد فإن مفهوم توطین الأنشطة الاقتصادية كما يؤكد "ميلر" يبدو فضفاضاً، حيث إلى يومنا هذا لم يتم ترسيخ مضمونه لذلك فإن مزيداً من الإسهام النظري يظل مطلوباً لتوفير فهم أفضل لهذا المفهوم ولتنقيح حدود أوضح له.

تعتبر الجزائر من الدول التي تتمتع بمساحة شاسعة ومتنوعة تطرح مشكل توطین الأنشطة الاقتصادية كأحد أهم المشاكل على مستوى السياسة الاقتصادية.

أدى اختيار مواقع توطین الأنشطة الاقتصادية في الجزائر خلال الخمسين عاماً الأخيرة من القرن العشرين، والتي تمت في ظل رواج الأفكار الاقتصادية والتي ترى أن إستراتيجية التركيز هي أنسب الإستراتيجيات للتنمية بالنسبة للدول النامية، بحيث يتم تركيز الجهود والموارد في عدد محدود من المدن الكبرى، مما أدى إلى كثير من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ومن أهم المشكلات الناجمة عن تلك التوطنات ما يلي:

توطین بعض المشروعات الصناعية بجوار الأراضي الزراعية والمقتطعة منها أحيانا تسبب في عدم إمكانية توسع هذه المشروعات إلا على الأراضي الزراعية وأيضاً الخدمات التوطنية الأخرى المواكبة

¹ MILLER , E.WILLARD, **Manufacturing** ,the Pennsylvania State, University Press ,USA.1977, Introduction

للأنشطة الصناعية كخدمات الإسكان للعاملين بهذه المشروعات ومواقع التخزين وخلافه، مما أدى إلى تداخل واختلاط ما بين الأنشطة الصناعية والزراعية والسكنية يصل إلى ما يشبه الصراع على الأراضي داخل الحيز العمراني.

سننتقل في هذا الفصل إلى إبراز محددات توطن الأنشطة الاقتصادية بالجزائر من خلال الدراسات النظرية لفكر توطن الأنشطة الاقتصادية كمبحث أول، أما في المبحث الثاني فسنتناول تنظيم السوق العقارية الجزائرية من وجهة تحليلية، وفي المبحث الثالث سنوضح أهم العوامل المحددة للضغط العقاري في الجزائر.

المبحث الأول: الدراسات النظرية لفكر توطین الأنشطة الاقتصادية

يتناول هذا المبحث دراسة مفهوم قرار توطین الأنشطة الاقتصادية وعرض النماذج والنظريات المختلفة له ودراسة وتحليل العوامل المؤثرة عليه دولياً ومحلياً.

I. مفهوم قرار توطین الأنشطة الاقتصادية:

يعتبر موضوع قرار توطین الأنشطة الاقتصادية من المواضيع التي لم تلقى اهتماماً كافياً من قبل علماء وباحثي علوم الإدارة والتسيير، لهذا لم يحدد تعريفاً دقيقاً لهذا لمفهوم، وفيمايلي عرض لبعض التعريفات التي استقيناها من مختلف المراجع القليلة التي تطرقت لهذا الموضوع:

- قرار توطین الأنشطة الاقتصادية: هو اختيار للحيز المكاني والذي تنتهياً فيه كل أو معظم المطالب الموضوعية التي تعمل على تخفيض التكاليف ورفع الأرباح لنشاط معين¹.
- قرار توطین الأنشطة الاقتصادية: يعني اختيار المؤسسة للموقع الجغرافي لمزاولة نشاطها.
- يقصد بتوطن الأنشطة الاقتصادية: البحث عن المكان الذي يعمل على إمداد المؤسسة أو أي من فروعها بمتطلباتها الأساسية والتي تعمل بدورها على تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها.
- قرار توطین الأنشطة الاقتصادية: هو تموقع المؤسسة في المكان الملائم والذي يكسبها ميزة تنافسية.
- قرار توطین الأنشطة الاقتصادية: هو تحديد الموطن تبعاً لمنظومة علاقات مجالية محددة تتمثل في الإحداثيات الجغرافية أو مجموعة مواطن مرجعية واضحة. وهو كذلك اختيار المكان الأنسب لنشاط ما أو لظاهرة محددة تبعاً لمرجعية مجالية معينة.
- ويتمثل التوطن: في تحديد المكان المناسب لنشاط اقتصادي وكيفية توزيعه في المجال والمسافة القصوى التي يمكن فيها تداول أو تعاطي هذا النشاط.

¹ Amor BELHEDI, Les modèles de localisation des activités économiques, 2010, p: 07

II. نماذج ونظريات توطن الأنشطة الاقتصادية:

هناك عدة دراسات عنيت بتوطن الأنشطة الاقتصادية، حيث كانت تهدف إلى وضع نماذج واستنباط نظريات لتوطن مختلف هذه الأنشطة. وتعتبر المدرسة الألمانية السبّاقة إلى هذه الحركة حيث نجد نماذج كل من فون تونن وفيبير (Von Thünen et Weber) سنة 1909 و كريستالير (Christaller) سنة 1933. لكن وفي ظل التغييرات والتطورات التي يعرفها العالم اليوم، لم تكن النظريات التقليدية لتعطي تفسيراً واضحاً لاتخاذ قرار توطن الأنشطة الاقتصادية لذلك سعت النظرية الاقتصادية للبحث عن نماذج أخرى تكون أقرب لتفسير عملية التوطن في عالمنا المعاصر. وقد تجسد ذلك من خلال المدرسة الأمريكية الجديدة التي ترجمت المؤلفات وأولت اهتماماً كبيراً للنماذج التقليدية وعملت بعد ذلك على تعديلها ووضع نماذج جديدة خلال الستينات¹.

II.1 النماذج والنظريات التقليدية: في الواقع هناك عدة نماذج تقليدية للتوطن يصعب تناولها هنا لضيق المجال ولذلك سنقف عند النماذج التقليدية البسيطة مكتفين بنموذج واحد لكل قطاع (الزراعة، المدينة، الصناعة).

II.1.1 نموذج التوطن الزراعي لفون تونن (Von Thünen): قام فون تونن (Von Thünen) بوضع نموذج انطلاقة من تجربته الخاصة كعالم اقتصاد زراعي وكمزارع، في شمال ألمانيا قرب مدينة روستوك (Rostock) دامت قرابة الأربعين سنة استخلص منها أهم الاستنتاجات حول توطن مختلف الزراعات والعوامل التي تتحكم فيه، وقد لخص تجربته هذه في كتاب نشره سنة 1826 بعنوان "الدولة المنعزلة" (l'Etat isolé). وقد اعتمد فون تونن خلال بحثه هذا على فرضيتين رئيسيتين وهما²:

- **الفرضية الأولى: التجانس المجالي:** افترض فون تونن أن المجال متجانس في كل الاتجاهات وعلى جميع الأصعدة، فهو عبارة عن سهل منبسط متجانس المواصفات على مستوى التركيبة الجيولوجية والتضاريس والمناخ والنبات والجريان والتربة. من هذا المنطلق نجد أن الفلاح بإمكانه تعاطي أي نشاط فلاحي في أي مكان نظراً إلى أن التربة هي نفسها في كامل المنطقة.

¹ من بين هذه النماذج، نموذج ستوارت (Stewart) و وارنتز (Warntz) ووينغو (Wingo) وألنسو (Alonso) وسولو وريتشاردسون (Solow-Richardson) وبأكامان (Beckman) وغيرهم.

² Amor BELHEDI, Op. Cit, P :20.

- **الفرضية الثانية: السلوك العقلاني:** يعتبر فون تونن أن الإنسان راشدا يحكم العقل في كل سلوكياته تبعا للمنطق الاقتصادي وحسب قانون المنفعة القصوى والمجهود الأدنى سواء كان منتجا مزارعا أو مستهلكا. وتبعا لذلك فإن الفلاح يسعى إلى التوطن في أنسب موضع يؤمن له أوفر دخل في حين أن المستهلك يحاول الحصول على أحسن السلع بأبخص الأسعار.
- وحسب فون تونن فإن توطن مختلف الأنشطة الفلاحية يتحدد بأربع عناصر أساسية تتلخص في تكلفة الإنتاج (إ) وتكلفة النقل (ن) والسعر المتداول في السوق (س) والتربة التي تحدد المردود (ت). وفي ظل عدم تدخل التربة يصبح الدخل الفلاحي يتحدد بثلاثة عناصر فقط حيث تكون صياغة النموذج كالتالي¹:

$$د = ن - م + (س - إ)$$

حيث أن:

د : الدخل ن : تكلفة النقل س : السعر إ : تكلفة الإنتاج م : البعد عن السوق

أما علامة (-) فهي ترمز إلى العلاقة السالبة التي تربط بين الدخل الفلاحي وتكلفة النقل.

وقد حدد فون تونن أربع نطاقات لتوطن الزراعات هي على التوالي :

❖ **النطاق الأول:** ويخصص للمحاصيل سريعة التلف كالخضر والغلّال حيث تتوطن على حدود المدينة نظرا لأنها تستهلك طازجة وتتطلب اعتناء متواصلًا طوال كامل السنة ويد عاملة عديدة وتنتقلات يومية.

❖ **النطاق الثاني:** يضم الغابات والتي تمثل مصدرا للتدفئة والطبخ، ففي منطقة باردة جدا كشمال ألمانيا في بداية القرن التاسع عشر كان الاحتطاب يمثل نشاطا هاما. كما كان يعتبر موردا كذلك للعديد من الأسر فالطبخ كان يعتمد أساسا على الحطب والأخشاب وبما أن الحاجة يومية فالإنسان لا يمكن له أن يقطع مسافات كبيرة لتلبية حاجته من الحطب والأخشاب ولذلك يأتي الحزام الغابي مباشرة بعد الخضر والغلّال.

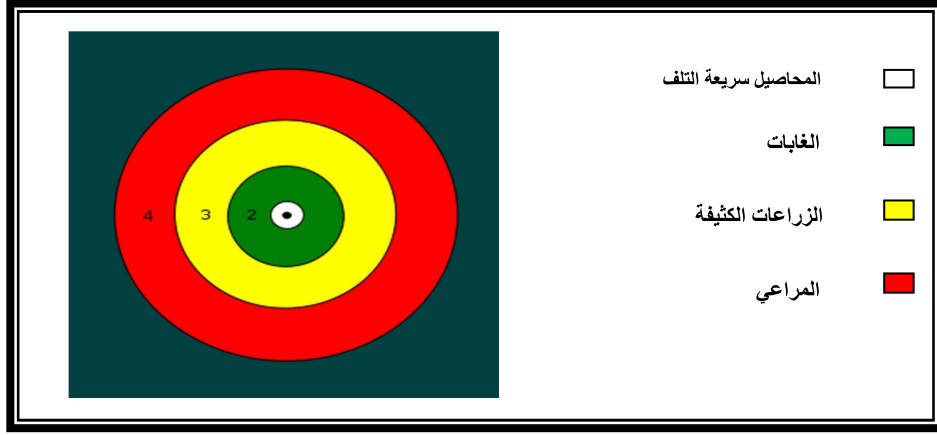
❖ **النطاق الثالث:** ويخصص للزراعات الكثيفة كالحبوب والبطاطس لأن زراعتها لا تتطلب إلا أياما معدودات خلال السنة حيث يمكن توطنها على مسافات.

❖ **النطاق الرابع:** ويخصص للمراعي، لأن تربية الماشية لا تحتاج إلى يد عاملة كثيفة أو تنتقلات وكل ما كانت تحتاجه هو المكوث على المراعي التي تتوفر على الأطراف، وأما التنقل فإنها بالإمكان أن

¹ Amor BELHEDI, Op. Cit,P :23.

تنتقل بنفسها دون تكاليف تذكر وعلى امتداد أشهر عديدة خاصة وأن مشتقات الحليب كانت مطلوبة وأثمانها مرتفعة.

والشكل رقم (II-2): يوضح توزيع النطاقات الأربعة لفون تونن:



المصدر: من إعداد الطالب.

إن ما توصل إليه فون تونن يتواجد بصفة عامة في جل المناطق مع بعض الاختلافات في الأهمية أو في طبيعة الزراعات أو في التعاقب. فنوع الحبوب يختلف من القمح إلى الذرة إلى الأرز وكذلك طبيعة الماشية حيث يمكن أن تكون أبقارا أو أغناما أو ماعزا أو غيرها من الدواب. إن الفرضيات التي انطلق منها فون تونن والتي بسطت الواقع وألغت العديد من العناصر والعوامل لا وجود لها في الواقع، ويمكن عرض نقد النظرية في عدة نقاط منها:

1. في الواقع المجال بعيد كل البعد عن التجانس المجالي، و النطاقات تكون غالبا غير منتظمة وغير مكتملة حيث نجد عدة انقطاعات نتيجة العوامل الطبيعية أو الاجتماعية. كما أن نوعية التربة من شأنها أن تفرض توزيع الزراعات، فالتربة التي تتطلبها زراعة الكروم هي غير التي تتطلبها زراعة الحبوب؛ هذه الاعتبارات تجعل أن النطاقات لا يمكن أن تكون مطلقة ومنتظمة وكاملة كما تصورها فون تونن.

2. يوجد عدة محاور للنقل وتعدد وسائل النقل (السيارة، السكك الحديدية، الملاحية النهرية) والتي تكون عادة متفاوتة النجاعة والفاعلية والسرعة والتكلفة. وبالتالي فالوسيلة الأقل تكلفة هي التي ستجلب إليها الأحزمة.

3. التبادل في الواقع يتم في عدة أسواق سواء كان ذلك في نفس المدينة أو في عدة مدن، والمستهلك يتردد على أقربها وأنجعها على مستوى الأسعار والتنوع. في هذه الحالة نجد أنفسنا أمام تنظيم حزامي متداخل ومتراكب تكون فيه الأسواق الصغيرة داخل أحزمة الأسواق الكبيرة تبعا لتسلسل هذه الأخيرة.

4. لقد بني نموذج فون تونن على فرضية ضمنية تتمثل في أن المركز هو الذي يمثل المستهلك ويحدد توزيع الزراعات من خلال الأسعار. هذا الوضع تغير خلال القرن العشرين مع الاستعمار الذي طور زراعات على مسافات بعيدة لتزويد الصناعات الناشئة به.

ورغم كل الانتقادات التي عرضناها أعلاه فإن نموذج فون تونن يبقى وسيلة ناجعة للتحليل وفهم التوطن الزراعي، كما أنه سيكون مصدر العديد من النماذج، وأشهرها نموذج التوطن الحضري والذي سوف نتطرق إليه في العنصر الموالي.

II.2.1 نموذج التوطن الحضري لـوينغو - ألسو (Alonso - Wingo):

إن البداية الحقيقية للاقتصاد الحضري بصفة عامة تعود إلى أعمال كل من وينغو (Wingo) سنة 1961 وألسو (Alonso) سنة 1964¹، حيث قاما بوضع نموذجهما للتوطن الحضري انطلاقاً من نموذج التوطن الزراعي لفون تونن كما ذكرنا سالفاً.

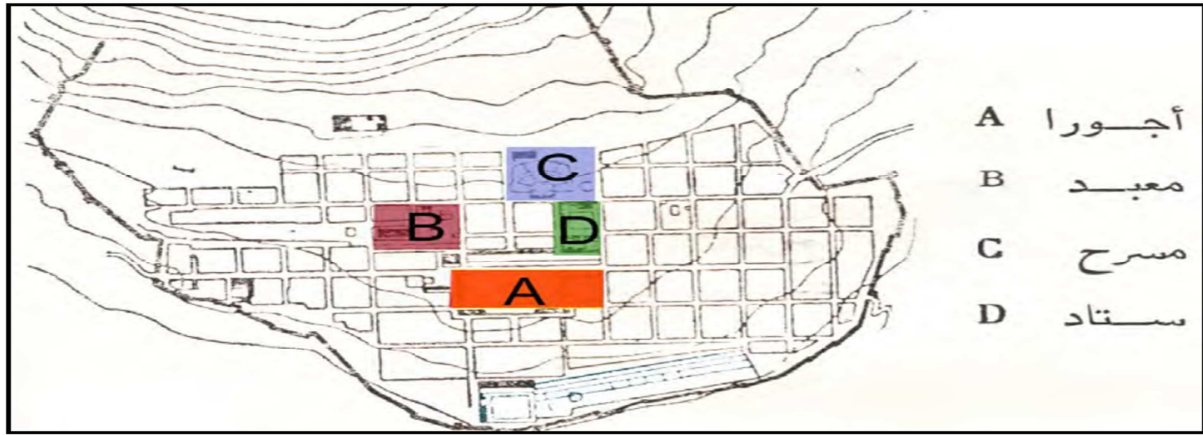
إن مركز المدينة هو أنسب موضع لتوطن الأنشطة الاقتصادية ومختلف الشرائح الاجتماعية للأسر نظراً لموقعه المركزي ولارتفاع مستوى نفاذيته وربحية أنشطته. وهو ما يجعل المنافسة على أشدها للتوطن في المركز واحتلال موقع مناسب فيه مما يظفي على الربيع الموقعي أهمية بالغة. وبحكم هذا التنافس ترتفع القيمة العقارية للأرض وتبلغ أقصاها في المركز وتترجع في اتجاه الأطراف حيث تصل إلى حدود القيمة الزراعية للأرض. فالربيع الموقعي يحدد التنظيم المجالي للمدينة حسب أحزمة متتالية تبعا للمردود المجالي للأنشطة الاقتصادية هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى نلاحظ أن تكلفة النقل ترتفع في الإتجاه المعاكس حيث ترتفع من وسط المدينة في اتجاه أطرافها. ففي وسط المدينة تتوطن أنشطة قطاع الخدمات العالية القادرة على تحمل القيم العقارية المرتفعة جدا سواء في شكل تملك أو تسوغ للأرض. فنجد في المركز الأنشطة المالية كالبنوك والتأمين والتجارة النادرة والإدارة وجل الأنشطة المركزية في الحي المركزي أو إقليم الأعمال المركزية. ومنذ القديم قامت المدن حول ثلاثية، السلطة السياسية والاقتصادية والدينية والمتمثلة في البلدية أو قصر الحكم وفي السوق وأخيرا في الجامع أو الكنيسة أو المعبد. و فيمايلي بعض ملامح التوطن الحضري على مر العصور.

II.1.2.1 ملامح التوطن الحضري:

¹Aline Bouvard, Et All, La Localisation Des Activités Économiques Au Sein De L'aire Urbaine De Lyon, Rapport Intermédiaire N°6, Décembre 2008, P: 12

أ. ملامح التوطن الحضري في المدن الإغريقية: كانت دار رئيس الطائفة للمجتمعات الإغريقية هي مكان التجمعات، حيث يذهبون إليها في الأعياد والمناسبات، وبمرور الوقت ومع ازدهار المدن تجارياً قام الإغريق ببناء مركزاً في قلب كل مدينة وجعلوا منه إطاراً لحياتهم الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والفكرية وهو ما يسمى " بالأجورا"¹. حيث يجتمع اليونانيون لتسيير أمورهم، كما قاموا ببناء المعبد والسوق الذي كان مركزاً لتجميع الحرف والصناعات. والشكل التالي يوضح أحد ملامح التوطن في المدن الإغريقية:

الشكل رقم (II-3): يوضح مدينة بيرين الإغريقية التي بناها الإسكندر الأكبر عام 330 ق. م



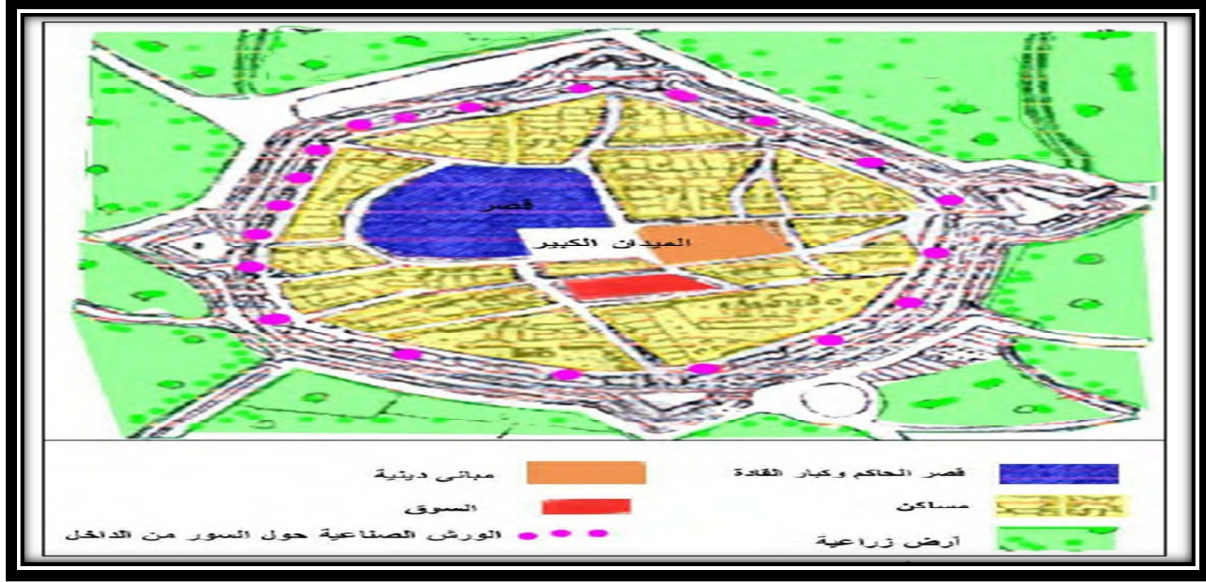
المصدر: ممدوح محمد مصطفى، إستراتيجية توطين المشروعات الصناعية في مصر دراسة حالة: إقليم جنوب الصعيد، رسالة دكتوراه في فلسفة التخطيط العمراني، القاهرة، 2004، ص: 03.

ب. ملامح التوطن الحضري في عصر النهضة:

لم يكن هناك تغير جوهري على تخطيط المدن في عصر النهضة مقارنة بالعصور القديمة بل اقتصر الأمر على بعض التغيرات الظاهرية وذلك بإدخال بعض العناصر من المدن الرومانية أو المحاور وفخامة الواجهات وتجميل الميادين الواسعة بالكنايس الضخمة. والشكل الموالي يبين أحد المدن والتي تمثل نموذجاً لمدينة عصر النهضة والتي كانت مثالا للارتباط الاجتماعي بين الإنسان والمدينة.

¹ الأجورا وهو ميدان أو ساحة كبيرة مربعة أو مستطيلة مخصصة للمشاة فقط يحيط بها ممرات مسقوفة وبها السوق الذي يوجد به ورش الحرفيين.

الشكل رقم (II-4) يمثل مدينة فيرنز (Furnes) الرومانية لسنة 1590م

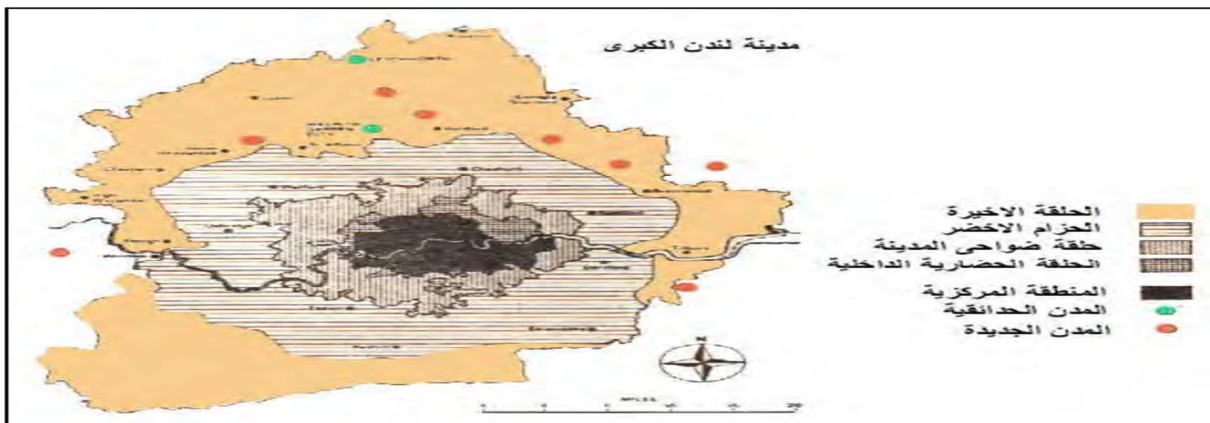


المصدر: ممدوح محمد مصطفى، مرجع سابق، ص:07.

ت. ملامح التوطن الحضري في العصر الحديث:

إن ملامح التوطن الحالية تختلف كثيراً عما كانت عليه من قبل فنجد التجارة المختصة ونصف النادرة ثم الصناعات الخفيفة وأخيراً السكن بمختلف شرائحه حيث السكن الفقير بالقرب من مواطن العمل ثم السكن المتوسط وأخيراً الفئات الغنية التي تملك وسائل النقل الخاصة التي تمكنها من تنقلاتها اليومية بين المركز والأطراف. ومع امتداد المدن الحديثة وتطور وسائل النقل العصرية فإن الأحزمة تعددت. والشكل رقم (II-5) يوضح ملامح التوطن في مدينة لندن الكبرى والتي تعتبر من أكبر المدن العالمية:

الشكل رقم (II-5): يمثل مدينة لندن كنموذج لتضخم أحجام المدن بعد انتشار الصناعة



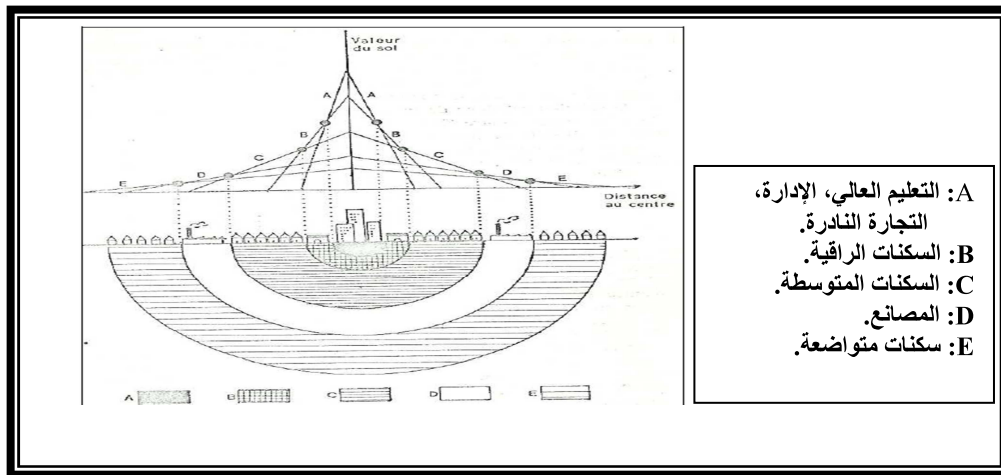
المصدر: ممدوح محمد مصطفى، مرجع سابق، ص:07.

II.2.2.1 عناصر نموذج التوطن الحضري:

ينتظم المجال الحضري عموماً تبعاً لأربعة عناصر وهي: المساحة، التكلفة، المركزية ومنطقة التأثير. فكلما كانت الخدمة نادرة ارتفع شعاع تأثيرها وبالتالي حاجتها إلى المركزية كما هو الحال بالنسبة إلى التجارة النادرة والإدارة المركزية والصناعات وخدمات الترفيه، وهي وظائف مركزية يتجاوز إشعاعها المدينة ليشمل سكان المناطق المحيطة بها.

وكلما كانت الحاجة إلى المساحة كبيرة كان التوطن طرفياً وذلك للتخفيف من التكلفة العقارية خاصة التي تمثل النسبة الكبرى من التكلفة مثل الصناعات الثقيلة والتجهيزات العمومية، ونجد نفس الشيء بالنسبة للأسر، فالأسر الغنية أو الكبيرة تلجأ إلى الأطراف لتلبية حاجتها من المساحة حيث تنخفض أسعار الأرض ومن جهة أخرى ترتفع تكلفة النقل، بهذه الطريقة يقع تقسيم الدخل على كل من النقل والسكن حسب الموقع واختيار الأسرة والأولوية التي توليها لهذا أو ذاك.

فحسب هيرد (Hurd) 1903 فإن توسع المدينة على الأطراف يخلق ريعاً موقعياً يجعل الأسعار ترتفع من الأطراف إلى المركز وينسق متواز مع حجم المدينة. فالسعر يرتبط إذن بالمسافة عن المركز، أما وينغو (Wingo) 1961 فيعتقد أن الأسعار ترتفع في الاتجاه المعاكس أي من المركز إلى الأطراف. فالريع الموقعي يتناسب مع فارق تكلفة النقل بين نقطة ما وأطراف المدينة، وبالتالي فإن القيمة العقارية ترتفع في اتجاه الأطراف وهي تخضع إلى مفعول النقل وانخفاض القيم العقارية والنفوذية وكذلك إلى ارتفاع حجم المدينة¹. والشكل رقم (II-6): يوضح التوطن الحضري بالنسبة لسعر الأرض:



¹ Amor Belhedi, Op. Cit, P :61.

المصدر: CLAVAL, P. *La géographie culturelle*, Paris, Nathan. 1995, p:384

من الشكل رقم (II-6) يتضح أنه كلما قربت المسافة من المركز فإن قيمة الأرض ترتفع، وبالتالي التوطن بالقرب من المركز ليس متاح لكل الفئات.

II.3.2.1 صياغة النموذج:

حسب هذا النموذج فإن الدخل ينقسم إلى ثلاث عناصر هي النقل (ن) والربح (ر) والاستهلاك (إ)، حيث أن التوطن الأمثل يحدث عند النقطة التي تؤمن أقل كلفة نقل وأكبر مساحة (مس) للسكن أو للقيام بنشاط اقتصادي وتلبية نسبة كبيرة من الاستهلاك (إ)؛ فالتوطن الأمثل هو الذي يؤمن المنفعة القصوى مع احترام ضغوط الميزانية أو الدخل (د). وبالتالي فإن النموذج يأخذ الشكل التالي:

$$د = ن.م + ر.مس + س.إ$$

حيث أن:

د: الدخل ن: تكلفة النقل م: المسافة ر: الربح العقاري أو سعر المتر المربع مس: المساحة المستلزمة على مسافة م من المركز س: سعر الوحدات المستهلكة إ: كمية الاستهلاك .

إن انطلاقاً من فرضيات مبسطة ومحدودة يمكننا نمودج أنسو ووينكو من فهم آليات التوطن الحضري للأنشطة الاقتصادية والفئات الاجتماعية داخل المدينة. ويبدو عنصر النقل من أهم العناصر المحددة في التوطن شأنه شأن التوطن الزراعي إذ يلخص الاقتصاد الحضري وتغير الكثافات في المكان والزمان انطلاقاً من فرضيات بسيطة للغاية

II.1.1 نموذج التوطن الصناعي لألفريد فيبر (A. Weber):

في سنة 1909 قام ألفريد فيبر بوضع نموذج التوطن الصناعي وذلك عندما كانت الصناعة تعتمد على الحديد والفحم وصناعة الفولاذ والمعادن، أين كانت تكلفة النقل باهظة خاصة بالنسبة للمواد الأولية الوازنة وبالتالي هدف الوحدات الصناعية الحد من تكلفة النقل سواء بالنسبة للمدخلات (الطاقة، المواد الأولية) أو للمخرجات (السلع المصنعة والنصف مصنعة).

وقد اعتمد ألفريد فيبر في نمودجه هذا على فرضيتين هما:

- الفرضية الأولى: افترض أن توطن أي صناعة يعتمد على ثلاثة عناصر وهي السوق والطاقة والمواد الأولية.
- الفرضية الثانية: اليد العاملة لها توطن محدد.

يرى ألفريد فيبر أن هناك ثلاث عناصر أساسية تحدد توطن المصنع وهي: تكلفة النقل، تكلفة اليد العاملة وقوة التجمع على المستوى المحلي؛ حيث أن تكلفة النقل تمثل العنصر الأساسي في تحديد التوطن الأمثل وهي ترتبط بالكمية المنقولة أو الوزن (و) والمسافة المقطوعة (م). هذه الثلاثية جعلت فيبر يستعمل المثلث لتحديد التوطن الأمثل الذي تصل فيه تكلفة النقل أدنى قيمها.

وباعتبار أن: م: المادة الأولية، ط: الطاقة، س: السوق.

أ: الكميات المستهلكة أو المنتجة من المادة الأولية

ب: الكميات المستهلكة أو المنتجة من الطاقة

ج: الكميات المستهلكة أو المنتجة من المنتج المصنع

ص: مركز الثقل للمثلث المحدد بالنقاط الثلاث س م ط

ص1، ص2 و ص3: المسافة بين المصنع والقمة الثلاثة.

فإنه يمكن صياغة النموذج كما يلي:

$$\text{التكلفة الدنيا} = \text{القيمة الدنيا (أ.م.ص 1 + ب.ط.ص 2 + ج.س.ص 3)}$$

يمكن نقد نظرية ألفريد فيبر من خلال النقاط التالية:

1. يعتبر ألفريد فيبر أن النقل هو العنصر الأساسي في التوطن الصناعي، أما العوامل الأخرى فما هي إلا عوامل بديلة. إلا أن تطور وسائل النقل أدت إلى تراجع دوره ومكانته في تحديد التوطن وأصبحت تسهيلات التمويل هي التي تحدد التوطنات أكثر من تكلفة النقل بالإضافة إلى كلفة اليد العاملة.

2. أن الصناعة تحتاج إلى عدة مواد أولية ومصادر طاقة من مواطن مختلفة، كما تزود عدة أسواق في نفس الوقت مما يجعل المعادلة معقدة جدا ولا يمكن حلها إلا باستعمال البرمجة الخطية.

3. يعاب على النموذج اعتبار السوق ومواطن الاستخراج نقطية لأن العملية تتغير تماما عندما يقع اقتران السوق بالمنجم أو يكون السوق رقعة ترايبية شاسعة.

في الأخير ورغم الانتقادات التي وجهت للنموذج فإنه يبقى دوما نموذجا أساسيا، بسيطا يمكننا من فهم آليات التوطن الصناعي بالاعتماد على عناصر محدودة. ويمثل النقل أهم عنصر في تحديد أنسب موطن وهو طبيعي جدا عندما نعرف الفترة التي وضع فيها النموذج.

II.2 النماذج والنظريات الحديثة: لقد أدت التغيرات والتحولات الاقتصادية والاجتماعية إلى إفران نماذج ونظريات جديدة لتوطن الأنشطة الاقتصادية نذكر منها مايلي:

II.1.2 نموذج التوطن الخدمي لكريستالير- لوش (W. Christaller – A. Lösch):

إن نموذج التوطن الخدمي هو خلاصة نظريتين، الأولى للعالم الألماني فالتر كريستالير (Walter Christaller)، والثانية للعالم الاقتصادي أوجست لوش (August Losch).
1) نظرية المكان المركزي: في سنة 1933 قام العالم الجغرافي الألماني فالتر كريستالير (Walter Christaller) بدراسة ميدانية استقرائية حول منطقة ريفية بجنوب غرب ألمانيا تسمى بفاريا (Bavière) حيث كانت هذه الأخيرة تعتمد على الخدمات والإدارة وتفنقر تماما إلى الصناعة، أين توصل إلى قانون اقتصادي يفسر أحجام المدن ومواقعها وتباعدها عن بعضها البعض وتصنيفها حسب وظائفها، صيغ في شكل نظرية سميت بـ " نظرية المكان المركزي".

تعتبر هذه النظرية كأحد مفاهيم تحليل مواقع المدن و توزيعها وتباعدها وتصنيفها وفقا لحجومها ووظائفها والنظر إلى المدينة على أنها تشكل مركزاً لتقديم السلع والخدمات للمناطق التي تحيط بها، كما تعنى النظرية بتحليل العلاقات فيما بين المراكز الاستيطانية وظهرها من خلال دراسة العلاقة بين المدينة وإقليمها من جهة والعلاقة فيما بين المدن في الإقليم الواحد من جهة أخرى وذلك إنطلاقاً من الوظيفة الأساسية التي تقدمها المدن لبعضها ومناطق تأثيرها وأنه يجب أن تكون المدينة موقعاً مركزياً بالنسبة لإقليمها بحيث يحقق لها ذلك الموقع الفائدة القصوى والمتبادلة فيما بينها.

وقد أصبحت نظرية الأماكن المركزية من أهم النظريات في تحليل أو بناء التركيب المكاني للإقليم وصارت آلية هذه النظرية تركز على الكيفية التي يتم من خلالها توقيع الأنشطة الاقتصادية الأساسية (خاصة الصناعية) من أجل اختيار أفضل المواقع ضمن المنطقة الحضرية التي تحقق الجدوى الاقتصادية لتوقيع النشاط الأساسي من جهة وتوفر للمجتمع الإقليمي السهولة والانتفاع الاقتصادي من إنتاج وتوزيع السلع والخدمات في تلك المنطقة من جهة أخرى.

بل تعدى تطوير نظرية الأماكن المركزية مرحلة تحديد مواقع الأنشطة الاقتصادية إلى تحديد المسافة الفاصلة بين كل نشاط وآخر في الإقليم وصولاً إلى تحديد المسافة الفاصلة بين كل فرع من الفروع الصناعية والمركز العام لهذه الصناعة وبين الفروع نفسها أيضاً من أجل تأمين سهولة وصول السلع والخدمات وتحقيق النفع الاقتصادي من إنتاجها، وذلك عن طريق وضع معايير خاصة في تصنيف المسافة بين مواقع الأنشطة الاقتصادية ومراكز توقيعها.

(2) نظرية أوجست لوش (August Losch): وخلافا لكريستالير قام أوجست لوش (August Losch) سنة 1938 بدراسته بمنطقة إيوا (Iowa) الواقعة بجنوب غرب أمريكا معتمدا على مقارنة استنتاجية، حيث توصل إلى أن نفس المراكز الخدمية تخضع إلى عدة عوامل تنظيمية في نفس الوقت والمراكز الكبرى تكون على رؤوس عدة شبكات خدمية لها معاملات تسلسل مختلفة حسب الأنشطة. أكد أوجست لوش في تحليله لقوى السوق على دور السوق في اتخاذ قرار التوطن، حيث يعتبر الموقع المثالي هو موقع أقصى ربح ممكن أي حيث يزيد الربح عن التكاليف وذلك بفرض تواجد الآتي:

- موقع متجانس ليس فيه اختلاف مكاني بالنسبة للمواد الخام أو العمالة أو رأس المال
- كثافة سكانية متزنة.
- عدم وجود تداخل موقعي بين المؤسسات.

يتضح مما سبق أن نظريات التوطن عند لوش تبحث عن موقع المشروع ذو التكلفة الأقل مع فرض ثبات الطلب ووجود المنافسة الكاملة.

(3) صياغة نظرية الأماكن المركزية: خلال الستينات من القرن العشرين، قام باكمان (Beckmann) بصياغة نظرية الأماكن المركزية بشكل أكثر دقة وفي لغة رياضية. حيث بافترض أن:

ر: رتبة المركز س ر: سكان منطقة التأثير للمركز من رتبة ر سم ر: سكان المركز ر
ك: نسبة سكان المركز ، ن : عدد المراكز في مستوى (ن - 1) التي توجد في منطقة تأثير المركز من درجة ر.

ر1: السكان الريفيون في منطقة تأثر أقل مركز خدمي. س1: سكان المركز 1.
نحصل على المعادلتين التاليتين:

$$س ر = ر1 \cdot ن - ر (1 - ك) ر$$

$$سم ر = ك. ر1 ن - ر (1 - ك) ر$$

في النهاية يمكن أن نعتبر أن النظريتين متكاملتين إلى حد كبير. فنظرية كريستالير تتماشى أكثر مع المجال الريفي أين تكون الكثافات منخفضة ومتجانسة نسبيا والمدن قليلة والاقتصاد أحادي يعتمد على نشاط واحد. أما نظرية لوش فإنها تتلاءم أكثر مع المناطق المتحضرة والمصنعة والمتنوعة الاقتصاد مثل منطقة إيوا التي أجرى عليها الدراسة. فبتنوع الاقتصاد تتعدد الأنشطة والوظائف والشبكات ونحصل على تسلسل مرن ومتغير من مستوى إلى آخر خلافا لما وجدته كريستالير.

II.2.2 نظرية أقطاب النمو: يمكن تعريف أقطاب النمو على أنها مناطق تنبثق منها قوى الطرد المركزية وتندفع إليها قوى الجذب المركزية، فيصبح كل موقع مركز طرد وجذب بنفس الوقت ولكن بدرجات مختلفة، ويستمر ذلك فتبقى عملية النمو غير متوازنة في مسارها العام.¹

وقد تشكلت فكرة أقطاب النمو أولاً عند الاقتصادي الفرنسي بيرو (F.Perroux) عام 1950 عندما اقترح ما يعرف بالحيز الاقتصادي المجرد والذي قسمه إلى ثلاثة أشكال وهي:

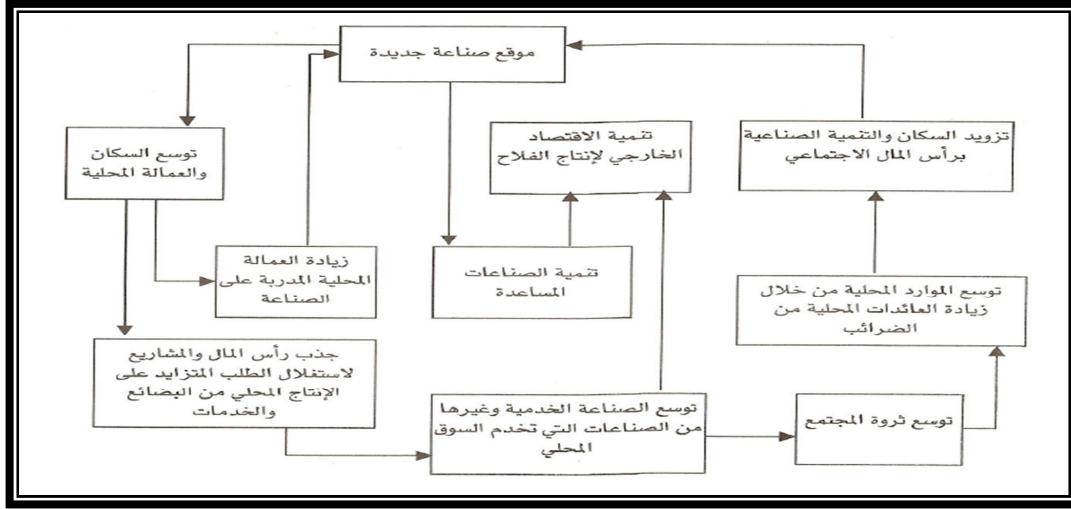
- **الحيز الاقتصادي:** و الذي تجسده مجموعة من العلاقات بين الممولين والمشتريين.
- **حيز مجال قوى المشروع:** ويقصد به مجال تأثير المشروع من ناحية قوى الجذب التي تجذب المواد والعوامل الانتاجية للمشروع، وكذلك قوى الطرد التي تترد الأنشطة لمناطق المجاورة أو التي تمنع من تطور المشروع.
- **الحيز المتجانس:** ويعني علاقة التكاليف والمسافة أو النقل للمشروع مع مشاريع أخرى منافسة له من حيث الأسعار.

من هنا قام بيرو بتطوير حيز مجال القوى عندما لاحظ أن النمو لا يظهر بمكان واحد ولا بوقت واحد فقط بل يظهر من نقاط أو أقطاب بكثافات مختلفة تعمل على نشر وتسريب التنمية فيما بينها، إلا أنه إعتبر القطب مشروعاً إقتصادياً وبالتحديد صناعياً و أهمل عامل المكان الجغرافي.

من أجل ذلك تطورت نظرية أقطاب النمو عن طريق ميردال² و آخرون، حيث ركز ميردال على الجانب الجغرافي للتنمية حيث صار للنظرية توجهات مكانية تعكس إمكانية تطبيقها على صعيد التخطيط المكاني. وقد أكد ميردال أن التنمية تظهر في أماكن ومراكز محددة وهي المدن والتي حتما سيحصل فيها تركيز تنموي يؤدي إلى ما أسماه بالتراكم النسبي الذي يصوره الشكل التالي:

¹ د. هوشيار معروف، تحليل الاقتصاد الإقليمي والحضري، جامعة البلقاء التطبيقية، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
² ميردال جونار (1898-1987). عالم اجتماع واقتصاد سويدي اشتهر بدراساته المتقدمة للمشاكل العالمية الكبرى، منها النمو الاقتصادي والاجتماعي لدى الأمم المتخلفة .

الشكل رقم (II-7): يبين نموذج الأسباب التراكمية لميردال:



المصدر: د.عبد الغني محبوب، د. سهام صديق خروفة، الاقتصاد الحضري، نظرية وسياسة، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص:

47

II.3.2 نموذج اقتصاديات التكتل:

وتعتبر ظاهرة التكتل الصناعي كظاهرة جغرافية تعمل على تركيز الصناعات في أماكن محددة تتمتع بمقومات توطن وتشكل عناصر جذب صناعي لمشاريع جديدة.

وتعتبر دراسة التكتل الصناعي من الدراسات الاقتصادية الهامة التي تسهم في دراسة وتقييم المتطلبات الموقعية للتوطن الصناعي في الإقليم الجغرافي، ومن ثم تنمية وتطور الإقليم وبالتالي خلق فرص عمل جديدة ورفع مستوى الإنتاجية والدخل. والسؤال المطروح هو: لماذا تتركز الأنشطة الصناعية في مناطق أو مراكز محددة من الإقليم؟

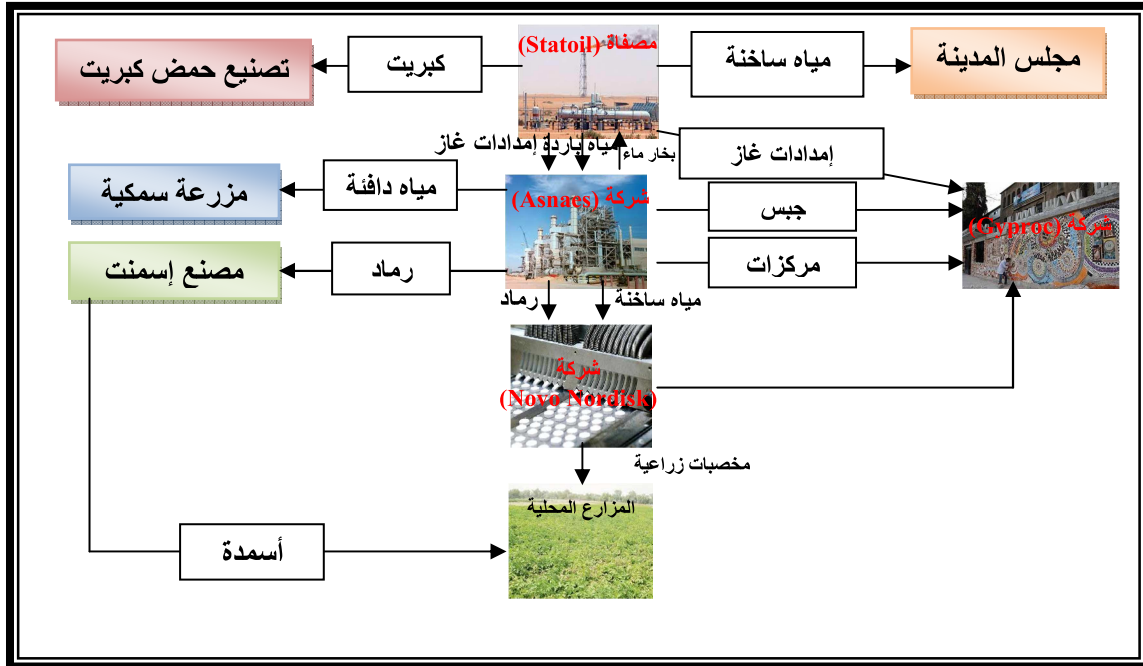
إن تركيز الأنشطة الصناعية في مناطق أو مراكز محددة من الإقليم يرجع إلى تباين مقومات العملية الإنتاجية من إقليم إلى آخر والتي تؤدي إلى ظهور صناعات مختلفة وتركزها في منطقة دون أخرى أو بسبب وجود عوامل محلية تشجع على توطن نشاط صناعي معين في الإقليم.

