

المناطق الصناعية

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984.

ما هي كفاءات إدارة المناطق الصناعية تسييرها؟

1/ إدارة المناطق الصناعية:

يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84 المذكور سابقا ، تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية ، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، وتتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب الآتي:

• هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 02/82 المؤرخ 09 مارس 1983 وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوى على ما يلي:

*نشاطات ذات منفعة محلية

*نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوزارات مختلفة

• مؤسسات اقتصادية حسب الكفاءات التي كان ينتظر أن تحدد لاحقا، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوى على نشاطات ذات منفعة وطنية، خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.

• عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية والصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984.

ان شروط إدارة الفضاءات العقارية داخل هذه المناطق، التزام على عاتق الهيئات المديرة وهيئات أخرى تتولى بصفة تعاقدية تهيئة هذه المنشآت المشتركة، مع احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية، وذلك في الحالات العادية أما فيما يخص قواعد تسيير المناطق ذات طبيعة السلطة العامة، فإنها من صلاحيات الوالي، وذلك في إطار ممارسة صلاحيات الضبط الإداري وخاصة فيما يتعلق بالأمن الداخلي للمنطقة (قواعد السير، التوقف، الوقاية من الأخطار، وحماية البيئة...الخ)

وفي هذا السياق تقع على عاتق الأجهزة المهيئة في إدارة المناطق الصناعية، ضرورة المحافظة على:

- عملية التهيئة: تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية ولا تتدخل في الملكية
- عملية التسيير: تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية حيث تتلقى العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها.

2/ تسيير المناطق الصناعية:

ان التسيير الحقيقي لهذه المناطق حسب المرسوم رقم 56/84 ، أسند إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة، في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه

المؤسسات في أول الأمر، محدد وفق قواعد ا لمتعلقة بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت.

وتطبيقا لاحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73 والنصوص التنظيمية الملحقة به، بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها الى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

*المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية
*مؤسسة تسيير المناطق الصناعية :

وتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين.

سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة، 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، كتميرير خط للسكك الحديدية، فإنه يقع على عاتق هذه المؤسسات المرتفقة للقيام بهذه الأشغال ()، وكذلك الحال بالنسبة لإشغال التموين بالكهرباء والغاز، فإنه تقع على عاتق المؤسسة المتخصصة المعنية، بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، هذه المؤسسة التي قد تكون مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري E.P.I.C قبل صدور قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية سنة 1988.

ملاحظة

أن التعدد والتنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات، مما صعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهيأة، وما هي المؤسسة المسيرة ، وما دورها، الشيء الذي نتج عنه عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص.

ورغم أن جميع القوانين والمراسيم المذكورة سابقا، قد نظمت إدارة هذه المناطق من حيث الإنشاء والتسيير، إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص وخاصة تلك التي تتعلق بتسييرها، واهمها يرجع الى الاسباب التالية:
*تعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان، لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة.

-عدم الأخذ بعين الاعتبار المعايير الاقتصادية، وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق.
-عدم تحديد التجزئات بصفة واضحة وظاهرة ، مما أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.
-عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية، من حيث اكتساب العقار والتسيير وهل هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ام مؤسسات عمومية اقتصادية لا تهدف الى تحقيق الربح.

ولمواجهة هذه النقائص التي لا تخدم المستثمر اقتضت الضرورة، إعادة ملائمة الإطار القانوني من خلال:

*تعديل أحكام المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 وذلك بإعادة تنظيم القواعد التي تضبط شروط وكيفيات تسيير هذه المناطق.

*إثراء وتكييف دفتر الشروط النموذجي المعد بتاريخ 05 مارس 1984 حسب الأبعاد الاقتصادية الحالية.

*لتسوية الوضعية القانونية للملكية في العقار الصناعي، كان لابد من الإسراع في عملية إعادة التنازل retrocession لفائدة المستثمرين للتجزئات الصناعية المنشأة من طرف الأجهزة المهينة.

*إنهاء عمليات التهيئة في المناطق التي لم تهيئ بعد، لاسيما المناطق ذات الحيوية الاقتصادية والصناعية.

*توجيه المشاريع الجديدة الى المناطق الصناعية، عندما يتوافق المشروع مع طبيعة المنطقة الصناعية.

*مراعاة الاستعمال الأمثل والعقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة الصناعية، وذلك بالاستجابة للاحتياجات الحقيقية.

*منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري، وذلك تحت تصرف الهيئات الرئيسة لها، "الوالي" حتى تتمكن من القيام بمهمة المتابعة والمراقبة.

وفي هذا السياق ومن الناحية العملية اتخذت عدة إجراءات من طرف كل الوزارات المعنية بالعقار الصناعي، قصد ، جعله يتماشى مع سائر التحولات الاقتصادية.