و كمثل لاقتصاديات التكتل نقدم أحد النماذج الناجحة في العالم وهي مدينة كالاندبروج الدانمركية وهي عبارة عن منطقة صناعية صغيرة تقع على بعد 120 كيلومتر شرق كوبنهاجن على الساحل الدانمركي وهذه المنطقة كانت ومازالت النموذج المفضل للمتحمسين لعلم البيئة الصناعي حيث يتطور فيها ببطء نمط التنمية الصناعية الذي يعتبر هو النموذج للصناعة في القرن الواحد والعشرين، وقد بدأ هذا النموذج في التطور منذ عام 1970 حيث تم تأسيسه من عدة شركاء انفقوا على تخفيض تكلفة منتجاتهم إلى أقل حد ممكن والاستفادة من طرق ابتكارية لتحويل المخلفات الصناعية إلى مواد خام لمنتجات أخرى ويتمثل هؤلاء الشركاء في:

- شركة (Asnaes): وهي تدير محطة كهرباء تعمل بالفحم منذ عام 1959، بالإضافة إلى مزرعة سمكية في نفس المنطقة.
- مصفاة (Statoil): وهي واحدة من أكبر المصافي في الدانمارك، وتنتج سنوياً حوالي من 3-4 مليون طن.
- شركة (Gyproc): وهي شركة تنتج اللوحات الجدارية المصنوعة من الجبس.
- شركة (Novo Nordisk) وهي شركة أدوية تنتج الأنسولين وبعض الأنزيمات الصناعية
- مجلس المدينة: وهو مجلس مكلف بتزويد التجمعات السكنية بخدمات التدفئة والتسخين والتدفئة.
- المزارعون المحليون: وهم مئات من المزارعين الذين ينتجون مختلف المحاصيل الزراعية بنفس المنطقة.

وتم تطوير عدد من الارتباطات المتبادلة بين الشركاء في هذا النظام الرئيسيين منهم والفرعيين بحيث تقوم مصفاة ستاتويل بتوزيع ناتج الكبريت وحمض الكبريتيك وماء ساخن إلى المزرعة السمكية و المحليات التي تستخدمه لأغراض التدفئة والتسخين، بالإضافة إلى الحرارة وبخار الماء الناتج عن محطة الكهرباء يتم استخدامه من قبل شركة الأدوية، والتي بدورها تقدم المخلفات العضوية الناتجة من صناعاتها إلى المزارعين لتحويلها إلى أسمدة لمزروعاتهم وهكذا.

الشكل رقم (II-8): نموذج يوضح علاقة المنفعة المتبادلة بين الشركاء في نظام الصناعة بكالاتدبروج الدانماركية:



المصدر: المخطط من إعداد الطالب.

III. العوامل الرئيسية المؤثرة على توطين الأنشطة الاقتصادية:

إن قرار اختيار موقع أو موطن المؤسسة من أهم الأمور المرتبطة بحياة واستمرارية نشاطها، لذا فإن هذا القرار يرتبط ارتباطاً وثيقاً بعوامل ومحددات يتم على أساسها اختيار البديل الأمثل من بين البدائل المتاحة للمؤسسة، وبالتالي اتخاذ قرار التوطن.

كما أن قرار التوطن يتأثر بخصائص المؤسسة (نوع النشاط، حجم المؤسسة، الإمكانيات المادية والبشرية،... إلخ)، وخصائص الإقليم (الكثافة السكانية، طبيعة المجتمع، القدرة الشرائية لأفراد الإقليم،... إلخ)، ويمكن تلخيص أهم العوامل والتي نعتقد أن لها الأثر الكبير على قرار التوطن، وهي كالتالي:

III.1 عوامل دولية خاصة بالنظام العالمي:

وتتمثل في الاستعمار قديماً والنظام الاقتصادي العالمي الجديد حالياً والتكتلات الدولية مثل السوق الأوروبية المشتركة وغيرها. ويتناول هذا الجزء دراسة العوامل الدولية المؤثرة على توطين الأنشطة الاقتصادية قديماً وحديثاً من خلال دراسة النظام العالمي القديم الاستعمار ومراحل تطوره من استعمار تجارى إلى استعمار صناعي وكذلك النظام العالمي الجديد في ظل هيمنة النظم الرأسمالية على الاقتصاد العالمي بعد انهيار الاتحاد السوفيتي وأدوات النظام الجديد مثل التكتلات الاقتصادية الإقليمية والعولمة والتقدم التقني والشركات متعددة الجنسيات واتفاقيات المنظمة العالمية للتجارة وغيرها.

III.1.1 النظام العالمي القديم " الاستعمار":

ويرى بعض المفكرين أن أحد أهم أسباب ومكونات الحضارة الغربية هو استنزافها لموارد الدول الأخرى الأقل تقدماً أو ما يسمى بالدول النامية، ويقول بذلك زومبارت (Zombart)¹ " لقد أصبحنا أغنياء لأن هناك شعوباً وقارات كاملة افتقرت من أجلنا"

فرغم إدعاء الاستعمار الإصلاح والنهوض بيد البشر في كافة أرجاء الأرض فإن الحقيقة الثابتة أن هذا الاستعمار كان هدفة استغلال ثروات الشعوب لصالح عدد محدود من الدول المتقدمة. والواقع أن التبشير وغزو الأسواق والتزود بالمواد الأولية والبحث عن أراضي جديدة بل حتى الأيدي العاملة كانت الأهداف الرئيسية للاستعمار.

¹ ويرنر زومبارت: إقتصادي، مؤرخ وعالم اجتماع ألماني.

ويرى بعض المحللين أن الاستعمار لم يكن مجرد فتح عسكري أو سياسي خالص، كما أنه ليس مجرد نهب وسيطرة محكمة، وبالتالي فإن الاستعباد التجاري والمالي، وحتى الاستغلال الإنتاجي، لا يستنفدان معناه تماماً. كما أن المشروع الاستعماري مواز لمشروع السيطرة الشاملة على الطبيعة.

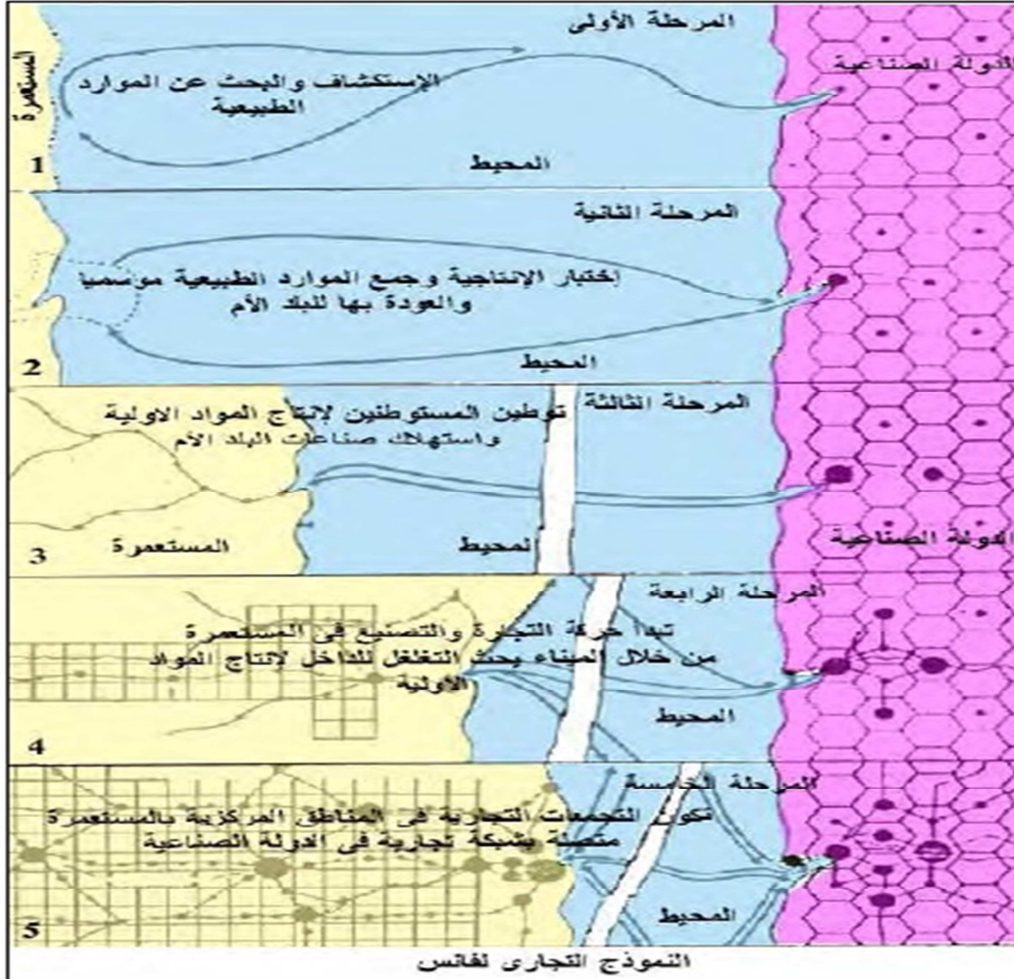
وقد حظيت إنجلترا بنصيب الأسد من المستعمرات تليها فرنسا ثم ألمانيا بالإضافة إلى بلجيكا وأسبانيا والبرتغال وإيطاليا، كما أن دولاً مثل إيران وتركيا والصين تم النزول بهما إلى مرتبة أشباه المستعمرات، وأصبح العالم كله تقريباً مقسماً بين الدول الكبرى. ورغم أن هذا النظام كان استعماريًا من الناحية الجوهرية ومن حيث شكله السياسي، إلا أنه ساهم في إقامة تنظيم اقتصادي يمكن توضيحه بأسلوب كاريكاتوري بصورة لأوربا هي ورشة العالم وبقية العالم متعهد توريد المواد الخام والحاصلات الزراعية¹. وقد كان للاستعمار الأثر البالغ على توطين الأنشطة الاقتصادية، حيث قام العديد من الباحثين بتحليلات لأثره وقدموا العديد من النظريات لتفسيره أهمها مايلي :

○ النموذج الذي قدمه فانس (Vance) سنة 1970 وهو ما يعرف باسم النموذج التجاري ويقسم فيه

- تطور المجتمعات الحضرية في الدول المستعمرة والدول المستعمرة إلى خمسة مراحل:
- مرحلة استكشاف المستعمر للبلاد والبحث عن الإمكانيات الاقتصادية.
 - مرحلة اختبار الإنتاجية وجمع الموارد الطبيعية موسمياً والعودة بها.
 - مرحلة توطين المستوطنين لإنتاج المواد الأولية واستهلاك صناعات البلد الأم، وتبدأ شبكة التجمعات عند نقطة التقاء الطرق، ويزيد الارتباط بين الدولة الأم والمستعمرة وينتفش الميناء في الدولة الأم.
 - مرحلة بداية حركة التجارة الداخلية والتصنيع في المستعمرة، من خلال الميناء يحدث التغلغل للداخل لإنتاج المواد الأولية وبتزايد التصنيع في الدولة الأم لتغطية احتياجات الدول المستعمرة والمستعمرة، وتتزايد أهمية الموانئ.
 - مرحلة تكون التجمعات التجارية في المناطق المركزية بالمستعمرة، والمناطق المركزية متصلة بشبكة تجارية في الدول المستعمرة.

¹ ممدوح محمد مصطفى، إستراتيجية توطين المشروعات الصناعية في مصر دراسة حالة: إقليم جنوب الصعيد، رسالة دكتوراه في فلسفة التخطيط العمراني، القاهرة، 2004، ص:30.

والشكل رقم (II-9): يوضح النموذج التجاري لفانوس:



المصدر: ممدوح محمد مصطفى، مرجع سابق، ص:34.

○ الاستعمار الصناعي:

بعد الثورة الصناعية ازداد الطلب على المواد الخام والغذاء الرخيص فاتجهت الاستثمارات مرة أخرى إلى المستعمرات ولكنه ليس تجارياً هذه المرة بل سيادة عسكرية وسياسية حيث جاء الأوروبيين كحكومات وليسوا كتجار، ليقفوا ويتغلغوا ويتزايد تأثيرهم على الكيانات المحلية اقتصادياً واجتماعياً وعمرانياً، وسيطروا على الأراضي واستحدثوا زراعات جديدة تحتاجها مصانعهم مثل زراعة المطاط في ماليزيا واستقدموا العمالة المناسبة .

ونتيجة لذلك أصبح المجتمع في المستعمرات مقسم إلى طبقة حاكمة راقية صغيرة الحجم تسكن العواصم والمدن الكبرى، وأغلبية محكومة تعمل بالزراعة والخدمات. وكان أهم ما يميز ملامح التوطن في تلك الفترة ما يلي:

1. بداية ظهور التركيز الحضري للأنشطة الاقتصادية والسياسية في عدد محدود من المدن المختارة على حساب المدن الأخرى، حيث تركزت بها الخدمات ومظاهر التحديث من مصانع ومدارس ومبان حكومية.
2. تم الاهتمام بأقاليم الاستخراج المعدني ومناطق زراعة المواد الأولية و نقاط الالتقاء على الطرق الرئيسية و موانئ التصدير وامتدت بينهم خطوط السكك الحديدية وأصبحت بالتالي محاور نمو حيث امتدت التجمعات على طريقها. وكان هذا بداية ظهور التفاوتات الإقليمية.
3. تكونت في بعض المناطق تدرجات هرمية من المدن جديدة تماماً، و تم توجيه الأنشطة الحضرية من المواقع الداخلية إلى الشواطئ والموانئ.

III.2.1 النظام العالمي الجديد:

كان من البديهي بعد انهيار نظام الاستعمار أن تبحث الدول الصناعية الكبرى عن نظام جديد بديل لضمان استمرار هيمنتها حيث يحافظ لها على الأوضاع الاقتصادية التي اكتسبتها، وكما كان لنظام الاستعمار أدواته، فإن النظام الجديد أيضا له أدواته التي تتوافق مع متطلبات العصر. ولقد تركزت أدوات النظام العالمي الجديد في العديد من التنظيمات والتكتلات الاقتصادية والتشريعات الجمركية والتقدم التكنولوجي والعولمة والغزو الثقافي والشركات متعددة الجنسيات.

1) التكتلات والتجمعات الاقتصادية الدولية: أهم ما يميز التعاملات الدولية في نهاية القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين هو قيام العديد من التحالفات والتكتلات الاقتصادية فيما بين الدول الصناعية المتقدمة وذلك لإتحاد مصالحها الاقتصادية وللحفاظ على مستوى الرفاهية التي وصلت إليه شعوبها بعد عقود من استعمارها للدول النامية نهبت خلالها ثرواتها وآثرت على حساب شعوبها ومن أمثلة هذه التكتلات ما يلي:

أ- الاتحاد الأوروبي والذي نتج عن السوق الأوروبية المشتركة وأخذ من اليورو عملة رسمية لكل الدول المشاركة فيه ويضم كل دول غرب أوروبا ووسطها والدول المنسلخة عن الاتحاد السوفيتي السابق واليونان وتركيا.

ب- إتحاد التجارة الحرة في أمريكا الشمالية " NAFTA " ويضم كلاً من الولايات المتحدة وكندا والمكسيك، مع احتمال انضمام المزيد من دول أمريكا اللاتينية.

ج- مجموعة _____ الدول الصناعية السبع الكبرى وتضم : الولايات المتحدة الأمريكية وإنجلترا وفرنسا وألمانيا وإيطاليا وكندا واليابان .

د- إتحاد دول الكومنولث : ويضم بريطانيا ومستعمراتها السابقة.

هـ- إتحاد دول جنوب المحيط الهادي " الآسيان " ويضم دول جنوب وشرق آسيا.

من نتائج هذه التكتلات أن التجارة الدولية للسلع والخدمات سوف تزداد تركزاً داخلها، بما يعنيه ذلك من تركيز التفاعل التنموي بين الدول الصناعية دون الدول النامية، ذلك أن الأولى هي وحدها التي تتفرد بالقدرات التنافسية العالية من حيث الجودة والسعر، في الوقت الذي سوف تتضاعف حاجة الدول النامية إلى استيراد مستلزمات التنمية من السلع والخدمات من الدول المتقدمة، مما يجعل من الدول الصناعية موطناً للصناعات بصفة عامة والصناعات العالية الجودة بصفة خاصة والتقدم العلمي والتكنولوجي، بينما تبقى دول المحيط موطناً للصناعات الأولية والإستخراجية والأنشطة الزراعية.

(2) التقدم العلمي والتكنولوجي: استطاعت الدول الصناعية الكبرى أن تقدم تنظيمياً تقنياً في كافة المجالات وبما يسمح لهم بأن يدمجوا في الحال كافة العناصر التكنولوجية التي من شأنها أن تعزز قوتهم، سواء في أساليب التنظيم أو التقنيات أو المنتجات، وسوف يغدو هذا التفوق التقني الحاسم حاجتهم للسيطرة والسيادة على العالم .

وكما يقول رينيه بيرو: " عندما يكون المرء قادراً على صنع صواريخ زنة مائة طن تصعد في عشر دقائق إلى ارتفاع عشرة كيلومترات، تكون له حقوق على أولئك الذين لم يخترعوا العجلة " .

ومن البديهي أن الدول الصناعية لن تقوم بمنح هذه القيمة المعرفية والتقنية للدول النامية مجاناً أو حتى بمقابل عادل، ما يبقي ذلك حكرًا عليها.

ويبرز تأثير التقدم العلمي والتكنولوجي على توطین الأنشطة الاقتصادية من خلال انتقال السلع والخدمات التي لم تعد تحقق تقدماً تكنولوجيا من الدول المتقدمة حيث يتم إعادة توطینها في الدول النامية، ولعل أكثر الأمثلة شيوعاً في الانتقال إلى الدول النامية هي صناعة النسيج وهي على رغم أنه يحدث بها بعض التقدم التكنولوجي إلا أنها في مجموعها صناعة راكدة فقدت القدرة على تحقيق أسعار احتكارية لمنتجاتها وذلك لسهولة انتشارها ونظراً لاحتياجها لعمالة كثيفة، لذا فإن رؤوس الأموال

المستثمرة فيها لا يمكن أن تحقق في البلاد المتقدمة معدلات الربح التي تحققها الصناعات التكنولوجية، فيتم التخلص منها بنقلها إلى الدول النامية .

لذا فإن التقدم التكنولوجي سوف يكون العامل الحاسم في توطین الأنشطة الاقتصادية على المستوى الدولي بحيث يتم توطین الصناعات المنخفضة التكنولوجيا قليلة العائد في البلاد النامية لتمتعها بميزات نسبية من حيث رخص العمالة وضعف النقابات، بينما الصناعات التي تتمتع بميزات تنافسية عالية التكنولوجيا وهي ذات الوقت مرتفعة العائد فيتم توطینها في الدول الصناعية المتقدمة .

3) العولمة: " العولمة هي العملية التي من خلالها يتزايد الاعتماد المتبادل بين الدول في الاقتصاد العالمي، والذي يتحقق نتيجة النمو في حجم ونوعية التجارة عبر الحدود في المنتجات والخدمات والتدفقات المالية، ونتيجة الانتشار السريع للتكنولوجيا والروابط المؤسسية بين المنشآت في الدول المختلفة"¹.

يرى الخبراء أن تأثير العولمة على زيادة الناتج القومي للدول سوف يكون محدوداً في المدى القريب، ويؤكدون على أن معدل الزيادة في الإنتاجية لا علاقة له بالتجارة الدولية، ولكنهم يقرون بأن مكاسب النمو على المدى البعيد لن يتقاسمها الجميع بنفس القدر، وذلك نتيجة " التقسيم الجديد للعمل" على الساحة الدولية، فالدول النامية تتخصص في صناعة المنتجات كثيفة العمالة بينما تستحوذ الدول المتقدمة على الصناعات كثيفة المعرفة ذات القيمة المضافة العالية، كما أن منتجي الموارد الطبيعية كالجزائر المصدر للنفط مثلاً، سوف تجد نفسها مرتبطة بنوع من التخصص في التجارة الدولية لا يحقق لها النمو المنشود.

III.2 العوامل المحلية المؤثرة على توطین الأنشطة الاقتصادية:

بالإضافة إلى العوامل الدولية - سألقة الذكر - المؤثرة على توطین الأنشطة الاقتصادية، هناك عوامل محلية لا تقل أهمية عن سابقتها والتي تميز دولة عن أخرى أو مجتمع عن آخر أو إقليم عن آخر وهي تنقسم إلى عوامل طبيعية وعوامل فيزيقية وعوامل اجتماعية وعوامل اقتصادية.

1) العوامل الطبيعية: الخصائص البيئية لأي منطقة هي نتاج مجموعة من العناصر الطبيعية يشترك كل عنصر منها في إكساب البيئة صفات تميزها عن غيرها، وتعد دراسات العوامل الطبيعية أساساً لفهم إمكانياتها، ومدى ملاءمتها للأنشطة المختلفة، وتشمل دراسة الموقع الجغرافي والمساحة والخصائص

¹ السيد ياسين، العولمة فرص ومخاطر، شبل بدران مبريت للنشر والمعلومات، الطبعة الأولى، القاهرة، 2000، ص: 14

الجيولوجية والطبوغرافية والبيولوجية والهيدرولوجية والمناخية والتلوث والطاقة الاستيعابية للبيئة والموارد الطبيعية.

أ- **الموقع الجغرافي والمساحة:** يعتبر الموقع الجغرافي من أهم العناصر التي تساهم في إكساب البيئة الطبيعية الكثير من خصائصها وإمكانياتها كالمناخ والنبات الطبيعي السائد وغيرها، وقد يكون للموقع دور مؤثر في حياة الإنسان وفي نشاطه، أما المساحة فهي تشير إلى حجم الموارد من الأرض فكلما زادت المساحة زادت معها قدرة المخطط على الاختيار بين البدائل المختلفة والعكس صحيح.

ب- **العوامل الجيولوجية:** التركيب الجيولوجي للتربة يؤثر في إكساب البيئة بعض خواصها المتعلقة باستغلال هذه التربة، حيث أن له علاقة كبيرة بما قد تحتويه طبقات التربة من ثروة معدنية، فتكثر في الصخور النارية الخامات الصلبة كالجرانيت والبازلت، ويوجد الرخام في الصخور المتحولة، وتظهر الصخور الرسوبية احتمالات وجود البترول أو الفحم أو المياه الجوفية، كما تعتبر مصدراً لمواد البناء كالحجر الجيري والرمل. وتوضح الدراسات الجيولوجية محاور الزلازل و الصدوع وأماكن البراكين وغيرها، وتؤثر نوعية التربة على أماكن توطین المشروعات الصناعية، حيث يفضل عدم إقامة مشروعات صناعية على الأراضي السبخة أو كثبان رملية أو مناطق زلازل إلا بارتفاعات وشروط بناءية خاصة.

ج- **العوامل الطبوغرافية:** تتنوع التضاريس في البيئات المختلفة بين مناطق جبلية وأخرى عبارة عن هضاب أو تلال أو سهول، ويفضل المخطط إقامة المشروعات في البيئات السهلية عن البيئة الوعرة لأنها تتيح له القدرة على أن يمهد الأرض ويجهزها ويمد إليها شبكات الطرق والمرافق وخطوط السكك الحديدية وإنشاء وتجهيز الموانئ والمطارات، وعلى العكس تقل إقامة المشروعات في المناطق الجبلية لوعورتها وشدّة انحدارها وارتفاع تكاليف إنشاء الطرق والمرافق بها، وعلى الرغم من ذلك فإنه في بعض الحالات لا يجد المخطط مفرّاً من توطین المشروعات بالمناطق الجبلية لأسباب مختلفة منها الأمن والأمان ووفرة الثروة المعدنية بها.

د- **العوامل الهيدرولوجية:** تشمل العوامل الهيدرولوجية دراسة الأنهار والوديان، والأولى هي التي يجرى فيها الماء باستمرار وإن تفاوتت كمياتها بين موسم و آخر، أما إذا جفت في موسم معين فهي تدخل في عداد الوديان، ويستطيع الإنسان أن يغير من خصائص هذه البيئة فيسيطر على حجم جريان الماء في نهر معين، وأن يروض النظام المائي فيه بالشكل الذي يناسب حاجته للاستغلال، ويتمثل ذلك في إنشاء السدود والقناطر والخزانات وشقق القنوات الصناعية وفرض نظام معين من التشغيل الهندسي

بالطريقة التي تفي بمتطلبات الإنسان لري الأرض القابلة للزراعة، أو بغرض استمرار صلاحية النهر للملاحة أو لإقامة مراكز عمران أو توليد طاقة كهربائية يستخدمها في الصناعة، وأيضا تقام السدود على الأودية التي تجرى بالماء في فصل معين فيخترن الماء للاستفادة منه في باقي فصول السنة .

هـ- **العوامل المناخية:** المناخ عامل هام يؤثر على الأنشطة التي يقوم بها الإنسان في حياته اليومية من مأكّل وملبس ومسكن وعمل، والمقصود بالمناخ هو معدل حالات الطقس في موقع ما في فترة زمنية مداها طوال العام، وتشمل دراسة المناخ: درجات الحرارة و الرياح والأمطار والرطوبة النسبية والتي يستفاد من دراستها في توطین الأنشطة الاقتصادية للحصول على المناخ الملائم لأعلى نشاط بشري للإنتاج.

(2) العوامل الفيزيائية: وهي الشروط المحيطة بمكان العمل حيث تعد واحدة من العوامل التي تؤثر في سلوك العاملين وفي صحتهم وسعادتهم، وعلى رضاهم عن مهنتهم. كما تعتبر من أهم العوامل الداعمة والجاذبة للتوطن الصناعي، وتحليل العوامل الاصطناعية؛ ويتم ذلك من خلال دراسة وتحليل استخدامات الأراضي والنسق العمراني ومحاور الاتصال ووسائل النقل بأنواعها، البرية، البحرية والجوية، و مصادر الطاقة المختلفة من كهرباء وفحم وبتروول وغاز طبيعي وطاقات متجددة، و شبكات البنية الأساسية وتشمل الصرف الصحي والتغذية بالمياه، وتأثير هذه العوامل على عملية التوطن.

❖ **استخدامات الأراضي:** من خلال دراسة وتحليل استعمالات الأراضي يتم معرفة وتحديد أولويات مناطق التنمية المستدامة ومحدداتها وتتمثل هذه الاستعمالات في المدن القائمة، الأراضي الزراعية، مناطق الاستصلاح الزراعي، المناطق السياحية، مناطق الصناعة والتعدين، المحميات الطبيعية والمناطق العسكرية.

❖ **الاتصالات ووسائل النقل:** تعتبر محاور الاتصالات ووسائل النقل من أهم العوامل المؤثرة على عملية التوطن سواء بالنسبة للتوطن الحضري لتسهيل قضاء الحاجات أو بالنسبة للتوطن الصناعي الزراعي من أجل تخفيض التكاليف. وتشمل دراسة محاور الاتصال البرية والجوية والبحرية ووسائل النقل البري والجوي والبحري، بالإضافة إلى السكك الحديدية.

❖ **مصادر الطاقة:** يعتبر معرفة مصادر الطاقة وأنواعها ومواقعها وكمياتها من أهم العوامل التي يجب دراستها فيتوطن الأنشطة الاقتصادية، حيث ترتبط بعض الصناعات بأنواع محددة من الطاقة دون غيرها، كما أن الطاقة عنصر لازم لكافة العمليات الصناعية.

❖ **شبكات البنية التحتية:** وتشمل شبكات الصرف الصحي، وشبكات التغذية بالمياه وشبكات الغاز الطبيعي وغيرها وهي عوامل جاذبة لتوطن الأنشطة الاقتصادية والمرجحة في الاختيار بين البدائل التوطنية.

(3) العوامل الاجتماعية: تتمثل العوامل الاجتماعية في الدراسات السكانية والتعليم والخدمات الصحية والاجتماعية.

❖ **العوامل السكانية:** تعتبر العوامل السكانية من أهم العوامل المؤثرة على عملية التوطن حيث تشمل دراسة أعداد السكان ومعدلات النمو والمتوسط النوعي والعمرى للسكان وتصنيفهم من الناحية العلمية وغيرها.

❖ **التعليم:** يلعب المستوى التعليمي دوراً هاماً في توطن الأنشطة الاقتصادية، فزيادة الأمية وتفشى الجهل في مجتمع ما يدل على تخلف هذا المجتمع ما يتطلب مجهود مضاعف في عمليات التنمية ونوعية خاصة من الخدمات.

❖ **الصحة:** على الرغم من الجهود الكبيرة في مجال الخدمات الطبية التي قامت به معظم الدول النامية في العقود الأخيرة، فلا يزال المستوى الصحي منخفضاً في معظم هذه الدول حيث تنتشر الأمراض الوبائية والمتوطنة، ومعرفة المستوى الصحي من العوامل الهامة بالنسبة لتوطن الأنشطة الاقتصادية، حيث أثبتت تقارير هيئة الأمم المتحدة أن مرض البلهارسيا المنشر في بعض الدول يقلل من إنتاجية العامل بنسبة الثلث تقريباً¹.

❖ **الخدمات الاجتماعية:** تعتبر الخدمات الاجتماعية من العوامل المؤثرة على عملية التوطن خاصة بالنسبة للتوطن الحضري، إذ غالباً ما يفضل الناس الإقامة بالمكان الذي تتوفر به خدمات صحية وتعليمية لأبنائهم ووسائل الترفيه والتسلية والثقافة والخدمات الدينية والرياضية والأمن وغيرها.

(4) العوامل الاقتصادية: وهي من العوامل الهامة حيث أن الاقتصاد عبارة عن شبكة من الإنتاج والتوزيع والاستهلاك للأنشطة المختلفة داخل الإقليم أو الموقع وتشمل أنشطة الزراعة والصناعة والخدمات المختلفة وأيضاً حركة العمالة والأسواق ورؤوس الأموال.

¹ ممدوح محمد مصطفى، مرجع سبق ذكره، ص:49.

المبحث الثاني: تنظيم سوق العقار في الجزائر

يكتسي السوق العقاري أهمية كبرى ويحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراداً أو عائلات أو مؤسسات، إضافة إلى الدولة ممثلة في مختلف الهيئات التابعة لها خاصة والمؤسسات التي تعمل تحت، وهذا الاهتمام يرجع أساساً لما لهذا السوق من أثر على الوضع الاجتماعي لأن عدم توفر السكن للعائلات-على اعتبار أنه من أهم منتجات السوق العقاري قد يندرج بوجود أزمة اجتماعية يتحتم على الدولة القضاء عليها قبل تفاقمها أو على الأقل التخفيف من حدتها.

كما أن لهذا السوق أهمية معتبرة من الناحية الاقتصادية حيث يعتبر سوق الفرص الاستثمارية، وهو بذلك يساهم في زيادة الدخل القومي والقيمة المضافة بالإضافة إلى تقليص معدل البطالة؛ كما يحظى باهتمام مختلف المؤسسات المالية لما يتيح لها من فرص لاستثمار أموالها وتنمية استخداماتها.

تعتبر الجزائر من أغنى الدول من حيث الثروة العقارية وذلك لتمييزها بمساحة جغرافية كبيرة ومتنوعة، إلا أنه وبالرغم من ذلك يُطرح مشكل العقار وبقوة كعائق للاستثمار على جميع المستويات وفي كل الميادين، و يرجع الخبراء والمحللين ذلك إلى عدم إتمام عملية المسح العام للأراضي كما أنه لا توجد إحصائيات دقيقة حول الأراضي الموجودة بالبلديات ففي 1541 بلدية، ولا واحدة تملك أرقاما حول الأراضي التي تتوفر عليها ولا مساحتها، وحكمها بعدم توفر العقار يخضع لرؤية مجردة لا تتصل بالواقع، لذلك أصبحت الدولة الجزائرية تواجه صعوبات توفير الأوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمارات من أجل تنمية الاقتصاد الوطني، ذلك أنه من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي الحصول على الموقع العقاري الاستثماري¹، ويمكن للاستثمار أن يكون في ميدان الصناعة أو في ميدان الزراعة أو في مجال الترقية العقارية أو التجارة أو تقديم الخدمات أو السياحة.

وعليه سنحاول في هذا المبحث دراسة السوق العقارية الجزائرية من وجهة تحليلية مبرزين: مفهوم السوق العقاري، والاتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر وهيكل السوق العقارية الجزائرية.

1. مفهوم السوق العقاري:

لقد أعطيت عدة تعاريف للسوق العقاري سنحاول تقديم البعض منها بحيث تكون مكملة لبعضها البعض، لنقدم فيما بعد تعريفا نرى أنه شامل:

¹ فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005، ص:2.

" يعرف السوق العقاري على أنه الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عنه بالقدرة الشرائية للمستهلكين والعرض معبرا عنه برغبة المنتجين"¹.

من خلال هذا التعريف نخلص بأن السوق العقاري ليس له مكان محدد يلتقي فيه كل من العرض والطلب، ولكنه لم يحدد طبيعة المنتجات المتداولة فيه لذلك يمكننا الاستعانة بالتعريف الآتي: " السوق العقاري هو نتيجة مكونين أساسيين هما العرض والطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة والمساكن التي تمثل أكبر جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة"².

يبين لنا هذا التعريف طبيعة المنتجات المتداولة في هذا السوق، حيث اعتبرها منتجات عقارية ممثلة بصفة خاصة في المساكن إلا أنه لم يحدد نوعية هذه المنتجات، والتي تم الإشارة إليها في التعريف الآتي: " السوق العقاري هو ذلك الفضاء الذي تتداول فيه المنتجات العقارية سواء كانت جديدة أو قديمة"³. من خلال كل هذه التعاريف يمكننا صياغة التعريف الآتي:

" السوق العقاري هو الفضاء الخاضع لآلية العرض والطلب، تتداول مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية وبخاصة المساكن سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات وبتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين".

و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص أن السوق العقاري يعتمد بشكل أساسي على عرض المنتجات العقارية، فما هي طبيعة هذه المنتجات و خصائصها وأنواعها؟

I.1 مفاهيم خاصة بالمنتجات العقارية:

يرتبط تقديم المنتجات العقارية بمجموعة من المفاهيم يمكن تلخيصها فيما يلي:

1) تعريف المنتجات العقارية: لا يوجد تعريف واحد للمنتجات العقارية إنما توجد عدة تعاريف يعبر كل

منها عن مدخل له مواصفات خاصة، لذا يمكن أن نقدم التعاريف الآتية حسب كل مدخل.

أ- **التعريف الإداري والعملي:** يرتكز التعريف الإداري للمنتج العقاري على أساس الغرض من

استخدام العقار حيث يعرف على أساس النشاط الذي يؤديه، فالوظيفة الإدارية تمارس في المحلات

الإدارية والمكاتب و وظيفة الإنتاج تمارس في المحلات الصناعية و وظيفة التخزين تمارس في

المستودعات و وظيفة التجارة والتعامل مع العملاء تمارس في المحلات التجارية. إلا أنه من الملاحظ

¹Granelle J.J, Economie immobilière, Economica, Paris, 1998, P184.

² Hoesli M. et Thion B, Immobilier et gestion de patrimoine, Economica, Paris, 1994, P78.

³ Ibid, P 97.

أن هناك تطور نتج عنه مزج للنشاطات المتعددة في مكان واحد، وهذا ما يجعل التعريف الإداري و العملي عام وصعب التحقيق في عدة أجزاء من السوق¹.

ب- **التعريف المالي:** يعتبر هذا المدخل أكثر المداخل شيوعا واستعمالا من طرف المتدخلين في السوق العقاري، حيث يصنف المنتج العقاري على أساس مواصفات مالية تتمثل في أنواع العوائد التي يحققها المنتج العقاري، مثلا مداخيل الإيجار وفوائض القيم.

ج- **التعريف القانوني والضريبي:** هو التعريف الذي وضعه المشرع القانوني وتعمل به مصلحة الضرائب ومختلف المصالح الإدارية الأخرى كالمحاكم، يمتاز بمواصفات مرتبطة بكيفية تخصيص المحلات التي لا تتحدد عن طريق نوعية النشاط أو كيفية استغلال المحل، وإنما عن طريق شروط الإيجار و الملكية فإذا كان النشاط متعلقا بالتأجير فإن المستأجر والمؤجر كلاهما مسؤولان عن احترام شروط العقد التي تحدد عند إتمامه.

د- **التعريف العقاري:** وفقا لهذا المدخل يمكن تعريف المنتج العقاري حسب مجموعة من الخصائص التقنية والهندسية، حيث أن هذا المدخل يعبر أكثر عن فكرة الاحتياج لفضاء مشغول من طرف مستعملين معينين، كما أنه يعنى و بشكل أدق مختلف القطاعات المكونة للسوق العقاري وكيفية استغلالها من طرف المختصين في هذا السوق.

من خلال التعاريف السابقة الذكر، يمكننا استخلاص بعض الخصائص المميزة للمنتجات العقارية.

(2) خصائص المنتجات العقارية: تتميز المنتجات العقارية بخصائص معينة تجعلها مختلفة عن باقي المنتجات الأخرى، و يجب إبرازها من أجل الفهم الصحيح والدقيق لهذا النوع من المنتجات، بحيث يمكن حصر هذه الخصائص فيما يلي :

أ- **خاصية الثبات:** خاصية مرتبطة بالأرضية التي تجرى عليها عمليات البناء وعلى أي أساس ترتكز، فالميزة الأساسية للأرض هي الثبات إذ لا نستطيع نقلها من مكان إلى آخر، و بالتالي لن يكون هناك نقل للبنىات التي تتجز عليها. إذن يمكن القول أن السبب الرئيسي لخاصية الثبات هي العلاقة التبعية بين السوق العقاري وسوق الأراضي، حيث يمثل هذا الأخير جزء مهما من تكلفة المنتجات العقارية².

¹ Choulet I.N, Marketing et stratégie de l'immobilier, Dunod, Paris, 1996, P:17.

² Hoesli M et Thion B, Op.Cit, P69.

ب- **خاصية الدوام:** يتميز المنتج العقاري بطول دورة حياته الاقتصادية التي تتراوح ما بين 30 و 50 سنة ويمكن أن تصل إلى 100 سنة، وهذا على حسب طبيعة المنتجات العقارية بالنسبة لبعض البنايات الخاصة، لهذا يمكن القول عن المنتج العقاري أنه منتج معمر.

هذه الميزة يمكن أن تترجم حسب رؤية اقتصادية ومالية، ترجع إلى مقدرة المنتج العقاري على توليد تدفقات نقدية و مداخيل منتظمة عبر الزمن كونه أصل حقيقي، ويمكن أن يكون بذلك شكلا من أشكال الاحتفاظ بالثروة، كما يمكن اعتباره استثمارا طويل الأجل يخضع للقوانين والتشريعات المنصوص عليها في هذا المجال، نذكر على سبيل المثال ارتفاع معدلات الضرائب المفروضة على المعاملات العقارية¹.

ج- **خاصية التباين:** لا يمكن أن يكون هناك تشابه كلي لمنتجين عقاريين، وهذا راجع إلى طبيعة الأراضي التي تتم عليها عمليات البناء، التي لا يمكن أن تكون متجانسة بصفة كلية حتى لو كانت متقاربة جدا في التركيبة لأنها لا تحمل نفس المعطيات الجغرافية من جهة، ومن جهة أخرى فهي يمكن أن تختلف من حيث كيفية تخصيصها (خاصة بالإقامة أو تجارية أو صناعية) وأيضا من حيث حجمها ومكان تموقعها، و من الملاحظ أن هذه الخاصية مرتبطة بشكل كبير بالعمارات التي هي في العموم مختلفة حسب نوعية البناء و مدة حياته و تكاليف الصيانة وكيفية الاستغلال وموضع التموقع.

د- **خاصية عدم الشفافية:** تتميز الأسواق العقارية باللاشفافية فالمصادر الإحصائية الخاصة بها بصفة عامة نادرة وغير كاملة بالإضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومة إن وجدت، والتي تكون في أغلب الأحيان غير دقيقة رغم التكاليف المرتفعة المدفوعة من أجل الحصول عليها، ما يؤثر سلبا على المبادلات الخاصة بالمنتجات العقارية، ويجعل أسعارها غير خاضعة للعرض والطلب.

ه- **ارتفاع القيمة الوجودية للسكن:** يتميز المنتج العقاري بارتفاع قيمته وهذا راجع إلى ارتفاع تكلفة الإنجاز بالإضافة إلى طول دورة الإنتاج العقارية، مما يتطلب تخصيص مبالغ كبيرة للاستثمار في السوق العقاري، ولنفاذي هذا المشكل يمكن أن يتم الاستثمار عن طريق اقتناء أسهم لمؤسسات عقارية أو شراء منتج عقاري بالاشتراك مع أطراف أخرى، وهذا ما يجعل الاستثمار ممكنا حتى وإن كانت رؤوس الأموال المتوفرة صغيرة الحجم.

و- **انخفاض درجة السيولة:** يحتاج المنتج العقاري إلى وقت طويل للقيام ببيعه في السوق، وهو بذلك أصل غير سائل يمكن التسريع في عملية بيعه عن طريق تخفيض سعره، هذه الخاصية في المنتج

¹ Choulet I.N, Op. Cit. , PP 8-9.

العقاري مرتبطة بشكل أساسي بارتفاع القيمة الوحودية لهذا الأخير، بالإضافة إلى خاصية عدم التجانس التي تؤدي بدورها إلى توزيع العروض الخاصة بالمنتجات العقارية ذات الخصائص المقارنة. ز- ارتفاع درجة الدائنية: هذه الخاصية مرتبطة بارتفاع القيمة الوحودية للمنتج العقاري، ففي الكثير من الحالات نجد أن المستثمرين لا يملكون السيولة الكافية لشراء هذا المنتج، حيث يعتمدون على أموالهم الخاصة بالإضافة إلى البحث عن مصادر أخرى للتمويل كالبنوك. و بعد هذا العرض لمختلف خصائص المنتجات العقارية، سنحاول أن نقدم في العنصر الموالي مختلف التقسيمات الخاصة بها.

3) التقسيمات الخاصة بالمنتجات العقارية: يتداول في السوق العقاري العديد من المنتجات منها ما يخص الإقامة والإيواء، ومنها ما يخص أغراض أخرى (صناعية، تجارية، خدمية) وعليه يمكن تقسيمها إلى قسمين هما المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة والمنتجات العقارية الخاصة بالمؤسسات.

أ- المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة: تضم هذه المجموعة المنتجات العقارية التي تنتج بهدف السكن والإيواء والتي تنقسم بدورها إلى قسمين رئيسيين: المساكن و الإقامة مع الخدمات.

1. المساكن: هي أماكن الإقامة الخاصة بالعائلات سواء كانت هذه رئيسية أي أنها تستغل لأكثر من ثمانية أشهر في السنة، أو ثانوية أي أنها تستغل لأقل من ثمانية أشهر في السنة.

2. الإقامة مع الخدمات: هذا النوع من المنتجات لديه نفس المميزات الخاصة بالمساكن العادية إلا أنه يضيف عليها بعض الخدمات التي تتماشى مع المتطلبات الخاصة بالتحويلات السوسولوجية و الديمغرافية، هذه المنتجات تجمع المساكن الفردية ذات الأحجام المتنوعة والتي تضم بنايات أين توجد مساحات مشتركة مخصصة لنشاطات معينة (رياضية و ثقافية) و مراكز تقديم الخدمات كالمطاعم وخدمات الحراسة. كإقامات الجامعية، دور العجزة،...إلخ

ب- المنتجات العقارية الخاصة بالمؤسسات: المدخل العملي للمنتجات العقارية الخاص بالمؤسسات، يعرف المنتجات على أساس نوع النشاط أو الوظيفة الممارسة، ويقسمها إلى عدة أنواع¹:

1. العقارات الخاصة بالمكاتب: تمارس فيها النشاطات المتعلقة بالتوجيه والإدارة بالإضافة إلى المكاتب التي يشغلها المحامون ومكاتب الدراسات والأبحاث ومكاتب المحاسبة، ويستثنى أي نشاط خاص بمعالجة البضائع.

¹ Hoesli M et Thion B, Op. Cit, PP 74-75.

2. **المنتجات العقارية الصناعية:** تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المنجزة بهدف ممارسة النشاطات الصناعية التي تبدأ من مرحلة التصنيع إلى مرحلة التخزين، حيث يمكننا التمييز بين المنتجات العقارية الخاصة بالصناعات الثقيلة والمنتجات العقارية الخاصة بالصناعات الخفيفة، ونذكر على سبيل المثال المصانع والمخازن.

3. **المنتجات العقارية التجارية:** تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المنجزة بهدف ممارسة النشاطات التجارية، نذكر على سبيل المثال المراكز التجارية والمراكز الرياضية و الأسواق و المطاعم و قاعات السينما...إلخ

4. **المنتجات العقارية الفلاحية:** تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المستغلة في المجال الفلاحي أو ممارسة النشاطات الفلاحية، حيث يمكننا التمييز بين منتجات عقارية فلاحية مكونة من أراضي فقط، ومنتجات مكونة من أراضي وبنائات مرافقة خاصة بالنشاطات الفلاحية.

II. التطور التاريخي للعقار في الجزائر: يمكن دراسة التطور التاريخي للعقار في الجزائر عبر مرحلتين: مرحلة ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال.

II.1 العقار في الجزائر قبل الاستقلال: لقد مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل متعاقبة ومتميزة ابتداءً بالعهد العثماني ثم الفترة الاستعمارية وأخيراً ما بعد الاستقلال.

II.1.1 مرحلة العهد العثماني: انقسمت الملكيات العقارية في هذه المرحلة إلى أنواع من التسميات العقارية للأراضي وهي كالاتي:

أ- **أراضي السواد:** وهي الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف أو التي كانت غير صالحة للزراعة وهي عادة تكون بعيدة عن العمران وخالية من السكان بحيث لا يمتلكها احد ولا ينتفع بها أي شخص وهي مع عدم ملكيتها تعتبر في حيازة الدولة.

ب- **أراضي العرش:** يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش أو الدوار، الذين يقومون عادة باستغلالها جماعياً، حيث أن لكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب الحاجة مع ترك جزء من الأراضي للاستغلال الجماعي للارتفاع به في الرعي أو تركه بوراً¹.

ج- **أراضي الوقف:** الوقف هو عمل يقوم به المسلم ابتغاء وجه الله يتخلى بموجبه عن مال أو عن عدة أموال له عقارية عادة، من خلال منع التصرف فيها وتخصيصها إلى الأبد لأغراض خيرية والإحسان أو

¹ عمارعلوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دارهومة، الجزائر، 2002، ص: 37

لأغراض اجتماعية، إما بصورة مطلقة غير مشفوعة بأي قيد من القيود (وقف عام) أو بتخصيص الانتفاع منها لشخص واحد أو عدة أشخاص يعينهم (وقف خاص أو عائلي)، وعند انقراض المستفيدين من حق الانتفاع يصبح الحبس الخاص أو العائلي حبسا عاما.

وقد استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت مع مطلع القرن 18 تستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والانتساع سوى الملكيات المتاحة أو ملكيات الدولة¹.

د- أراضي البايلك: وهي تمثل أخصب الأراضي وتتواجد بقرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات، و هي بدورها تنقسم إلى دار السلطان التي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها، أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمتها قسنطينة، أراضي بايلك الغرب وعاصمتها معسكر قبل انتقالها إلى وهران التي كانت محتلة من طرف الإسبان وأراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمتها المدينة، و كل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة والمتمثلة في شخص الباي².

وأراضي البايلك هي الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة، وكانت خاضعة لسلطة الباي وذلك إما عن طريق المصادرة أو الشراء، أو بوضع اليد عليها في حالة الشغور وانعدام الورثة أو بسبب التمرد ضد الحكم وعدم الاعتراف به³.

وكانت هذه الأراضي تتربع على مساحة 1.5 مليون هكتار من الأراضي الزراعية و3 ملايين هكتار من الغابات والأحراش⁴.

ه- أراضي الجنوب الجزائري: إن صنف الأراضي التي كانت موجودة في الجنوب الجزائري هي أراضي "الجلف" التي تسقى بصورة غير منتظمة من جهة، وأراضي "الحي" التي هي أراضي الواحات المسقية طوال السنة بمنظومة سقي اصطناعية أو السواقي من جهة أخرى .

وهناك صنف ثالث يضاف إلى الصنفين الأولين ويتمثل في أراضي المنخفضات حيث يبقى الماء مدة من الزمن، أي الوقت الكافي لتمكين إقامة بعض المزروعات. وأخيرا المراعي يمكن اعتبارها على حدا لكون استصلاحها كاد أن يكون منعدما بسبب شساعتها وافتقارها الشديد إلى وجود السكان فيها.

¹ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص: 11

² سماعيل شامة، المرجع السابق، ص: 10

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2007، ص: 123

⁴ كتيب القانون العقاري، موجه للمتريصين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، خلية التكوين المركزية سبتمبر 2008 ص: 2

و-أراضي الملك: إنها الفئة الكبرى من أراضي التابعة للملكية الخاصة التي كانت تشغل معظم أجزاء منطقة التل بين البحر والمرتفعات الأولى من سلسلة جبال الأطلس، كما أن أراضي الملك كانت تشمل كل أراضي الواحات في منطقة الصحراء، وكانت حيازة أراضي الملك تتم في ملكية تامة طبقا للشريعة الإسلامية أو للعرف المحلي.

وعليه فلا يمكن الحديث في تاريخ بلادنا قبل الاستعمار عن وجود الملكية العقارية الفردية بحد ذاتها بل عن ملكية " ملك عائلي" كان طابعه السائد عدم قابليته للتقسيم، وكانت أملاك "الملك" تمثل قبل الاستعمار مساحة 4.5 مليون هكتار.¹

II.2.1 مرحلة الاستعمار الفرنسي:

أ- الفترة الممتدة من 1830 إلى 1954: بعد انقضاء العهد العثماني ودخول الاستعمار الفرنسي إلى الجزائر، فرض هذا الأخير هيمنته على جميع القطاعات بما في ذلك العقارات، حيث كانت السياسة العقارية التي تم إعدادها وإتباعها من جانب القوة الاستعمارية طوال فترة الاحتلال مستمدة بشكل حصري من إرادة عنيدة تتمثل في إدخال الاستعمار الاستيطاني بشكل كلي، وكانت هذه الإرادة أساس التطور الكبير الذي عرفته الملكية التابعة للدولة منذ الفترة التي تلت احتلال البلاد.

ولتحقيق هدفه الدائم والمتمثل في سلب أرض الفلاح الجزائري، نادى النظام العقاري الاستعماري بتطبيق كل الطرق الممكنة، منها المصادرة بحجة غياب السند ونزع الملكية بحجة عدم الاستغلال وتمركز الأراضي ووضعها تحت الحراسة، والقضاء بصورة منهجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية مع إحلال أشكال استغلال فردية محل التنظيم الجماعي لتملك الأراضي.

حيث تم الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل كما عمد الواضع الفرنسي إلى إيجاد سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى خدمة المعمرين وتشجيع استقرارهم. ومن أهم النصوص المنظمة للعقار أثناء الاستعمار الفرنسي نذكر ما يلي:

▪ الأمر الصادر في: 1844/10/01: ويتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية.

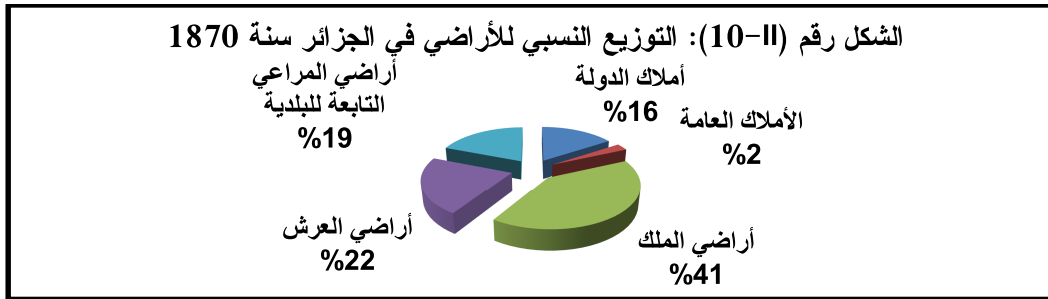
¹ كتيب القانون العقاري، مرجع سابق، ص: 3

▪ الأمر الصادر في: 1846/07/02: والذي يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين هي بدون مالك، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

وكان الغرض من هذين الأمرين الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقود الملكية، لأن الأراضي كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف سكان القرية أو القبيلة أو العرش، ثم صدر قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي المسلمين الجزائريين. غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية وكانت مصدرا لسندات الملكية العقارية التي يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية هي:

- قانون 1863/04/21 (Senatus consult): قام الإمبراطور نابليون الثالث بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك يضمن تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية، ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفجير أو التحايل.

وفي أواخر عام 1870 تم تعليق العمل بقرار مجلس الشيوخ المؤرخ في 22 أبريل 1863 بسبب الحرب بين فرنسا وألمانيا، كانت العمليتين الأوليتين قد انتهتا بسرعة ملحوظة حيث شملت 402 فرقة مقسمة إلى 732 دوارا تضم في مجملها 1.106.157 ساكنا وتشمل 6.983.758 هكتارا مصنفة كما يلي:



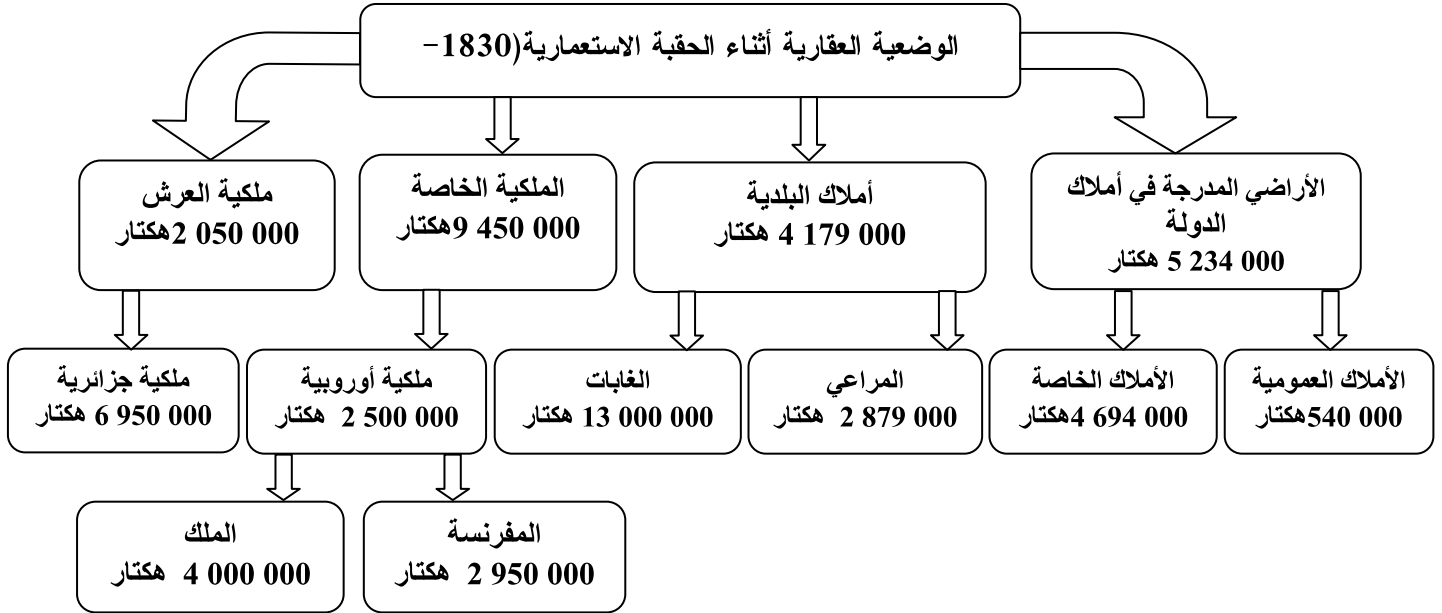
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات كتيب القانون العقاري، الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، سبتمبر 2008.

- قانون 1873/07/29: أو ما يدعى بقانون فارنييه (loi Warnier) وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وإلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر.

ب- الفترة الممتدة من 1954 إلى 1962: لم تبادر القوة المستعمرة إلى النظر بصورة جدية إلى المسألة العقارية إلا مع اندلاع حرب التحرير حيث بدأت تنظر إليها من زاوية اقتصادية حقيقية ترمي إلى تحقيق التنمية واستصلاح الأراضي وتحقيق النهوض بسكان الأرياف.

وقد تجسد ذلك في سن العديد من النصوص الهامة كالمراسيم الصادرة سنة 1956 حول التهيئة العقارية والاستصلاح الزراعي والأمر الصادر حول مساحات "العصرنة العقارية"، وينبغي الإشارة مع ذلك إلى أن هذه النصوص لم تطبق وبالتالي لم يكن لها أي اثر على الأوضاع العقارية السائدة.

والشكل رقم (II-11): يبين وضعية العقار أثناء الحقبة الاستعمارية (1830-1962):



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معلومات أملاك الدولة لولاية ورقلة

و خلاصة القول أنه في هذه المرحلة لم تكن السياسة العقارية المتبعة ترمي إلى تحقيق استغلال أفضل للأرض فعملية الفرنسة لم تكبح تجزئة الأراضي ولم يقع الشروع في أي عملية حقيقية لتوحيد الأراضي المجزأة، ولم تتطلق عملية مسح الأراضي، كما أن وظيفة المحافظة العقارية لم تكن تؤدي على الوجه الأكمل حيث كان الإشهار العقاري غير كاف وقليل النجاعة بخصوص العقارات المفرسة وغير موجود فيما يتعلق بالأراضي غير المفرسة.

II.2 السياسة العقارية في الجزائر بعد الاستقلال:

II.1.2 الفترة 1962-1966: خلال هذه الفترة بقيت فيها القوانين القديمة سارية المفعول، ومدد فيها

العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمولا بها باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية¹. وتميزت

بصدور الأوامر والمراسيم التالية:

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص: 123

- الأمر 62-20: والمؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بالأمالك الشاغرة، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة وإلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.
- المرسوم المؤرخان في 18 و 22 مارس 1963: الأول يتعلق بالمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري وذات الطابع المالي المنجمي، والصناعة التقليدية وكذا الاستغلالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة لو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصيغة عادية، بينما يتضمن المرسوم الثاني تسيير الاستغلالات الفلاحية الشاغرة.
- الأمر رقم 66-102: المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة¹.

II.2.2 الفترة من 1967 - 2001:

- 1) الثورة الزراعية: هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة، كما كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة؛ و ينص هذا الأمر في مادته 19 بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:
 - أ- الأراضي الفلاحية البلدية.
 - ب- الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحية التابعة لأمالك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم.
 - ج- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.
 - د- أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية.
 - هـ- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية.

وهكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية،

¹ عمار علوي، مرجع سابق، ص: 75 - 76.

ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية. ومن ثم فإن هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونصولت (Senatus consult) الصادر بتاريخ 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض وإنهاء حالة الشيوخ بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

(2) **الاحتياطات العقارية:** عمل الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له¹ المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية على إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات. وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أنه حدد إجراءات تقوم بها البلديات، كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية، وأخيرا يتخذ قرار الدمج والتعويض، وتسجل العقارات ويتم شهرها في مصلحة الشهر العقاري.

(3) **قانون التوجيه العقاري:** في 1990/11/18 أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، وهو القانون الذي حدد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية. وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية، والغابية والأراضي الحلقائية، والأراضي الصحراوية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم المساحات والمواقع المحمية. هذا القانون جاء ليعين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، والملكية العقارية الخاصة، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في:

¹ المراسيم التطبيقية رقم: 76-27، 76-28 و 76-29

• إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية؛

• إعادة الاعتبار للملكية الخاصة؛

• التزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون؛

• هذا القانون جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث ألغى أحكام هذا الأمر.

4) الأملاك الوطنية العامة و الخاصة: إن هذه الأملاك كان ينظمها قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-05-1984 الذي ألغى بقانون صدر في 01-12-1990 قانون الأملاك الوطنية. يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها. وتشمل الأملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة.

5) النشاط العقاري: أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وهو النشاط الذي يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة، وتتمثل في محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو صناعي أو تجاري. ويمكن أن يقوم بنشاط الترقية العقارية من طرف تجار، أو أن يقوم به أشخاص في إطار فردي أو في إطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة، وفي هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني، ولا تلحق بهم صفة التاجر.

أهم ما جاء به هذا المرسوم يتمثل في الشفافية التي ادخلها على علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري والضمانات التي وفرها لكل طرف من التعاقد وكذلك تنظيمه لعلاقة المؤجر بالمستأجر على أسس جديدة.

6) تنظيم الأملاك الوقفية: لقد اصدر المشرع الجزائري قانون رقم 91-10 في 27/04/1999 المتعلق بالأوقاف، غير أن المشرع الجزائري ادخل تغييرات جوهرية على هذا القانون بموجب القانون رقم 01-07 الصادر بتاريخ 22/05/2001، ومن هذه التعديلات ما يلي:

○ إضافة فترة تتعلق بشروط وكيفيات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية.

- إخضاع الأملاك الوقفية لعملية الجرد العام، و إحداث سجل عقاري خاص بهذه الأملاك لدى مصالح أملاك الدولة، تسجل فيه العقارات الوقفية.
- سن مواد مكررة تبين كيفية استعمال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية، سواء بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي، كما بين أنواع العقود التي يمكن إبرامها لاستغلال واستثمار وتنمية كل نوع من أنواع العقارات.

II.3.2 الفترة من 2002-2010:

وفي تطور مفاجئ قامت الدولة في سنة 2003 بحل الوكالات المحلية العقارية، على هاجس الحد من تلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقه من فضائح وإشكالات قانونية وإجرائية، وحرصا على حماية الوعاء العقاري من التبذير، وللتمكن من الوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من طرف المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين الجزائريين والأجانب لإقامة المشاريع، حيث كان مشكل توفر العقار الحضري والصناعي أحد أقوى الأسباب التي عرقلت الاستثمار الأجنبي والوطني في البلاد، بالتأسيس لوكالات عقارية ولائية، لها سلطة الضبط والسهر على تسيير و تنظيم سوق العقار.

وبذلك تم نقل وتحويل سلطة صناعة القرار العقاري من البلديات والوكالات العقارية الواقعة تحت مسؤوليتها، إلى الدولة التي أصبحت المحنكر الرئيس والفاعل القوي، المتحكم في مجمل إجراءات التسيير العقاري والمتصرف الوحيد فيه.

ومع ذلك فان مشكلة العقار في الجزائر، كركيزة أساسية للتنمية الحضرية والاقتصادية والاجتماعية، في إطار هذا التنظيم الجديد لم يحقق الأداء الذي كان منتظرا منه.

وفي: 2007/04/23 تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من أجل تسيير وترقية وضبط حافظة العقار الاقتصادي العمومي، وقد منحت حق الامتياز بالنسبة لـ 53 عقاراً، موزعة عبر كامل التراب الوطني، وذلك بتنظيم 15 عملية للمزاد العلني منذ انطلاق العمل بالتدابير الجديدة ابتداء من شهر أكتوبر سنة 2009.

كما تم بنفس التاريخ تأسيس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة لكل ولاية حيث تضم جميع القطاعات تحت رئاسة والي الولاية أو ممثلاً عنه، قبل أن تعدل

بتاريخ: 2010/03/28 لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل الكتابة العامة، وقد أسندت لها عدة مهام نذكر منها:

- ❖ إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- ❖ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- ❖ المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- ❖ تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- ❖ اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ❖ ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

III. هيكل سوق العقار الجزائري: يتكون سوق العقار الجزائري من عدة شرائح يمكن إبرازها كمايلي¹:

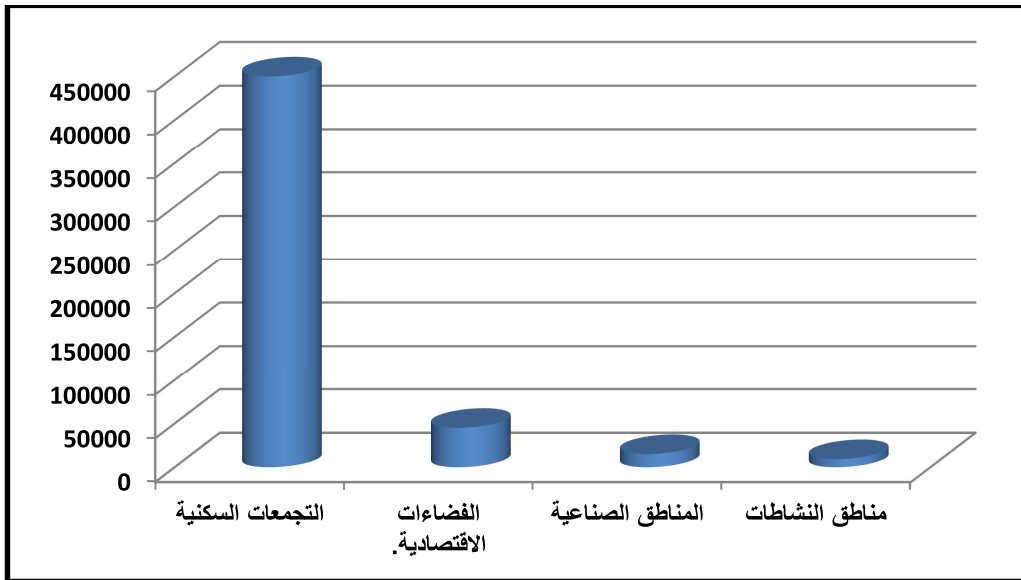
🏠 450.000 هكتار بالنسبة للتجمعات السكنية.

🏠 45.000 هكتار مسخرة للفضاءات الاقتصادية.

🏠 15.000 هكتار مخصصة للمناطق الصناعية.

🏠 9230 هكتار مخصصة لمناطق النشاطات.

الشكل رقم: (II-12) يوضح المساحة المستغلة حسب شرائح الأنشطة الاقتصادية:

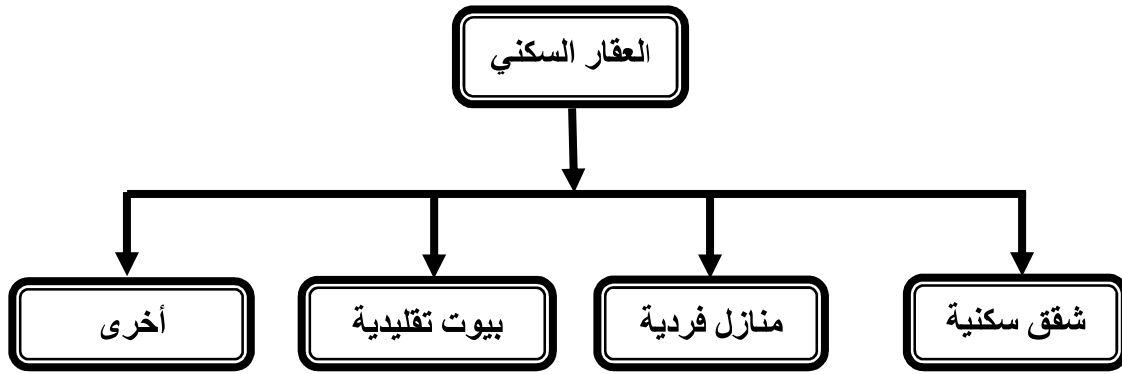


المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لسنة 2010.

¹ حسب إحصائيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) لسنة 2010.

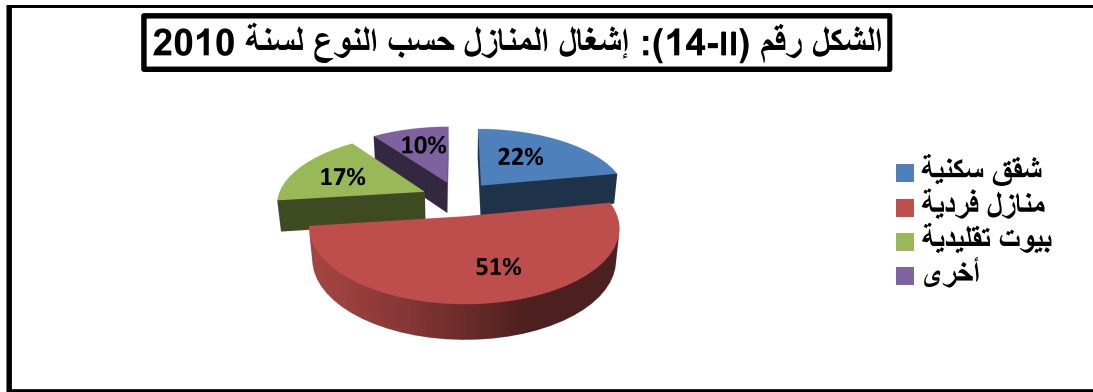
III.1 شريحة العقار السكني: بعد مرور ما يقارب 51 سنة من الاستقلال، أدركت الجزائر اليوم مدى أهمية ملف السكن الذي لم توليه الأولوية التي يستحق في السنوات الأولى لاستقلالها نظرا لانشغالها بمجابهة مخلفات الاستعمار وما تركه من خراب في شتى المجالات، لذا عمدت الحكومات المتعاقبة إلى انتهاج سياسات مختلفة كانت ترى فيها منعرجاً لأزمة السكن التي باتت مع النمو الديمغرافي المتسارع عائقاً يقف أمام الحكومة الجزائرية لتطبيق سياسة تنموية شاملة.

والشكل رقم (II-13): يوضح شرائح سوق العقار السكني في الجزائر:



المصدر: من إعداد الطالب.

تشكل شريحة المنازل الفردية نسبة 51% من سوق العقار السكني و تليها شريحة الشقق بنسبة 22% كما هو موضح في الشكل رقم (II-14):



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2010.

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر، والذي تضاعف ثلاث مرات (من 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى 37,9 مليون نسمة في أول جانفي من سنة 2013¹), جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي شهدتها الجزائر منذ استقلالها إلى تفتن الدولة الجزائرية بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنمية في أي مجال وعلى أي صعيد ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال الإسكان والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن، الذي هو عامل بشري ثابت ومحرك أساسي في مختلف قطاعات التنمية كون طبيعته وفطرته تتطلب مأوى يركن إليه. من هنا تكمن الأهمية الكبرى لقطاع السكن و حساسيته في تحسين الإطار المعيشي للمواطن مهما اختلف مستواه و أصله الاجتماعي ومهما اختلفت الجهة التي ينتمي إليها. ومن أجل ذلك عملت الدولة الجزائرية في العشرية الأخيرة إلى إطلاق سلسلة من البرامج السكنية تتنوع حسب تنوع فئات المجتمع وحسب الجهات والمناطق الجغرافية، كشعار "مليون سكن" والذي كان مقرراً خلال المخطط الخماسي 2004 — 2009. وبذلك تكون الجزائر قد قامت بإنجاز أكبر برنامج للإسكان منذ الاستقلال وفي ظرف يمكن اعتباره قياسياً.

الجدول رقم (II-1): توزيع السكنات المنجزة خلال سنتي: 2010 و 2011:

السنة	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	سكن موجه للبيع عن طريق الإيجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	السكن الحضري	السكن الريفي	المجموع
2010	61 316	28 889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74 317	28 114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
المجموع	135633	57003	14593	10952	42597	260778	142760	403538

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، لسنة 2012.

و ما يجب الإشارة إليه أن العجز في السكن هو من دون شك أحد العناصر التي كان لها دور رئيسي في تفجير الأزمة الاجتماعية في الجزائر والتي لا يمكن فصلها عن الجانب السياسي والأمني. فلقد ساعد الانفجار السكاني والنزوح الريفي الجماعي خلال سنوات العنف على احتدام أزمة السكن، الأمر الذي استدعى تدخلا سريعا للدولة الجزائرية من أجل إرساء قواعد سياسية تحفيزية في الإيجار والبناء و طمأنة المالكين فيما يتعلق بعقود الإيجار من أجل تحفيزهم على تأجير سكناتهم، ومن ثم المساهمة في تقليص أزمة السكن.

¹ حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

رغم الدور الكبير والفعال الذي تقوم به السياسة السكنية، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل أو العوائق التي تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها. ولعل أهم هذه المشاكل وأبرزها، يمكن حصرها فيما يلي¹:

أ- مشكل الاحتياطات العقارية:

تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

○ النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات) بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة .

○ مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق، خاصة الحضرية منها، ومع تزايد عدد السكان وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزداد الأمر تعقيدا.

ب- **مشكل التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا لأهميته الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها. فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة، من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة والضرورية لإنجاز السكنات.

ج- **مشكل ندرة مواد البناء:** من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة وبأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم وإرضاء طلبات الأفراد. غير أن مشكل ندرة هذه المواد و الارتفاع المفرط للأسعار في حالة التوفر مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

د- **مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:** نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية، فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس، و نذكر على سبيل المثال مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين... الخ. كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة. وعليه فإن تدخل الدولة ضروري للغاية للحد من هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية.

¹ BENARBIA, M. Atmani et autres, *La question du logement à Alger*, OPU, Algérie, 1976, p 69-71

هـ- **مشكل الإجراءات الإدارية:** إن مشكل السكن مشكل حساس، ولذا يجب تدخل الدولة أو السلطات العمومية من أجل سد الحاجة على زيادة الطلب وتسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، وتوفير الموارد المالية الضرورية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا بد من وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة لذا يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات. وعليه نستخلص مما سبق ذكره، أنه كلما اتسعت السياسة السكنية كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، وكلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا ومرغوب فيه.

III.2 شريحة العقار الصناعي:

يعد العقار الصناعي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، ولم يتوقف النقاش بشأنه على مدى سنوات في ظل انعدام تشخيص دقيق للموضوع على خلفية ما عانى من تلاعب ومضاربة أثرت على مسار الاستثمار لمدة طويلة، إلى أن تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يراهن عليها لإعادة صياغة سياسة جديدة تتكفل بالعقار الصناعي لإشراكه في عملية التنمية.

1. حافظة العقار الصناعي: حسب الإحصاء الذي قامت به الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2010 للعقار الصناعي في الجزائر فإن المساحة التي تتربع عليها هذه الشريحة تبلغ 76 400 هكتار وتتمثل في مايلي:

1.1 الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية:

كانت الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية. وتنقسم الأملاك الوطنية الخاصة إلى¹:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

والأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك تكون ملكا إما للدولة أو للولاية أو البلدية.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.

وتجدر الإشارة أن أراضي العرش والبلديات التي كانت مدمجة في صندوق الثورة الزراعية تبقى ملكا خاصا للدولة¹ على الرغم من أنه تم رد باقي أصناف الأراضي إلى أصحابها أو تعويضهم عنها، والنقطة الأساسية في إطار استغلال الأملاك الوطنية الخاصة أن الدولة تخصص أراضيها الخاصة للاستثمار، أما أراضي أملاك الجماعات المحلية فلا تسري عليها نفس النصوص لاختلاف المالك حسب مبدأ الإقليمية، ولهذا كان استغلال أراضي الجماعات المحلية في مجال الاستثمار في إطار مغاير وهي مناطق النشاطات .

وتشكل الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة الجزء الهام للحافطة العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة، ولقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لأجل انجاز المشاريع الاستثمارية بعدة محطات قانونية في إطار انجاز المشاريع الاستثمارية ولهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

أ- المناطق الخاصة: إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بالاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار بصفة عامة في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما: مناطق مطلوب ترقيتها²، ومناطق التوسع الاقتصادي³.

حيث يمكن حصر الامتيازات في الاستثمار الصناعي، في هذين النوعين من المناطق، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار، والتي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول على الامتياز أو قرار منح الامتياز ومقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات.

ب- المناطق الحرة: ترجع فكرة إنشاء المناطق الحرة تاريخياً إلى زمن بعيد، منذ عصر الإمبراطورية الرومانية وكانت أول منطقة حرة معروفة هي DELOS وهي جزيرة يونانية في بحر إيجا وذاعت سمعتها لموقعها الإستراتيجي وكان نشاطها خاص بتجارة " الترانزيت " وتخزين البضائع بغرض إعادة تصديرها.

¹ المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 25.90 المعدل والمتمم بالأمر 26.95

² المناطق الواجب ترقيتها تتمثل في: " المناطق المحرومة " ، " مناطق الجنوب " ، " مناطق أقصى الجنوب " ، المناطق المعزولة " ، المناطق الواجب تنميتها " .

³ مناطق التوسع الاقتصادي: هي تلك الأراضي التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

وقد اعتمدت الدول الواقعة في حوض البحر الأبيض المتوسط على النشاط التجاري مستخدمة نظام المناطق الحرة في العصور الوسطى، ومع ظهور المستعمرات قامت الدول الأوروبية بإنشاء مناطق حرة صغيرة لها في المدن ذات الموانئ لتسهيل انتقال التجارة بينها وبين مستعمراتها.

ومن أمثلة المناطق الحرة التي أقيمت في تلك الفترة:

🏰 منطقة جبل طارق وأنشئت في عام 1704.

🏰 منطقة سنغافورة وأنشئت في عام 1819.

🏰 منطقة هونج كونج وأنشئت في عام 1842.

وقد عملت هذه المناطق على ممارسة أنشطة إعادة التصدير، تموين السفن وإقامة المخازن الخاصة بذلك. أما في الجزائر فقد جاءت فكرة إقامة المناطق الحرة من خلال قانون الاستثمار رقم 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 والذي خصص الفصل الثاني بأكمله من الباب الثالث للمناطق الحرة وصدر المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة لضبط الشروط العامة لإقامة وتسيير المناطق الحرة حيث أجاز التشريع إنشاء المناطق على التراب الوطني ويتم فيها مختلف عمليات الاستيراد والتصدير والتخزين والتحويل وإعادة التصدير أي الأنشطة التجارية و الخدماتية والصناعية وفق إجراءات مبسطة. وبعد الدراسة المعدة من طرف الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية حيث أخذت هذه الدراسة عدة عوامل ومعايير لاختيار أحسن موقع لاحتضان المنطقة الحرة الأولى وعلى ضوء هذه المعايير تم اختيار 16 ولاية ووقع الاختيار واعتماد منطقة بلارة بولاية جيجل كمنطقة تصدير صناعية حرة؛ وتتمثل هذه المعايير في:

- المعيار أ: الهياكل القاعدية للنقل والمرافق المتعلقة بها (المطار، الميناء، الطرق البرية، السكك الحديدية...)
- المعيار ب: نوعية وإمكانات الخدمات العامة (الغاز، الوقود، الكهرباء، الماء، المواصلات...).
- المعيار ج: توفير اليد العاملة المؤهلة والمهارات المحلية.
- المعيار د: الخدمات المتعلقة بالقطاع الثالث (المؤسسات البنكية والتأمين، قطاع الصحة والسياحة، المؤسسات الإدارية...).

تقع منطقة بلارة في دائرة الميلية على الساحل حيث تبعد على مدينة جيجل ب 50 كم شرقا وتتوفر المنطقة على هياكل قاعدية هامة هذا ما جعلها تأخذ موقعا إستراتيجيا بالإضافة إلى قربها من الطريقين الوطنيين 27 و 43 الرابطين بين جيجل وسكيكدة، بالإضافة إلى خط أنابيب الغاز الذي يصل بين ولايتي جيجل وسكيكدة.

تتربع المنطقة على مساحة قدرها 523 هكتار منها 512 هكتار مهيأة أعدت خصيصا لإقامة مركب الحديد ومحاطة المنطقة بجدار علوه 2.5 متر وطوله 13000 متر.

2.1 المناطق الصناعية و مناطق النشاطات:

أ- **المناطق الصناعية:** تعتبر المناطق الصناعية التي تم إنجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية أنذاك وقد تربعت على مساحات هامة من الأراضي، حيث وضعت لجنة خاصة، كلفت بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق عبر كافة التراب الوطني، وبتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية هذه المناطق على أحسن وجه و تنمية مناطق العمران. وقد تم تكليف جملة من الأجهزة والمؤسسات بإدارة هذه المناطق، وذلك بتهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية.

وتتوفر الجزائر على مناطق صناعية ومناطق نشاط تقدر مساحاتها بـ 22000 هكتار تم إنجازها في إطار مختلف المخططات التنموية المقررة من طرف الدولة. وسطرت الدولة خلال العشرية الأخيرة برنامج وطني خاص لإعادة تأهيل هذه الفضاءات بمبلغ مالي قدر بحوالي 28 مليار دينار بفضلته تم إنجاز 160 عملية لإعادة التأهيل، حيث استفادت كل ولاية من ولايات الوطن من عملية واحدة على الأقل¹.

و قد شرع في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

🏛️ المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية.

🏛️ مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

🏛️ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخوادم وبعد قيام الأجهزة المكلفة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئة تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين سواء في إطار المعاملات التجارية المحضنة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية.

وفيما يخص مسؤولية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية في حاجة إليها، غير انه فيما يتعلق بالأشغال التي تجعل المنطقة الصناعية عقار مخدوم كالارتفاقات الإدارية، كتمرير خط للسكك الحديدية، فإنه يقع على

¹ حسب نشرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لسنة 2011 على موقعها الرسمي: www.aniref.dz

عائق هذه المؤسسات المرتفعة للقيام بهذه الأشغال، وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المتخصصة المعنية، بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية. وقد أعلنت الحكومة في مارس 2013 برنامج إنشاء وتهيئة 42 منطقة صناعية جديدة مع توسيعه لـ 50- منطقة منها 10 مواقع ذات أولوية تطلق هذه السنة. وقد صودق على هذا البرنامج في جوان 2012 يتعلق بـ 34 ولاية ويهدف لإنشاء هذه المناطق على مساحة 9572 هكتار بتكلفة تقدر بـ 87 مليار دينار¹.

والجدول رقم (II-2): يوضح توزيع المناطق الصناعية حسب جهات الوطن:

المساحة (هكتار)	عدد المناطق	الفضاء الجغرافي
5650	27	الشمال
2720	10	الهضاب العليا
1202	05	الجنوب
9572	42	المجموع

المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الحصول على العقار في الجزائر، 2013.

ومن أجل إنجاز هذه التجربة تم الاستئناس بتجربة كاتالونيا بهدف دراسة إمكانيات إشراك مؤسسات كاتالونية في هذا البرنامج. ويكون تسيير هذه المواقع من طرف السلطات المحلية بإشراك المتعاملين الاقتصاديين الممارسين للنشاطات فيها ويتعلق الأمر إذن بالإصغاء للمتعاملين من أجل تسيير وإدارة أفضل لهذه المنشآت. وفي هذا الإطار يتم تنصيب لجنة تجمع بالأخص ممثلين لمؤسسات عمومية وخاصة إلى جانب مدراء الصناعة وتتكفل بتحضير دفتر الشروط المتعلقة بمخطط عصرنة هذه المناطق الصناعية بدءاً بالأكثر أهمية ذلك أن طموح الحكومة التوصل إلى المطابقة مع المعايير العالمية بالاستلزام من تجربة بلدان مثل إسبانيا، فرنسا، تونس أو مصر من أجل تصميم حظائر صناعية عصرية. وحسب الأرقام الصادرة عن وزارة ترقية الاستثمار يوجد حوالي 3000 منطقة صناعية على المستوى العالمي المنجزة طبقاً للمعايير الدولية وتنجز رقم أعمال يقدر بـ 500 مليار دولار. وكمثال فإن منطقة رويبة رغبة الصناعية تجمع 79 مؤسسة عمومية منها الشركة الوطنية للعربات الصناعية والشركة الوطنية للنقل البري على مساحة 784 هكتار. وتنشط في هذه المنطقة 163 شركة خاصة تتخصص أساساً في الصناعة الدوائية، الكيمياء والصناعة الغذائية².

¹ حسب ما أوردته الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

² د. مبتول عبد الرحمان، إدراج تسيير المناطق في إستراتيجية تهيئة الإقليم، مقال منشور بجريدة الشعب بتاريخ 2013/04/06.

والشكل رقم(II-15): يوضح التوزيع الجغرافي للحظائر الصناعية المزمع إنجازها بالجزائر



المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، 2013

ب- مناطق النشاط (Les Zones D'activité):

بالإضافة إلى المناطق الصناعية التي أنشأت سابقا فقد عملت البلديات والولايات من اجل التنمية المحلية في الإطار العام للتنمية المحلية تم إنشاء مناطق النشاطات في 20 فيفري 1974، وقد تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب7500 هكتار وهذا ما مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية¹.

وعلى هذا عمل الولاية على إنشاء مناطق نشاطات لانجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية وقد بدأ العمل بهذا المنوال منذ الثمانينات.

وقد وكل تسيير هذه المناطق إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين على أساس أنها جزء من الأراضي التابعة للجماعات المحلية، وتجدر الإشارة أن المقصود بالوكالة المحلية هو الوكالات الولائية، وعليه فان مناطق النشاطات الحالية والمستقبلية ستخضع في تسييرها إلى الوكالات الولائية.

3.1 الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لانجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية، خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء

¹ - Le Conseil National Economique Et Social (Rapport Sur La Configuration Du Foncier En Algerie .Une Contrainte Au Développement Economique), 2004, P:61

العقاري سبق وان كانت تمارس عليها المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا، إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير.

وما يميز هذا النوع من المؤسسات هو استقلالها المالي عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة حيث تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتتمثل أساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وفي حالة حلها لأي سبب من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة ويمكن للدولة أن تتنازل عنها لصالح الغير وبالتالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي والتي تعتبر كعقارات صناعية إلى المالك الجديد الذي اقتنى أصول المؤسسة المنحلة وقد يواجه المتنازل له نفس المشكل بحيث انه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للأراضي الحائزة أو الشاغلة لها.

أما بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخوصصة فإنها تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملكاً للمؤسسة أو ملكاً للدولة، وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة والتي هي ملكاً للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يتم تسديد ذلك المقابل على أساس موارد الميزانية وذلك إما بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية إزاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق، أو بتسديد جزئي ومسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين اقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹ وللإشارة فإن تسيير الحافظة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها أوكلت إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF).

كما أن عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإنه تم تحديد شروط لمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني.

وتشير الإحصائيات التي قامت بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سنة 2012 أن كلاً من مناطق النشاطات والمناطق الصناعية تسيطر على طلبات المستثمرين، حيث أن نسبة المشاريع المقدمة لطلب العقار بمناطق النشاط بلغت 44% والمناطق الصناعية بلغت 20%.

الجدول رقم (II-3): وضعية الطلبات المعالجة لسنة 2012 حسب نوع العقار:

التوطن	الملفات المقبولة	الملفات المؤجلة	الملفات المرفوضة	المجموع	النسبة (%)
المناطق الصناعية	478	131	129	738	20

¹ انظر المواد من 7 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122

44	1621	498	267	856	مناطق النشاطات
12	430	101	96	233	خارج القطاع الحضري
24	898	277	224	397	داخل القطاع الحضري
100	3687	1005	718	1964	المجموع

المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري CALPIREF, 12 juin 2012

2. الهيئات المشرفة على العقار الصناعي بالجزائر:

من أجل تنمية قطاع العقار الصناعي بالجزائر والنهوض به وإشراكه في تنمية الاستثمار بصفة خاصة وتطوير الاقتصاد المحلي بصفة عامة قامت الجزائر بإنشاء هيئات خاصة لتنظيم هذا القطاع، وتتمثل هذه الهيئات في الآتي:

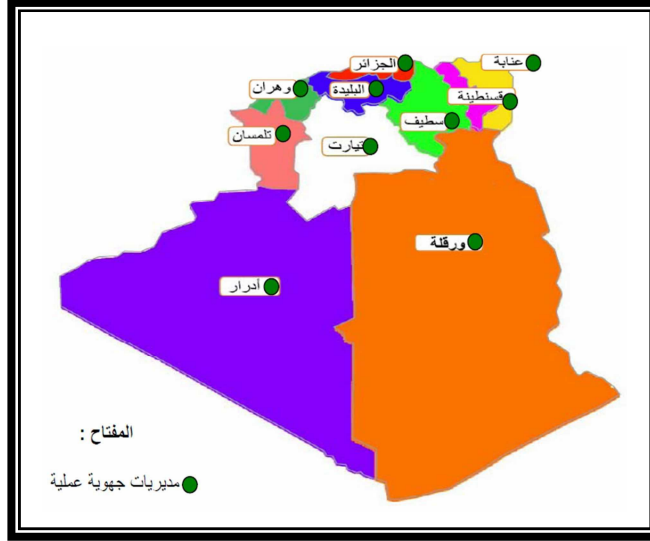
1.2 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF):

أنشأت هذه الوكالة بتاريخ 23 أبريل سنة 2007¹، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير، كما تخضع للسلطة الوصائية للوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات. ويستجيب إنشاءها لغرض إستراتيجي يتمثل في تسخير الدعم الضروري للمستثمرين في بحثهم على وعاء عقاري لاحتواء مشاريعهم العقارية.

تتشكل الوكالة من مديرية عامة وهيكل محلية جوارية في شكل 10 مديريات جهوية بغية التقرب من المستثمرين والاستجابة لانشغالاتهم.

¹ الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007

والشكل رقم (II-16): يوضح نطاق الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية:



المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الحصول على العقار في الجزائر، 2013.

1.1.2 المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي:

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مهام تهدف في مجملها إلى إبراز سوق عقاري منظم حول احتياجات الاستثمار، وبالتالي تطوير الاقتصاد الوطني، ولهذا فالوكالة تضمن:

أ- **الوساطة العقارية:** في إطار مهمتها في الوساطة، تربط الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بين المالكين للأصول العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار والمتعاملين الباحثين عن وعاء عقاري لاحتضان مشاريعهم الصناعية.

حالياً تقوم الوكالة بمهمة الوساطة فقط لصالح إدارة أملاك الدولة، والتي وقعت معها اتفاقية تسيير، إضافة إلى عدة اتفاقيات ثانوية أبرمت مع مختلف مديريات أملاك الدولة على المستوى الولائي، وكذا مع مراكز التهيئة والتعمير (URBA).

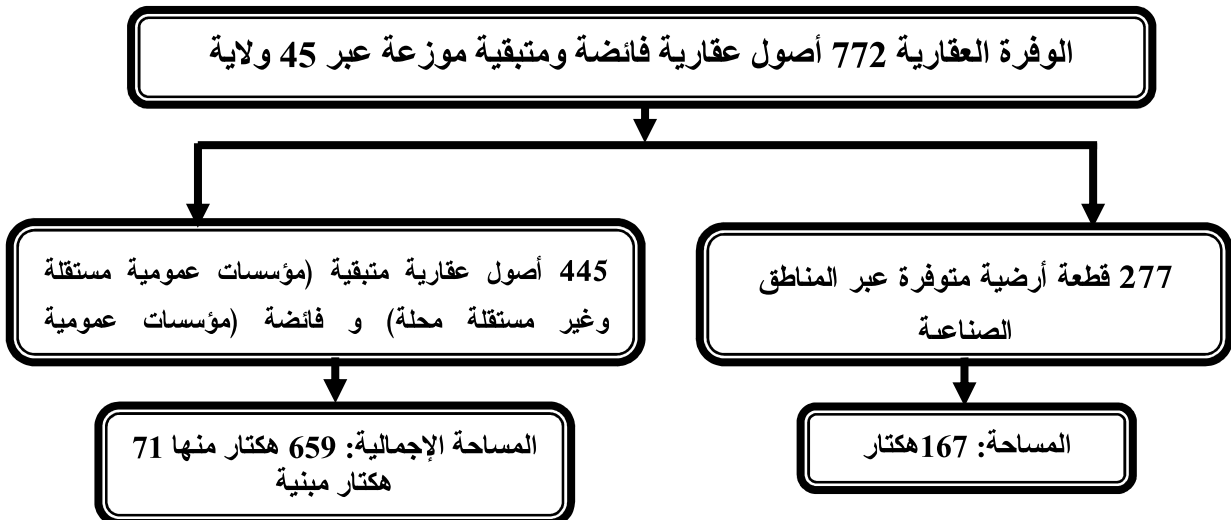
ب- **الضبط العقاري:** للقيام بمهمة الضبط العقاري المسندة لها وضعت الوكالة مرصد للسوق العقاري والذي يتكفل بمراقبة حركية السوق، من أجل توفير المعلومات المطلوبة للسلطات العمومية. كما تقوم الوكالة أيضاً في إطار صلاحياتها بإعداد جدول الأسعار الذي يعكس وضعية الأسعار المعمول بها، ويتم تحديث هذا الجدول كل ستة (06) أشهر.

ج- **الترقية العقارية:** تتصرف الوكالة كمرقي عقاري بعد اكتسابها لأصول عقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدماتية أو الإنتاجية مما يساهم في تحسين العرض العقاري.

2.1.2 الحافظة العقارية للوكالة: تتكون الحافظة العقارية للوكالة من:

- أ- الأصول المتبقية: ويقصد بالأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة. هذه الأصول المدمجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، حيث يتم منحها للوكالة بغرض تسييرها.
- ب- الأصول الفائضة: تتمثل هذه الأصول في:
 - الأملاك العقارية غير الضرورية لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية.
 - الأملاك العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة عند عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.
 - الأراضي المتوفرة والمتواجدة في المناطق الصناعية.
- ج- العقارات المكتسبة من طرف الوكالة: في إطار نشاطاتها تقوم الوكالة بإنشاء فضاءات جديدة مهيأة ومجزأة، وذلك من خلال حصولها على أوعية عقارية موجهة لاحتضان نشاطات إنتاجية أو خدمائية. وبهذا ستساهم الوكالة في زيادة عرض العقار الصناعي وضبط أفضل للسوق وذلك بواسطة:
 - تهيئة القطع الأرضية المتوفرة القابلة للتجزئة وتأهيلها كمناطق صناعية مصغرة.
 - إنشاء مناطق صناعية جديدة مهيأة ومسيرة وفقاً للمقاييس الدولية (إنشاء 42 منطقة صناعية كما رأينا سابقاً).

والشكل رقم (II-17) يوضح مكونات الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لسنة 2010:



المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، 2010.

2.2 الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار(ANDI): أنشأت الوكالة الوطنية

لتطوير الاستثمار في 2006/10/09¹، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائياً للوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر؛ كما أن لها هيكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي² أما عن صلاحيات الوكالة، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب³. كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية.

III.3 شريحة العقار الفلاحي:

على الرغم من كل السياسات المنتهجة منذ الاستقلال و الملايير التي تخصص سنوياً في البرامج التنموية للدولة من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، إلا أن هذا الأخير بقي بعيداً عن المستوى المطلوب وعن دوره في تحقيق الأمن الغذائي للجزائر، إذ أن فاتورة الاستيراد السنوية في تزايد مستمر، ولازالت أسعار أهم المنتجات الزراعية الأساسية فوق القدرة الشرائية للمواطن الجزائري، ويرجع خبراء و محلي الاقتصاد الجزائري ذلك إلى طريقة تسيير العقار الفلاحي كأهم جانب من جوانب هذه المشكلة.

III.1.3 تطور العقار الفلاحي في الجزائر:

سعت الجزائر بعد الاستقلال إلى إعادة تنظيم قطاع الفلاحة وذلك بإعادة توزيع الأراضي الفلاحية على من يرغب في خدمتها، خاصة أولئك الذين طردوا منها إلى الجبال، وإلغاء الصفة الاستعمارية للزراعة التي كانت موجهة لخدمة الاقتصاد الفرنسي (زراعة الكروم)، ويمكن تقسيم المرحلة الممتدة من بعد الاستقلال إلى المراحل التالية:

أ- من بداية الاستقلال إلى بداية السبعينات: تم في هذه المرحلة إنشاء تعاونيات التسيير الذاتي، وذلك بالمرسوم الصادر في 22 مارس 1963، إلا أن هذا النظام لم يؤدي إلى النتائج المطلوبة مما أدى إلى البحث عن نظام أكثر جدية.

¹ الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006

² يقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح الوقت و كذا التقليل من حدة العراقيل.

³ الأمر 08-06 المعدل لأمر: 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء في: المادة: 05 منه بتعديلات جديدة فيما يخص آجال رد الوكالة وهي: اثنتان وسبعون ساعة (72) ساعة لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالإنجاز وعشرة أيام (10) أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال

ب- من بداية السبعينات إلى بداية الثمانينات: تميزت هذه المرحلة بظهور الثورة الزراعية بالمرسوم الصادر في 08 نوفمبر 1971، والذي يهدف نظامها إلى تحديد ملكية الأرض وتأميم الباقي منها وتوزيعه على الفلاحين، بالإضافة إلى تجميع الفلاحين في تعاونيات الثورة الزراعية وإلغاء الضريبة على الأرض ومنع المتاجرة بها.

وخلاصة القول أنه في هذه المرحلة أصبحت هناك ثلاثة أنماط لتسيير القطاع الفلاحي وهي:

❖ تعاونيات التسيير الذاتي.

❖ تعاونيات الثورة الفلاحية.

❖ القطاع الخاص.

رغم كل الإجراءات التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة، إلا أن النتائج التي تمخضت عنها كانت سلبية، ولم يلبي الناتج الزراعي الحاجات المتزايدة للسكان؛ الأمر الذي جعل الدولة تلجأ إلى نظام جديد أطلق عليه " نظام الحيازة عن طريق الاستصلاح (APFA) " والذي نص على حيازة الأراضي الفلاحية وتمليكها بطريقتين:

❖ استصلاح شخصي من طرف الأفراد وبتمويل منهم عن طريق التملك بعد خمس سنوات إذا أثبت الشخص نتيجة ذلك الاستصلاح، وهو ما يسمى بالاستصلاح خارج المحيط.

❖ استصلاح من طرف الدولة، والتي تقوم بالتمويل وتوفير المياه وأهم مستلزمات العمل ثم تمنحها للأفراد للعمل بها، مع التملك بعد خمس سنوات إذا كان هناك إثبات للنتيجة، وهو ما يسمى بالاستصلاح داخل المحيط.

ج- من أواخر الثمانينات إلى أواخر التسعينات: قامت الدولة في سنة 1987 بإنشاء المستثمرات الزراعية الجماعية والتي تضم ثلاثة فلاحين فأكثر، ويتمتعون بالاستقلال التام في تسيير شؤونهم وذلك بمقتضى القانون رقم 19/87 الصادر في 08 ديسمبر 1987، مقابل الدفع بالتقسيط لثمن العتاد الموجود في المزرعة من العهد السابق، كما تم دفع تعويضات لأصحاب الأراضي المؤسسة في إطار قانون الثورة الزراعية، وتوزيع الأراضي طبقاً لقانون الأرض لمن يستصلحها.

وبالرغم من تسجيل قطاع الزراعة في الجزائر لبعض النتائج الإيجابية بعد هذه الإجراءات فقد عادت النتائج إلى الانتكاسة مرة أخرى، وذلك بسبب انهيار أسعار النفط عالمياً من جهة والذي كان يمثل مصدر التمويل الأساسي لكل القطاعات بما فيها القطاع الفلاحي، كما أن من بين أهم الأسباب التي كانت وراء ذلك هو تخلي الجزائر عن نظام الاقتصاد الموجه والتحول التدريجي نحو اقتصاد السوق.

في 18 نوفمبر 1990 صدر قانون التوزيع العقاري 25/90 والذي جاء من جديد لينظم قطاع الفلاحة، حيث أقر مايلي:

- إلغاء قانون الثورة الزراعية، وتصفية المشاكل التي سببها هذا القانون.
- إرجاع الأراضي المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية إلى أصحابها، بشرط ألا يكونوا حصلوا على تعويضات مالية أو عينية.
- يعوض أصحاب الأراضي الزراعية المؤممة بأراضي أخرى، أو يدمجون في المستثمرات الفلاحية الجماعية التي أنشأت سنة 1987.

في 15/12/1997 صدر المرسوم التنفيذي رقم 483/97 والذي جاء بنظام جديد آخر أطلق عليه "حق الامتياز"، كان يقضي هذا الأخير باختيار الأراضي من طرف الدولة، وبعد موافقة وزارة الفلاحة على التمويل يتم استصلاحها فردياً من خلال مساحات تتراوح بين 2 إلى 4 هكتار حسب ظروف كل ولاية، مع بقاء الملكية للدولة ودفع كراء سنوي على شكل إتاوة من طرف المستصلح. كما نص المرسوم على إمكانية التنازل عن هذه الأراضي بعد إثبات استصلاحها من طرف شاغليها، مع التعهد بعدم بيعها حتى لا يتم المتاجرة بالأراضي الفلاحية.

د- من أواخر التسعينات إلى يومنا هذا: اعتمدت الدولة في هذه الفترة على إستراتيجية جديدة وهي تكريس مكانة الفلاح " كشريك مهم في التنمية الاقتصادية للبلاد " ولذلك سعت إلى تقديم الدعم المالي والمادي لبلوغ هذه الغاية، وتقديم حوافز نذكر منها¹:

- إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة من خلال :

- رفع مساحة المستثمرة الفلاحية بـ 5 و 10 هكتارات حسب المنطقة مع تطبيق تخفيضات على إتاوة الامتياز المحددة للاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- تسهيل استصلاح المحيطات الفلاحية الواسعة من قبل متعاملين اقتصاديين جزائريين مهتمين على أساس دفتر أعباء؛
- توسيع المساعدات العمومية لاستصلاح الأراضي لتشمل ملاك الأراضي الخاصة على أساس دفتر أعباء يخص نوع المنتج الفلاحي الواجب تطويره؛
- منح قروض مسيرة بمبلغ لا يتجاوز 01 مليون دج عن كل هكتار من أجل استصلاح الأراضي وإنشاء مستثمرات.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، سنة 2013.

- دعم خيار الفروع التي تشترك المنتجين الفلاحيين مع العاملين في نشاط التحويل؛
- تخصيص قروض مسيرة محددة الآجال توضع تحت تصرف وحدات الصناعات الغذائية (الملبئات ومصانع تصبير الطماطم)، التي ستقدم بدورها تسبيقات مالية لمربي المواشي و الفلاحين العاملين في مجال نشاطها؛
- إقرار إحداث جهاز لضمان القروض البنكية الموجهة للفلاحين؛
- إشراك آليات القرض المصغر و إدماج حملة الشهادات في تنمية نسيج مؤسسات الخدمة الفلاحية وفي تحسين استشارة المقدمة لأصحاب المستثمرات الفلاحية من قبل أصحاب الخبرة في هذا المجال.

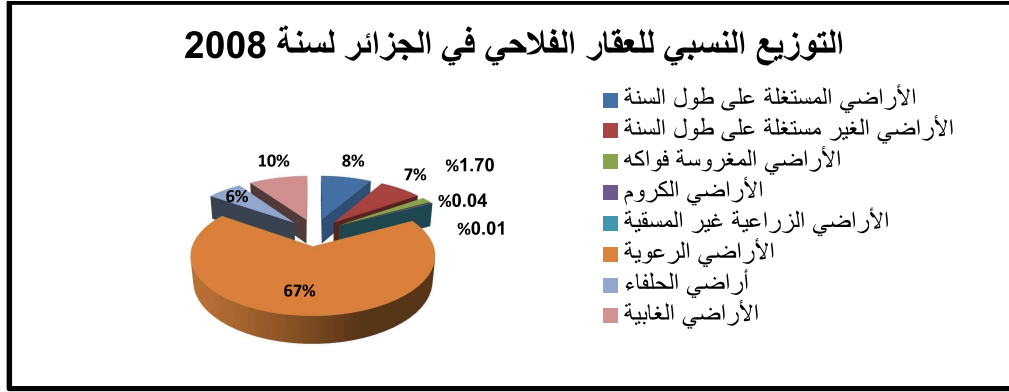
III.2.3 توزيع العقار الفلاحي: رغم أن الجزائر هي الدولة الإفريقية والعربية الثانية بعد السودان من حيث المساحة إلا أن المساحة المستغلة للفلاحة لا تتعدى 4% من المساحة الإجمالية؛ تتوزع كما هو مبين في الجدول رقم (II-4):

المساحة (هكتار)	نوع الأراضي		
4 064 857	الأراضي المستغلة على طول السنة	الأراضي الصالحة	المساحة الزراعية المستغلة
3 404 758	الأراضي الغير مستغلة على طول السنة	للزراعة	
810 193	الأراضي المغروسة فواكه	أراضي المحاصيل	
98 214	الأراضي الكروم		
25 548	الأراضي الزراعية غير المسقية	الدائمة	
8 458 680	مجموع المساحة الزراعية المستغلة		
32 776 670	الأراضي الرعوية		أراضي أخرى
2 793 000	أراضي الحلفاء		
4 700 000	الأراضي الغابية		
48 673 240	مجموع الأراضي المستغلة للزراعة		
189 500 860	الأراضي الإنتاجية الغير مستغلة للزراعة		
238 174 100	المساحة الإجمالية على مستوى الوطن		

المصدر: إحصائيات وزارة الزراعة والتنمية الريفية لسنة 2008.

إذن من خلال الجدول يتضح أن المساحة المستغلة في الفلاحة ضئيلة جداً مقارنة بما تتوفر عليه الجزائر من مساحة فلاحية إجمالية، وتمثل الأراضي الغابية الأغلبية المطلقة من هذه المساحة.

والشكل رقم(II-18): يوضح التوزيع النسبي للعقار الفلاحي في الجزائر:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لسنة 2008.

من خلال التوزيع النسبي للعقار الفلاحي يتضح سيطرة الأراضي الرعوية على ما يقارب ثلثي المساحة الإجمالية، تليها المساحات الغابية بنسبة 10% ثم تأتي الأنواع الأخرى للأراضي دون أن تتعدى نسبة أي منها 8%. تتوزع الأراضي الفلاحية المستغلة بين القطاع الخاص والعام و أراضي الوقف وأراضي غير

مصرح بها

و الجدول رقم(II-5): يمثل توزيع المساحات الزراعية المستغلة حسب نوع العقار:

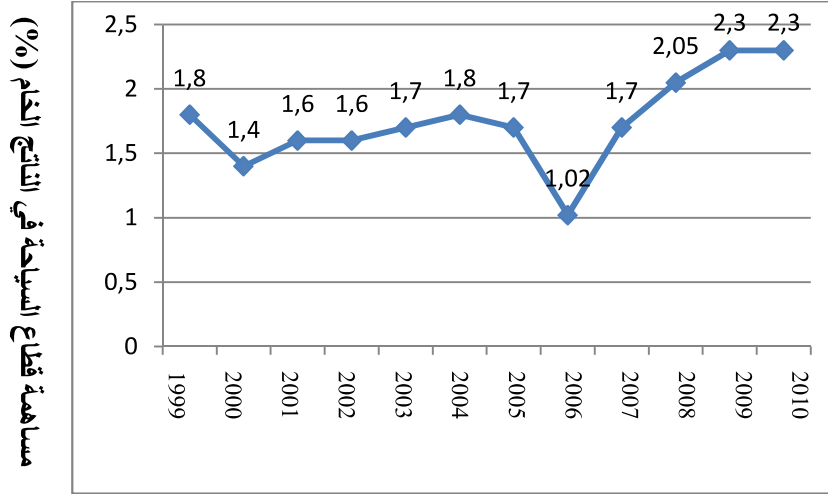
نوع العقار	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
ملك خاص	5 857 212	69,05
ملك عام	2 566 199	30,34
وقف	28 877	0,34
عقار غير مصرح به	6 392	0,27
المجموع	8 458 680	100

المصدر: إحصاء عام لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية لسنة 2001.

من خلال الجدول يتبين أن أكثر من 69% من العقار الفلاحي المستغل للزراعة في الجزائر تابع للقطاع الخاص، أما الأملاك العامة لا تتعدى نسبة 31% ، وبالتالي فإن النهوض بالفلاحة في الجزائر يتطلب الدعم الحكومي للقطاع الخاص.

III.4 شريحة العقارات الفندقية والسياحية: تنطوي الجزائر على إمكانات سياحية عالية بسبب تنوع مناظرها الطبيعية. وقد شهد قطاع السياحة الجزائري نمواً قوياً خلال السنوات القليلة الماضية، ليصبح بذلك أحد العوامل الرئيسية الدافعة للطفرة في قطاع العقار في البلاد. فقد ساهم قطاع الفنادق والسياحة بنسبة 2.3% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2010.

والشكل رقم (II-19) مدى تطور إسهام قطاع السياحة في الناتج المحلي الإجمالي من سنة 1999-2010:



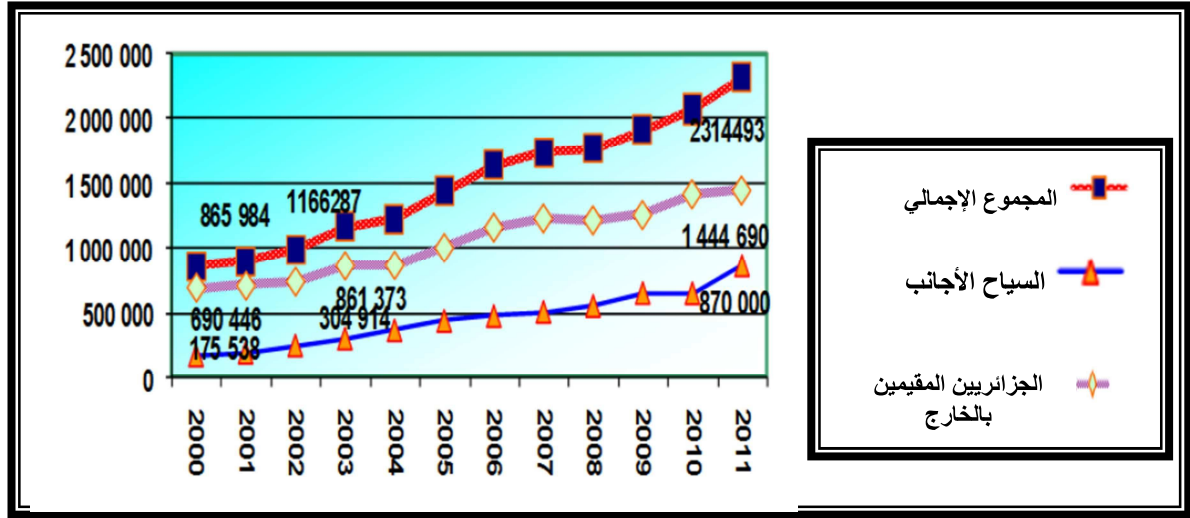
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الديوان الوطني للإحصاء، 2011.

من خلال التمثيل البياني يتضح أن إسهام قطاع السياحة في الناتج المحلي الإجمالي في تزايد مستمر منذ سنة 2000 ليتراجع في سنة 2004 ويبلغ حده الأدنى في سنة 2006 بمعدل 1.02%، لكن منذ سنة 2007 عاود الارتفاع ليبلغ سنة 2010 معدل 2.3%.

III.1.4 تطور عدد السياح في الجزائر:

عرف عدد السياح تطوراً ملحوظاً خاصة من سنة 2000 إلى يومنا هذا، ففي عام 2011 ازداد العدد الإجمالي للسياح الأجانب القادمين إلى الجزائر بمعدل 15.67% مقارنة بعام 2010، ليصل إلى 2 314 493 سائح.

والشكل رقم (II-20) يوضح التمثيل البياني لتطور عدد السياح إلى الجزائر بين سنتي 2000 و 2011:



المصدر: Ministre Du Tourisme Et L'artisanat, Synthèse Des Flux Touristiques En Algérie Année 2011.

III.2.4 تطور عدد الفنادق والمؤسسات السياحية:

تتسم الطاقة الاستيعابية للفنادق في الجزائر بكونها غير قادرة على استيعاب عدد السياح المتوقع زيارتهم للبلاد في السنوات القادمة، بالإضافة إلى افتقار الجزائر إلى العدد الكافي من الفنادق الدولية والمنتجعات، حيث بلغ عدد الفنادق في الجزائر حسب إحصائيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2010، 1151 فندقاً يتوزعون على حسب الفئات كمايلي:

الجدول رقم (II-6): توزيع الفنادق حسب الفئات من سنة 2005-2009:

الفئات	2009	2008	2007	2006	2005
الفئة الأولى (*****)	13	13	13	13	13
الفئة الثانية (****)	57	53	54	54	23
الفئة الثالثة (***)	152	142	145	145	76
الفئة الرابعة (**)	148	160	157	155	69
الفئة الخامسة (*)	101	99	97	97	57
الفئة السادسة	680	680	674	670	867
المجموع	1151	1147	1140	1134	1105

المصدر: وزارة السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2010.

وقد بلغ عدد الأسرة سنة 2009، 86383 سرير وهو عدد ضئيل جداً مقارنة بالجارتين المغرب 220.000 سرير وتونس 222.000 سرير. وذلك حسب إحصائيات عام 2004.

و الجدول رقم(II-7): يوضح تطور عدد الأسرة للفنادق الجزائرية بين سنتي 2005-2009:

2009	2008	2007	2006	2005	
1151	1147	1140	1134	1105	عدد الفنادق
86383	85876	85000	84869	83895	عدد الأسرة

المصدر: وزارة السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2010.

وطبقاً لدراسة أجرتها "مجموعة أكور" الفرنسية¹ سنة 2007، فإن المدن الجزائرية تفتقر بشكل حاد إلى تسهيلات الإقامة، وتحتاج البلاد إلى 36 فندقاً متوسط المستوى لمواكبة الطلب. وهو ما تسعى الجزائر إلى تحقيقه من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT 2025) والذي من أولوياته إنجاز مشاريع الاستثمارات السياحية ذات الأولوية مع المحافظة على العقار وذلك عن طريق إعداد دراسة الحصيلة العقارية والمسح العقاري للأرضيات السياحية عن طريق المسح العقاري والطوبوغرافي بالإضافة إلى تعريف مختلف القطع الأرضية مع إعداد مخطط الاحتياطات من المساحات الخضراء.

كما تعتزم الدولة من خلال هذا المخطط إنشاء شبكة فنادق تتكون من 220 فندق بطاقة استيعابية تصل إلى 25406 سرير، بالإضافة إلى إطلاق 80 مشروع سياحي في ستة أقطاب سياحية للامتياز بطاقة استيعابية تصل إلى 5986 سرير.

و الجدول رقم(II-8): يوضح توزيع هذه المشاريع على الأقطاب السياحية الستة:

عدد المشاريع	الأقطاب السياحية للامتياز
23	شمال شرق
32	شمال وسط
18	شمال غرب
04	جنوب غرب (الواحات)
02	الجنوب الكبير (توات-القرارة)
01	الجنوب الكبير (الأهقار)
80	المجموع

المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 5، المشاريع ذات الأولوية السياحية، جانفي 2008، ص: 06.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الرهان الأساسي لتنمية قطاع السياحة بالجزائر هو اعتباره كبديل اقتصادي لموارد النفط والغاز للبلاد في السنوات المقبلة، ما ينبأ أن الطلب على العقار السياحي في السنوات القادمة سوف يكون أكبر من الطلب على الأنواع الأخرى من العقارات.

¹ مجموعة أكور الفرنسية: هي مجموعة متخصصة في بناء الفنادق والقرى السياحية.

المبحث الثالث: العوامل المحددة للضغط العقاري في الجزائر.

يشهد سوق العقار الجزائري ضغطاً قوياً يشمل جميع شرائح العقار دون استثناء، مع تفاوت نسبة الضغط حسب العوامل المؤدية لذلك.

فالحصول على العقار لا يزال يشكل عائقاً أمام ما يقارب نسبة 27% من رؤساء المؤسسات. وتعتبر المؤسسات الخاصة هي الأكثر تضرراً بنسبة إجمالية تصل إلى 27.2%، توزع على المؤسسات التجارية بنسبة 29.1%، يليه قطاع الخدمات بنسبة 26.7% وقطاع البناء 24.3%، وتعتبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أكثر هذه المؤسسات تضرراً بنسبة إجمالية تقدر بـ 27%. كما أن الحصول على العقار جد صعب بالمناطق الحضرية منه في المناطق الريفية، حيث تصل النسبة في الأولى إلى 27.3%، أما في الثانية (المناطق الريفية) فتقدر بـ 24.7%¹.

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى أهم العوامل المحددة للضغط العقاري في الجزائر حسب كل شريحة من شرائح العقار على حدا:

I. العوامل المحددة لضغط العقار السكني: تتأثر شريحة العقار السكني في الجزائر بعوامل عديدة نذكر منها:

I.3 العوامل الاجتماعية: تعتبر العوامل الاجتماعية أحد أهم العوامل المؤثرة على شريحة العقار السكني، وتتمثل هاته العوامل في مايلي:

I.1.1 العوامل السكانية و الديمغرافية: وتشمل:

أ- **تطور عدد السكان:** يزداد عدد سكان الجزائر بمعدل يفوق 2% خلال السنوات الخمس الأخيرة، وقد بلغ حجم النمو الطبيعي للسكان في سنة 2012، 808000 نسمة أي ما يعادل نسبة 2.16% وهو مستوى لم يسجل منذ سنة 1994 ويرجع هذا المؤشر أساساً إلى الزيادة المعتبرة في حجم الولادات الحية. وفي حالة ما إذا استقر مستوى هذا النمو الطبيعي فإنه من المتوقع أن يصل عدد سكان الجزائر في سنة 2014 إلى 38.7 مليون نسمة.

الجدول رقم (II-9): يوضح تطور عدد السكان في الجزائر بين سنتي: 2008-2012:

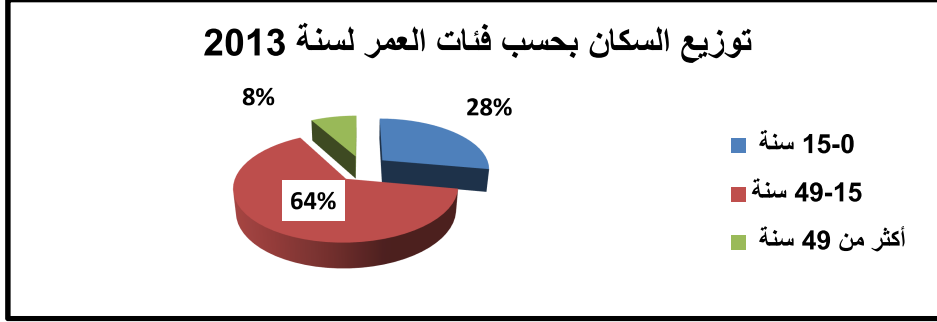
2012	2011	2010	2009	2008	
37495	36717	35978	35268	34591	عدد السكان (بالملايين)
808	748	731	690	663	مستوى النمو الطبيعي (بالآلاف)
2.16	2.03	2.03	1.96	1.92	معدل النمو الطبيعي (%)

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء سنة 2013.

¹ Office National des Statistiques, Premier Recensement Économiques, Alger, juillet 2012, p: 31

و طبقاً لوحدة "intelligence économique" (EIU)، فإن هذا النمو سوف يستمر إلى غاية عام 2025، وهو ما يجعل من النمو الديمغرافي قوة دافعة للطلب على السكن.

ب- التركيبة السكانية: يعتبر المجتمع الجزائري مجتمع فتي، حيث أن متوسط العمر فيه لا يتعدى 28 سنة. والشكل رقم (II-21) يوضح توزيع السكان بحسب فئات العمر لسنة 2006:



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

من خلال التمثيل النسبي لتوزيع السكان في الجزائر بحسب فئات العمر يظهر جلياً سيطرت فئة النشاط الاقتصادي (15-49 سنة) على إجمالي عدد السكان، وهو ما يمكن ترجمته بزيادة الضغط على شريحة العقار السكني.

ج- الولادات: عرفت سنة 2012 تسجيل 978000 ولادة حية أي بمتوسط 2600 ولادة حية في اليوم، وهذا إذا ما قورن بالسنوات الماضية، فإن المعدل في ارتفاع مستمر.

و الجدول رقم (II-10): يوضح عدد الزيادات في الجزائر لخمس سنوات الأخيرة (2008-2012):

السنوات	2012	2011	2010	2009	2008
عدد الولادات الحية (بالآلاف)	978	910	888	849	817
معدل الولادات (%)	26.08	24.78	24.68	24.07	23.62

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

إذن من خلال الجدول يتضح أن معدل الولادات الحية في تزايد مستمر ليبلغ الذروة في سنة 2012 بمعدل 26.08%، وهو معدل يوحى بالحجم الكبير للطلبات على السكن في السنوات القادمة.

د- عقود الزواج: حسب الإحصائيات الصادرة عن مصالح الحالة المدنية على مستوى الوطن فإن عدد عقود الزواج ارتفع سنة 2012 إلى ما يقارب الضعف مقارنة بسنة 1990.

والجدول رقم(II-11): يوضح تطور عدد ومعدلات عقود الزواج المسجلة في الجزائر من سنة 1990-2012:

السنوات	1999	2000	2008	2009	2010	2011	2012
عدد عقود الزواج المسجلة	149435	177548	331190	341321	344819	369031	371280
المعدل الإجمالي (%)	5.97	5.84	9.58	9.68	9.58	10.05	9.90

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

حسب ما جاء في الجدول أعلاه فإن عدد عقود الزواج عرفت تطوراً سريعاً، حيث أنه في غضون 12 سنة قفز العدد إلى ما يقارب الضعف وهو مؤشر على زيادة عدد العائلات وبالتالي زيادة الطلب على السكنات مما يولد ضغطاً كبيراً على شريحة العقار السكني.

I.2.1 النزوح الريفي: شهدت الجزائر كباقي دول العالم الثالث ظاهرة النزوح الريفي، أي الهجرة الداخلية، بسبب البطالة ونقص المرافق العامة الأساسية كالمدارس والمستشفيات، أو للبحث عن الأمن والاستقرار. وهو ما ولد ضغطاً كبيراً على شرائح العقار وخاصة العقار السكني.

و الجدول رقم(II-12): يوضح توزيع السكان بين المدن والأرياف من سنة 1906-2012:

السنوات	سكان الأرياف	سكن المدن (%)	مجموع السكان
1906	86.1	13.9	4.720.974
1936	78	22	6.509.638
1954	75	25	8.614.704
1966	68.6	31.4	11.850.000
1977	60	40	18.250.000
1987	50.4	49.6	23.050.000
1998	42.1	57.9	29.100.867
2002	42	58	31.070.000
2012	40.2	59.8	37.495.000

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

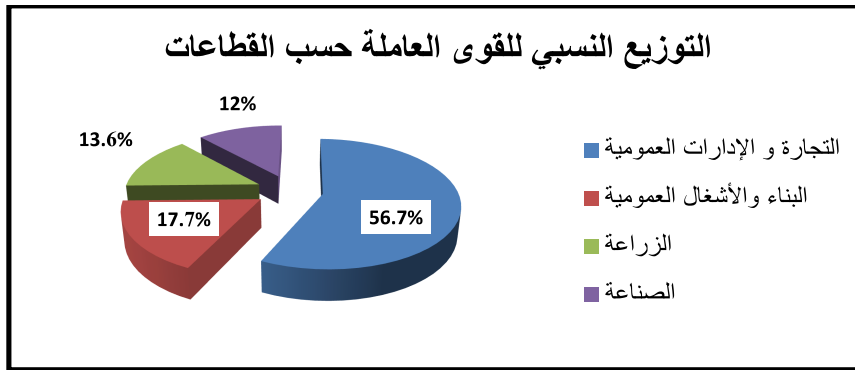
من خلال الجدول يتضح أن أصل المجتمع الجزائري هو مجتمع ريفي، لكن ومع بداية حرب التحرير سنة 1954 بدأ النزوح الريفي نحو المدن يزداد شيئاً فشيئاً نتيجة تطبيق الاستعمار لسياسة الأرض المحروقة، ورغم ذلك فإنه حتى أواخر الثمانينات كان عدد سكان الأرياف يفوق عدد سكان المدن؛ لكن ومع بداية

التسعينات بدأ عدد سكان المدن يفوق عدد سكان الأرياف إلى أن قاربت نسبة سكان المدن 60% من مجموع السكان.

ويبقى الشريط الساحلي المركز الرئيسي لتجمع السكان بنسبة تفوق 40% رغم أنه لا يمثل إلا نسبة 1.7% من المساحة الإجمالية للجزائر، أي بكثافة 316.5 ن/كلم²، في حين أنها لا تتجاوز 1.29 ن/كلم² في الجنوب والذي يشكل 89.6% من مساحة الجزائر¹.

I.3.1 التشغيل: حسب استطلاع أجرته منظمة العمل الدولية في الجزائر في أكتوبر 2007 فإن عدد القوى العاملة قدرت بـ 9969000 عامل، أي بمعدل 40.9%، وقد انخفض هذا المعدل مقارنة بعام 2006 أين كانت النسبة تقدر بـ 42.5%. كما أن نسبة 33.8% من القوى العاملة تشغل مناصب غير دائمة².

والشكل رقم (II-22) يوضح توزيع هذه القوى حسب القطاعات:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

من التوزيع النسبي للقوى العاملة حسب القطاعات يتضح أن أكثر من نصف هذه القوى هو في قطاعي الإدارات العمومية والتجارة، يليها قطاع البناء والأشغال العمومية بنسبة 17.7%، ثم يأتي قطاعي الزراعة والصناعة بمجموع نسبي لا يتعدى 26%. وعليه فإنه كلما كانت نسبة التشغيل مرتفعة ونسبة البطالة منخفضة فإن مستوى الدخل الفردي سوف يرتفع وبالتالي زيادة الطلبات لتلبية الحاجات الضرورية والتي نعتقد أن السكن من أولوياتها، ما يؤدي إلى زيادة الضغط على هذا الأخير.

¹ الديوان الوطني للإحصاء، الجزائر، 2013.

² نفس المرجع.

والجدول رقم(II-13): يوضح تطور الحد الأدنى للأجر المضمون في الجزائر من سنة 1990 - 2007:

السنة	1990	1991	1992	1994	1997	1998	2001	2004	2007
الحد الأدنى للأجر المضمون	1000	1800	2500	4000	4800	5400	8000	10000	12000

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2013.

I.2 العوامل الاقتصادية: وتتمثل في مايلي:

I.1.2 السياسة السكنية: لقد اتخذت السياسة السكنية بعداً آخر اختلف عن سابقه إبان حقبة النظام

الاشتراكي، حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، والذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط(السكن الحضري المخطط والسكن الريفي) هذا من جهة ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني، وهذا كله محاولة منها أن تكبح الأزمة الخانقة للسكن التي كانت تعيشها الجزائر آنذاك.

وقد قامت الدولة في بداية التسعينيات بتبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات تركزت على مايلي:

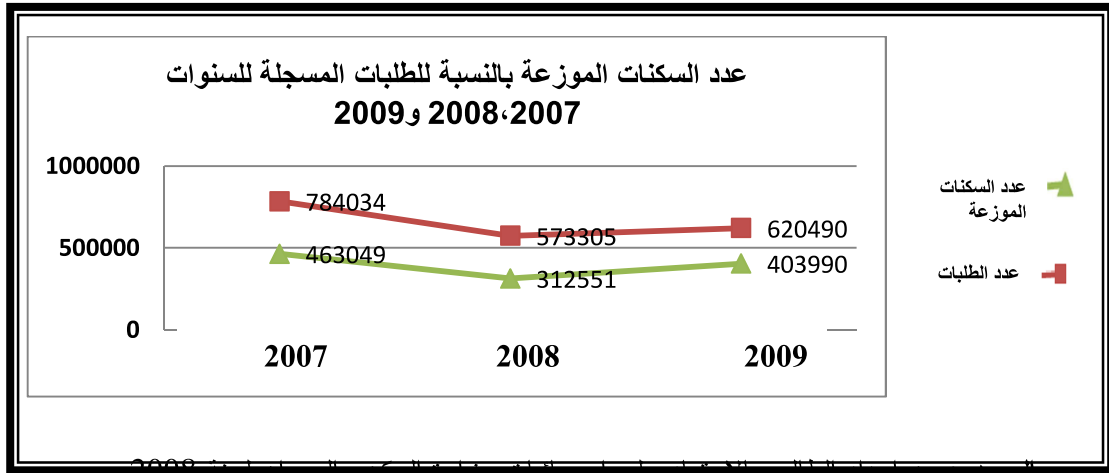
○ إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الانجاز.

○ إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) وذلك من أجل تطوير لميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات.

بعد سنة 2003 ازداد تركيز الدولة على الإصلاح الاقتصادي في قطاع السكن وهذا ما نلمسه من خلال المبالغ الضخمة المخصصة لهذا القطاع ضمن المخططين الخماسيين الأخيرين (المخطط الخماسي 2004-2009 والمخطط الخماسي 2010-2014)، بالإضافة إلى التوجه الحكومي من أجل خصخصة هذا القطاع، وهذا ما يمكن أن يترجم إلى دعم أساسي للطلب في شريحة العقار السكني.

أ- وضعية السكنات حسب المخطط الخماسي 2004-2009: كان شعار الحكومة الجزائرية خلال

هذا المخطط هو "إنجاز مليون سكن"، رغم أن الطلبات كانت تفوق ذلك. أنظر الشكل رقم(II-23):



من خلال الشكل يتضح جلياً الضغط الذي يتعرض له سوق العقار السكني من خلال الفارق الكبير الموجود بين عدد الطلبات وعدد السكنات الموزعة، حيث أن نسبة 60% من الطلبات لم يتم تحقيقها. رغم كل العقبات التي واجهت الحكومة في تلبية طلبات السكن إلا أنها سعت جاهدة لتحقيق الشعار الذي تبنته في بداية المخطط الخماسي 2004-2009، وهو ما تم تحقيقه فعلاً، حيث تم توزيع 1.045.269 سكن في الفترة 2004-2009، والجدول رقم(II-14): يوضح توزيع السكنات لهاته الفترة:

السنة	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	سكن للبيع عن طريق الإيجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	السكن الحضري	السكن الريفي	المجموع
2004	24 668	17 285	5 885	9 292	35 293	92 423	24 045	116 468
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37 123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
المجموع	251 315	151 213	44 724	40 496	129 486	617 234	428 035	1 045 269

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، لسنة 2012.

ب- **وضعية السكنات حسب المخطط الخماسي 2010-2014:** إيماناً منها بالدور الذي يمكن أن يلعبه الاستقرار العائلي في عملية التنمية، سعت الجزائر إلى رفع تحدي آخر حيث ومن خلال البرنامج الضخم للمخطط الخماسي 2010-2014 والذي خصص له مبلغ 286 مليار دولار من أجل التنمية والنهوض بشتى القطاعات، أطلقت الجزائر أكبر مشروع سكني تحت شعار "مليون سكن"، ومن خلاله

وضعت الحكومة الجزائرية إستراتيجية إستراتيجية محكمة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر. و الجدول رقم(II-15): يبين توزيع السكنات حسب النوع والتي تم تدشينها للفترة: 2010-2012

السنة	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	سكن للبيع عن طريق الإيجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	السكن الحضري	السكن الريفي	المجموع
2010	61316	10 737	2 080	8 159	27 262	107 129	52 878	269 561
2011	74 317	24 962	2 749	11 040	32 010	226 400	130 012	501 490
2012	175 044	48 464	1 895	12 439	32 479	270 321	213 740	754 382
المجموع	249 361	59 201	6 724	31 638	91 751	603 850	396 630	1 525 433

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، لسنة 2013.

يتضح من خلال نتائج الجدول أعلاه أن بلوغ مليوني سكن في نهاية عام 2014 أمر ممكن إذا ما نظرنا للنتائج المحققة في غضون ثلاثة سنوات الأولى من المخطط الخماسي والتي قضت على نسبة 75% من المشروع المزمع تنفيذه.

I.2.2 الدعم الحكومي: يتلقى قطاع السكن دعماً حكومياً متتامياً، بداية من سنة 1990 وذلك من خلال توفير وحدات سكنية مدعومة أو تمويلها عن طريق تقديم قروض طويلة الأجل أو من خلال تقديم إعانة مباشرة. وهو ما سيؤدي حتماً إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية من جانب العائلات منخفضة ومتوسطة الدخل.

الجدول رقم(II-16): يمثل معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة 1990-1994:

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزينة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	6%	2%	4%	25 سنة
1991	9%	8%	1%	30 سنة
1992	9%	8%	1%	30 سنة
1993	13.5%	12.5%	1%	30 سنة
1994	15%	12.5%	2.5%	30 سنة

المصدر: وزارة السكن، 1996.

أما بعد سنة 1995 فقد تبنت الجزائر صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصيغة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد بتسميات أخرى كالسكنات الترقوية ذات الطابع الاجتماعي والسكنات التساهمية والأكثر استعمالاً

هي السكنات المساعدة. كما تم فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، وظهور هيئات جديدة متخصصة في تمويل السكنات.

بعد سنة 2000 انتهجت الحكومة الجزائرية سياسة سكنية تمثلت في ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار. بالإضافة إلى السكنات التساهمية، كما تم إعادة النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حيث جاءت التعلية الوزارية الصادرة في 15 نوفمبر 2000 والمتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94-308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 والمحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات.

و الجدول رقم(II-17): يوضح حجم الإعانة المقدمة حسب الدخل:

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	500.000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450.000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400.000 دج

المصدر: وزارة السكن والعمران، 1996.

I.3.2 تحرير وخصخصة القطاع المصرفي: أدى تحرير وخصخصة القطاع المصرفي إلى دخول الكثير من البنوك التجارية الأجنبية والتي نتوقع أن يكون لها الأثر الإيجابي في دعم قطاع الإسكان من خلال القروض المقدمة من طرف هذه البنوك لذوي الدخل المحدودة لشراء وحدات سكنية.

I.3 أسعار الأراضي: يعتبر سوق العقار وخصوصاً سوق الأراضي من أنشط مجالات الاستثمار وأكثرها حركة في الجزائر في الآونة الأخيرة، والشواهد على ذلك كثيرة أهمها العدد الكبير للوكالات العقارية المنتشرة في جميع أنحاء الوطن، وتزايد المعاملات العقارية بالإضافة إلى حجم القوانين المسنة في مجال العقار في كل سنة والتعديلات القانونية المتوالية للتماشي مع الأوضاع الراهنة. فأسعار الأراضي في الجزائر في تغير مستمر ومن النادر أن يستقر لفترة طويلة كما هو، حتى أن تجار العقار وصفوا بعض التغيرات في أسعار بعض المناطق أنها بشكل أسبوعي والأرباح في هذا المجال قد تتجاوز 300 % أو 400 % في العام الواحد.

وكما هو معروف في علم الاقتصاد الحر أن تغير سعر أي سلعة ما بما فيها الأراضي ينتج عن سببين إما تغير في الطلب، فالزيادة فيه تزيد من السعر ونقص الطلب يقلل من السعر، أما السبب الثاني فهو التغير في العرض والتغير فيه يكون عكس الطلب.

تعتبر ظاهرة ارتفاع أسعار العقار من وقت إلى آخر و من مكان لآخر إحدى مميزات السوق العقارية، وسعر العقار يعتبر عاملاً هاماً لا بد أن يؤخذ بعين الاعتبار من طرف مسيريه، خاصة إذا تعلق الأمر بالأراضي الحضرية القابلة للتعمير التي غالباً ما تكون نادرة و الطلب عليها مرتفع؛ فهي من جهة وسيط فعال لضمان واستمرارية التعمير، ومن جهة أخرى جامع ومعرقل لكل تنمية اقتصادية و اجتماعية إن لم نسيرها بالشكل المطلوب¹.

إن محددات سعر الأرض كثيرة ومتنوعة ولا يمكن حصرها، فمنها ما هو واضح من السهل ملاحظته ومنها ما يصعب تحليله والوصول إلى أسباب محددة له، ولكن بشكل عام يمكن تقسيم محددات سعر الأرض إلى ثلاثة أقسام هي:

✓ محددات سعر الأرض بصفة عامة (على مستوى الدولة أو الإقليم أو المدينة).

✓ محددات سعر الأرض في منطقة معينة.

✓ مؤثرات على أسعار أراضي بعينها (لا تتأثر أسعار الأراضي المجاورة).

I.1.3 محددات سعر الأرض بصفة عامة: تتأثر سعر الأرض بصفة عامة بمايلي:

أ- الاستقرار السياسي: تجارة الأراضي كأى تجارة أخرى تتأثر بالأحداث الدولية والمشاكل السياسية فالاستقرار يدفع الناس نحو الشراء ويطمع الملاك وينعش السوق، وعلى النقيض من ذلك فإن أى مشكلة سياسية أو دولية أو بؤاد حرب فهي تؤثر بشكل واضح على السوق وتخفيض الأسعار، وأقرب مثال لذلك العشرية السوداء في الجزائر وأثرها الواضح على أسعار الأراضي خاصة المناطق المعزولة. فتوقع الناس أن يستمر الوضع على ما هو عليه سنين طويلة أدى بهم إلى بيع أراضيهم بأرخص الأثمان واستفاد من ذلك ناس كثر.

ب- الوضع الاقتصادي: إن الوضع الاقتصادي للدولة (غنية كانت أم فقيرة) ينعكس بصورة مباشرة على الوضع الاجتماعي، ووضعها معاً يؤثر على سعر الأراضي أو بمعنى أدق هو ما يحدد سعر الأراضي أساساً في البلد، والتغير في هذا الوضع يغير بشكل جذري من أسعار الأراضي، فحالة الجزائر الاقتصادية

¹ Conseil National Economique et Social, rapport sur « La configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique », 2004, P :10

والاجتماعية مثلاً قبل أن يقفز سعر برميل البترول القفزة النوعية (من 28 دولار للبرميل إلى 145 دولار للبرميل)، هي غير الحالة الاقتصادية والاجتماعية اليوم في ظل استقرار سعر البرميل في نطاق 75 دولار، وهذا أيضاً كان له تأثير بالغ على أسعار العقار بصفة عامة وأسعار الأراضي بصفة خاصة في ظل الانتعاش الاقتصادي الذي تعرفه البلاد. حيث تغيرت معها أسعار الأراضي تغير كبير وتضاعفت الأسعار بشكل خيالي وصلت بعض الأحيان إلى أكثر من 10 أضعاف السعر الأصلي للأرض، وتأثير التغيير في الوضع الاقتصادي للبلد على سوق الأراضي لا يقتصر كونه زاد من القدرة المالية لتجار الأراضي للشراء ولكن مع تغيير الوضع الاقتصادي تضاعفت الحاجة للمباني سواء كانت لغرض السكن أو لغرض إقامة المشاريع التجارية أو حتى المباني الحكومية مما ضاعف بشكل أكبر الطلب على الأراضي وزاد التوسع بشكل سريع جداً وخصوصاً في المدن الكبرى كالجزائر العاصمة ووهران و عنابة...إلخ.

I.2.3 محددات سعر الأرض في منطقة معينة:

هناك مؤثرات تؤثر على سعر منطقة أو مدينة معينة دون غيرها تجعل من أسعار تلك المنطقة تتغير مع بقاء أسعار الأراضي في باقي المناطق كما هي، أو من الممكن أن يكون التأثير متفاوت بين المناطق فالمنطقة القريبة من المؤثر يكون التغيير في أسعارها كبير وكلما ابتعدنا كلما قل ذلك التأثير إلى أن يختفي كلياً عند منطقة معينة.

ولعل أبرز ما يزيد سعر منطقة أو حي ما، هو تكامل المرافق فيها من طرق وكهرباء وماء وهاتف وصرف صحي ونقص أي من هذه المرافق يؤثر بشكل واضح على أسعار أراضي المنطقة بأكملها مهما كان نوع الاستعمال المخصص لهذه الأراضي سواء كان سكني أو استثماري أو تجاري أو غيره فجميع الاستعمالات لا غنى لها عن المرافق.

I.3.3 محددات سعر الأرض بعينها:

أ- شكل الأرض: لعل أبرز ما يميز الأرض ويزيد الرغبة فيها هو شكل الأرض فكلما كانت منتظمة الشكل سواء مربع أو مستطيل كلما كانت الرغبة فيها أكثر والسعر أعلى، ولكن أي اختلاف في الشكل كأن تكون شبه منحرف أو قريبة من الشكل المثلث ينقص بشكل كبير من سعرها.

ب- الموقع: إن تموقع الأرض له الأثر الكبير على سعرها فالأرض التي تفتح واجهتها جهة الشرق هي الأعلى ثليها الأرض الجنوبية ثم الشمالية وأخيراً الغربية بحكم حركة الشمس، كما أن تعدد الواجهات

وكثرت الشوارع يزيد في سعر الأرض فالأرض الزاوية أعلى من التي تقع على شارع واحد وكذلك التي تقع على ثلاثة شوارع تكون أعلى من الزاوية.

ج- المساحة: تعتبر المساحة من أهم محددات سعر الأرض، حيث أن السعر يرتفع كلما كانت المساحة أكبر، والعكس صحيح.

الجدول رقم (II-18): يبين أسعار الأراضي ببعض الولايات لسنة 2011:

الولاية	متوسط السعر (دج/م ²)	السعر الأدنى (دج/م ²)	السعر الأقصى (دج/م ²)
أدرار	626	210	1660
عين تموشنت	7880	1000	20000
عنابة	6728	2365	10400
بجاية	8360	1721	10886
البلدية	19269	7490	32870
الشلف	1255	276	1500
قسنطينة	8272	996	16632
الواد	650	400	1100
غرداية	1397	700	4000
الأغواط	2200	874	5841
معسكر	10089	2657	22553
ميلة	4655	1606	7685
مستغانم	3406	106	10500
وهران	10200	264	34200
ورقلة	1511	600	2604
أم البواقي	4502	987	10256
سطيف	1393	270	3703
سوق أهراس	1694	279	6666
تيزي وزو	4646	900	13448

المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، 2011.

II. العوامل المحددة لضغط العقار الصناعي:

رغم كل الإجراءات التي وضعتها الجزائر لتسوية مشكل العقار الصناعي إلا أن هذا الأخير لا يزال تحت ضغط كبير نتيجة عوامل عديدة نذكر منها:

II.1 البيروقراطية: إن منح الأراضي في الجزائر كان ولا يزال تحكمه ممارسات منها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي كنفشي الرشوة والسمسرة والمضاربة.

فكثيرا ما نتحدث عن دعم تقني وإداري للمستثمرين، لكن في الواقع المستثمرين الحقيقيين يجهلون الآليات الإدارية، وليس لهم أي علاقة مع الإدارة المحلية وهم بعيدين كل البعد عن امتلاك أية معلومة حول مدى توافر الأراضي المخصصة للاستثمار وخصوصا المناطق المؤهلة. وفي المقابل فالأشخاص الذين لا يمتلكون أي مؤهلات استثمارية تمنح لهم أراضي ومواقع إستراتيجية بالإضافة إلى تسهيلات كبيرة تمكنهم من التلاعب واستغلالها لأغراضهم الشخصية. تواجه هذه الظاهرة نمواً واسعاً، حيث ترفض بعض طلبات المستثمرين على الأراضي، على أساس أن المنطقة المطلوبة أحياناً مشبعة وأحياناً أخرى غير مهيأة.

II.2 السياسات الاقتصادية: خلفت السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة مما أدى إلى إهلاكها وسرقتها بمرور الوقت والسبب في ذلك يعود لتداخل هذه السياسات في بعضها البعض من جهة وعدم مرونة المنظومة التشريعية من جهة أخرى¹.

بالإضافة إلى ذلك فإن الطبقة السياسية وفي تحليلها للأسباب واقتراحها للحلول ربطت مشكل العقار الصناعي "بالملكية" وراحت تتمسك بأن الحل يكمن في رفض التنازل المباشر لهذه الأراضي لصالح المستثمرين، فظهرت فكرة الاستغلال عن طريق ما يسمى بعقود الامتياز أو المنح بالامتياز والذي لم يأتي بالنتائج المنتظرة منه.

II.3 النصوص القانونية: كل الدراسات والإحصائيات والتقارير والنتائج خاصة بعد 1990 تؤكد أن العقار الصناعي يبقى من أهم المشاكل التي تواجه الاستثمار في الجزائر، حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التنظيم والذي يتم إما بنصوص تجاوزها الزمن، وإما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض، أو من حيث التسيير بسبب ضعف هيئات تسييره، أو من حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه والتي تشكل في أغلبها أملاك وطنية. كما أن التعامل في العقار على أرض الواقع مغاير تماما في بعض الأحيان للنصوص المنظمة له، هذا الوضع أدى إلى حدوث مشاكل قانونية ميدانية، كما أدى إلى نشوء عدة نزاعات إدارية وقضائية كما جعل المزايدات حول مآل الأراضي التابعة لأملك الدولة تكثر وتتوغل خاصة في ظل غياب مخطط وطني للتهيئة العمرانية، والذي يعتبر الإطار المرجعي لتنظيم وتسيير أراضي أملاك الدولة.

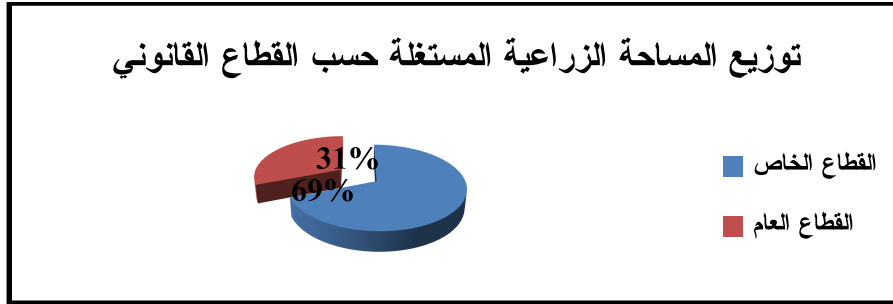
¹ بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، مجلة الباحث، العدد رقم 05، 2007، ص: 61.

II.4 غياب الرقابة: غاية الدولة من إنشاء مناطق صناعية هو تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في التنمية الاقتصادية والتكيف بطريقة ايجابية مع نظام اقتصاد السوق، إلا أن النتائج المتوقعة والمساهمة الفعلية في التنمية الاقتصادية لم تحقق النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العقار عبئاً على الاقتصاد الوطني بسبب تزايد المضاربة عليه.

فبالرغم أحيانا من تمركز بعض الأنشطة في المناطق الصناعية واستحواذها على مساحات شاسعة ومؤهلة، إلا أن مساهمتها في الاقتصاد الوطني يكاد لا يعد، وهو ما يُحسب على الدولة، وهذا راجع إلى عدم وجود تدابير لمكافحة تسريب الأراضي المخصصة للنشاط الإنتاجي إلى استخدامات أو أغراض أخرى غير إنتاجية.

III. العوامل المحددة لضغط العقار الفلاحي: يتأثر العقار الفلاحي في الجزائر بعدة عوامل نذكر منها:

III.1 محدودية المساحة المستغلة: تعتبر المساحة المستغلة للزراعة في الجزائر ضعيفة جداً إذا ما قورنت بالمساحة الإجمالية الصالحة للزراعة تعود، وقد قدرت حسب وزارة الفلاحة والتنمية الريفية بـ **8 458 680** هكتار، أي بنسبة لا تفوق 4% من المساحة الإجمالية والمقدرة بـ **238 174 100** هكتار، هذا و بالإضافة إلى أن القطاع الخاص يسيطر على ما نسبته 69% من هذه المساحة. كما هو موضح في الشكل رقم (II-24): توزيع المساحة الزراعية المستغلة حسب القطاع القانوني.



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، سنة 2008.

من خلال الشكل يتبين أن القطاع الخاص يسيطر على أكثر من ثلثي المساحة الزراعية المستغلة، هذه المساحة التي يقع معظمها في المناطق الجبلية والصحراوية الفقيرة التي لا تصلح إلا لزراعات معينة مثل الحبوب وبعض أشجار الفواكه مثل الزيتون والتين، والتي لا تحتاج إلى خصوبة كبيرة كما أنها لا تتطلب معدل كبير من المياه وبالتالي فإن ما تجود به السماء من أمطار يكفي في غالب الأحيان. كما أن القطاع الخاص لا يملك في معظم الأحيان إلا وسائل الإنتاج البدائية ولا يستعمل إلا الطرق التقليدية الخاصة بالعمليات الإنتاجية. وهو ما يؤدي في الأخير إلى ضعف الإنتاج الزراعي.

والجدول رقم(II-19): يوضح المساحة الموافقة لعدد الاستغلالات حسب المساحة الاستغلالية للقطاع الخاص:

المساحة الموافقة	عدد الاستغلالات	المساحة الاستغلالية
59180	134780	أقل من 1 هكتار
456080	174215	من 1 هكتار إلى أقل من 5 هكتار
802865	114275	من 5 هكتار إلى أقل من 10 هكتار
1218215	87540	من 10 هكتار إلى أقل من 20 هكتار
1749330	59503	من 20 هكتار إلى أقل من 50 هكتار
765585	11875	من 50 هكتار إلى أقل من 100 هكتار
786905	4655	من 100 هكتار فما فوق
5838160	586843	المجموع

المصدر: Ministère De L'agriculture Et Du Développement Rural, recensement général de l'agriculture, 2001

III.2 الدعم الحكومي: إيماناً منها بالدور الذي يمكن أن يلعبه القطاع الفلاحي في تحقيق الأمن الغذائي، راحت الحكومة الجزائرية منذ الاستقلال إلى تقديم كل وسائل الدعم لهذا القطاع من أجل ترفيقته وتطويره لسد الحاجيات الغذائية المتزايدة للسكان، بداية بالقروض إلى الإعانات المادية والمالية.

أ- تقييم سياسة التمويل و القرض الفلاحي خلال الفترة: 1962-1966:

لقد تميز تمويل الفلاحة في هذه الفترة على الصعيد التنظيمي بطول قناة التمويل و تعدد المستويات التي يمر بها طلب التمويل صعوداً و نزولاً و ما يتبعها من كثرة الإجراءات التي تؤدي في كل موسم إلى تأخر إمداد المزارع بالقروض اللازمة في الوقت المناسب و بالتالي عرقلة تنفيذ العمليات الزراعية في وقتها كما تقتضيها طبيعة النشاط الزراعي.

أما فيما يخص القروض الممنوحة فكانت موجهة أساساً لتلبية احتياجات قطاع التسيير الذاتي الذي رأت السلطة العمومية آنذاك وجوب حمايته و بأي ثمن، بينما ظل القطاع الخاص مهمشاً بالنسبة لقروض تمويل الاستغلال إلا فيما كان يتخذ أحيانا شكل تموين بالبذور والأسمدة في حين أقصى تماماً من الاستفادة من القروض الموجهة لتمويل الاستثمار.

ب- سياسة التمويل و القرض الفلاحي خلال الفترة: 1966-1982:

إبتداءً من جوان 1966 أسندت مهمة تمويل قطاع الفلاحة إلى البنك الوطني الجزائري¹، حيث عرفت سياسة التمويل و القرض الفلاحي في هذه المرحلة عدة إصلاحات، و في جميع الحالات كانت الطرق والإجراءات التنفيذية تختلف حسب نوع التمويل: تمويل الاستغلال، تمويل الاستثمار، و حسب القطاع القانوني: قطاع

¹ تأسس بالمرسوم رقم 66-173 المؤرخ في: 13 جوان 1966.

اشتراكي، قطاع خاص. الجدول رقم(II-20): يوضح تقديرات البنك للتدفقات المالية في قطاع التسيير الذاتي للموسم: 1975-1976: الوحدة: مليون دينار جزائري

نوع الملفات	عددتها	النفقات	الإيرادات	الفرق
متوازنة	850	637.4	717.8	+8.04
غير متوازنة	741	749.6	553.1	-196.5
متحفظ عنها	374	310.8	231.5	-79.3
المجموع	1965	1697.8	1502.4	-195.4

المصدر: B.N.A, Vue d'ensemble sur le financement du secteur social, P : 8-9

ج- سياسة التمويل و القرض لبنك الفلاحة قبل إصلاحات 1987 و 1990:

يعتبر تأسيس بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) في الجزائر عام 1982 دليل على إدراك السلطات العمومية المتأخر لحقيقة اختلاف طبيعة التمويل الفلاحي عن تمويل القطاعات الأخرى، وخطوة أولى نحو التكفل بالمشاكل المالية لهذا القطاع الحيوي. فمنذ مباشرته مهامه المصرفية في النصف الثاني لعام 1982 حمل مؤشرات تسمح بتوقع تحسين فعالية سياسة التمويل و القرض للفلاحين و هكذا لم يعد تمويل الزراعة يشمل مختلف جوانب القطاع الفلاحي ومكوناته فحسب، بل تعدى ذلك ليشمل الهياكل والنشاطات المرتبطة بتطوير عالم الريف ككل، إذ من غير المعقول تصور إمكانية حدوث تنمية زراعية ناجحة بمعزل عن التنمية الريفية التي أظهرت الدراسات أنها هي الضمانة الحقيقية لإيقاف تيار الهجرة ومحاربة التخلي عن العمل في الزراعة.

د- توحيد سياسة القرض والتمويل للقطاع الفلاحي:

منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1987 اتسمت سياسة التمويل والقرض الفلاحي بازدواجية قائمة على التمييز بين القطاع الخاص والقطاع الاشتراكي (العام) من حيث شروط وإجراءات منح وتسديد القروض والتي كانت دائما لصالح هذا الأخير. غير أنه و منذ إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية واختفاء القطاع العام الفلاحي أصبحت سياسة التمويل والقرض المنتهجة من طرف البنك واحدة بالنسبة لجميع المستثمرات الفلاحية ولضمان استرداد الأموال المقرضة، التزم البنك أكثر فأكثر بقواعد التسيير الاقتصادي والصرامة في منح القروض بعد دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الممولة، وسواء تعلق الأمر بتمويل الاستغلال أو بتمويل الاستثمار، فمنهجية المشروع والقدرة على سداد الدين عند الاستحقاق هي الشروط الأساسية للحصول على القروض، وحتى يتمكن البنك من مراقبة استعمال القروض الممنوحة بدقة وضمان عدم الانحراف بها

عن غايتها الأصلية ثم تفصيل مجالات الاستثمار وتحديدتها بدقة. والجدول رقم(II-21): يوضح تطور قروض الاستغلال الممنوحة للمستثمرين الفلاحية الجماعية والفردية خلال الفترة: 1990-1994

المواسم	عدد الملفات	قروض ممنوحة (مليون دج)	قروض محققة (مليون دج)	النسبة (%)	القروض المسددة (مليون دج)	النسبة (%)
90/89	/	4629	3208	69	2279	71
91/90	/	2428	1821	75	1366	75
92/91	7892	13683	10425	76	9184	88
93/92	5818	11622	9189	70	6461	79
94/93	37800	8127	5616	69	3504	62

المصدر: BADR, Situation des crédits d'exploitation arrêtée au 31-12-1994

- ه- الدعم الحكومي بعد سنة 1994: بعد سنة 1994 اتخذت الحكومة عدة تدابير من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي وإيجاد حل لمشكل العقار، فكان من بين هذه التدابير مايلي¹:
 - استحداث قرض بدون فوائد " الرفيق " لفائدة المستثمرين الفلاحية و المربين؛
 - إقرار دعم لتكاليف اقتناء و إعادة إنتاج البذور والأغراس، وكذا دعم أسعار اقتناء الأسمدة بنسبة 20%؛
 - إقرار دعم عمومي لأسعار العتاد الفلاحي و معدات الري المقتصدة للماء بنسبة تتراوح من 25% إلى 45%، فضلا عن القروض الإيجارية؛
 - دعم إنتاج اللحوم (لحوم الأغنام، الماعز، الدواجن، الخيل و الإبل)؛
 - تعزيز تدابير دعم بعض أنواع الثمار (الزيتون، التمور، منتوجات الأشجار المثمرة) تعفى البذور المخصصة لإنتاج المواد الزراعية. الغذائية من الرسوم الجمركية، عند الاستيراد؛
 - إعفاء الإيجارات المدفوعة في إطار عقود القروض الإيجارية الخاصة بالعتاد الفلاحي المنتج في الجزائر من الرسم على القيمة المضافة؛
 - تحديد التدابير اللازمة، وتنفيذها، من أجل إعادة تأهيل المؤسسات العمومية التي تنشط في إنتاج المعدات و التجهيزات المخصصة للفلاحة، بما في ذلك تلك الموجهة للري؛
 - إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، 2013.

إن الدعم الحكومي المتزايد لقطاع الفلاحة جعل منه قبلة للمستثمرين الذين يبحثون عن مضاعفة الأرباح، وهو ما ولد ضغطاً كبيراً على شريحة العقار الفلاحي الذي يبقى مردوده بعيداً، مقارنة بالأموال الضخمة المخصصة له.

III.3 عوامل أخرى: إن عدم وضوح الإطار القانوني للعقارات الفلاحية في الجزائر يعتبر من المشاكل الرئيسية التي يعاني منها القطاع الفلاحي خاصة بعد قانون المستثمرات الفلاحية 1987 وهذا ما يتطلب العمل على تسوية مشكل العقارات الفلاحية والتي أثرت سلباً على الاستثمار وبالتالي على الإنتاج الفلاحي.

كما أنه في ظل وجود مساحة محدودة نسبياً للأراضي الفلاحية خاصة في الشمال وفي ظل التصحر المستمر الذي يتهدها خاصة في الهضاب العليا و السهوب، تبقى أخطار أخرى تهدد العقار الفلاحي في الجزائر، وأهمها المتاجرة بهذا العقار وتعرضه إلى الاعتداء، عن طريق تحويل أراضي فلاحية إلى مناطق عمرانية أو مناطق صناعية وتجارية، كما أن هروب الفلاحين من الريف واتجاههم إلى المدينة، يعتبر أحد أسباب ضياع الأراضي الفلاحية.

IV. العوامل المحددة لضغط العقار السياحي: تعززت الجزائر من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والذي تم وضعه من أجل التوقيع كوجهة سياحية عالمية، اعتبار السياحة كبديل للمحروقات في آفاق 2025، لذا جندت كل الوسائل لبلوغ هذا الهدف وتخطي هذا التحدي الكبير. إن الاهتمام الكبير الذي توليه الدولة لقطاع السياحة نتج عنه جذب عدد كبير من المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب، مما ولد ضغطاً على شريحة العقارات السياحية يمكن إرجاع أسبابه الرئيسية إلى مايلي:

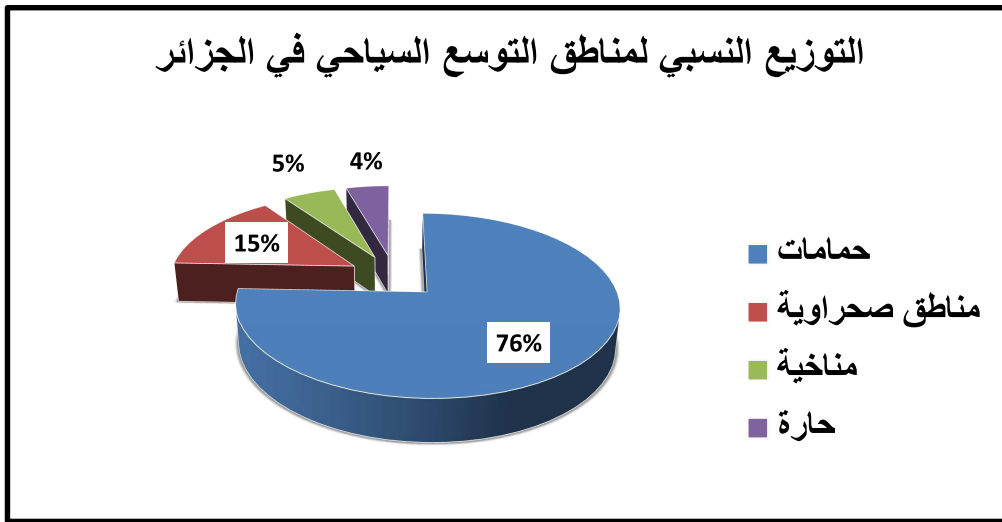
IV.1 المبادرات الحكومية: إن السياسة الحكومية الرامية لجعل السياحة إحدى محركات النمو الاقتصادي جعلت مسألة العقار السياحي التي يكمن جزء كبير منها في التبنّي العاجل لمقاربة جديدة لإعداد وتهيئة وتسيير الوعاء العقاري في مناطق التوسع السياحي والقرى السياحية للامتياز عامل امتياز في حركية السياحة ودفع المخطط التوجيهي للتهيئة والسياحة نحو الأمام. كما يشكل تنوع وضعيات الملكيات المدمجة في هذه المناطق (الأماك الوطنية العمومية، الأماك الوطنية الخاصة، الأماك الخاصة)، عقبات كبيرة في تسيير العقار السياحي. ومن أجل إزالة هذه العقبات تم اقتراح إقامة تشاور وطيد وحيوي مع الدوائر الوزارية المعنية بغية تحديد الطريقة العملية الأكثر ملائمة.

وقد سعت الجزائر إلى إنشاء 205 منطقة توسع سياحي في كامل التراب الوطني وذلك وفق ثلاث مراسيم تنفيذية:

- تم إنشاء 174 منطقة توسع سياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05/11/1988 (تم الاستغناء عن منطقتين منها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-398 المؤرخ في 06 ديسمبر 2004).

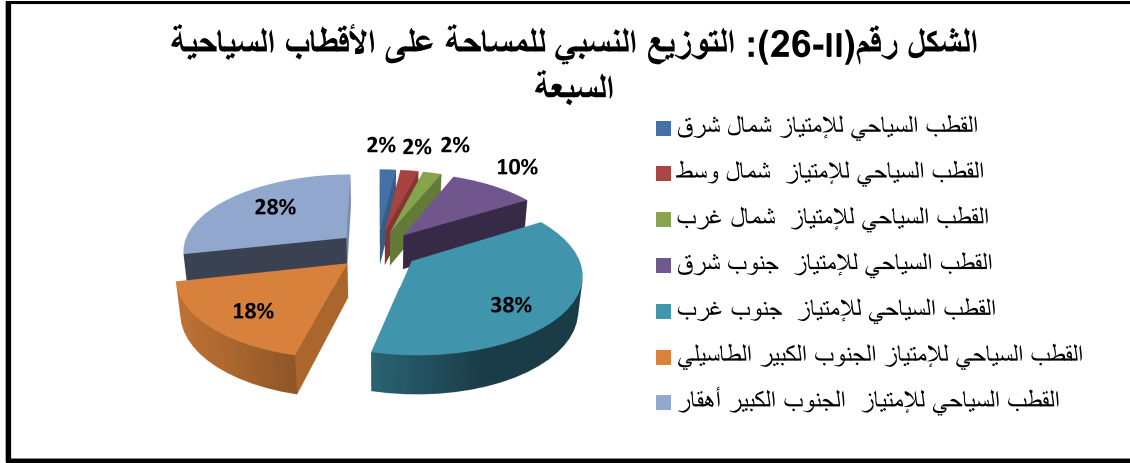
- تم إنشاء منطقتين (02) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المؤرخ في: 29/06/2009.
- تم إنشاء 31 منطقة توسع سياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-131 المؤرخ في: 29/04/2010.

تتربع هذه المناطق على مساحة إجمالية تبلغ حوالي 53.132.63 هكتار، كما تنتشر في جميع أنحاء البلاد كما هو مبين في الشكل رقم (II-25):



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2013.

كما تسعى الجزائر إلى خلق سبع أقطاب سياحية تتربع على مساحة تقدر بـ 160.30.42 كم²، تتوزع كمايلي: الشكل رقم (II-26): التوزيع النسبي للمساحة على الأقطاب السياحية السبعة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2013.

والأقطاب السياحية السبعة للإمتياز هي:

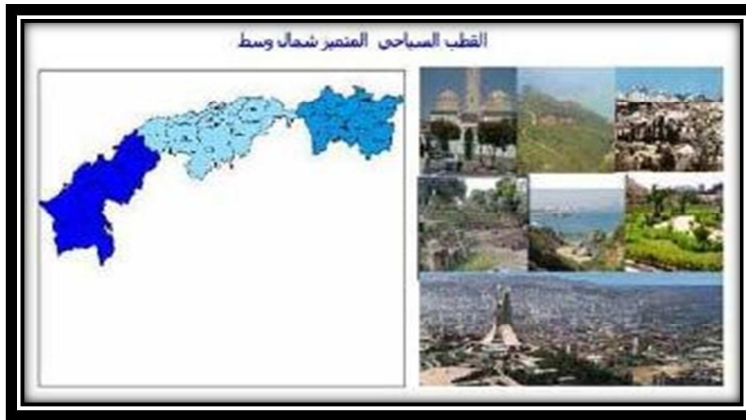
أ- **القطب السياحي للإمتياز شمال شرق**: يضم الولايات التالية: (سكيكدة، قالمة، عنابة، الطارف، سوق أهراس، تيسة) يتميز بأكثر من 300 كلم من الساحل و874.000 هكتار من الغابات. كما يعتبر نقطة ارتكاز وبمثابة القاطرة للتنمية السياحية على المستوى الجهوي، يتوفر هذا القطب على إمكانيات كبيرة لتطوير السياحة في الجبال. أنظر الشكل رقم (II-27)



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للإمتياز، جانفي 2008، ص: 09.

ب- **القطب السياحي للإمتياز شمال وسط**: يضم الولايات التالية: (الجزائر العاصمة، تيبازة، البلدية، بومرداس، الشلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو وبجاية) يتميز هذا القطب بموقعه في وسط البلاد وعلى واجهة البحر الأبيض المتوسط يمتد على مسافة 615 كلم، أي 51% من الشريط الساحلي الجزائري، وهذا يخدم البنية التحتية التي تمثل أساس التنمية، كما يضم وسائل الراحة

الاستثنائية على المستوى الوطني والدولي يقدم خدمات متنوعة لأقطاب النشاطات الصناعية. أنظر الشكل رقم (II-28).



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008، ص: 26.

ج- القرب السياحي للامتياز شمال غرب : يضم الولايات التالية: (وهران، عين تموشنت، تلمسان، مستغانم، معسكر، سيدي بلعباس و غليزان) يتميز بموقعه الجغرافي الاستراتيجي الهام الذي يقع على أقل من ساعتين من السوق الرئيسي لهواة السياحة لأوروبا (إسبانيا). يتربع على مساحة 35.000 كلم²، له ببنية تحتية متطورة ويضم معدات معتبرة على المستوى الوطني والدولي، خدمات، صناعة ثقيلة، إمكانيات ثرية ومتنوعة مما يشجع جاذبية اكبر لبعض الفضاءات السياحية. أنظر الشكل رقم (II-29).



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008، ص: 60.

د- القطب السياحي للامتياز جنوب شرق: يضم الولايات التالية: (غرداية، بسكرة والوادي) يغطي مساحة تقدر ب160.000 كلم² وعدد سكان يقدر بحوالي 1.5 مليون نسمة. كما تعتبر غرداية مركزا رئيسيا وبوابة للصحراء. أنظر الشكل رقم(II-30).



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008، ص: 76.

ه- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب: يضم الولايات التالية: (أدرار، بشار) يغطي مساحة تقدر بـ 603000 كلم² وهو قطب تراث ذو بعد عالمي مع فضاء جديد ديناميكي متين. أنظر الشكل رقم (II-31).



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008، ص: 87.

و- القطب السياحي للامتياز الجنوب الكبير " الطاسيلي": يقع أساسا في ولاية إليزي ويغطي مساحة تقدر بحوالي 284.618 كلم². به ثروات طبيعية، ثقافية وأثار تمثل 03 أصول رئيسية تساهم في

تتمية السياحة في المستقبل. المساحات الكبيرة في هذا القطب المتميز تشمل لوحات الكهوف تعبر عن قيمتها التاريخية العالية. هذا التراث الثقافي محمي من طرف الحظيرة الوطنية (الحظيرة الوطنية بالطاسيلي) وقد صنف كتراث عالمي من قبل اليونسكو عام 1981. أنظر الشكل رقم(II-32).



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008، ص: 98.

ز - القطب السياحي للامتياز الكبير " الأهقار " : يغطي مساحة تقدر بحوالي 456.200 كلم²، هذا القطب محاط بولاية تمنراست وهو إقليم واسع يزخر بالكثير من الثروات الطبيعية والثقافية. كما يمكن أن ينظر إليه على أنه قطب إستراتيجي، يمكن أن يستغل ليس فقط على الصعيد السياحي ولكن أيضا على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي. أنظر الشكل رقم(II-33).



المصدر: وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008، ص: 107.

بالإضافة إلى المبادرات الحكومية السابقة، فإن المستثمر في قطاع السياحة منح عدة امتيازات من شأنها أن تعمل على جذب الاستثمارات نحو قطاع السياحة، ما يولد طلباً متزايداً على شريحة العقار السياحي. وقد بلغ عدد المشاريع المصرح بها في القطاع السياحي للفترة: 2002-2012، حسب الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) 409 مشروع سياحي منها 59 مشروع في سنة 2012. والجدول رقم(II-22): يوضح ذلك:

قطاع النشاط	عدد المشاريع	المبلغ (مليون دينار جزائري)	عدد مناصب الشغل
السياحة	409	781962	49780

المصدر: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، 2013.

IV.2 تحسن البنية التحتية والخدمات في قطاع النقل: يعتبر النقل واحد من الركائز الأساسية للتنمية المستدامة والازدهار لأي بلد. و عليه فإن تواجد نظم نقل فعالة وشبكات حديثة ضروري لتحقيق التنمية الاقتصادية والرفاهية الاجتماعية والإنتاج على نطاق واسع وحماية البيئة. لذا فإن قطاع الفنادق والسياحة يتلقى دعماً وزخماً من تحسن البنية التحتية والخدمات في قطاع النقل والدليل على ذلك ما خصصته الجزائر من مبالغ ضخمة لإنشاء الطرق وتحديث السكك الحديدية والموانئ والمطارات من خلال المخططين الخماسيين الأخيرين.

أ- شبكة الطرقات: تعتبر شبكة الطرق الجزائرية واحدة من أكبر الشبكات الأكثر كثافة في القارة الإفريقية، حيث يقدر طولها بـ 112 696 كلم من الطرق، منها 29 280 كلم من الطريق الوطني و أكثر من 4910 هيكلم. كما سيتم استكمال هاته الشبكة بجزء هام مقدر بـ 1 216 كلم والذي سيربط مدينة عنابة في أقصى الشرق بمدينة تلمسان في أقصى الغرب. كما سيتم إطلاق مشروع انجاز الطريق السيار للهضاب العليا بطول 1020 كلم. بالإضافة إلى الطريق السريع العابر للصحراء (شمال وجنوب) والذي تمت إعادة تهيئته بقرار من الحكومة لزيادة التبادل التجاري بين الدول الست المتواجدة على طول هذا الطريق و هي (الجزائر، مالي، النيجر، نيجيريا، التشاد وتونس)¹.

ب- شبكة السكك الحديدية: تقدر شبكة السكك الحديدية في الجزائر بـ 2.150 كلم، إذ شهدت في الآونة الأخيرة كهربة بعض المقاطع لوضع قطارات ذات سرعة فائقة قريباً من شأنها أن تربط المدن

¹ وزارة النقل (http://www.ministere-transports.gov.dz).

الرئيسية للبلاد. ويتم تسيير شبكة السكك الحديدية من قبل شركة النقل للسكك الحديدية الوطنية (SNTF). والمجهزة بأكثر من 200 محطة تغطي خاصة شمال البلاد، منها¹:

• 299 كلم سكك مكهربة.

• 305 سكك مزدوجة.

• 1 085 سكك ضيقة.

ويتوقع بحلول عام 2014 أن يصل طول شبكة السكك الحديدية إلى 10.515 كلم. بعد إنجاز مشروع كهربة 1000 كلم من السكك الحديدية و إنجاز 3000 كلم من السكك الحديدية.

ج- النقل الجوي: طورت الجزائر قطاع النقل الجوي بطريقة تجعل منه وسيلة حقيقية للاندماج على الصعيدين الإقليمي والدولي، إذ أنه سيتم إنفاق ميزانية تقدر ب 60 مليار دينار (600 مليون أورو) لتجديد أسطول الجوية الجزائرية خلال الفترة 2013-2017. كما ستقتني شبكة الخطوط الجوية الوطنية ثلاث طائرات جديدة بسعة 150 مقعدا وستقوم بتجديد 3 طائرات من نوع بوينغ 767 و المتواجدة حاليا في الخدمة. كما ستتم عملية شراء طائرتي شحن لنقل البضائع.

تمتلك الجزائر 35 مطارا منها 13 دولية، ويعد مطار الجزائر هو الأكثر أهمية حيث يستقطب 6 ملايين مسافر سنويا. وتهيمن على سوق النقل الجوي شركة الطيران الوطنية (الخطوط الجوية الجزائرية)، هذا في ظل وجود 8 شركات خاصة أخرى.

د- النقل البحري: تعتبر الشركة الوطنية الجزائرية للملاحة (CNAN) والمؤسسة الوطنية للنقل البحري للمسافرين ممثلي قطاع النقل البحري في الجزائر. معظم العبارات (السفينة العابرة) تعمل على إيصال الركاب إلى الشواطئ الأوروبية، و نقل البضائع إلى جميع أنحاء العالم. معظم الأنشطة التجارية الدولية تتم عن طريق النقل البحري، عبر 11 ميناء تجاري نذكر منها: الجزائر، وهران، عنابة، سكيكدة، أرزيو، بتيونا، بجاية، مستغانم، غزوات، جيجل، تنس ودلس. أما فيما يتعلق بأعمال ترميم الهياكل الأساسية للموانئ فإن عدد قليل منها استفاد من هاته العملية باستثناء محطات النفط والغاز.

ه- النقل الحضري: يعتبر مشروع ميترو الجزائر والذي شمل كبداية ثلاثة ولاية كبرى وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، من أضخم المشاريع في قطاع النقل الحضري في المغرب العربي، كما أنه سيجعل من الجزائر أول مدينة في المغرب مجهزة بميترو الأنفاق. و ستعزز 14 مدينة من المدن الجزائرية بالتراموي في إطار المخطط الخماسي 2010-2014.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، سنة 2013.

لقد عرف قطاع النقل في الجزائر تحولا حقيقيا، حيث تم إنجاز عدد كبير من المشاريع و أخرى في طور الإنجاز لجعل هذا القطاع أكثر كفاءة وفعالية للمساهمة في التنمية الاقتصادية للبلاد. كما أنه من المتوقع للإستثمارات المتزايدة أن تعمل على تحسين البنية التحتية للنقل والتي ستؤدي بدورها إلى زيادة الطلب على العقار.وقدرت عدد المشاريع المسجلة لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للفترة 2002 - 2012 بـ 28.757 مشروع¹.

IV.3 الاستقرار السياسي: إن الاستقرار السياسي والأمن عاملان مهمان لجذب عدد أكبر من السياح وبالتالي ازدهار القطاع السياحي، والجزائر في الآونة الأخيرة عرفت استقرارا بعد السنوات الدامية، وهو ما جعل هذا القطاع في تطور مستمر - كما رأينا سابقاً- مما أدى إلى ارتفاع نسبة الاستثمار في هذا القطاع وبالتالي زيادة الطلب على العقار.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، سنة 2013.

خاتمة الفصل الثاني

تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسات النظرية لفكر توطين الأنشطة الاقتصادية وذلك من خلال توضيح معنى قرار التوطن وإبراز بعض النماذج والنظريات الرائدة للتوطن لنخلص إلى العوامل المؤثرة على قرار التوطن، وقد اتضح من خلال هذه الدراسة أن النقل يمثل العامل الرئيسي والمحدد وأحيانا الوحيد الذي يتدخل لتحديد التوطن في حين أن عوامل أخرى هامة وقع تناسيها وإهمالها حتى ولو أن أصحاب بعض النماذج تولوا في مرحلة لاحقة بعد بناء النموذج إدخال عناصر أخرى مثل نوعية التربة واليد العاملة وقوة التجمع في حين أن باحثين آخرين تولوا في فترات لاحقة إضافة عناصر جديدة أو تعديل النموذج.

وباعتبار أن بحثنا هذا يدرس العلاقة بين السوق العقارية ومدى تأثير هاته الأخيرة على عملية التوطن في ظل الضغط الذي تتعرض له تطرقنا في المبحث الثاني من هذا الفصل إلى دراسة السوق العقارية الجزائرية من وجهة تحليلية موضحين تطور قطاع العقار في الجزائر وهيكل السوق العقارية الجزائرية. وقد إتضح أن لهذا السوق أهمية معتبرة من الناحية الاقتصادية حيث يعتبر سوق الفرص الاستثمارية، وهو بذلك يساهم في زيادة الدخل القومي والقيمة المضافة بالإضافة إلى تقليص معدل البطالة؛ كما يحظى باهتمام مختلف المؤسسات المالية لما يتيح لها من فرص لاستثمار أموالها وتنمية استخداماتها.

كما تبين لنا أن الجزائر من أغنى الدول من حيث الثروة العقارية وذلك لتمييزها بمساحة جغرافية كبيرة ومتنوعة، إلا أنه وبالرغم من ذلك يُطرح مشكل العقار وبقوة كعائق للاستثمار على جميع المستويات وفي كل الميادين.

في المبحث الثالث من هذا الفصل تطرقنا إلى العوامل المتسببة في الضغط الذي يعيشه سوق العقار في الجزائر اليوم، وقد خلصنا إلى أن العقار بمختلف شرائحه ودون استثناء يشهد ضغطاً كبيراً وهذا راجع إلى حجم الاستثمارات المعتمدة في كامل القطاعات.

الفصل الثالث

مقدمة الفصل الثالث

تتعاضد أهمية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة يوماً بعد يوم كمحرك للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، وفي تحقيق التنمية بصفة عامة والتنمية المحلية بصفة خاصة، وذلك من خلال ما تقدمه من مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي من جهة، وفي الحد من البطالة من جهة أخرى.

تعتبر الجزائر أحد الدول التي أدركت أهمية هذا النوع من المؤسسات، حيث سعت جاهدة منذ تخليها عن سياسة الاقتصاد الموجه وتوجهها نحو اقتصاد السوق إلى تشجيع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وذلك بإنشاء هيكل تهتم خصيصاً بدعم وتأهيل هذه المؤسسات في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي وعبر كامل التراب الوطني، إلا أن هناك خصوصيات تتعلق ببعض المناطق التي يحفز فيها هذا النوع من الاستثمارات ومنه الجنوب الغربي، والتي تعتبر ولاية بشار عاصمته. هذه الأخيرة لها خصوصيات جغرافية ومناخية وثقافية تميزها عن باقي ولايات الوطن، ولهذا ارتأينا أن نقوم بدراسة ميدانية تقوم على مسح ميداني حول واقع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والعوائق التي تحد من تطورها واللجوء إلى الاستثمار فيها، و إبراز أحد أهم هذه العوائق ألا وهو مشكل العقار وتبيان أثر الضغط العقاري على توطيد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.

وقد اتبعنا في دراستنا هذه مناهج علمية لتحصيل المعلومات وجمع المعطيات وتحليلها واستخلاص النتائج التي تصب في الإشكالية الرئيسية للدراسة، وهي معرفة أثر الضغط العقاري على توطيد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار. وفي دراستنا هذه سنعتمد على طريقة الاستقصاء "Enquête" وهي من أكثر طرق جمع البيانات استخداماً عندما تكون الدراسة معتمدة على طريقة المعاينة أو المسح الاجتماعي بالعينة، وفي هذا الصدد قمنا بتصميم مجموعة من الأسئلة نرى أنها تصب في محاور الدراسة، ويتم الإجابة على هذه الأسئلة من خلال المستقصى وهذا ما يطلق عليه اسم الاستمارة الإحصائية أو الاستبيان " Le questionnaire"، وهذا الاستبيان موجه لأصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة النشطة في الولاية. ثم يتم تحليل المعطيات واختبار الفرضيات والخروج بنتائج وتوصيات، وهو ما سوف يتم معالجته في هذا الفصل من خلال المباحث الثلاثة التالية:

✓ مجتمع الدراسة الميدانية.

✓ منهجية الدراسة الميدانية.

✓ تحليل نتائج الدراسة الميدانية.

المبحث الأول: مجتمع الدراسة الميدانية

I. نبذة عن ولاية بشار:

تعتبر مدينة بشار من أقدم المدن الجزائرية، وهناك روايتين حول تسمية هذه المنطقة باسم "بشار"، الأولى تقول أن أصل الاسم من كلمة "البشار" أي حامل البشارة، وذلك أن عبد الملك السلطان التركي بعث بمستكشفين من شمال الوطن إلى الصحراء للبحث عن مصادر جديدة للمياه، حيث تم اكتشاف مصادر للمياه بهذه المنطقة من طرف أحد المستكشفين، فعاد بالبشارة إلى السلطان التركي، ومن تم كثر الحديث عن البشار الذي رجع بالأخبار السعيدة، فعرفت هذه المنطقة منذ ذلك الزمن بتسمية "بشار".

أما الرواية الثانية فتقول أن المنطقة عرفت بتلك التسمية نسبة إلى النقيب الفرنسي "كولومب بيشار" الذي دخلها عام 1857 حيث تمركزت جيوشه بالمنطقة، وسميت "بشار" نسبة لإسمه.

1. الموقع الجغرافي لولاية بشار:

تقع ولاية بشار على بعد حوالي 1000 كلم جنوب غرب العاصمة الجزائرية، يحدها شمالاً ولايتي البيض والنعام، جنوباً ولايتي أدرار و تندوف، شرقاً ولاية أدرار وغرباً المملكة المغربية. والشكل رقم (III-1) يوضح موقع ولاية بشار على الخريطة الجغرافية للجزائر:



Source :<http://fr.wikipedia.org/wiki/Algérie>,(02.02.2013). تاريخ التصفح.

2. المساحة والتعداد السكاني: تتربع ولاية بشار على مساحة تبلغ 161400 كلم²، أي بمعدل 6,77 % من المساحة الإجمالية للجزائر، منها 680000 هكتار صالحة للزراعة، إلا أن المساحة المستغلة منها لا تتعدى 30000 هكتار. تشغل أكثر من 3215 فلاح.

1.2 التقسيم الإداري: تتكون الولاية من 21 بلدية موزعة على 12 دائرة. أقرب بلدية إلى مقر الولاية هي بلدية قنادسة وتبعد عن مقر الولاية بـ 20 كلم، أما أبعد بلدية فهي بلدية قصابي وتبعد بـ 404 كلم

عن مقر الولاية. والجدول التالي يبين التقسيم الإداري للولاية: والجدول رقم(III-1): يبين التقسيم الإداري لولاية بشار:

الرقم	الدائرة	البلدية
01	بشار	بشار
02	بني ونيف	بني ونيف
03	لحمر	لحمر
		موغل
		بوكايس
04	قنادسة	قنادسة
		مريجة
05	تاغيت	تاغيت
06	عبادلة	عبادلة
		عرق فراج
		مشرع هواري بومدين
07	تبليالة	تبليالة
08	إقلي	إقلي
09	بني عباس	بني عباس
		تامنرت
10	الواتة	الواتة
11	كرزاز	كرزاز
		بني يخلف
		تيمودي
12	أولاد خضير	أولاد خضير
		قصابي

المصدر: تقرير مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية بشار، سنة 2008.

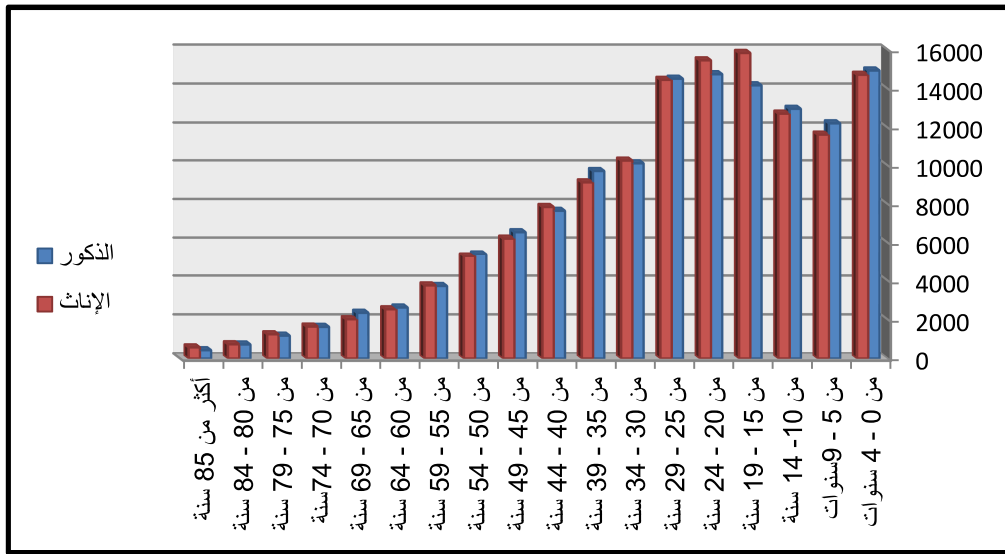
2.2 التعداد السكاني: بلغ عدد سكان ولاية بشار حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2010، 271577 نسمة، توزع حسب الجنس والسن كمايلي:

الجدول رقم (III-2): يمثل توزيع عدد السكان بولاية بشار حسب الجنس والسنة:

فئة العمر	الذكور	الإناث	المجموع
من 0 - 4 سنوات	14934	14715	29649
من 5 - 9 سنوات	12222	11643	23865
من 10 - 14 سنة	12967	12720	25687
من 15 - 19 سنة	14173	15834	30007
من 20 - 24 سنة	14743	15455	30198
من 25 - 29 سنة	14511	14455	28966
من 30 - 34 سنة	10112	10253	20365
من 35 - 39 سنة	9712	9125	18837
من 40 - 44 سنة	7654	7851	15505
من 45 - 49 سنة	6542	6211	12753
من 50 - 54 سنة	5383	5276	10659
من 55 - 59 سنة	3721	3750	7471
من 60 - 64 سنة	2616	2524	5140
من 65 - 69 سنة	2345	2014	4359
من 70 - 74 سنة	1622	1637	3259
من 75 - 79 سنة	1172	1243	2415
من 80 - 84 سنة	719	729	1448
أكثر من 85 سنة	424	570	994
المجموع	135572	136005	271577

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات، سنة 2010.

والشكل رقم (III-2): يبين التمثيل البياني لتوزيع عدد السكان بولاية بشار حسب الجنس والسن



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (41).

يظهر الشكل التقارب الكبير في عدد الذكور والإناث بالولاية، بالإضافة إلى ارتفاع الفئة العمرية (15-44 سنة)، وهي الفئة القابلة للعطاء والإنتاج.

أما من حيث توزيع السكان على مختلف جهات الولاية أو بلديات الولاية والكثافة السكانية بكل بلدية فهو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (III-3): توزيع سكان ولاية بشار حسب البلديات:

البلدية	عدد السكان	المساحة	الكثافة/المساحة
بشار	163576	50501	32.39
بني ونيف	12725	6600	0.77
لحمر	1984	820	2.42
موغل	809	640	1.26
بوكايس	1107	1760	0.63
القنادسة	13663	2770	4.93
مريجة	611	2270	0.27
تاغيت	6567	8040	0.82
العبادلة	13888	2870	4.84
عرق فراج	4416	6410	0.69
مشرع هواري بومدين	3062	2820	1.09
تبليالة	5486	60560	0.09

1.08	6220	6736	إقلي
1.06	10040	10676	بني عباس
0.40	3130	1256	تاممرت
0.95	7950	7550	الواتة
0.48	10520	5032	كرزاز
0.95	2615	2485	بني يخلف
0.39	6175	2414	تيمودي
2.24	1920	4304	أولاد خضير
1.45	2220	3230	قصابي
1.68	161400	271577	المجموع

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و الحرف التقليدية لولاية بشار سنة 2010.

3.2 التعليم بالولاية: بلغت نسبة الأمية سنة 2013 في الولاية 15%، والجدول رقم (III-4): يوضح

التركيبة النسبية للسكان البالغين 6 سنوات فأكثر حسب المستوى التعليمي بولاية بشار:

النسبة (%)	المستوى التعليمي
15,3	بدون تعليم
0,1	يقرأ ويكتب
25,4	ابتدائي
30,2	متوسط
21,6	ثانوي
7,4	جامعي
100	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات، سنة 2013.

4.2 الثروات الطبيعية بالولاية: تحتوي الولاية على ثروات كثيرة يمكن أن تؤهلها إلى أن تحتل قطب

صناعي هام، و هذا ما يوضحه الجدول التالي :

الجدول رقم (III-5): أهم الثروات في ولاية بشار.

أغراض الاستخدام	الموقع	طبيعة المادة
مواد غذائية الصناعة الكيماوية	بشار ، القنادسة ، سبخة المالح	الملح
إنتاج الحصى ، الصابورة و الجير	واد النهلة بشار	الحجر الجيري
إنتاج الإسمنت	جبل مجوز	
إنتاج الحصى	تاغيت ، إقلي	
إنتاج الحصى و الجير	البرقة ، بني ونيف	
السيراميك العادي(الطوب و البلاط)	بني عباس	الطين
السيراميك عالي الجودة	تبلبالة	
إنتاج السيراميك	بن زيرق ، بشار	الحجر
إنتاج الطوب	البرقة	مرنس
/	القنادسة	الجبس
/	واد قير ، العبادلة	
الحفر الطينية الصناعة الكيماوية	دريسة ، تبلبالة	برييتين
الطوب ، الزجاج ، الجير	تاغيت ، بني عباس ، إقلي ، تبلبالة	الرمل
الحجارة للبناء	واد درمرن ، تبلبالة	/
الصناعة الكيماوية المعادن السيراميك	جبل قطارا	/
مجموعات الحرف التقليدية	زريقات ، العبادلة	/
مجموعات الزخرفة	قصابي	وردة الرمل

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و الصناعات التقليدية لولاية بشار 2010.

II. واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية:

تحتل ولاية بشار المرتبة 32 من حيث عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الناشطة من مجموع ولايات الوطن، وهذا إلى غاية الثلاثي الأول من سنة 2013، أما ترتيبها بالنسبة لولايات الجنوب فقد تراجعت إلى المرتبة الرابعة بعد ولاية ورقلة وغرداية وبسكرة، بعدما كانت تحتل المرتبة الثالثة لأربع سنوات الماضية.

وقد عرفت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة تطوراً ملحوظاً من حيث العدد في السنوات الأخيرة بولاية بشار، حيث بلغ عددها 4504 مؤسسة حتى نهاية الثلاثي الأول من سنة 2013، ويرجع هذا الإقبال المتزايد للشباب على الاستثمار في هذا النوع من المؤسسات إلى عدة أسباب نذكر منها:

- السياسة الحكومية الرامية إلى تشجيع القطاع الخاص وإسهامه في الناتج الإجمالي المحلي؛
- زيادة عدد خريجي المعاهد والجامعات ومراكز التكوين بالولاية؛
- الدعم الحكومي الخاص والامتيازات المقدمة من طرف الدولة للمنطقة؛
- تطور الفكر الاستثماري لدى سكان الولاية، وعدم الاتكال على الدولة في عملية التوظيف؛
- ارتفاع نسبة البطالة بالولاية، حيث فاقت سنة 2013 كما رأينا سابقاً، 15%؛
- اتساع السوق المحلية وزيادة حاجيات السكان بالولاية، في ظل توفر المادة الأولية.

II.1 توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب فروع النشاط:

ينشط أكثر من 50% من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية في قطاع البناء والأشغال العمومية، فيما تتوزع النسبة الباقية بين الأنشطة الأخرى.

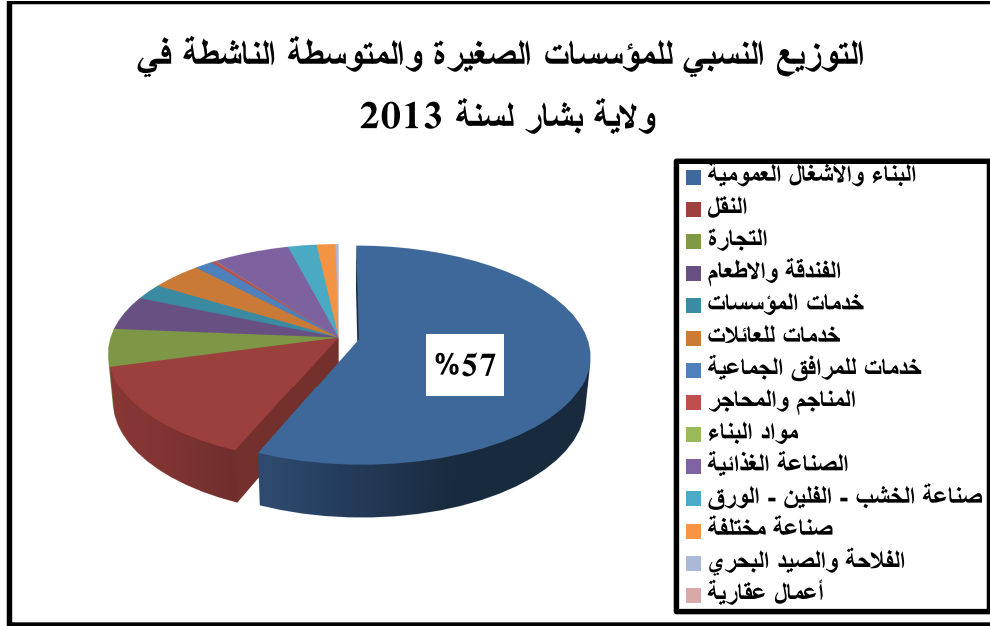
والجدول رقم (III-6): يبين توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب فروع النشاط:

عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتواجدة في الولاية	فروع النشاط
2542	البناء والأشغال العمومية
645	النقل
250	التجارة
227	الفندقة والإطعام
107	خدمات المؤسسات
185	خدمات للعائلات
67	خدمات للمرافق الجماعية
15	المناجم والمحاجر
2	مواد البناء
280	الصناعة الغذائية
104	صناعة الخشب - الفلين - الورق
68	صناعة مختلفة
10	الزراعة والصيد البحري
2	أعمال عقارية
4504	المجموع

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

من خلال الجدول يتضح أن أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار تنشط في قطاع البناء والأشغال العمومية تليها المؤسسات الناشطة في قطاع النقل بـ 645 مؤسسة، ثم تليها المؤسسات التجارية ثم الخدمية، فيما نلاحظ قلة في قطاع الصناعة، وغياب بعض الصناعات كليا كصناعة الحديد والصلب، النسيج، الجلد، المطاط والبلاستيك، وهذا راجع إلى ندرة المادة الأولية بالولاية من جهة وتطلب هذه الصناعات للخبرة والكفاءة وإس المال الكبير.

والشكل رقم (III-3): يوضح التوزيع النسبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب فروع النشاط:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

II.2 توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب الجهات:

تتمركز أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار بمقر الولاية أي بمدينة بشار، وهذا راجع لعدة أسباب منها: تمركز أغلب السكان بمدينة بشار بالإضافة إلى القرب من المؤسسات المالية التي تمول هذه المؤسسات و بصفة عامة وفرة الوسائل المادية والمعنوية والبنية التحتية التي تؤدي إلى سهولة الإنشاء والسير الحسن بعد الإنشاء.

والجدول رقم (III-7): يبين توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب البلديات:

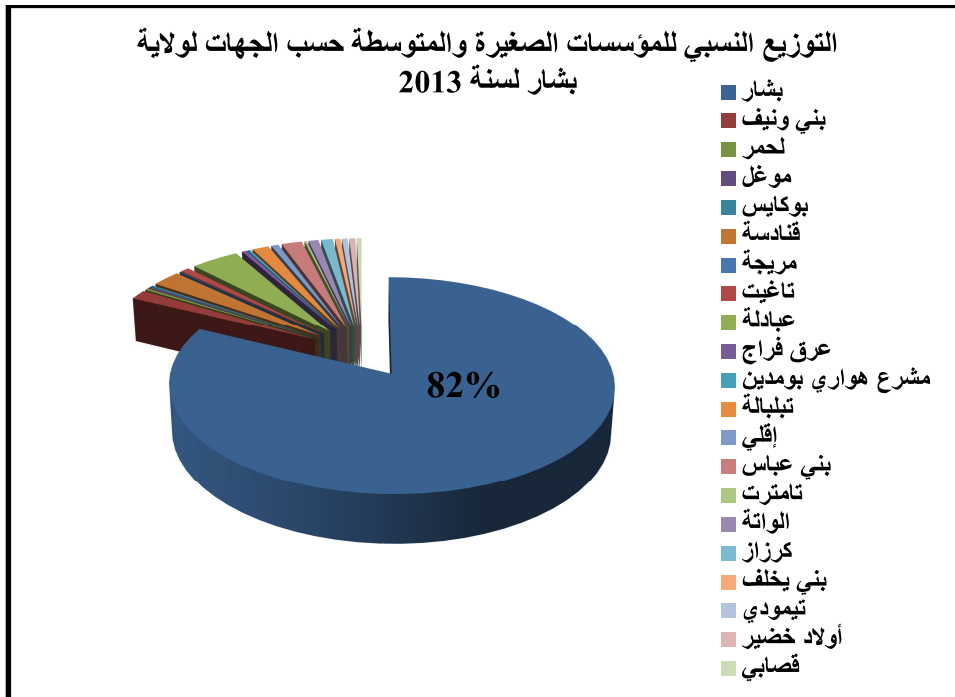
البلدية	عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة
بشار	3700
بني ونيف	66
لحمر	14
موغل	11
بوكايس	11

110	قنادسة
03	مريجة
34	تاغيت
182	عبادلة
19	عرق فراج
11	مشرع هواري بومدين
63	تيلبالة
28	إقلي
77	بني عباس
09	تامترت
38	الواتة
44	كرزاز
21	بني يخلف
22	تيمودي
23	أولاد خضير
18	قصابي
4504	المجموع

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

يتضح من الجدول أعلاه أن أكثر من 80% من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الناشطة على مستوى الولاية تتوطن ببلدية بشار، فيما تتوزع أقل من 20% على باقي البلديات.

والشكل رقم (III-4): يوضح التوزيع النسبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب البلديات:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

II.3 مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التشغيل بولاية بشار:

تعتبر المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار أحد الأسباب المهمة في تخفيض نسبة البطالة بهذه الولاية، حيث تشغل 12329 عامل¹.

1. توزيع اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب فروع النشاط:

يمكن توضيح توزيع اليد العاملة حسب فروع النشاط من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم (III-8): توزيع اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب فروع النشاط:

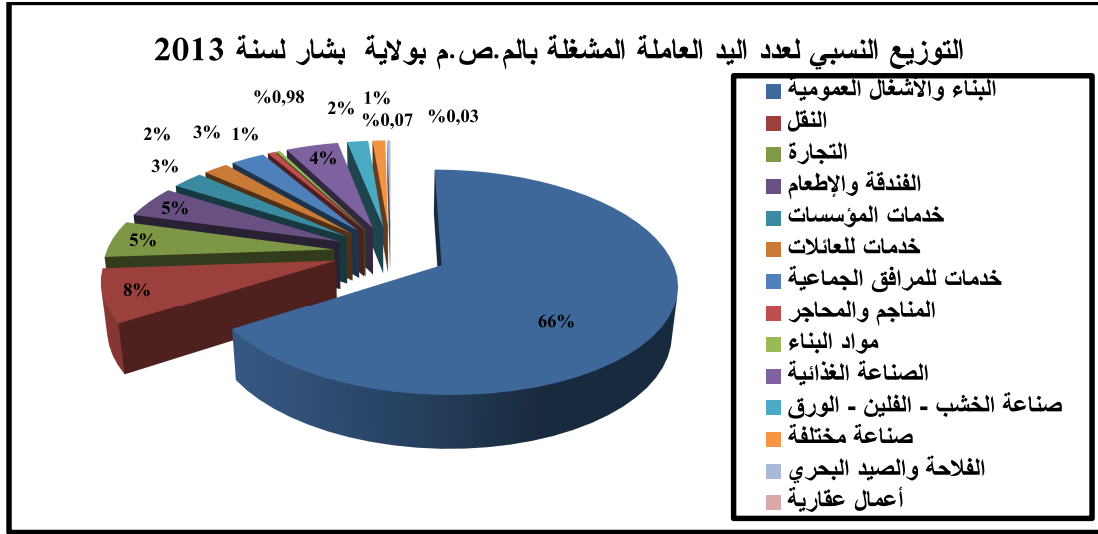
عدد اليد العاملة المشغلة	فرع النشاط
8136	البناء والأشغال العمومية
974	النقل
669	التجارة
580	الفندقة والإطعام
323	خدمات المؤسسات
255	خدمات للعائلات
350	خدمات للمرافق الجماعية
78	المناجم والمحاجر
40	مواد البناء
543	الصناعة الغذائية
218	صناعة الخشب - الفلين - الورق
132	صناعة مختلفة
29	الزراعة والصيد البحري
2	أعمال عقارية
12329	المجموع

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

من خلال الجدول يتضح أن أكثر من نصف اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة تشتغل بقطاع البناء والأشغال العمومية، وهذا طبيعي إذا ما قورن بعدد المؤسسات التي تشتغل بهذا القطاع بالإضافة إلى طبيعة

¹ حسب إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار لسنة 2013

العمل فيه، والذي يتطلب عدد كبير من العمال. والشكل رقم(III-5): يوضح التوزيع النسبي لعدد اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب فروع النشاط:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة

2013.

2. توزيع اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات:

من الطبيعي أن يكون أغلب اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة هو ببلدية بشار وهذا لأنه كما رأينا سابقاً أن 82% من هذه المؤسسات تتمركز بهذه البلدية، والجدول رقم(III-9): يوضح توزيع اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب البلديات:

البلدية	عدد اليد العاملة المشغلة
بشار	10188
بني ونيف	213
لحمر	62
موغل	55
بوكايس	58
قنادسة	223
مريجة	14
تاغيت	119
عبادلة	427
عرق فراج	60
مشرع هواري بومدين	22
تيلبالة	138

90	إقلي
167	بني عباس
57	تامترت
74	الواتة
137	كرزاز
49	بني يخلف
40	تيمودي
76	أولاد خضير
60	قصابي
12329	المجموع

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

III. السوق العقاري بالولاية:

تشهد ولاية بشار في السنوات الأخيرة رغم شساعة مساحتها ضغطاً عقارياً كبيراً في كل القطاعات، ويرجع ذلك إلى زيادة الطلبات على السكن بالنسبة للعقار الحضري و زيادة الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الأخرى. لذا سنداول من خلال هذه النقطة معرفة حجم الضغط الذي يتعرض له العقار في كل قطاع.

III.1 العقار السكني:

يعتبر العقار السكني أكثر شرائح العقار تعقيداً بالولاية، ويرجع السبب في ذلك إلى النمو الديمغرافي المتسارع الوثيرة في السنوات الأخيرة، وكما رأينا سابقاً فإن عدد سكان ولاية بشار بلغ 271577 نسمة حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2010، كما أن أغلب السكان من الفئة العمرية (15- 44 سنة)، وهي الفئة القابلة للعطاء والإنتاج، كما تعتبر الفئة الأكثر طلباً على الوحدات السكنية. وفيما يلي عرض لتوزيع السكنات بولاية بشار للسنوات 2007، 2008 و2009 كما هو مبين في الجدول رقم (III-10):

السنوات	2007	2008	2009
عدد السكنات الموزعة	1487	3366	3553

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء.

يظهر الجدول العدد الهائل للسكنات الموزعة خلال الثلاث سنوات المذكورة، وكيف تضاعف التوزيع إلى ما يقارب ثلاثة أضعاف في غضون سنتين فقط.

هذا وقد تعد الطلبات خيالية إذا ما قورنت بعدد السكنات الموزعة في هاته السنوات، والجدول رقم(III-11): يوضح عدد الطلبات على الوحدات السكنية لنفس السنوات المذكورة آنفاً:

السنوات	2007	2008	2009
عدد الطلبات	26971	19645	21849

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء.

من خلال الجدول أعلاه يتضح أنه في سنة 2007 لم يحقق من عدد الطلبات سوى 5,51%، أما في سنة 2008 فقد تم تحقيق 17,13% من الطلبات وفي سنة 2009 انخفضت النسبة إلى 16,26%، وهو ما يؤكد حجم الضغط الذي يعيشه العقار السكني بالولاية.

III.2 العقار الفلاحي:

يشهد العقار الفلاحي بولاية بشار ضغطاً كبيراً في السنوات الأخيرة ويمكن إرجاع ذلك إلى عدد الاستثمارات الهائلة في هذا المجال، والذي جاء نتيجة الدعم الحكومي والمبالغ الضخمة التي خصصت لهذا للنهوض بهذا القطاع، والجدول رقم(III-12): يوضح توزيع عدد المستفيدين من الأراضي الفلاحية في القطاع الفلاحي بولاية بشار حسب البلديات للفترة 2010-2012 حسب إحصائيات مديرية الفلاحة بالولاية:

البلدية	عدد المستفيدين	المساحة المهيأة (هكتار)	المساحة المستغلة (هكتار)
بشار	380	8672	8031
بني ونيف	10	2100	715
لحمر	37	3538	290
موغل	35	1292	240
بوكايس	12	560	123
قنادسة	33	2721	373
مريجة	29	300	121
تاغيت	21	4095	2358
عبادلة	21	11559	5114
عرق فراج	12	3244	191
مشرع هواري بومدين	17	1796	304
تبلبالة	10	2460	1433

130	1649	23	إقلي
380	429	30	بني عباس
63	836	26	تاممرت
805	933	12	الواتة
211	683	27	كرزاز
361	448	33	بني يخلف
95	496	12	تيمودي
1103	588	15	أولاد خضير
261	570	35	قصابي
22187	49484	830	المجموع

المصدر: مديرية الفلاحة لولاية بشار 2013.

من خلال الجدول أعلاه يتبين أن عدد المستفيدين من الأراضي الفلاحية على مستوى الولاية للفترة 2010-2012 بلغ 830 مستثمر وهو عدد كبير إذا ما قورن بعدد سكان الولاية، كما أن المساحة المهيأة من طرف الدولة لاستغلالها في هذا القطاع في نفس الفترة بلغت 49484 هكتار ورغم أنها لم تستغل كاملة إلا أن النسبة الكبيرة منها مستغلة حيث قدرت هذه النسبة بـ 44,83% وهي نسبة كبيرة توحى بحجم الطلب على العقار الفلاحي والضغط الممارس على هذا الأخير.

كما يتبين من خلال الجدول أن أغلب المستفيدين وأكبر مساحة مستغلة هما على مستوى بلدية بشار أي بمقر الولاية، وذلك تمركز أغلبية السكان بها، بالإضافة إلى توفر الظروف وقرب المستثمرين من البنوك و مؤسسات الدولة الداعمة للاستثمار في هذا القطاع.

III.3 العقار الصناعي:

رغم وجود منطقتين صناعيتين ومنطقتي نشاط، ورغم ما تتوفر عليه ولاية بشار من ثروات يمكن إستغلالها للنهوض بالولاية في القطاع الصناعي إلا أنه وللأسف الشديد يبقى الاستثمار في هذا المجال يكاد لا يذكر. ويمكن إرجاع السبب إلى إستغلال العقار الصناعي أو الاقتصادي بصفة عامة لأغراض أخرى، غير تلك التي منح لأجلها، وقد تم فتح فرع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2013 والتي يراهن عليها لإعادة صياغة سياسة جديدة تتكفل بالعقار الصناعي بالولاية لإشراكه في عملية التنمية.

والجدول رقم (III-13): يوضح واقع العقار الصناعي بولاية بشار إلى غاية سنة 2010:

توافر في الحافظة العقارية		توافر إجمالي		الولاية
المساحة الكلية (م ²)	عدد القطع	المساحة الكلية (م ²)	عدد القطع	بشار
466 30	2	786 157	6	

المصدر: موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ويتوقع أن يعرف قطاع الصناعة في ولاية بشار إستفاقة نظراً لزيادة الطلبات على العقار الصناعي وعدد القطع الموزعة على المستثمرين في هذا المجال في الآونة الأخيرة، والجدول رقم (III-14): يوضح طبيعة المشاريع الصغيرة والمتوسطة التي استفادت من الأراضي ومكان تموقعها والمساحة الممنوحة لكل مستثمر للفترة 2011-2012:

المساحة (م ²)	الموقع	طبيعة المشروع
3000	بني ونيف	نجارة الألمنيوم والخشب + صناعة مواد البناء
2000	منطقة النشاطات بشار	مواد البناء والأشغال
2500	منطقة النشاطات بشار	وحدة لصناعة مادة الطلاء
1500	بشار	إنتاج مواد البناء
2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	حظيرة إنتاج مواد البناء
600	بني عباس	صناعة الصفائح
1250	بشار	إنتاج مواد البناء
1250	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
1250	منطقة النشاطات الجديدة بشار	حظيرة إنتاج مواد البناء
1250	منطقة النشاطات الجديدة بشار	حظيرة إنتاج مواد البناء
1250	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
5000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
25000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
1250	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد التنظيف
2500	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء

2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج الخرسانة
5000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج المشروبات و المياه الغازية
20000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	وحدة لصناعة القوالب الإسمنتية
14000	المنطقة الصناعية القديمة بشار	صناعة مواد البناء
20000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	محطة لإنتاج الدقيق
3000	الواعة	وحدة لإنتاج الرخام
3000	الواعة	نجارة الألمنيوم والخشب
5000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
2500	بشار	نجارة عامة + إنتاج مواد البناء
226	بشار	صناعة المواد الجبسية
20000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
2000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج الخرسانة
2000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج الخرسانة
2000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
5000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج البلاط
1500	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج البلاط
2000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء والأشغال العمومية
12000	المنطقة الصناعية القديمة بشار	إنتاج أنابيب Amé tôle
150000	العبادلة	مصنع الآجور
6000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	إنتاج الأثاث لمختلف الأنواع
600000	منطقة بن زيرق	مصنع الاسمنت
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء

625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
625	منطقة النشاطات الجديدة بشار	إنتاج مواد البناء
10000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	وحدة لتكوين الدراجات النارية والهوائية
3200	منطقة النشاطات الجديدة بشار	وحدة لصناعة الأسرة
8000	جنين ضيف الله - بشار	توسعة مصنع الآجور
20000	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	وحدة لتعبئة أكياس الاسمنت
2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	صناعة المسامير والبراغي + Trille à soudé
6417	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	وحدة لتكوين أجهزة التبريد
2500	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	مصنع لتكوين الآلات الكهرومنزلية
3600	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	وحدة لصناعة حفاظات الأطفال
6417	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	تحويل وصناعة مختلف أنواع الورق والبلاستيك
6376	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	حاضنة صناعية لتفقيس البيض
3869	المنطقة الصناعية الجديدة بشار	محطة مركزية لإنتاج الخرسانة
2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	وحدة نجارة عامة
2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	وحدة لتعبئة أكياس الاسمنت وإنتاج الخرسانة
2500	منطقة النشاطات الجديدة بشار	وحدة لصناعة البلاط ومواد البناء
5000	منطقة النشاطات الجديدة بشار	جمع وتحويل النفايات إلى مواد أولية
1025830		المجموع

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013. من خلال الجدول أعلاه يتبين حجم الاستثمار في القطاع الصناعي بولاية بشار و عدد الطلبات للمستثمرين الجدد في هذا المجال والمساحة المستغلة لذلك والتي قدرت للفترة 2011 - 2012 بـ **102,583 هكتار**، حيث تتوطن أغلب المؤسسات الجديدة بالمنطقة الصناعية الجديدة ومنطقة النشاطات الجديدة، وهذا نظراً لتوفر هاتين الأخيرتين على البنية التحتية ووسائل الإتصال ووقوعها بالقرب من التجمعات السكانية.

III.4 العقار السياحي:

1. **الواقع السياحي بالولاية:** تحظى ولاية بشار بالعديد من المؤهلات التي تبرز الطابع الصحراوي لها، وذلك من خلال مناظرها وواحاتها الخلابة ورمالها الذهبية وقصورها العتيقة.

إن واقع السياحة بولاية بشار يعرف تحسناً من سنة إلى أخرى، وهذا نتيجة التزايد المسجل في عدد السواح وخاصة الوافدين من ولايات الشمال، بالإضافة إلى مواصلة انجاز المرافق السياحية وتزايد عدد الجمعيات السياحية الجديدة وكذا الطلبات الكثيرة لإنشاء وكالات سياحية، وزيادة الطلبات للاستثمار في قطاع السياحة من طرف الخواص وبداية إجراءات انجاز هياكل فندقية وسياحية كانت مبرمجة ضمن مخطط التوجيه والتهيئة السياحية. والجدول رقم(III-15): يمثل المشاريع السياحية التي تم قبولها في ولاية بشار لسنة 2012:

المساحة (م ²)	الموقع	طبيعة المشروع
2100	بني ونيف	محطة خدمات
20000	لحمر	محطة خدمات + مركب سياحي
1500	العبادلة	مركب سياحي + نزل
1500	قنادسة	مركب سياحي
1500	العبادلة	مركب سياحي
1500	العبادلة	مركب سياحي
25000	العبادلة	مشروع مخيم سياحي ومحطة خدمات
15000	تنبالة	فندق + مسبح + غرف تبريد + مخيم
5000	عرق فراج	مخيم سياحي + نزل + مقهى
10000	بني ونيف	محطة خدمات + فندق + مطعم + مقهى
1500	بني ونيف	نزل طريق
40000	لحمر	مركب سياحي
5000	تاغيت	فندق + مقهى + مطعم
18000	تاغيت	مركب سياحي
6000	لحمر	مركب فندي
800	العبادلة	مطعم + مقهى + محلات تجارية
40000	لحمر	مخيم سياحي + حديقة تسلية وترفيه
20000	بشار	مركب سياحي
20000	بشار	مركب سياحي
234400		المجموع

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار، سنة 2013.

من خلال الجدول أعلاه يتبين أن اللجنة المكلفة بدراسة ملفات الاستثمار على مستوى ولاية بشار قبلت 19 مشروعاً سياحياً لسنة 2012 وقد منحت مساحة تتربع على 23,44 هكتار لتجسيد هذه المشاريع على أرض الواقع، وتعتبر هذه قفزة نوعية للولاية في مجال السياحة لم يسبق لها مثيل.

2. مناطق التوسع السياحي: تتوفر ولاية بشار على منطقتين للتوسع السياحي وهي منطقة واكدة التابعة لبلدية بشار المساحة الإجمالية 77 هكتار والقابلة للتهيئة 25 هكتار، ومنطقة بني عباس مساحتها الإجمالية 72 هكتار والقابلة للتهيئة 2,19 هكتار إضافة إلى ثلاثة مناطق مقترحة للتوسع السياحي وهي: بني ونيف (20 هكتار)، عرق فراج (15 هكتار)، و تبلباله (10 هكتار) وهي قيد الدراسة. بالإضافة إلى مناطق النشاطات السياحية وهي: منطقة مريجة (12,86 هكتار)، تاغيت (20 هكتار) و إقلي (10 هكتار) وهي قيد الدراسة¹.

3. مشكل العقار السياحي: في إطار عمل اللجنة الولائية لتحديد الموقع وكذا ترقية الاستثمار تم تسجيل اعتراض عدة مستثمرين على قطع الأراضي التي منحت لهم، حيث أنهم يقدمون في طلباتهم أراضي خارج مناطق التوسع السياحي، وذلك راجع لعدم وجود تهيئة بها ، فنقترح عليهم مناطق أخرى، والمناطق التي كانوا يرغبون فيها تكون قد منحت لمستثمرين آخرين خارج قطاع السياحة، أو ترفض لأسباب تقنية أو تكون محمية أو مخصصة لإنجاز مشاريع خاصة بالدولة، وهذا ما يجبر المستثمر على إلغاء مشروعه نهائياً أو قبول القطعة الأرضية المقترحة له لعدم وجود خيار أمامه، وقد تكون المنطقة المقترحة تنعدم فيها عدة عوامل لها علاقة بالاستثمار مثل قنوات المياه الصالحة للشرب، النقل، الكهرباء، المواصلات... إلخ، قد تقدم له ضمانات لإنجاز هذه المنشآت القاعدية، لكن هذا غير كافي ولا يشجع الاستثمار بالمنطقة.

¹ تقرير مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية ومديرية السياحة والصناعات التقليدية لولاية بشار لسنة 2012.

المبحث الثاني: منهجية الدراسة الميدانية

سنتناول في هذا المبحث نوع الدراسة والمنهج المستخدم في الدراسة الميدانية، طرائق جمع البيانات، وفي الأخير سنتطرق إلى تصميم الاستبيان وتحديد حجم العينة.

I. نوع الدراسة والمنهج المستخدم في الدراسة الميدانية:

تحدد الأهداف والخطوط العريضة التي تنطلق منها أي دراسة في طبيعة البحث ونوعه، وعليه فدراستنا تقع ضمن الدراسات الوصفية التحليلية مع الدراسة الميدانية التي تستهدف تحديد أثر ضغط سوق العقار على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.

يتيح هذا النوع من الدراسات فرصة الوقوف على الوضع الراهن لأبعاد الاستثمار في هذا النوع من المؤسسات، أي المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وخصائصها من ناحية، كما تمنح فرصة تحديد المعوقات أو المشكلات التي تقف حائلاً أمام هذا النوع من المؤسسات وإبراز أثر كل مشكل و حدة تأثيره على ترقية وتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والاستثمار فيها.

I.1 المنهج المستخدم:

المنهج هو الطريقة المؤدية إلى الوصول إلى نتيجة ما في العلوم بواسطة مجموعة من القواعد العامة التي تهيمن على سير العمل وتحدد عملياته حتى يصل إلى نتيجة علمية. و بمعنى آخر يشير مفهوم المنهج إلى الطريقة التي يتبعها الباحث لدراسة موضوع البحث ويرتبط بالمنهج الملائم للبحث ارتباطاً وثيقاً بكل من موضوع البحث وأهدافه.

و لما كان الموضوع يستعصي على المنهج الواحد، لجأنا إلى الاستفادة من التكامل المنهجي باستخدام أكثر من منهج وفقاً لمبدأ المرونة والكفاءة المنهجية، فقد استعنا بالمنهج الوصفي كمنهج تحدده الدراسة الوصفية، وهذا المنهج يهدف إلى جمع الحقائق والبيانات عن ظاهرة أو موقف معين، ثم قمنا بتحليل هذه الحقائق للوصول إلى تصميمات بشأن الموقف أو الظاهرة موضوع الدراسة، أي أننا اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي وذلك بوصف الظاهرة ثم تحليلها وهذا ما رأيناه مناسباً لعلاج موضوع بحثنا.

I.2 نوع الدراسة:

لا تقتصر طرائق الدراسة على منهج واحد فقط، بل يمكن توظيف العديد من المناهج وفقاً لمبدأ المرونة والكفاءة المنهجية، بل وتحتاج كل طريقة إلى أداة بواسطتها تجمع البيانات، فإذا كانت طبيعة الدراسة هي التي تحدد المنهج وهذا الأخير هو الذي يحدد طريقة البحث، ولهذا فإن دراستنا ستعتمد على أسلوب المعاينة، حيث تستهدف الدراسة عينة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار وهي مجتمع

الدراسة، وتعتبر الدراسة الميدانية من وجهة نظرنا طريقة يمكن من خلالها جمع البيانات ودراستها والخروج بنتائج تعطينا إجابات لأهم التساؤلات المتفرعة من الإشكالية الرئيسية، والمتمثلة في معرفة مدى تأثير الضغط العقاري على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.

وعليه سوف نعتمد في دراستنا الميدانية على المنهج الوصفي التحليلي، والذي ينقسم بدوره إلى شقين، الشق الأول يعتمد على الخروج الميداني وجمع البيانات من الهيئات المختصة في الولاية وتحليلها، أما الشق الثاني فسنقوم من خلاله بدراسة استقصائية تعتمد على بناء استبيان موجه لمسيري المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار، وذلك بالاعتماد على الوسائل التالية:

❖ المقابلات والزيارات الميدانية للمسؤولين بالولاية (مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية، مديرية مسح الأراضي، مديرية أملاك الدولة، مديرية الطاقة والمناجم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة العقارية، مديرية السياحة، مديرية الفلاحة، مصالح الولاية المختصة)، وذلك لتوضيح مغزى الموضوع وجمع البيانات.

❖ المجالات والوثائق الداخلية الصادرة عن المؤسسات المعنية والتي لها علاقة بالموضوع. اعتمدنا استبياناً مكوناً من مجموعة من الأسئلة تتضمن 24 سؤالاً، بحيث نتمكن من خلال البيانات الأولية إلى إعطاء وصف دقيق لصاحب المؤسسة والتعرف على طبيعة المؤسسة ومكان إقامتها ومجال نشاطها، ثم إبراز معوقات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قبل وبعد الإنشاء على مستوى الولاية، ثم من خلال جملة من الأسئلة نحاول أن نوضح مدى تأثير الضغط العقاري على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية.

I. طرائق جمع البيانات:

هناك عدة طرائق يمكن للباحث استخدامها عند القيام بجمع البيانات اللازمة للبحث، بما أن المنهج الذي نستخدمه في الدراسة الميدانية يعتمد على منهجين، الأول يتمثل في أسلوب الخروج الميداني وجمع البيانات الإحصائية من الهيئات المختصة في الولاية وتحليلها، أما الثاني فيتمثل في أسلوب المعاينة.

ولاستخدام هذين المنهجين سوف نعتمد على عدة طرائق والتي سوف يتم التأكد من خلالها من صحة الفرضيات، وتتمثل هذه الطرائق في مايلي:

1. المقابلة:

المقابلة هي عبارة عن تبادل لفظي يتم بين القائم بالمقابلة وبين المبحوث وما قد يرتبط بذلك التبادل اللفظي من استخدام تعبيرات الوجه ونظرة العين والسلوك العام.

2. الاستجواب:

من البديهي أن الاستجواب الجيد هو الاستجواب القصير وهذا بناءً على:

- أن الحاجة إلى المعلومات غير محددة في حين أن طول استمارة الاستجواب محددة، مما يستوجب الإحاطة الجيدة بالإشكالية.
- كلما كان الاستجواب قصيراً، كان احتمال رفض الأفراد له ضئيلاً.

3. استمارة الاستقصاء:

هي مجموعة من الأسئلة المتتابعة التي تقدم للمبحوث قصد الوصول إلى حقائق جديدة عن الموضوع أو التأكد من معلومات متعارف عليها لكنها غير مدعمة بحقائق¹. وتسمى أيضاً بالاستبيان وهي أداة لجمع المعلومات تضم عدداً من الأسئلة يطلب من المبحوث الإجابة عليها، ويرى البعض بأنها صحيفة تحوي العدد الكافي من الأسئلة التي يرى الباحث بأن الإجابة عنها تفي بما يتطلب من البيانات.

II. تصميم الاستبيان وتحديد حجم العينة:**II.1 مفهوم الاستبيان:**

تعرف استمارة الاستبيان بأنها استمارة إحصائية مستخدمة لجمع البيانات، وهي عبارة عن وعاء كتابي يحتوي على مجموعة من الأسئلة التي تمكن الباحث من جمع البيانات التي يحتاجها من وحدات العينة المختارة، وإن الإعداد والتصميم الجيد لقائمة الأسئلة يمثل أحد العوامل الحاكمة لنجاح الاستبيان ومن أهم أنواع الأسئلة التي يتضمنها الاستبيان²:

- أ. السؤال المفتوح: وهو طرح السؤال مع إعطاء الحرية المطلقة للمجيب في التعبير عن رأيه.
- ب. السؤال المغلق: وهو طرح السؤال مع الإجابة بنعم أو لا أو لا أعرف.
- ج. السؤال متعدد الإجابات: وهو طرح سؤال مع إعطاء الإجابة، ولا يبقى على المجيب سوى اختيار الجواب المناسب من الأسئلة المقترحة.

¹ عمر بوحوش، حمد محمود الدنبيات، مناهج البحث العلمي وطرق إعداد البحوث، دار المطبعة الجزائرية، الجزائر، 1985، ص: 99.

² حسن الساعي، تصميم بحوث اجتماعية، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص: 182.

د. السؤال الفخ: وهو إعادة طرح سؤال بمصطلحات أخرى و بأساليب أخرى، ليحصل الباحث على إجابة صحيحة وشاملة.

II.2 تصميم الاستبيان:

من خلال الأهداف المشار إليها والتساؤلات المطروحة، تم تصميم استمارة الاستقصاء التي كانت الأداة الرئيسية في جمع البيانات لاختبار فروض البحث، حيث ينقسم الاستبيان إلى ثلاثة محاور تضم 23 سؤالاً.

تم التركيز في الاستبيان على المحاور التالية:

1- البيانات الأولية: ومن خلالها حاولنا الوصول إلى إعطاء وصف دقيق للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية و ذلك من خلال ثلاثة عشر (13) سؤالاً تم فيها تناول: مكان إقامة المؤسسة، جنس المسير وسنه، الوضعية الاجتماعية، المستوى العلمي، عدد العاملين داخل المؤسسة، تاريخ إنشاء المؤسسة، طبيعة النشاط، أسباب اختيار النشاط، منطقة إقامة المؤسسة، طبيعة ملكية المؤسسة، المواد الأولية المستخدمة ومكان تسويق المنتج.

2- المعوقات التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار: تم في هذا المحور اختصار المعوقات بالولاية في سؤالين، الأول تعلق بالمعوقات قبل الإنشاء، أما الثاني فتمثل في المعوقات بعد الإنشاء.

3- أثر الضغط العقاري على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار: من خلال هذا المحور حاولنا طرح (11) سؤالاً للوصول إلى دور العقار في التحكم في تموقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار، و تمثلت هذه الأسئلة في مايلي: العوامل المتحكمة في توطن المؤسسة، وضعية المحل من حيث الملكية أو الاستئجار، مدى مساهمة الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر في تقديم الدعم للمؤسسة، سهولة أو صعوبة الإجراءات المقدمة من طرف هذه الهيئات، المدة اللازمة للحصول على دعم هذه الهيئات، مدى الاقتناع باختيار موطن المؤسسة، مدى ملائمة موقع المؤسسة بالنسبة للعمال، وفي الأخير هل الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي مشجعة على الاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

II.3 تحديد حجم العينة:

1. العينة: تعرف العينة على أنها اختيار جزء من المجتمع للظاهرة قيد الدراسة، تؤخذ بطريقة معينة بحيث تكون ممثلة تمثيلاً صحيحاً للمجتمع بقصد التعرف على خصائصه، كما أنه في بعض الأحيان يكون

المجتمع المدروس غير محدود، وفيما يخص دراستنا هذه فهي مكونة من عينة عشوائية من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الناشطة على مستوى ولاية بشار.

2. **حجم العينة وكيفية اختيارها:** سوف نقوم باختيار العينة العشوائية البسيطة والتي لا تتقيد بنظام خاص، أو تركيب معين مقصود في الاختيار¹، تعتبر من أكثر العينات الاحتمالية معرفة واستخداماً من جانب الباحثين، حيث تعتمد على نظرية الاحتمالات في اختيار وحداتها وتقدير ثوابتها، وتعرف العينة العشوائية البسيطة بأنها طريقة اختيار (n) وحدة من مجتمع حجمه (N) بحيث يكون لكل من العينات الممكن اختيارها فرصة متساوية (احتمال متساو) في الظهور. ومنه فان تحديد حجم عينة الدراسة المناسب (n) يتوقف على عدة اعتبارات منها: اعتبارات الوقت والتكاليف والأخطاء لكي يمثل مجتمع الدراسة (N) بدقة. لذلك يتطلب تحديد حجم العينة مراعاة ثلاثة معايير:

- تمثيل المجتمع.

- التجانس.

- الدقة.

بفرض أن الإجابات و الآراء موزعة بالتساوي أي لها حصص متساوية، سوف نقوم بتحديد حجم عينة الدراسة الميدانية باستخدام القانون التالي²:

$$n = \frac{Z^2 \times N}{Z^2 + t^2 \times (N - 1)}$$

حيث أن:

- n: حجم العينة.
- Z: حدود الخطأ المعياري عند مستوى ثقة معين و نأخذ 95% (تستخرج من جدول القانون الطبيعي وتساوي 1,96)
- N: وهو حجم المجتمع وهو 4504 مؤسسة صغيرة ومتوسطة ناشطة بالولاية³.

¹ عبد المجيد قدي، أسس البحث العلمي في العلوم الاقتصادية، الرسائل والأطروحات، دار الأبحاث، الجزائر، الطبعة أبريل 2009، ص: 86.
² Alan Stuart, J. K. Ord, Steven F. Arnold : *Kendall's Advanced Theory of Statistics* , Oxford University press, New York , 2004 , P : 73.

³ حسب إحصائيات مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار للثلاثي الأول من سنة 2013.

- L: امتداد المجال الذي يعبر عن هامش الخطأ، ونفرض أن مقدار الخطأ المسموح به عند التقدير هو 7% هذا يعني أن المجال "i" يساوي 14%، وبالتالي يتغير حجم العينة المدروسة فقط بدلالة امتداد مجال الشك أو الارتياب، وبالتعويض نجد:

$$n = \frac{(1,96)^2 \times 4504}{(1,96)^2 + (0,14)^2 \times (4504 - 1)} = 187,87$$

وهذا يعني أن حجم عينة الدراسة الميدانية هو 187، أي يجب أن يكون هناك 187 استبيان أو استمارة مملوءة ومقبولة للدراسة على الأقل، وعندما نأخذ في الحسبان الاستثمارات التي يتم إلغاؤها، يكون من الضروري زيادة عدد الاستثمارات عن 187 استمارة، ولهذا قمنا بتوزيع 250 استمارة على وحدات الاستبيان وهي المؤسسات الصغيرة والمتوسطة النشطة بالولاية، وتم قبول 191 استمارة للدراسة.

3. **العنصر المستهدف للدراسة:** وهم أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية بشار.

4. **وحدة الاستبيان:** وهو الفرد المسير للمؤسسة.

5. **رقعة وزمن الدراسة الميدانية:** تقام هذه الدراسة بولاية بشار خلال الفترة الممتدة بين 2013/01/01 إلى غاية 2013/07/01.

6. **أساليب المعالجة الإحصائية:**

بعد جمع الإجابات وتمييزها، تم إجراء التحليلات الإحصائية والاختبارات ذات العلاقة كما استعنا ببرنامج (Excel) للرسومات البيانية الإحصائية.

المبحث الثالث: تحليل نتائج الدراسة الميدانية

سنحاول في هذه الدراسة تبين النتائج المتوصل إليها، وهذا بدراسة كل سؤال من الاستمارة على حدا وتوضيح النتائج المتوصل إليها أكثر من خلال الجداول والرسوم البيانية، وقد تحصلنا بعد تفريغ البيانات على مايلي:

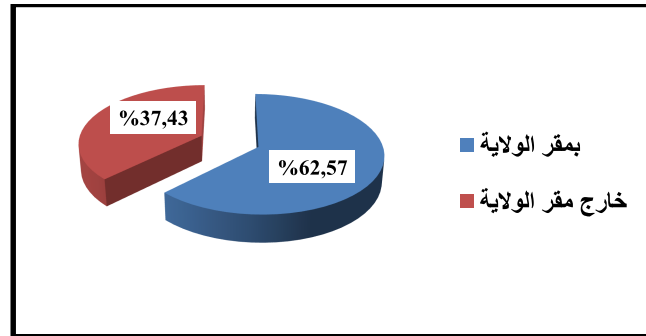
I. تحليل البيانات الأولية:

❖ السؤال الأول: مكان إقامة المؤسسة.

الجدول (III-16): مكان إقامة المؤسسة

النسبة التراكمية	النسبة المئوية	التكرار	موطن المؤسسة
62.57	62.57	117	مقر الولاية
100	37.43	70	خارج مقر الولاية
	100	187	المجموع

الشكل البياني (III-6): مكان إقامة المؤسسة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-16)

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

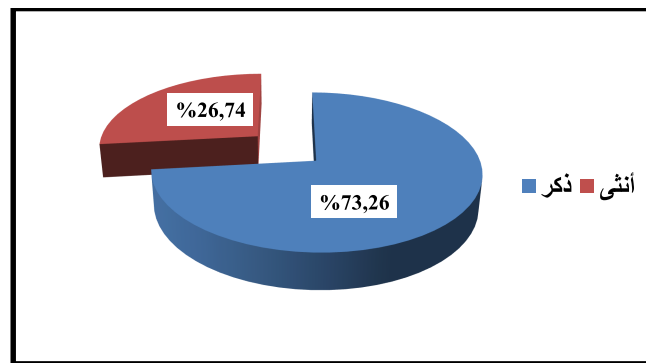
يتضح من خلال النتائج المتوصل إليها فيما يخص الاستجابات حول مكان إقامة المؤسسة أن ما يفوق 62% من مؤسسات العينة تتمركز بمقر الولاية، وهذا طبيعي بالنظر إلى عدد السكان والقرب من المواد الأولية وتوافر الأسواق بالإضافة إلى تمركز جل المؤسسات الحكومية الداعمة للمشاريع الاستثمارية بمقر الولاية.

❖ السؤال الثاني: جنس المستجوب

الجدول (III-17): جنس المستجوب

النسبة التراكمية	النسبة المئوية	التكرار	الجنس
73.26	73.26	137	ذكر
100	26.74	50	أنثى
	100	187	المجموع

الشكل البياني (III-7): جنس المستجوب



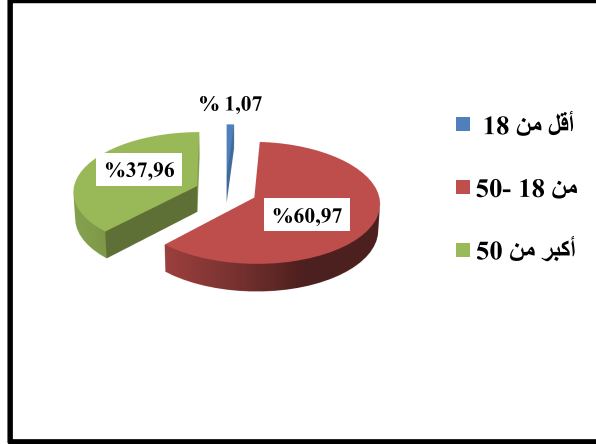
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-17)

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

أفرزت نتائج الاستبيان على أن ما يفوق نسبة 73% من العينة هم ذكور، وهذا راجع إلى الإقبال الكبير على الاستثمار في قطاع الخدمات والنقل والبناء والأشغال العمومية، وهي النشاطات التي تبتعد عنها الإناث كثيراً في حين يقبلن على النشاطات الأخرى مثل الخياطة والحلاقة وغيرها من الأنشطة التي هي من اختصاصهن والتي هي مازالت قليلة على مستوى الولاية.

❖ السؤال الثالث: سن المستجوب

الشكل البياني (III-8): سن المستجوب



الجدول (III-18): سن المستجوب

السن (سنة)	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
أقل من 18	2	1.07	1.07
من 18-50	114	60.97	62.04
أكبر من 50	71	37.96	100
المجموع	187	100	

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-18) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

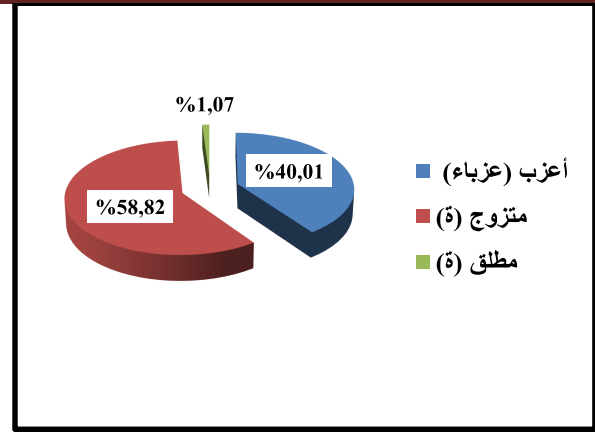
أوضحت النتائج أن ما يقارب 70% من العينة هم من الفئة العمرية (18-50) سنة، وهي الفئة القادرة على العطاء كما أنها الفئة التي تستوفي الشروط التي تفرضها الوكالات على أصحاب المشاريع لمنحهم الموافقة للحصول على القرض، أما فئة أكبر من 50 سنة والتي تمثل نسبة 37.96% فجلبهم مسيرين وليسوا مالكي المؤسسة وهم من متقاعدي المؤسسات العمومية وللأسف من خبرتهم تم اعتمادهم كمسيرين لهاته المؤسسات، أما نسبة 1.07% والتي تمثل الفئة العمرية أقل من 18 سنة فهم يملكون مؤسسات عائلية عجز أولياءهم عن تسييرها.

❖ السؤال الرابع: الوضعية الاجتماعية.

الشكل البياني (III-9): الوضعية الاجتماعية للمستجوب

الجدول (III-19): الوضعية الاجتماعية للمستجوب

الوضعية الاجتماعية	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
أعزب (عزباء)	75	40.01	40.01
متزوج (ة)	110	58.82	98.83
مطلق (ة)	02	1.07	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III- 19)

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

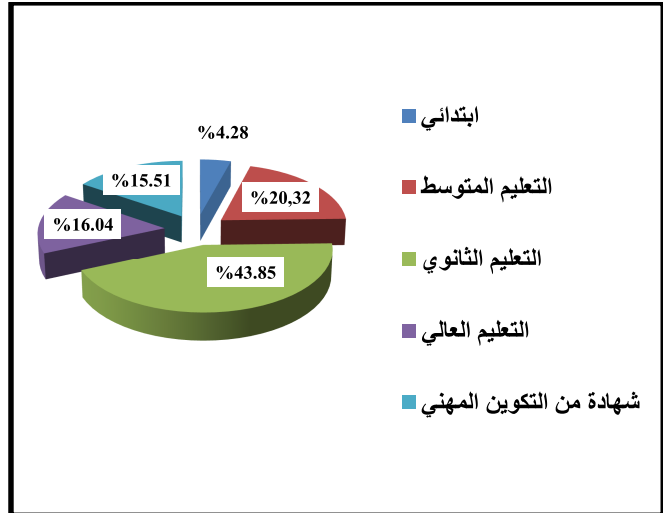
من خلال النتائج المتحصل عليها يتبين أن ما نسبته 58.82% من عينة الدراسة يستحوذ عليها المتزوجون، وهو ما سيكون له دور كبير في تموقع المؤسسة بحثاً عن تقليص المسافة بين مقر المؤسسة والسكن العائلي، أما فئة العزاب فتتمثل بنسبة 40.01%، وهي فئة الوافدين الجدد لسوق العمل والذين استفاد أغلبهم من الدعم الحكومي لإنشاء أو توسيع مؤسسته، تأتي في الأخير فئة المطلقون بنسبة 1.07% وهو ما يوحي لنا بحالة الاستقرار لأصحاب هذه المؤسسات.

❖ السؤال الخامس: المستوى العلمي.

الشكل البياني (III- 10): المستوى العلمي للمستجوب

الجدول (III- 20): المستوى العلمي للمستجوب

النسبة التراكمية	النسبة المئوية	التكرار	الوضعية الاجتماعية
4.28	4.28	08	ابتدائي
24.6	20.32	38	التعليم المتوسط
68.45	43.85	82	التعليم الثانوي
84.49	16.04	30	التعليم العالي
100	15.51	29	شهادة من التكوين المهني
		187	المجموع



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III- 20)

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

ظهر من خلال نتائج الاستبيان حول المستوى التعليمي لأصحاب أو مسيري مؤسسات العينة أن أعلى نسبة كانت لمستوى التعليم الثانوي بنسبة قدرت بـ 43.85% يليها مستوى التعليم المتوسط بنسبة 20.32% ثم يأتي مستوى التعليم العالي والتكوين المهني على الترتيب بنسبة متقاربة لا تتعدى 16% ليحل في الأخير المستوى الإبتدائي، وتكمن أهمية المستوى بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في طريقة

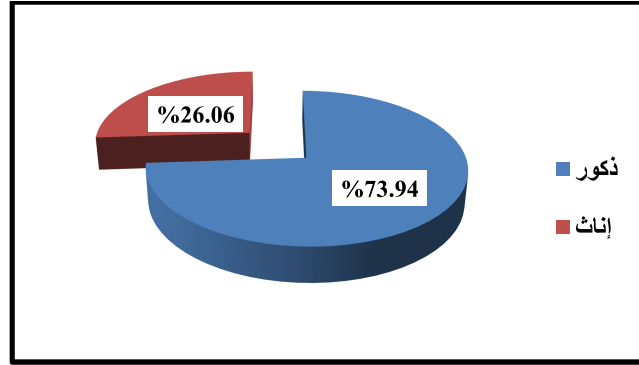
التسيير وإجراء دراسات الجدوى لإتخاذ القرارات السديدة سواءً تعلق الأمر باختيار موطن المؤسسة أو تعظيم الأرباح وبلوغ الأهداف المسطرة.

❖ السؤال السادس: عدد العاملين داخل المؤسسة.

الجدول (III-21): عدد العاملين داخل مؤسسات العينة

الجنس	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
ذكور	417	73.94	73.26
إناث	147	26.06	100
المجموع	564	100	

الشكل البياني (III-11): عدد العاملين داخل مؤسسات العينة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-21)

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

أوضحت النتائج أن ما يفوق نسبة 73% من عمال مؤسسات العينة هم ذكور، وهذا راجع إلى طبيعة الأنشطة التي تمارسها هاته المؤسسات، وهو ما يتنافى مع خصوصيات المنطقة التي توجب على المرأة ممارسة أنشطة محددة.

❖ السؤال السابع: تاريخ إنشاء المؤسسة.

الجدول (III-22): تاريخ الإنشاء لمؤسسات العينة

النسبة المئوية (%)	عدد المؤسسات	تاريخ الإنشاء
6.42	12	1999
3.21	6	2000
2.14	4	2001
3.74	7	2002
1.6	3	2003
5.88	11	2004

3.74	7	2005
2.67	5	2006
14.44	27	2007
8.03	15	2008
11.23	21	2009
5.88	11	2010
16.58	31	2011
14.44	27	2012
100	187	المجموع

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان.

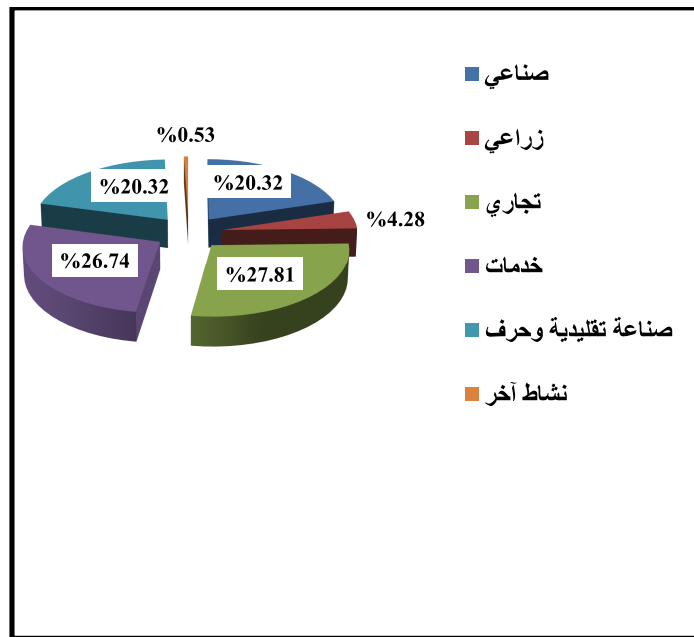
من خلال السؤال الذي يخص تاريخ إنشاء المؤسسة يلاحظ أنه منذ سنة 2007 كان هناك إستفافة كبيرة في عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنشأة، ذلك لما حظي به الاستثمار في هذا النوع من المؤسسات من دعم حكومي جعل إقبال الشباب عليه كبيراً، مما أدى إلى زيادة الطلبات على العقار بكل أنواعه.

❖ السؤال الثامن: طبيعة النشاط.

الجدول (III-23): طبيعة النشاط

قطاع النشاط	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
صناعي	38	20.32	20.32
زراعي	08	4.28	24.6
تجاري	52	27.81	52.41
خدمات	50	26.74	79.15
صناعة تقليدية وحرف	38	20.32	99.47
نشاط آخر	01	0.53	100
المجموع	187	100	

الشكل البياني (III-12): طبيعة النشاط



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-23)

فيما يخص السؤال المتعلق بطبيعة النشاط تبين لنا أن ما يقارب 95% من مؤسسات العينة تتوزع بنسب متقاربة بين 20% و 27% بين أربع أنشطة و هي النشاط الصناعي، النقل، الخدمات و الصناعة التقليدية

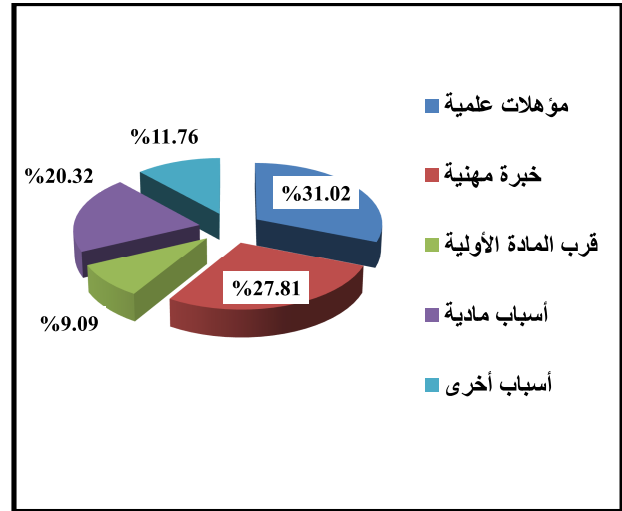
والحرف، فيما لا تتعدى 4.28% في النشاط الزراعي وهذا راجع إلى خصوصيات المنطقة ومناخها الصحراوي بالإضافة إلى إقبال الشباب على المؤسسات الخدمية والنقل لسهولة التسيير وعدم تطلب خبرة أو عمال أكفاء.

❖ السؤال التاسع: أسباب اختيار النشاط.

الشكل البياني (III-13): أسباب اختيار قطاع نشاط المؤسسة

الجدول (III-24): أسباب اختيار قطاع نشاط المؤسسة

أسباب اختيار النشاط	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
مؤهلات علمية	58	31.02	31.02
خبرة مهنية	52	27.81	58.83
قرب المادة الأولية	17	9.09	67.92
أسباب مادية	38	20.32	88.24
أسباب أخرى	22	11.76	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-24)

يتضح من خلال النتائج التي تم التوصل إليها في الاستبيان أن 31% من مؤسسات العينة لديهم مؤهلات علمية وأن 27.81% لديهم خبرة مهنية، فيما كان الدافع للاستثمار لأكثر من 20% منهم لأسباب مادية وسعياً منهم وراء الربح. أما القرب من المادة الأولية فلم يكن سبباً رئيسياً للاستثمار سوى لعدد قليل من المؤسسات لم تتعدى نسبتهم 9.09%.

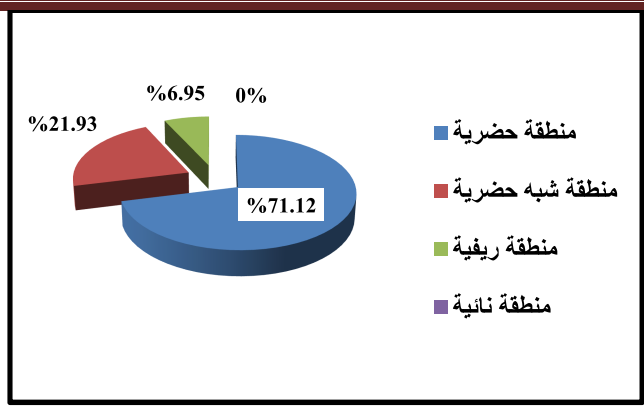
❖ السؤال العاشر: منطقة إقامة المشروع.

الشكل البياني (III-14): منطقة إقامة المشروع

الجدول (III-25): منطقة إقامة المشروع

مكان توطن المؤسسة	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية

منطقة حضرية	133	71.12	71.12
منطقة شبه حضرية	41	21.93	93.05
منطقة ريفية	13	6.95	100
منطقة نائية	00	00	/
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III- 25) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III- 25)

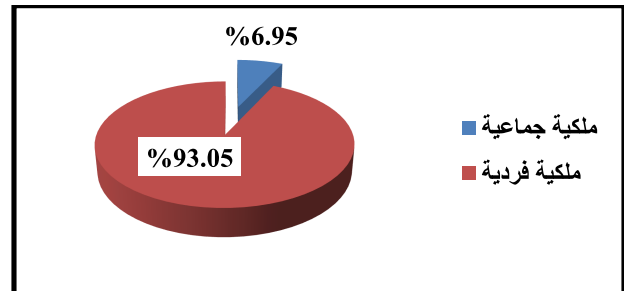
تبين من خلال الإجابات حول السؤال المتعلق بمنطقة إقامة المشروع أن أعلى نسبة من المستفيدين من المشاريع الاستثمارية هم من المناطق الحضرية وذلك بنسبة تفوق 71% و يمكن إرجاع ذلك لعدة أسباب نذكر منها:

- ارتفاع عدد السكان بالمناطق الحضرية مقارنة بالمناطق الأخرى.
 - النزوح الريفي خاصة فئة الشباب نحو المدن.
 - تمركز المؤسسات الحكومية الداعمة للمشاريع الاستثمارية بالمناطق الحضرية دون سواها.
 - ضعف الفكر الاستثماري في المناطق شبه الحضرية والريفية والنائية.
 - البيروقراطية المتفشية في الإدارة الجزائرية.
- ❖ السؤال الحادي عشر: طبيعة ملكية المؤسسة.

الجدول (III- 26): طبيعة ملكية المؤسسة

ملكية المؤسسة	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
ملكية جماعية	13	6.95	6.95
ملكية فردية	174	93.05	100
المجموع	187	100	

الشكل البياني (III- 15): طبيعة ملكية المؤسسة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III- 26) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III- 26)

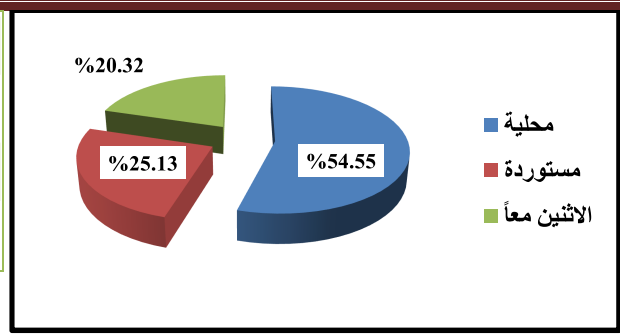
من خلال النتائج المتحصل عليها في الاستبيان يتضح أن 93,05% من مؤسسات العينة هي ذات ملكية فردية، وبالتالي فإن قرار التموقع أو إختيار موطن المؤسسة سوف يكون بقرار فردي.

❖ السؤال الثاني عشر: المواد الأولية المستخدمة.

الجدول (III- 27): المواد الأولية المستخدمة داخل مؤسسات العينة الشكل البياني (III- 16): المواد الأولية المستخدمة داخل مؤسسات العينة

المواد الأولية المستخدمة	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية

محلية	102	54.55	54.55
مستوردة	47	25.13	79.68
الاثنين معاً	38	20.32	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات رقم (III-27)

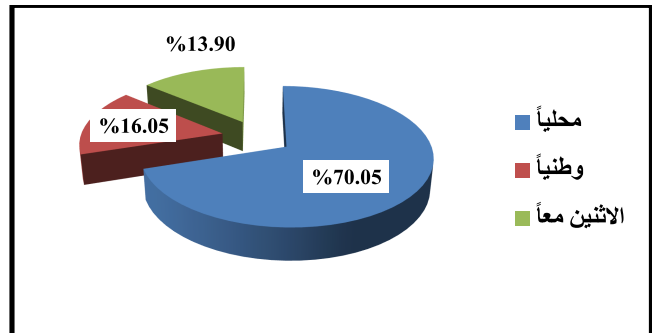
من خلال الجدول والشكل السابقين يتضح أن 54.55% من مؤسسات العينة يعتمدون في مزاولة نشاطهم على المواد الأولية المحلية وهو ما يوحي بقرب المحل من المادة الأولية، فيما يقوم 25.13% منهم باستيرادها من خارج الولاية، أما 20.32% من هذه المؤسسات فهي تزاوّل نشاطها بالاعتماد على المواد الأولية المحلية والمستوردة معاً.

❖ السؤال الثالث عشر: مكان تسويق المنتج.

الجدول (III-28): مكان تسويق المنتج لمؤسسات العينة

الشكل البياني (III-17): مكان تسويق المنتج لمؤسسات العينة

مكان تسويق المنتج	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
محلياً	131	70.05	70.05
وطنيّاً	30	16.05	86.10
الاثنين معاً	26	13.90	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-28)

أظهرت نتائج الاستبيان أن أكثر من 70% من المؤسسات التي تم قبولها في الاستبيان تقوم بتسويق منتجاتها محلياً أي داخل الولاية، وبالتالي فإن عامل قرب السوق من مقر المؤسسة سيكون له تأثير كبير في إختيار موطن المؤسسة، أما نسبة 16.05% تقوم بتسويق منتجاتها خارج الولاية، أي أن إختيار موطن المؤسسة ليس ذو أهمية كبيرة، فيما تسوق 13.90% من مجموع مؤسسات العينة منتجاتها بين الداخل والخارج.

II. تحليل بيانات المعوقات التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار:

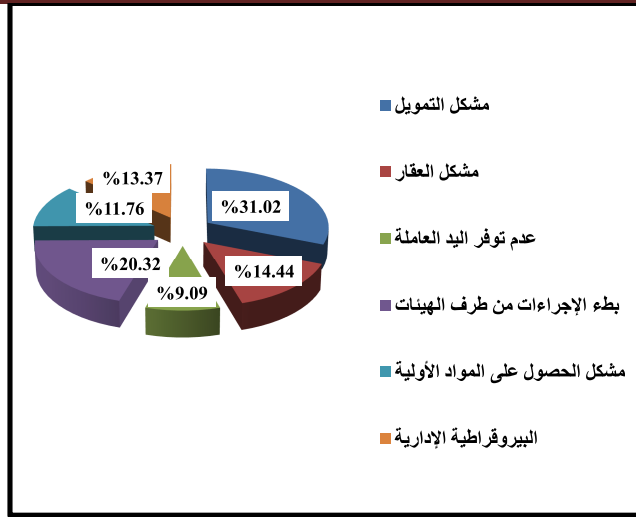
❖ السؤال الرابع عشر: المعوقات قبل الإنشاء.

الشكل البياني (III-18): المعوقات التي تواجه م.ص.م قبل الإنشاء

الجدول (III-29): المعوقات التي تواجه م.ص.م قبل

الإنشاء

المعوقات	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
مشكل التمويل	58	31.02	31.02
مشكل العقار	27	14.44	45.46
عدم توفر اليد العاملة	17	9.09	54.55
بطء الإجراءات من طرف الهيئات	38	20.32	74.87
مشكل الحصول على المواد الأولية	22	11.76	86.63
البيروقراطية الإدارية	25	13.37	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

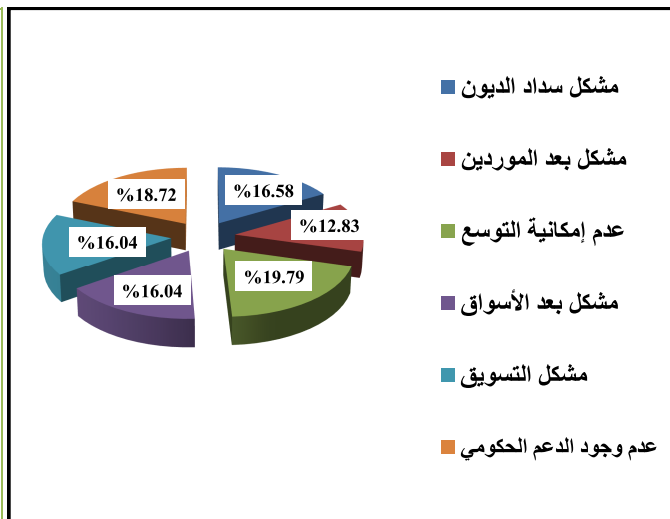
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-29)

نلاحظ من خلال الشكل والجدول السابقين أن مشكل التمويل هو أكبر المشاكل التي يعاني منها أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قبل الإنشاء، فيما يأتي مشكل العقار والبيروقراطية الإدارية و بطء الاجراءات من طرف الهيئات المكلفة بهذا المجال في المرتبة الثانية، وهو ما يوضح أهمية العقار (موضوع الدراسة) في تشجيع أو عرقلة الاستثمار في مجال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر بصفة عامة وبولاية بشار بصفة خاصة.

❖ السؤال الخامس عشر: المعوقات بعد الإنشاء

الشكل البياني (III-19): المعوقات التي تواجه م.ص.م بعد الإنشاء الجدول (III-30): المعوقات التي تواجه م.ص.م بعد الإنشاء

المعوقات	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
مشكل سداد الديون	31	16.58	16.58
مشكل بعد الموردين	24	12.83	29.41
عدم إمكانية التوسع	37	19.79	49.20
مشكل بعد الأسواق	30	16.04	65.24
مشكل التسويق	30	16.04	81.28
عدم وجود الدعم الحكومي	35	18.72	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-30)

الاستبيان

أوضحت النتائج المتوصل إليها في الاستبيان أن كل المشاكل التي تم وضعها في الاستبيان هي متقاربة الحدة بالنسبة لجميع مؤسسات العينة مع بعض الارتفاع الطفيف بالنسبة لعدم إمكانية التوسع وعدم وجود الدعم الحكومي، وهو ما يوحي بتواجد مشكل العقار على مستوى الاستثمار في الولاية.

III. تحليل بيانات أثر الضغط العقاري على توظيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية:

❖ السؤال السادس عشر: عوامل اختيار موقع المؤسسة.

الجدول (III-31): عوامل اختيار موقع المؤسسة لمؤسسات العينة

غير مهم (%)	قليل الأهمية (%)	مهم (%)	مهم جداً (%)	العوامل
I. العوامل الطبيعية:				
1,61	5,88	11,76	80,75	1. مساحة الأرض
2,67	5,35	13,37	78,61	2. إمكانية التوسع
10,69	10,16	19,79	59,36	3. طبيعة المناخ
10,16	23,53	29,95	36,36	4. المحيط الجغرافي
6,95	8,03	31,15	51,87	5. وفرة الثروات المعدنية
18,72	9,09	39,04	33,15	6. وفرة المياه الجوفية
19,79	9,62	31,55	39,04	7. نوعية التربة التي يراد إقامة المشروع عليها
II. العوامل الفيزيائية:				
0,53	1,61	10,16	87,70	8. نوعية المحل (قديم، جديد)
00	00	4,81	95,19	9. سعر الأرض أو المحل عند الشراء
2,67	2,67	29,95	64,71	10. كلفة الإيجار
00	0,54	2,67	96,79	11. شبكة البنية التحتية (الطرقات، الإنارة،...)
4,28	5,35	32,62	57,75	12. وسائل النقل والمواصلات
12,83	26,20	16,58	44,38	13. القرب من الطريق السريع
71,12	6,42	9,09	13,37	14. القرب من المطار
11,23	30,48	18,72	39,57	15. وفرة مصادر الطاقة
III. العوامل الاجتماعية:				
11,23	18,18	28,88	41,71	16. وفرة اليد العاملة المؤهلة
21,39	31,55	24,60	22,46	17. القرب من التجمعات السكانية
2,63	12,30	37,97	47,60	18. القرب من مكان إقامة العمال
9,09	46,52	25,67	18,72	19. المحيط الثقافي
35,29	16,05	35,29	13,37	20. القرب من المؤسسات التعليمية (المدارس، الثانويات، الجامعات،...)
1,60	15,51	33,69	49,20	21. القرب من المؤسسات الصحية
IV. العوامل الاقتصادية:				
00	00	6,95	93,05	22. القرب من الزبائن
00	00	3,21	96,79	23. القرب من الموردين
00	00	00	100	24. القرب من المادة الأولية
21,93	0,07	10,69	54,01	25. القرب من الأسواق

14,44	50,80	14,44	20,32	26. القرب من البنوك والمؤسسات المصرفية
2,14	25,67	27,27	44,92	27. وجود مساعدات عمومية
00	00	00	100	28. وجود شبكة الاتصالات

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

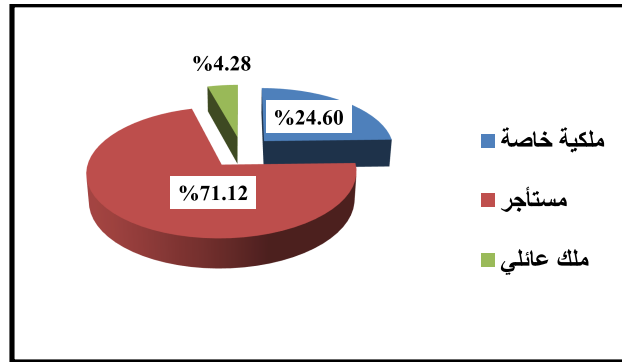
من خلال الجدول أعلاه يتضح أن مساحة الأرض مع إمكانية التوسع، نوعية المحل، سعر الأرض عند الشراء، شبكة البنية التحتية، القرب من الزبائن والموردين والمادة الأولية بالإضافة إلى وجود شبكة الاتصالات ذو أهمية كبيرة جداً في إختيار موطن المؤسسة، فيما تأتي بدرجة أقل عوامل أخرى كطبيعة المناخ، وفرة الثروات المعدنية، كلفة الإيجار، توفر وسائل النقل والمواصلات، القرب من الأسواق. أما بالنسبة للعوامل الأخرى المذكورة في الجدول فهي إما قليلة الأهمية مقارنة بالعوامل السابقة وإما تتعدم أهميتها تماماً في إختيار مقر المؤسسة.

❖ السؤال السابع عشر: ملكية مقر المؤسسة.

الجدول (III-32): ملكية مقر المؤسسة

مقر المؤسسة	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
ملكية خاصة	46	24.60	24.60
مستأجر	133	71.12	95.72
ملك عائلي	08	04.28	100
المجموع	187	100	

الشكل البياني (III-20): ملكية مقر المؤسسة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-32)

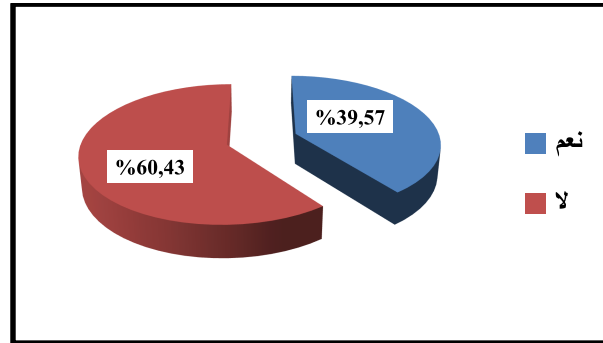
نلاحظ من الجدول والشكل أن أكثر من 71% من مؤسسات العينة ليس لها ملكية لمقر عملها و إنما تزال نشاطها في محل مستأجر، وهو دليل قاطع على أن مشكل العقار يطرح نفسه بقوة من حيث الملكية حتى وإن توفر الاستئجار، باعتبار أن هذا الأخير لا يلائم في أغلب الأحيان متطلبات النشاط.

❖ السؤال الثامن عشر: الحصول على دعم من الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر

الجدول (III-33): دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر

التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
نعم	74	60.43
لا	113	39.57
المجموع	187	100

الشكل البياني (III-21): دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر



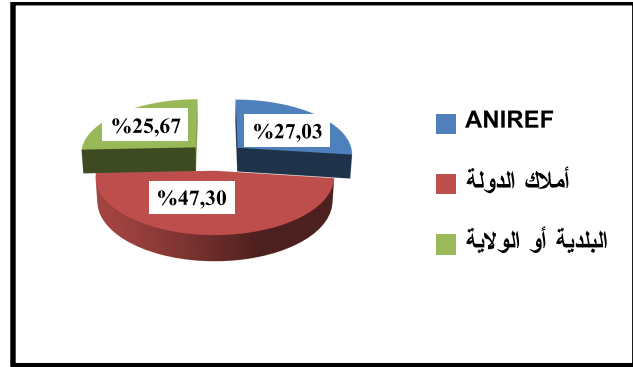
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-33) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

أفرزت نتائج الاستبيان الخاص بدعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر على مستوى مؤسسات العينة أن نسبة 60,43% من هذه الأخيرة استفادت من دعم هذه الهيئات، وهذا ما يدل على الجهود التي تقوم بها هذه الهيئات لتشجيع الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالمنطقة.

❖ السؤال التاسع عشر: نسبة مساهمة الهيئات المكلفة بالعقار في الدعم.

الشكل البياني (III-22): نسبة مساهمة الهيئات المكلفة بالعقار في الدعم الجدول (III-34): نسبة مساهمة الهيئات المكلفة بالعقار في الدعم

الهيئة	التكرار	النسبة النسبية النسبية	النسبة التراكمية
ANIREF	20	27.03	27.03
أمالك الدولة	35	47.30	74.33
البلدية أو الولاية	19	25.67	100
المجموع	74	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-34) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

من خلال الجدول والشكل يتبين أن 47,03% من مجموع المؤسسات التي استفادت من دعم الهيئات المكلفة بالعقار في الجزائر كان ذلك عن طريق أملاك الدولة، فيما استفاد 27,03% منهم من دعم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكانت 25,67% من المؤسسات قد استفادت من دعم الهيئات المحلية والمتمثلة في البلدية أو الولاية.

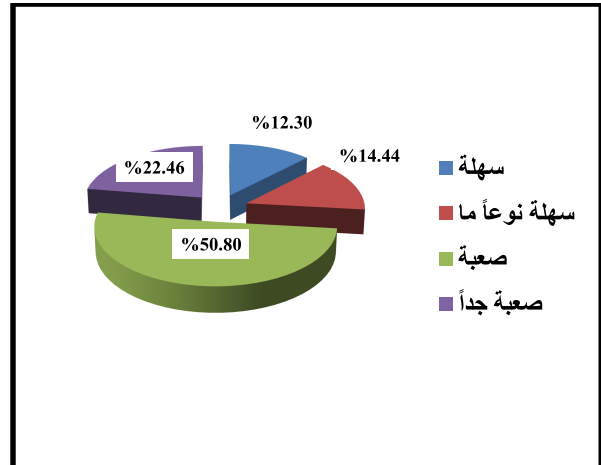
❖ السؤال العشرون: الإجراءات المتخذة من طرف الهيئات المسؤولة عن العقار في نظر

المستجوب.

الجدول (III-35): دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر

الشكل البياني (III-23): دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر

الإجراءات	التكرار	النسبة النسبية النسبية	النسبة التراكمية
سهلة	23	12.30	12.30
سهلة نوعاً ما	27	14.44	26.74
صعبة	95	50.80	77.54
صعبة جداً	42	22.46	100
المجموع	187	100	



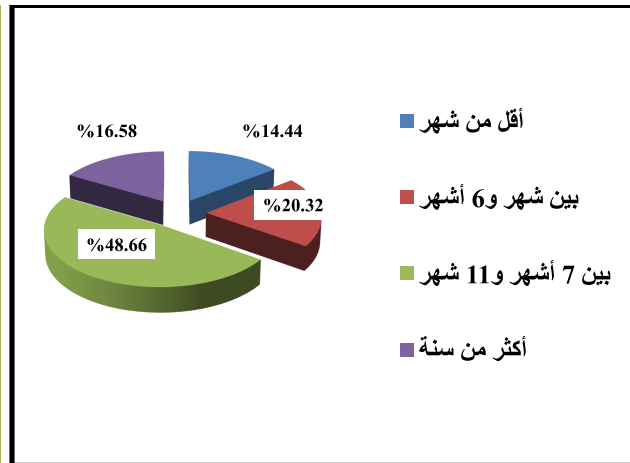
المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-35) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

يرى أكثر من 50% من مسؤولي ومسيري مؤسسات عينة الاستبيان أن الاجراءات المتخذة من طرف الهيئات المسؤولة عن العقار صعبة، في حين اعتبر 22,46% منهم أن الإجراءات صعبة جداً وهو ما يعتبر في نظرهم عرقلة للاستثمار في مجال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر.

السؤال الواحد والعشرون: المدة اللازمة للحصول على دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار.

الشكل البياني (III-24): المدة اللازمة للحصول على دعم الهيئات العقارية الجدول (III-36): المدة اللازمة للحصول على دعم الهيئات العقارية

المدة	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
أقل من شهر	27	14.44	14.44
بين شهر و 6 أشهر	38	20.32	34.76
بين 7 أشهر و 11 شهر	91	48.66	83.42
أكثر من سنة	31	16.58	100
المجموع	187	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-36) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

من خلال الجدول والشكل يتضح أن ما نسبته 48,66% من مجموع مؤسسات العينة التي تمت عليها الدراسة ترى أن المدة اللازمة للحصول على دعم الهيئات العقارية تتراوح بين 7 أشهر و 11 شهر، ويرون أن هذه المدة طويلة نوعاً ما خاصة بالنسبة لبعض المشاريع التي لا تتطلب دراسة معمقة أو تحقيق واسع من أجل إنجازها. في حين يرى 16,58% أن المدة اللازمة للحصول على دعم الهيئات العقارية تفوق السنة بالنسبة لبعض المشاريع وهو ما يكبح في نظرهم قدرات الشباب المقبل على الاستثمار في مجال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويحط من عزيمته.

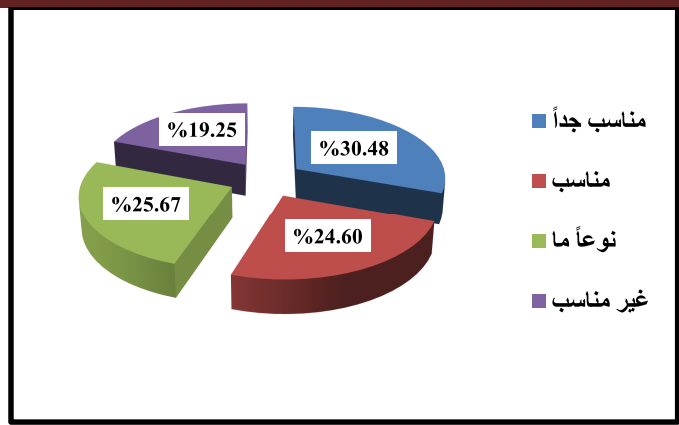
❖ السؤال الثاني والعشرون: اختيار موقع المؤسسة.

الجدول (III-37): اختيار موقع المؤسسة

الشكل البياني (III-25): اختيار موقع المؤسسة

اختيار الموقع	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
مناسب جداً	57	30.48	30.48
مناسب	46	24.60	55.08
نوعاً ما	48	25.67	80.75
غير مناسب	36	19.25	100

المجموع	187	100
---------	-----	-----



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-37)

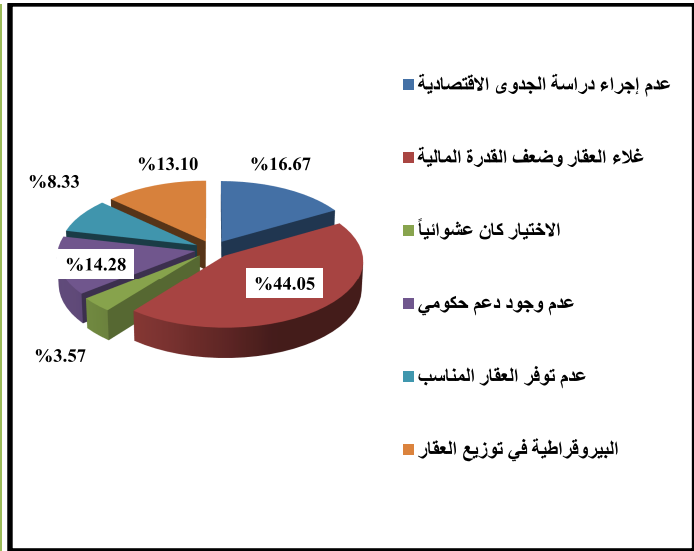
يتضح من خلال النتائج المتوصل إليها في الاستبيان فيما يخص قرار إختيار موقع المؤسسة أن النسب كانت متقاربة و تراوحت بين 19,25% و 30,48%، وتبقى طبيعة النشاط هي التي تفرض إختيار الموقع.

❖ السؤال الثالث والعشرون: سبب الإختيار غير المناسب لموطن المؤسسة.

الجدول (III-38): سبب الإختيار غير المناسب لموطن

الشكل البياني (III-26): سبب الإختيار غير المناسب لموطن المؤسسة

	التكرار	النسبة النسبية المنوية	النسبة التراكمية
عدم إجراء دراسة الجدوى الاقتصادية	14	16.67	16.67
غلاء العقار وضعف القدرة المالية	37	44.05	60.72
الإختيار كان عشوائياً	03	03.57	64.29
عدم وجود دعم حكومي	12	14.28	78.57
عدم توفر العقار المناسب	07	8.33	86.90
البيروقراطية في توزيع العقار	11	13.10	100
المجموع	84	100	



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-38)

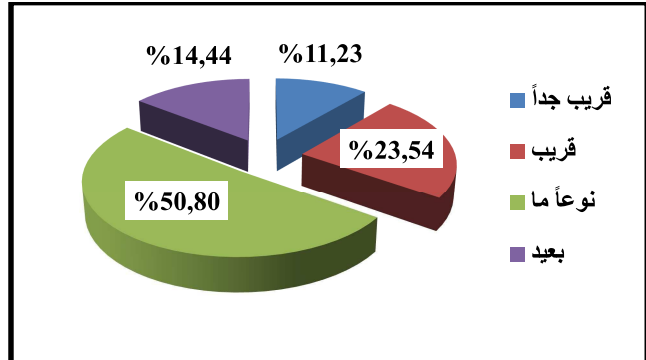
أبرزت نتائج الاستبيان أن ما يفوق 44% من المؤسسات التي ترى أن موطنها غير مناسب لمزاولة نشاطها ترجع السبب إلى غلاء العقار وضعف القدرة المالية للمؤسسة، فيما تتوزع 44% بنسب متقاربة بين عدم إجراء دراسة الجدوى الاقتصادية، عدم وجود دعم حكومي و البيروقراطية في توزيع العقار، فيما ترى نسبة قليلة لا تتعدى 12% أن السبب في عدم إختيار الموطن المناسب للمؤسسة إلى الإختيار العشوائي عند الإنشاء وعدم توفر العقار المناسب.

❖ السؤال الرابع والعشرون: موقع المؤسسة بالنسبة للعمال.

الجدول (III - 39): موقع المؤسسة بالنسبة للعمال

موقع المؤسسة بالنسبة للعمال	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
قريب جداً	21	11.23	11.23
قريب	44	23.54	34.76
نوعاً ما	95	50.80	85.56
بعيد	27	14.44	100
المجموع	187	100	

الشكل البياني (III - 27): موقع المؤسسة بالنسبة للعمال



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-39) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

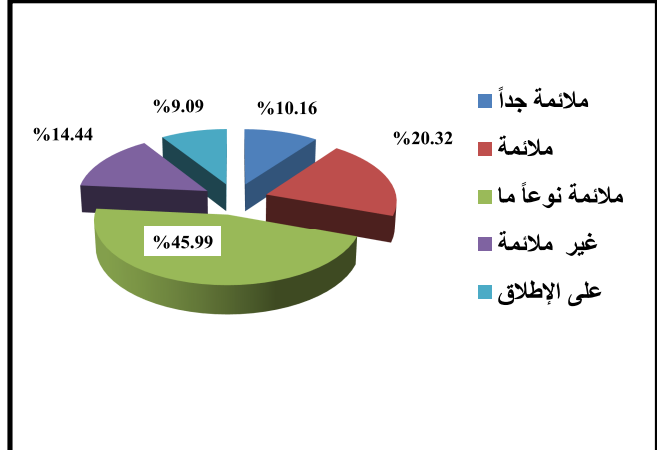
حسب النتائج المتوصل إليها في الاستبيان حول موقع المؤسسة بالنسبة للعمال فإن 50,80% من مسيري المؤسسات يعتبرون أن مقر المؤسسة ليس بقريب وليس ببعيد عن أغلبية العمال، بينما إعتبر 34,77% منهم أن مقر المؤسسة بين قريب وقريب جداً من أغلبية العمال، أما 14,44% منهم يرى أن المقر بعيد عن العمال.

❖ السؤال الخامس والعشرون: ملائمة مساحة مكان العمل لظروف العمل.

الجدول (III - 40): ملائمة مساحة مكان العمل لظروف العمل

ملاءمة مساحة مكان العمل	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
ملائمة جداً	19	10.16	10.16
ملائمة	38	20.32	30.48
ملائمة نوعاً ما	86	45.99	76.47
غير ملائمة	27	14.44	90.91
على الإطلاق	17	9.09	100
المجموع	187	100	

الشكل البياني (III - 28): ملائمة مساحة مكان العمل لظروف العمل



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-40) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

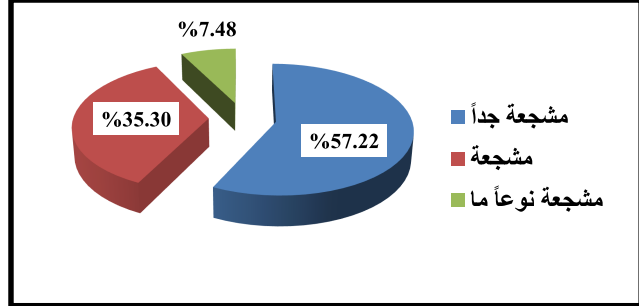
يرى 45,99% من مؤسسات عينة الاستبيان أن مساحة مقر العمل ملائمة نوعاً ما لمزاولة النشاط، فيما يرى 20,32% منهم أنها ملائمة، أما 14,44% منهم فقد اعتبروا أن مساحة مقر المؤسسة غير ملائمة لظروف العمل وهذا نظراً لطبيعة نشاطهم وما يتطلب من مساحة لتأدية العمل في ظروف ملائمة، غير أن 9,09% من مؤسسات العينة فيرون أن مساحة مقر المؤسسة غير ملائم على الإطلاق لمزاولة نشاطهم بصفة عادية.

❖ السؤال السادس والعشرون: وجهة نظر المستجوب في الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي وتأثيرها على الاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

الجدول (III-41): الإجراءات المتخذة من طرف الدولة

الإجراءات	التكرار	النسبة المئوية	النسبة التراكمية
مشجعة جداً	107	57.22	57.22
مشجعة	66	35.30	92.52
مشجعة نوعاً ما	14	7.48	100
غير مشجعة	00	00	/
على الإطلاق	00	00	/
المجموع	187	100	

الشكل البياني (III-29): الإجراءات المتخذة من طرف الدولة



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (III-41) المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الاستبيان

من خلال الشكل والجدول أعلاه يتبين أن 57,22% من المؤسسات التي تم استجوابها في هذا التحقيق تعتبر أن الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي مشجعة جداً على الاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر عامة وبولاية بشار بصفة خاصة، وذهب أكثر من 42% منهم إلى اعتبارها مشجعة ومشجعة نوعاً ما، فيما انعدمت النسبة في اعتبار أن الإجراءات غير مشجعة.

خاتمة الفصل الثالث

تعرضنا في هذا الفصل إلى الجانب التطبيقي للدراسة من خلال دراسة واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار، حيث اتضح لنا أن الولاية تتوفر على مؤهلات طبيعية وبشرية هائلة غير أن جزء كبير منها غير مستغل، بالإضافة إلى أن ولاية بشار تعتبر بوابة الجنوب الغربي وعاصمته لذا فهي سوق مفتوحة على جميع السلع المنتجة محلياً والمستوردة، هذا وتعتبر ولاية بشار قبلة سياحية لما تحويه من آثار ومناطق أثرية رائعة، كمنطقة ناغيت وبنو عباس ومنطقة الساورة إلا أنه وللأسف غير مستغلة، وباعتبار أن دراستنا تنصب حول دور العقار وأثره على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، قمنا بدراسة السوق العقارية بالولاية باختصار شديد وقد تبين لنا أن الولاية لها رصيد عقاري معتبر في جميع المجالات، كما أن طلبات الاستثمار في تزايد مستمر وقد شملت أغلب القطاعات والتي كانت غائبة مثل القطاع الصناعي وقطاع السياحة.

وبالتالي توصلنا إلى أن السوق العقارية بالولاية تعيش تحت ضغط كبير وخاصة بالنسبة لقطاع السكن الذي بدأ يزحف على القطاعات الأخرى هذا فيما يخص المبحث الأول.

أما في المبحث الثاني، قمنا بدراسة الإجراءات التي يجب أن نتبعها والمنهجية للقيام بالدراسة الميدانية التي يراد منها تحليل وفهم أثر ضغط سوق العقار على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار، لذلك اعتمدنا على طريقة الاستقصاء "Enquête" في شكلها المبسط الذي يقوم على صياغة استبيان "Le questionnaire" يتم الإجابة عليه من خلال المستقضي، وهي من أكثر طرق جمع البيانات استخداماً عندما تكون الدراسة معتمدة على طريقة أو أسلوب المعاينة، فتطرقنا إلى منهجية صياغة أو بناء الاستبيان وأهم مراحله، فقسّمنا استبيان دراستنا إلى ثلاثة محاور وكل محور يحتوي على مجموعة من الأسئلة، وقد اخترنا لدراستنا العينة العشوائية البسيطة التي نقوم فيها باختيار (n) وحدة من مجتمع حجمه (N) والذي هو مجموع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.

أما في المبحث الثالث فقد قمنا بتحليل نتائج الدراسة الميدانية وقد توصلنا إلى الاستنتاجات التالية:

- يتوطن أكبر عدد من المؤسسات بمقر الولاية، أغلب مسيري هاته المؤسسات هم من فئة الذكور وفي سن الشباب أو الكهول، وأغلبهم متزوجين.

- أما فيما يخص المستوى التعليمي فأغلبهم ذو المستوى الثانوي.

- ازداد عدد المؤسسات المنشأة بداية من سنة 2007، أغلبها ينشط في قطاع الخدمات والتجارة، وقد تم

إختيار النشاط اعتماداً على الخبرة المهنية والمؤهلات العلمية.

- يتوطن أكبر عدد من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية بالمناطق الحضرية لأسباب تم ذكرها عند تحليل السؤال العاشر.
- تعود الأغلبية الساحقة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار إلى الملكية الفردية، كما يعتمد أغلبها على المواد المحلية لمزاولة نشاطها، فيما يكون التسويق لأغلبها محلياً.
- أما فيما يخص الصعوبات التي يواجهها أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية فيمكن تجزئتها إلى مرحلتين:
- ✓ **مرحلة ما قبل الإنشاء:** وتطفو فيها ثلاثة معوقات رئيسية، وهي مشكل التمويل، بطء الإجراءات الإدارية ومشكل العقار.
- ✓ **مرحلة ما بعد الإنشاء:** هناك عدة معوقات نذكر منها، مشكل سداد الديون، بعد الموردين، بعد الأسواق، عدم إمكانية التوسع، مشكل التسويق وعدم وجود الدعم الحكومي.
- أما فيما يخص عوامل اختيار موقع المؤسسة فقد أكد أغلب مسيري هاته المؤسسات أن لكل من مساحة الأرض مع إمكانية التوسع، نوعية المحل، سعر الأرض عند الشراء، شبكة البنية التحتية، القرب من الزبائن والموردين والمادة الأولية بالإضافة إلى وجود شبكة الاتصالات ذو أهمية كبيرة جداً في إختيار موطن المؤسسة و لا بد من أخذها بعين الاعتبار عند إجراء دراسة الجدوى لأي مشروع، فيما تأتي بدرجة أقل العوامل التالية: طبيعة المناخ، وفرة الثروات المعدنية، كلفة الإيجار، توفر وسائل النقل والمواصلات، القرب من الأسواق.
- أغلب المؤسسات ليس لها ملكية مطلقة للمقر. وقد استفادت من دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر، رغم الإجراءات الصعبة والطويلة الأمد.
- الاختيار غير المناسب لموطن المؤسسة يرجعه أغلبية المسيرين إلى غلاء العقار وضعف القدرة المالية، وقد اعتبر جل أصحاب المؤسسات أن مقر العمل ملائم نوعاً ما من حيث المساحة.
- اعتبر أغلب أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار أن الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي له تأثير بالغ الأهمية على الاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بصفة عامة وعلى مؤسسات الولاية بصفة خاصة ويحثون على تسريع وثيرة هاته الإجراءات.

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة

إن الغاية من دراستنا هاته هي بلوغ محاور موضوعية يمكن الانطلاق منها لاستنباط السبل الكفيلة التي تعمل على تشجيع وتهيئة المناخ الملائم للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار، وهذا من خلال معرفة أثر الضغط الذي يعيشه سوق العقار كأحد أهم معوقات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على قرار توطن هاته الأخيرة، حيث تناولنا في الفصل الأول، المناخ الاستثماري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من خلال ثلاث مباحث، تطرقنا في المبحث الأول إلى الإطار النظري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حيث قمنا بتوضيح ذلك من خلال شرح أسس تحديد مفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وإبراز الصعوبات التي تكتنف وضع تعريف واضح خاص بها يكون مقبولا ويحظى بإجماع مختلف الأطراف المهمة بهذا القطاع، وفي نقطة أخرى أوجزنا التحليل حول مكانة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الفكر الاقتصادي بتوضيح عوامل ظهور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد دورها وأهميتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى إعطاء نماذج عن بعض التجارب الدولية الرائدة في مجال تفعيل دورها. أما في المبحث الثاني، فقد تطرقنا إلى واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر من خلال تتبع مسار تطورها منذ الاستقلال، وقد تم التركيز على مرحلة الثمانينات وما بعدها ذلك لأنه قبل هذه الفترة لم يكن للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة دوراً يذكر. أما المبحث الثالث فقد تناولنا فيه أهم مشاكل و معوقات الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر.

في الفصل الثاني من هذه الرسالة تناولنا محددات توطین الأنشطة الاقتصادية بالجزائر من خلال ثلاث مباحث، قمنا في المبحث الأول بعرض الدراسات النظرية لفكر توطین الأنشطة الاقتصادية عن طريق تحديد مفهوم قرار توطن الأنشطة الاقتصادية وسرد بعض النماذج والنظريات في هذا المجال بالإضافة إلى إبراز العوامل الرئيسية المؤثرة على توطن هاته الأنشطة أما في المبحث الثاني فقمنا بدراسة سوق العقار في الجزائر من وجهة تحليلية مبرزين مفهوم السوق العقاري بصفة عامة و التطور التاريخي للعقار في الجزائر و هيكل سوق العقار الجزائري. وفيما يخص المبحث الثالث فقد تطرقنا إلى العوامل المحددة للضغط العقاري في الجزائر بالنسبة لكل شريحة من شرائح العقار.

أما الفصل الثالث فقد خصصناه للدراسة الميدانية من خلال ثلاثة مباحث، قدمنا في المبحث الأول نبذة عن الولاية وواقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بها ونظرة عامة حول السوق العقارية بالولاية. أما

المبحث الثاني فتناولنا من خلاله المنهج المستخدم في الدراسة الميدانية وكيفية جمع البيانات وتصميم الاستبيان وتحديد حجم العينة، وتطرقنا في المبحث الثالث إلى تحليل نتائج الدراسة الميدانية.

إتضح من خلال هذه الدراسة في جانبها النظري أن قضية توطين الأنشطة الاقتصادية تتأثر بكثير من العلوم والمداخل المعرفية من اقتصاد واجتماع وسياسة وعمران وجغرافيا وبيئة وغيرها... كما تبين اختلاف تأثير العوامل والظروف الدولية بين دولة وأخرى وكذا تغير أهمية وترتيب هذه العوامل بمرور الزمن، وثبت أن قرار توطين الأنشطة الاقتصادية هو قرار مكاني متعدد المعايير، وقد أوضحت كيف كان للاستعمار تأثير على عملية التوطن، كما أن التقدم التكنولوجي يعد عاملاً حاسماً في توطين الصناعة على المستوى الدولي بحيث يتم توطين الصناعات منخفضة التكنولوجيا قليلة العائد في البلاد النامية لتمتعها بميزات نسبية من حيث رخص العمالة وضعف النقابات والتنظيمات العمالية، بينما الصناعات التي تتمتع بميزات تنافسية عالية وهي في ذات الوقت مرتفعة العائد فيتم توطينها في الدول الصناعية المتقدمة.

وللوصول إلى نتائج البحث اعتمدنا استبياناً يبين واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار وقد تم توزيعه على عينة من هذه المؤسسات، ثم قمنا بدراسته وتحليله وذلك لاختبار الفرضيات التي وضعناها، فوقفنا على النتائج التالية:

أولاً- نتائج البحث:

- يتوطن أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار بمقر الولاية، إما بالمنطقتين الصناعيتين (المنطقة الصناعية القديمة والجديدة) أو منطقتي النشاطات (منطقة النشاطات القديمة والجديدة).
- الغالبية من أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية ذكور وهذا راجع إلى الإقبال الكبير على الاستثمار في قطاع الخدمات والنقل والبناء والأشغال العمومية، بينما نسبة إقبال الإناث على هذه المؤسسات منخفضة كثيراً مقارنة مع نسبة الذكور.
- يتمتع أصحاب المؤسسات بالاستقرار وهو العامل الذي يساعد على تطور هذا النوع منها، فمعظمهم ذو مستوى تعليمي ثانوي، أخذوا مميزات وخصوصية المنطقة عند إختيار مشاريعهم، وهذا ما يؤكد ابتعاد الكثيرين عن النشاط الفلاحي.
- يتوطن أكبر عدد من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية بالمناطق الحضرية للأسباب التالية:
 - ارتفاع عدد السكان بالمناطق الحضرية مقارنة بالمناطق الأخرى.
 - النزوح الريفي خاصة فئة الشباب نحو المدن.

- تمركز المؤسسات الحكومية الداعمة للمشاريع الاستثمارية بالمناطق الحضرية دون سواها.
- ضعف الفكر الاستثماري في المناطق شبه الحضرية والريفية والنائية.
- البيروقراطية المتفشية في الإدارة الجزائرية.
- أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار تعود ملكيتها إلى أفراد، هم مسيرو هاته المؤسسات في جل الأحيان، كما يعتمد أغلبها على المواد المحلية لمزاولة نشاطها، فيما يكون التسويق لأغلبها محلياً.
- على غرار باقي مؤسسات الوطن تعاني المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية من عقبات جمة يمكن فصلها على مرحلتين، مرحلة ما قبل الإنشاء: وتطفو فيها ثلاثة معوقات رئيسية، وهي مشكل التمويل، بطء الإجراءات الإدارية ومشكل العقار، ومرحلة ما بعد الإنشاء: ويمكن ذكر عدة معوقات منها، مشكل سداد الديون، بعد الموردين، بعد الأسواق، عدم إمكانية التوسع، مشكل التسويق وعدم وجود الدعم الحكومي.
- أما فيما يخص عوامل اختيار موقع المؤسسة فقد أكد أغلب مسيري هاته المؤسسات أن لكل من مساحة الأرض مع إمكانية التوسع، نوعية المحل، سعر الأرض عند الشراء، شبكة البنية التحتية، القرب من الزبائن والموردين والمادة الأولية بالإضافة إلى وجود شبكة الاتصالات ذو أهمية كبيرة جداً في إختيار موطن المؤسسة و لابد من أخذها بعين الاعتبار عند إجراء دراسة الجدوى الاقتصادية لأي مشروع، فيما تأتي بدرجة أقل عوامل أخرى كطبيعة المناخ، وفرة الثروات المعدنية، كلفة الإيجار، توفر وسائل النقل والمواصلات، القرب من الأسواق.
- الاختيار غير المناسب لموطن المؤسسة يرجعه أغلبية المسيرين إلى غلاء العقار وضعف القدرة المالية، هو ما يؤكد صحة الفرضية الأولى، وقد اعتبر جل أصحاب المؤسسات أن مقر العمل ملائم نوعاً ما من حيث المساحة.
- بالنسبة لمقر المؤسسة فإن أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية ورغم استفادتها من دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر إلا أن المحل يبقى مستأجراً أو في إطار التسوية، وهو ما ينفي صحة الفرضية الثانية التي ترى بأنه في ظل وجود دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار فإن مشكل مقر لا يمكن طرحه كمشكل رئيسي.
- اعتبر أغلب أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار أن الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي له تأثير بالغ الأهمية على الاستثمار في قطاع المؤسسات

الصغيرة والمتوسطة بصفة عامة وعلى مؤسسات الولاية بصفة خاصة، رغم تأكيدهم على ببطء وثيرة هذه الإجراءات. وهو ما يؤكد صحة الفرضية الثالثة.

ثانياً- الاقتراحات والتوصيات:

بناءً على النتائج التي تم التوصل إليها في هذا البحث، نقدم بعض الاقتراحات والتوصيات التي نرى فيها إسهاماً لتخطي الإشكالية الرئيسية لموضوع الدراسة:

❖ استكمال عملية مسح الأراضي لكل مناطق الوطن لمعرفة الحافطة العقارية الحقيقية واستغلالها في عملية الاستثمار لدفع عجلة التنمية.

❖ إحكام القبض على العقار من طرف الدولة وعدم تركه في أيدي السماسرة، للخروج من الضغط الذي يعيشه سوق العقار الجزائري، مع ضرورة اتخاذ إجراءات جديدة لرفع العرض العقاري.

❖ وضع قوانين رديعية ومرنة تساير التحولات والظروف الاقتصادية بالبلاد للحد من إشكالية العقار في الجزائر، وتطبيقها فعلياً في الواقع ليصبح من أهم العوامل المساعدة على قيام الاستثمارات، لأن أي استثمار يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها، ومن أجل الحصول على أي مشروع لا بد أن يبدأ ذلك أولاً بملكية العقار الذي يجب أن يؤخذ بشكل جدي، بحيث يدخل هذا الإجراء ضمن القرارات الاقتصادية البحتة.

❖ توسيع نشاط الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وإعطائها صلاحيات أكبر لاسترجاع العقارات غير المستغلة في الأنشطة الاقتصادية.

❖ تهيأت أكبر عدد ممكن من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لاستقطاب أكبر عدد من المستثمرين خاصة أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نظراً لضعف القدرة المالية لديهم.

❖ رفع الرسم على العقار الصناعي غير المستغل.

❖ تنازل الدولة عن الربح المالي المباشر في منح الأراضي العقارية لحساب المنفعة الاقتصادية.

❖ إنشاء بنك معلومات خاص بكل ولاية يحوي الحافطة العقارية لها، مع أخذ إحدائيات الموقع بالتدقيق، تكون في متناول كل مستثمر حتى يتسنى له إدراجها في دراسته لجدوى مشروعه.

في الأخير فإن هذه المذكرة ما هي إلا محاولة منا للإلمام بجوانب الموضوع من خلال إشكاليته الرئيسية وأسئلته الفرعية. ونرجو من ورائها أن تكون بداية لأبحاث أخرى تساهم في إثراء هذا الموضوع.

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً- المصادر والمراجع باللغة العربية:

أ. الكتب:

1. أحمد فايق دلول، دور المشروعات الصغيرة في دعم الاقتصاد الفلسطيني، 2009.
2. حسن الساعي، تصميم بحوث اجتماعية، دار النهضة العربية، بيروت، 1982.
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2007.
4. د. هوشيار معروف، تحليل الاقتصاد الإقليمي والحضري، جامعة البلقاء التطبيقية، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
5. د. عبد الغني محبوب، د. سهام صديق خروفة، الاقتصاد الحضري، نظرية وسياسة، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، 2008.
6. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
7. سمير زهير الصوص، بعض التجارب الدولية الناجحة في مجال تنمية وتطوير المشاريع الصغيرة المتوسطة - نماذج يمكن الاحتذاء بها في فلسطين - ، مكتب محافظة قلقيلية 2010.
8. سمير علام، إدارة المشروعات الصناعية الصغيرة، مطبعة مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، القاهرة، 1993.
9. السيد ياسين، العولمة فرص ومخاطر، شبل بدران ميريت للنشر والمعلومات، الطبعة الأولى، القاهرة، 2000.
10. عبد المجيد قدي، أسس البحث العلمي في العلوم الاقتصادية - الرسائل والأطروحات-، دار الأبحاث، الجزائر، الطبعة أبريل 2009.
11. علي غربي وآخرون، تنمية الموارد البشرية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2000 .
12. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2002.

13. عمر بحوش، حمد محمود الدنبيات، **مناهج البحث العلمي وطرق إعداد البحوث**، دار المطبعة الجزائرية، الجزائر، 1985.
14. كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين، المديرية العامة للأملاك الوطنية، خلية التكوين المركزية، سبتمبر 2008.
15. محمد محروس إسماعيل، **اقتصاديات الصناعة والتصنيع**، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، .
16. مدحت كاظم القرشي، **الاقتصاد الصناعي**، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى.
- ب. الأطروحات والرسائل الجامعية:**
1. بلحمدي سيدعلي، **المؤسسات الصغيرة و المتوسطة كأداة لتحقيق التنمية الاقتصادية في ظل العولمة**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.
2. بوسهمين أحمد: **الاستثمار في المؤسسات المصغرة ودورها في التنمية المحلية بمنطقة الجنوب الغربي**، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2011.
3. حاتم مأمون محمد المقدم، **دور التنمية البشرية في دعم ورفع كفاءة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مصر**، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الاقتصاد، جامعة عين شمس، مصر، 2007.
4. عثمان لخلف، **واقع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة وسبل دعمها وتنميتها؛ دراسة حالة الجزائر**، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية (غير منشورة)، جامعة الجزائر، 2000، الجزائر، 1992.
5. فسيح حمزة، **التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
6. قويق نادية، **إنشاء وتطوير المؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة الخاصة في الدول النامية حالة الجزائر**، مذكرة، ماجستير غير منشورة، الجزائر 2001.
7. ليلي لولاشي، **التمويل المصرفي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مساهمة القرض الشعبي الجزائري CPA - وكالة بسكرة**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، قسم العلوم الاقتصادية.
8. مازري عبدالحفيظ، **أثر عدم تناظر المعلومات على تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة بشار.

9. ممدوح محمد مصطفى، إستراتيجية توظيف المشروعات الصناعية في مصر دراسة حالة: إقليم جنوب الصعيد، رسالة دكتوراه في فلسفة التخطيط العمراني، القاهرة، 2004.
 10. يوسف حميدي، مستقبل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية في ظل العولمة، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2007.
- ج. الملتقيات والتظاهرات العلمية:**
1. أحمد مجدل، قدي عبد المجيد، "الاتجاهات القائمة على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر نحو التجارة الالكترونية"، ملتقى ورقلة للتجارة الالكترونية 2003.
 2. بن عيشي بشير، غالم عبدالله: آفاق تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر لمواجهة التنافسية، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، يومي 17-18 أبريل 2006.
 3. بوزيان عثمان، قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر: متطلبات التكيف وآليات التأهيل، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، يومي 17-18 أبريل 2006.
 4. بوسهمين أحمد، بوشنافة أحمد: التمويل المصرفي للاستثمارات المنتجة في ظل الإصلاحات الاقتصادية الجديدة، الملتقى الوطني حول "المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: منافسة، مخاطر وتقنيات"، جامعة جيجل - كلية علوم التسيير - أيام 6-7 جوان 2005.
 5. بوقوم محمد، غياط شريف، التجربة الجزائرية في تطوير و ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و دورها في التنمية، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، يومي 17-18 أبريل 2006.
 6. رابح خوني، حساني رقية: آفاق تمويل وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، الدورة التدريبية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، سطيف، الجزائر، أيام 25-28 ماي 2003.
 7. زغيبب شهرزاد، عيساوي، المؤسسات المتوسطة والصغيرة في الجزائر-واقع وآفاق- الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، الاغواط، الجزائر، 8-9 افريل، 2002.

8. عبد الرحمن بن عنتر، عبد الله بلوناس، مشكلات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأساليب تطوير قدرتها التنافسية، الدورة التدريبية حول تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، الاغواط، الجزائر، 8—9 افريل، 2002.
9. عبد المجيد أنيس، الاستثمار الأجنبي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة واقع وآفاق، الملتقى الدولي حول: متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، يومي: 17—18 أفريل 2006.
10. العبري خليفة، ورقة عمل، الملتقى العربي الثالث للصناعات الصغيرة والمتوسطة، سلطنة عمان، 2005.
11. كنجو عبود كنجو، إستراتيجية الاستثمار والتمويل في المشروعات الصغيرة، المؤتمر العلمي الخامس، جامعة فيلادلفيا، كلية العلوم الإدارية والمالية، عمان، الأردن، أيام 4—5 جويلية 2007.
12. محمد البشير مبيروك، صالح حميدات: واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وآفاقها المستقبلية في الجزائر، الملتقى الوطني الرابع حول: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كرهان جديد للتنمية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، يومي 13 و 14 أفريل 2008.
13. مصطفى بن بادة، وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، فعاليات الملتقى التاسع لمجتمع الأعمال العربية، قطر أيام 13-14 ديسمبر 2005.

د. المجلات والدوريات:

1. بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، مجلة الباحث، العدد رقم، 2007.
2. حسان خضر، تنمية المشاريع الصغيرة، مجلة "جسر التنمية"، المعهد العربي للتخطيط، المجلد 01، سبتمبر، الكويت، 2002.
3. د. مبتول عبد الرحمان، إدراج تسيير المناطق في إستراتيجية تهيئة الإقليم، مقال منشور بجريدة الشعب بتاريخ 06/04/2013.
4. صالح صالحي، أساليب تنمية المشروعات المصغرة والصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الجزائري، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2001.

5. محمد الهادي مبارك، المؤسسة المصغرة، المفهوم والدور المرتقب، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 11، قسنطينة الجزائر، 1999.

6. يوسف العشاب، ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة-آلية لتدعيم التمويل، مجلة فضاءات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية، قاطرة التنمية، العدد 02، الجزائر، 2003.

ه. المنشريات والتقارير:

1. البنك الأهلي المصري، المنشآت الصغيرة والمتناهية الصغر، النشرة الاقتصادية، العدد الرابع، مصر، 2005.

2. نشرية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لسنة 2011.

3. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مشروع التقرير حول الظرف الاجتماعي، السداسي الثاني سنة 2000.

4. نشرية المعلومات الإحصائية رقم 18، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار

5. نشرية المعلومات الإحصائية رقم 19، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار

6. نشرية المعلومات الإحصائية رقم 20، مؤشرات السداسي الأول لسنة 2011، الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

7. وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب رقم 3، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، جانفي 2008.

و. القوانين والتشريعات:

1. الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007.

2. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، القانون رقم 90—10 المؤرخ في 19 رمضان 1410 الموافق لـ 14 أبريل سنة 1990، العدد 16، الصادرة في 23 رمضان 1410 الموافق لـ 18 أبريل سنة 1990 المتعلق بالنقد والقرض.

3. الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.

4. المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26.
5. الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006.
6. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 صادرة يوم 30 رمضان 1422 الموافق لـ 15 ديسمبر 2001 يتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة رقم 01-18، المادة 4.

ثانيا - المراجع باللغة الأجنبية:

A- OUVRAGES:

1. Abassi B, « **Le Secteur Industriel & la Problématique de sa Modernisation** », In Revu CREAD,CREAD/CASBAH éditions 2001.
2. Alan Stuart, J. K. Ord, Steven F. Arnold : **Kendall's Advanced Theory of Statistics** , Oxford University press, New York , 2004.
3. Amor BELHEDI, **Les modèles de localisation des activités économiques**, 2010.
4. **Benarbia, M. Atmani et autres, La question du logement à Alger, OPU, Algérie, 1976.**
5. Bouyacoub Ahmed, 2004, Les PME en Algérie: Quelle réalités ?, Entrepreneur et PME Approche Algero-Françaises (sd), L'Harmattan, Paris.
6. Choulet I.N, Marketing et stratégie de l'immobilier, Dunod, Paris, 1996.
7. Claval, P. **La géographie culturelle** Paris, Nathan. 1995.
8. Gachelin Charles, 1977, La Localisation des industries, Presses universitaires de France.
9. Gilles Bressy, Economie d'entreprise, éd SIREY, 1990.
10. Granelle J.J, Economie immobilière, Economica, Paris, 1998.
11. Gross. H, **Petites entreprises et grands marchés**, Paris, Éditions d'organisation.1958.
12. Hoesli M. et Thion B, **Immobilier et gestion de patrimoine, Economica, Paris, 1994.**
13. Marchesnay. M , Fourcade. C (sd), 1997, Gestion de la PME/PMI, NATHAN.
14. MARNIESSE S., E. FILIPIAK, **Compétitivité et mise à niveau des entreprises**, Notes et Documents n° 1, Agence Française de Développement, Paris, 2003.
15. Mohamed Lamine Dhaoui, **Restructuration et mise à niveau d'Entreprise**, (Alger, 2003).
16. Mourad Arif, **Pourquoi une Carte d'Implantation des PME** , ESPACES , N :01 : Mars – Avril 2002, ALGER.

17. Olsem Jean-Pierre, 2000, Stratégie d'entreprise et politique industrielle dans la nouvelle économie mondiale, Armand Colin.

B-LES CONFERENCES ET COLLOQUES ET LES REVUES:

1. Alfred weber's, **Theory of the location of industries**, the university of chicago press.
2. Aline Bouvard,Et All, **La Localisation Des Activités Économiques Au Sein De L'aire Urbaine De Lyon**, Rapport Intermédiaire N°6, Décembre 2008.
3. C.Bounoua: **Développement de le petite et micro entreprise et gouvernance**, colloque national, 2003, Alger.
4. Hervé BOUGAULT & Ewa FILIPIAK, **Les programmes des mises à niveau des entreprises : TUNISIE, MAROC, SENEGAL**, département de la recherche – Agence française de développement.
5. Journal officiel de l'Union européenne : **concernant la définition des micros, petites et moyennes entreprises** notifiée sous le numéro C(2003) 1422, Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE, CE /361/2003.
6. Le Conseil National Economique Et Social (**Rapport Sur La Configuration Du Foncier En Algerie .Une Contrainte Au Développement Economique**), 2004.
7. MILLER , E.WILLARD, **Manufacturing** ,the Pennsylvania State, University Press ,USA.1977, Introduction
8. Ministre Du Tourisme Et L'artisanat, **Synthèse Des Flux Touristiques En Algérie Année 2011**
9. MORVAN Yves, 1976, **Economie industrielle**, Presses université de France.
10. The National Statistics Office, Survey Report on Basic statistics of Businesses in Korea (2007).

ثالثاً - مواقع الإنترنت:

1. <http://www.andi.dz>
2. <http://www.andpme.org.dz>
3. <http://www.aniref.dz>
4. <http://www.ministere-transports.gov.dz>
5. <http://www.mipmepi.gov.dz>
6. <http://www.ons.dz>

الملاحق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران

كلية العلوم التجارية والعلوم الاقتصادية وعلوم التسيير

استبيان حول:

أثر ضغط سوق العقار على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في
الجزائر

(دراسة ميدانية لولاية بشار)

من إعداد الطالب:

بروكي عبدالرحمان

للحصول على درجة ماجستير في إدارة الأعمال تخصص: إستراتيجية

تحت إشراف أستاذ التعليم العالي:

زايري بلقاسم

ملاحظة: بيانات هذه الاستمارة لا تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي

أولاً: البيانات الأولية:

1- مكان إقامة المؤسسة:

الولاية: الدائرة: البلدية:

2- الجنس:

ذكر - أنثى

3- السن:

أقل من 18 سنة - من 18 إلى 50 سنة - أكبر من 50 سنة

4- الوضعية الاجتماعية:

متزوج - أعزب - مطلق

5- المستوى العلمي:

ابتدائي - التعليم المتوسط - التعليم الثانوي

التعليم العالي - شهادة من التكوين المهني - بدون مستوى

6- عدد العاملين داخل المؤسسة:

ذكور - إناث

7- تاريخ إنشاء المؤسسة:

.....

8- طبيعة النشاط:

صناعي - تجاري - صناعة تقليدية وحرف
زراعي - خدمات - نشاط آخر (و)
هو..... ()

9- أسباب اختيار النشاط:

اكتساب مؤهلات علمية - اكتساب خبرة مهنية - القرب من المادة الأولية

أسباب مادية - أسباب أخرى (وهي.....)

10- منطقة إقامة المؤسسة:

حضرية - ريفية

- شبه حضرية - نائية

11- طبعة ملكية المؤسسة:

- ملكية جماعية - ملكية فردية

12- المواد الأولية المستخدمة:

- محلية - مستوردة - الاثنین معاً

13- أين يتم تسويق المنتج:

- محلياً - وطنياً - الاثنین معاً

ثانياً: المعوقات التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية:

14- عند إنشاء مؤسستك ما هي الصعوبات التي واجهتك (رتبها من 1 إلى 6):

- مشكل التمويل - بطء الإجراءات من طرف الهيئات الداعمة للمؤ.ص.م

- مشكلة عدم توفر العقار - مشكل الحصول على المواد الأولية

- عدم توفر اليد العاملة المؤهلة - معوقات متعلقة بالبيروقراطية الإدارية

15- بعد إنشاء مؤسستك ما هي الصعوبات التي واجهتك (رتبها من 1 إلى 6):

- مشكل سداد الديون - مشكل بُعد الموردين

- عدم إمكانية التوسع (ضيق المحل) - مشكل التسويق

- مشكل بعد الأسواق - عدم وجود الدعم الحكومي

ثالثاً: أثر الضغط العقاري على توظيف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية:

16- عند اختيارك لموقع المؤسسة قبل الإنشاء هل اعتبرت أن: (ضع علامة (x) في خانة

الاختيار المناسب)

العوامل	مهم جداً	مهم	قليل الأهمية	غير مهم
I. العوامل الطبيعية:				
1. مساحة الأرض				
2. إمكانية التوسع				

				3. طبيعة المناخ
				4. المحيط الجغرافي
				5. وفرة الثروات المعدنية
				6. وفرة المياه الجوفية
				7. نوعية التربة التي يراد إقامة المشروع عليها
II. العوامل الفيزيائية:				
				8. نوعية المحل (قديم، جديد)
				9. سعر الأرض أو المحل عند الشراء
				10. كلفة الإيجار
				11. شبكة البنية التحتية (الطرق، الإنارة،...)
				12. وسائل النقل والمواصلات
				13. القرب من الطريق السيار
				14. القرب من المطار
				15. وفرة مصادر الطاقة
III. العوامل الاجتماعية:				
				16. وفرة اليد العاملة المؤهلة
				17. القرب من التجمعات السكانية
				18. القرب من مكان إقامة العمال
				19. المحيط الثقافي
				20. القرب من المؤسسات التعليمية (المدارس، الثانويات، الجامعات،...)
				21. القرب من المؤسسات الصحية
IV. العوامل الاقتصادية:				

				22. القرب من الزبائن
				23. القرب من الموردين
				24. القرب من المادة الأولية
				25. القرب من الأسواق
				26. القرب من البنوك والمؤسسات المصرفية
				27. وجود مساعدات عمومية
				28. وجود شبكة الاتصالات

17- هل مقر المؤسسة:

- ملكية خاصة - مستأجر - ملك عائلي

18- هل حصلت على دعم من الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر؟

- نعم - لا

19- (في حالة الإجابة بـ(نعم)) على السؤال رقم (18)، ما هي هذه الهيئات؟

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)
- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- البلدية أو الدائرة أو الولاية
- هيئات أخرى (وهي.....)

20- هل الإجراءات المتخذة من طرف هذه الهيئات في نظرك:

- سهلة - سهلة نوعاً ما - صعبة - صعبة جداً

21- ما هي المدة اللازمة للحصول على دعم هذه الهيئات؟

- أقل من شهر - بين شهر و6 أشهر
- بين 7 أشهر و11 شهر - أكثر من سنة

22- هل كان اختيارك لموقع مؤسستك مناسباً؟

- مناسب جداً - مناسب - نوعاً ما - غير مناسب

23- (إذا كانت الإجابة على السؤال رقم (22) بـ(غير مناسب)، فما هو السبب؟)

- عدم إجراء دراسة الجدوى الاقتصادي - غلاء العقار وضعف القدرة المالي
- الاختيار كان عشوائياً - عدم وجود دعم حكومي

- عدم توفر العقار المناسب - البيروقراطية في توزيع العقار

24- هل موقع المؤسسة مناسب لغالبية العمال؟

- مناسب جداً - مناسب - نوعاً ما - غير مناسب

25- هل مساحة مكان العمل ملائمة لظروف العمل؟

- ملائمة جداً - ملائمة - ملائمة نوعاً ما

- غير ملائمة - على الإطلاق

26- هل في نظرك أن الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تسيير العقار الاقتصادي مشجعة

على الاستثمار في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؟

- مشجعة جداً - مشجعة - مشجعة نوعاً ما

- غير مشجعة - على الإطلاق

لكم منا جزيل الشكر

قائمة الأشكال

والجداول

قائمة الأشكال والجداول

﴿ أولاً - قائمة الأشكال :

الشكل رقم (I-2): والذي يوضح خريطة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالشمال حتى نهاية سنة 2011:

الشكل رقم (I-3): يبين التوزيع النسبي لتوطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالشمال حتى نهاية سنة 2011:

الشكل رقم (I-4): يمثل خريطة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالهضاب العليا حتى نهاية سنة 2011:

الشكل رقم (I-5): يمثل خريطة توطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجنوب حتى نهاية سنة 2011:

الشكل رقم (I-6): يبين التوزيع النسبي لتوطن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجنوب حتى نهاية سنة 2011:

الشكل رقم (I-7): التمثيل النسبي لتوزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب مجموعات فروع النشاط للسداسي الأول من سنة 2011

الشكل رقم (I-8): الأهداف الرئيسية لبرنامج التأهيل الموضوع من قبل منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية: **Erreur ! Signet non défini.**

الشكل رقم (II-1) يوضح الموقع المثالي طبقاً لنظرية فيبر

الشكل رقم (II-2): يوضح توزع النطاقات الأربعة لفون تونن

الشكل رقم (II-3): يوضح مدينة بيرين الإغريقية التي بناها الإسكندر الأكبر عام 330 ق. م **Erreur ! Signet non défini.**

الشكل رقم (II-4) يمثل مدينة فيرنز (Furnes) الرومانية لسنة 1590م. **Erreur ! Signet non défini.**

الشكل رقم (II-5): يمثل مدينة لندن كنموذج لتضخم أحجام المدن بعد انتشار الصناعة **Erreur ! Signet non défini.**

الشكل رقم (II-6): يوضح التوطن الحضري بالنسبة لسعر الأرض. **Erreur ! Signet non défini.**

الشكل رقم (7-11): يبين نموذج الأسباب التراكمية لميردال

الشكل رقم(8-11): نموذج يوضح علاقة المنفعة المتبادلة بين الشركاء في نظام الصناعة بكالاندبروج
الدانماركية

الشكل رقم (9-11): يوضح النموذج التجاري لفانس

الشكل رقم: (10-11) التوزيع النسبي للأراضي في الجزائر سنة 1870. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم (11-11): يبين وضعية العقار أثناء الحقبة الاستعمارية (1830-1962) Erreur ! Signet non
défini.

الشكل رقم: (12-11) يوضح المساحة المستغلة حسب شرائح الأنشطة الاقتصادية Erreur ! Signet non
défini.

الشكل رقم (13-11): يوضح شرائح سوق العقار السكني في الجزائر. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم (14-11): إشغال المنازل حسب النوع لسنة 2010. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(15-11): يوضح التوزيع الجغرافي للحظائر الصناعية المزمع إنجازها بالجزائر Erreur !
Signet non défini.

الشكل رقم(16-11): يوضح نطاق الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية. Erreur ! Signet non défini.

والشكل رقم(17-11) يوضح مكونات الحافطة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط
العقاري لسنة 2010. Erreur ! Signet non défini.....

الشكل رقم(18-11): يوضح التوزيع النسبي للعقار الفلاحي في الجزائر. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(19-11) مدى تطور إسهام قطاع السياحة في الناتج المحلي الإجمالي من سنة 1999-
2010. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(20-11) يوضح التمثيل البياني لتطور عدد السياح إلى الجزائر بين سنتي 2000 و
2011. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(21-11) يوضح توزيع السكان بحسب فئات العمر لسنة 2006. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(22-11) يوضح توزيع هذه القوى حسب القطاعات. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-23): وضعية السكنات حسب المخطط الخماسي 2004-2009 Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم (II-24): توزيع المساحة الزراعية المستغلة حسب القطاع القانوني Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-25): التوزيع النسبي لمناطق التوسع السياحي في الجزائر. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-26): التوزيع النسبي للمساحة على الأقطاب السياحية السبعة Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-27): القطب السياحي للامتياز شمال شرق. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-28): القطب السياحي للامتياز شمال وسط. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم (II-29): القطب السياحي للامتياز شمال غرب. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-30): القطب السياحي للامتياز جنوب شرق. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-31): القطب السياحي للامتياز جنوب غرب. Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(II-32): القطب السياحي للامتياز الجنوب الكبير " الطاسيلي". Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم (II-33): القطب السياحي للامتياز الكبير " الأهقار ". Erreur ! Signet non défini.

الشكل رقم(III-1) يوضح موقع ولاية بشار على الخريطة الجغرافية للجزائر

الشكل رقم(III-2): يبين التمثيل البياني لتوزيع عدد السكان بولاية بشار حسب الجنس والسن

الشكل رقم(III-3): يوضح التوزيع النسبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب فروع النشاط

الشكل رقم(III-4): يوضح التوزيع النسبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية حسب البلديات

الشكل رقم(III-5): يوضح التوزيع النسبي لعدد اليد العاملة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب فروع النشاط

الشكل البياني (III-6): مكان إقامة المؤسسة

الشكل البياني (III-7): جنس المستجوب

الشكل البياني (III-8): سن المستجوب

- الشكل البياني (III-9): الوضعية الاجتماعية للمستجوب
- الشكل البياني (III-10): المستوى العلمي للمستجوب
- الشكل البياني (III-11): عدد العاملين داخل مؤسسات العينة
- الشكل البياني (III-12): طبيعة النشاط
- الشكل البياني (III-13): أسباب اختيار قطاع نشاط المؤسسة
- الشكل البياني (III-14): منطقة إقامة المشروع
- الشكل البياني (III-15): طبيعة ملكية المؤسسة
- الشكل البياني (III-16): المواد الأولية المستخدمة داخل مؤسسات العينة
- الشكل البياني (III-17): مكان تسويق المنتج لمؤسسات العينة
- الشكل البياني (III-18): المعوقات التي تواجه م.ص.م قبل الإنشاء
- الشكل البياني (III-19): المعوقات التي تواجه م.ص.م بعد الإنشاء
- الشكل البياني (III-20): ملكية مقر المؤسسة
- الشكل البياني (III-21): دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر
- الشكل البياني (III-22): نسبة مساهمة الهيئات المكلفة بالعقار في الدعم
- الشكل البياني (III-23): دعم الهيئات المكلفة بتسيير العقار في الجزائر
- الشكل البياني (III-24): المدة اللازمة للحصول على دعم الهيئات العقارية

﴿ ثانياً - قائمة الجداول:﴾

- الجدول رقم (1-I): تعريف الو.م.أ للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- الجدول رقم (2-I): التعريف الياباني للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- الجدول رقم (3-I): تعريف الاتحاد الأوروبي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- الجدول رقم (4-I): تعريف الجزائر للمؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة
- الجدول رقم (5-I): يوضح مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الياباني
- الجدول رقم (6-I): الاعتمادات المالية المرخصة في إطار تنمية قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للفترة 1967 ————— 1979
- الجدول رقم (7-I): مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة للفترة 1967 ————— 1978
- الجدول رقم (8-I): عدد المؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة سنة 1999
- الجدول رقم (9-I): تطور تعداد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من سنة 2001 إلى 2011
- الجدول رقم (10-I): توزيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب الجهات ما بين 2010 والسداسي الأول من سنة 2011
- الجدول رقم (11-I): توزيع المؤسسات الخاصة الصغيرة والمتوسطة حسب مجموعات فروع النشاط لسنة 2011
- الجدول رقم (12-I) الهيكل المالي للتمويل الثنائي
- الجدول رقم (13-I) الهيكل المالي للتمويل الثلاثي
- الجدول رقم (14-I): تطور عدد العمالة في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من 2007 إلى السداسي الأول لسنة 2011
- الجدول رقم (15-I): تطور القيمة المضافة
- الجدول رقم (16-I): مساهمة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الناتج الداخلي الخام من سنة 2006-2010
- الجدول رقم (17-I): مقارنة المجموعات الإنتاجية خلال سنتي 2010 و 2011، القيمة بمليون دولار أمريكي
- الجدول رقم (1-II): توزيع السكنات المنجزة خلال سنتي: 2010 و 2011
- الجدول رقم (2-II): يوضح توزيع المناطق الصناعية حسب جهات الوطن
- الجدول رقم (3-II): وضعية الطلبات المعالجة لسنة 2012 حسب نوع العقار
- الجدول رقم (4-II): توزع المساحة المستغلة في الفلاحة بالجزائر
- الجدول رقم (5-II): يمثل توزيع المساحات الزراعية المستغلة حسب نوع العقار
- الجدول رقم (6-II): توزيع الفنادق حسب الفئات من سنة 2005-2009

- الجدول رقم(II-7): يوضح تطور عدد الأسرة للفنادق الجزائرية بين سنتي 2005-2009
- الجدول رقم(II-8): يوضح توزيع هذه المشاريع على الأقطاب السياحية السنة
- الجدول رقم(II-9): يوضح تطور عدد السكان في الجزائر بين سنتي: 2008-2012
- الجدول رقم(II-10): يوضح عدد الزيادات في الجزائر لخمس سنوات الأخيرة (2008-2012)
- الجدول رقم(II-11): يوضح تطور عدد ومعدلات عقود الزواج المسجلة في الجزائر من سنة 1990-2012
- الجدول رقم(II-12): يوضح توزيع السكان بين المدن والأرياف من سنة 1906-2012
- الجدول رقم(II-13): يوضح تطور الحد الأدنى للأجر المضمون في الجزائر من سنة 1990 - 2007
- الجدول رقم(II-14): يوضح توزيع السكنات بالجزائر الفترة 2004 - 2009
- الجدول رقم(II-15): يبين توزيع السكنات حسب النوع والتي تم تدشينها للفترة: 2010-2012
- الجدول رقم(II-16): يمثّل معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة 1990-1994
- الجدول رقم(II-17): يوضح حجم الإعانة المقدمة حسب الدخل
- الجدول رقم(II-18): يبين أسعار الأراضي ببعض الولايات لسنة 2011
- الجدول رقم(II-19): يوضح المساحة الموافقة لعدد الاستغلالات حسب المساحة الاستغلالية للقطاع الخاص
- الجدول رقم(II-20): يوضح تقديرات البنك للتدفقات المالية في قطاع التسيير الذاتي للموسم: 1975-1976
- الجدول رقم: (II-21) تطور قروض الاستغلال الممنوحة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية خلال الفترة: 1990-1994
- الجدول رقم(II-22): يوضح عدد المشاريع المصرح بها في القطاع السياحي للفترة: 2002-2012، حسب الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

الفهرس

الفهرس

I	الإهداء.....
II	التشكرات.....
III	ملخص البحث.....
1	المقدمة العامة.....
5	الفصل الأول: المناخ الاستثماري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ..
5	مقدمة الفصل الأول.....
6	المبحث الأول: الإطار النظري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.....
6	أسس تحديد مفهوم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.....
16	مكانة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الفكر الاقتصادي.....
30	المبحث الثاني: واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر.....
30	أوضاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ومراحل تطورها.....
38	توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ككيان اقتصادي في الجزائر.....
44	مجالات ترقية وتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر.....
54	دور وأهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الوطني.....
61	المبحث الثالث: مشاكل و معوقات الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر
61	المعوقات قبل الإنشاء.....
65	المعوقات بعد الإنشاء.....
69	خاتمة الفصل الأول.....
72	الفصل الثاني: محددات توطين الأنشطة الاقتصادية بالجزائر.....
72	مقدمة الفصل الثاني.....
74	المبحث الأول: الدراسات النظرية لفكر توطين الأنشطة الاقتصادية.....
74	مفهوم قرار توطين الأنشطة الاقتصادية.....
75	نماذج ونظريات توطين الأنشطة الاقتصادية.....
89	العوامل الرئيسية المؤثرة على توطين الأنشطة الاقتصادية.....
98	المبحث الثاني: تنظيم سوق العقار في الجزائر.....
98	مفهوم السوق العقاري.....
103	التطور التاريخي للعقار في الجزائر.....
112	هيكل سوق العقار الجزائري.....
133	المبحث الثالث: العوامل المحددة لضغط العقار في الجزائر.....
133	العوامل المحددة لضغط العقار السكني.....
143	العوامل المحددة لضغط العقار الصناعي.....
145	العوامل المحددة لضغط العقار الفلاحي.....
149	العوامل المحددة لضغط العقار السياحي.....
157	خاتمة الفصل الثاني.....
158	الفصل الثالث: الدراسة الميدانية.....
158	مقدمة الفصل الثالث.....
159	المبحث الأول: مجتمع الدراسة الميدانية.....
159	نبذة عن ولاية بشار.....

164	واقع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية.....
170	السوق العقاري بالولاية.....
178	المبحث الثاني: منهجية الدراسة الميدانية.....
178	نوع الدراسة والمنهج المستخدم في الدراسة الميدانية.....
180	تصميم الاستبيان وتحديد حجم العينة.....
184	المبحث الثالث: تحليل نتائج الدراسة الميدانية.....
184	تحليل البيانات الأولية.....
191	تحليل بيانات المعوقات التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بولاية بشار.
192	تحليل بيانات أثر الضغط العقاري على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالولاية...
199	خاتمة الفصل الثالث.....
201	الخاتمة العامة.....
205	الملاحق.....
217	قائمة الأشكال والجداول.....
224	قائمة المراجع.....
231	فهرس البحث.....

ملخص

يعاني أصحاب المشاريع الجديدة في الجزائر من مشاكل مرتبطة بال عقار المخصص لتوطين مؤسساتهم, فالوصول على عقد الملكية أو عقد الإيجار يعد أساسيا من أجل الحصول على التراخيص الأخرى المكتملة. فالمجال العقاري يعتبر من المجالات المعقدة وذلك لتعدد الهيئات المتدخلة والعديد من النصوص القانونية وإلى حد الساعة لم تتحرر سوق العقارات بشكل يحفز على الاستثمار بحيث مازالت رهينة للعديد من الهيئات التي تتزايد باستمرار, وقد عجزت إلى حد الآن عن تسهيل إجراءات الحصول على العقار اللازم لإقامة المشروعات الصغيرة والمتوسطة. هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن اختيار موطن المؤسسة يخضع لعوامل ومقومات شتى تتحد حسب النشاط والظروف المحيطة بالمؤسسة. تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مدى تأثير ضغط سوق العقار على توطين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية بشار كأحد الولايات التي تعاني من مشكل العقار على مستو الجزائر رغم المساحة الشاسعة التي تتوفر عليها.

الكلمات المفتاحية:

العقار؛ المؤسسات الصغيرة؛ المؤسسات المتوسطة؛ الاستثمار؛ التوطين؛ بشار؛ الموقع؛ التموقع؛ التمرکز؛ الضغط.

نوقشت يوم 19 مارس 2014