

الفهرس

الفصل الأول : مفهوم العقار الصناعي وارتباطه بالاستثمار 01.....

01.....المبحث الأول : الوعاء العقاري الموجه للاستثمار

01.....المطلب الأول : تعريف وتطور العقار الصناعي المرتبط بالاستثمار

01.....الفرع الأول :تعريف ونشأة وتطور العقار الصناعي

04.....الفرع الثاني: خصائص و مميزات العقار الصناعي

08.....المطلب الثاني : تقسيمات ونطاق العقار الصناعي

08.....الفرع الأول: تقسيمات العقار الصناعي

19.....الفرع الثاني:نطاق العقار الصناعي

21.....المبحث الثاني: أهمية وضوابط توجيه العقار الصناعي للاستثمار

21.....المطلب الأول :أهمية وتأثير العقار الصناعي استثماريا

21.....الفرع الأول: أهمية العقار الصناعي في العملية الاستثمارية

22.....الفرع الثاني: تأثير العقار الصناعي على مناخ الأعمال

24.....المطلب الثاني : شروط وإشكاليات استغلال العقار الصناعي

24.....الفرع الأول :الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي

29.....الفرع الثاني :الإشكالات الفنية والتقنية في استغلال العقار الصناعي

الفصل الثاني : ضوابط توفير والاستغلال الأمثل للعقار الصناعي 32.....

32.....المبحث الأول: تحين أنماط وآليات استغلال العقار الصناعي في الاستثمار

32.....المطلب الأول: التنازل ومبررات إلغاءه كطريقة لاكتساب العقار الصناعي

32.....الفرع الأول: عقود التنازل عن العقار الموجه للاستثمار

38.....الفرع الثاني :مبررات إلغاء التنازل عن العقار الصناعي

40.....المطلب الثاني : عقد الامتياز بديل عقلا في استغلال العقار الصناعي

40.....الفرع الأول:الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

44.....الفرع الثاني :إبرام عقد الامتياز

50.....المبحث الثاني: توفير وترشيد استغلال العقار الصناعي في الاستثمار

50.....المطلب الأول : تحديث منظومة توفير العقار الصناعي

50.....الفرع الأول:مؤسسات توفير العقار و تشجيع الاستثمار

54.....الفرع الثاني :المزايا الحوافز والامتيازات المرتبطة بالعقار الصناعي

- المطلب الثاني: وسائل إضافية لتوفير العقار الصناعي 56.
- 56..... الفرع الأول: تسوية المنازعات وتطهير العقار الصناعي
- 62..... الفرع الثاني: استرجاع الأصول العقارية وتسيير الحافظة العقارية

مقاربة وإسقاط ميداني للموضوع على ولاية الجلفة (أ.1)

- I. المحددات العقارية والاستثمارية بولاية الجلفة 1.أ.
- 01) الموقع المساحة والسكان 1.أ.
- 02) الهياكل القاعدية 1.أ.
- II. العقار الصناعي متاح بولاية الجلفة 2.أ.
- 01) المنطقة الصناعية بالجلفة 2.أ.
- 02) مناطق النشاطات 2.أ.
- III. أهم النشاطات والصناعات بالولاية 2.أ.
- 01) قطاع عام 2.أ.
- 02) قطاع خاص 2.أ.
- IV. تحفيز الاستثمار عقاريا بولاية الجلفة 3.أ.
- 01) الإمكانيات العقارية وحصيلة نشاط CALPIREF 3.أ.
- 02) مشاريع مسجلة متعلقة بالعقار الصناعي والاستثمار (أ.3)(أ.4)

الخاتمة (أ.5)(أ.6)

الملاحق 7.أ.

أ) دفتر شروط منح عقار بالامتياز بالتراضي (أ.7) إلى (أ.12)

ب) جدول لأهم النشاطات الاستثمارية بولاية الجلفة 13.أ.

ج) برنامج إنجاز 49 موقع 2030SNAT 14.أ.

المراجع (أ.15) إلى (أ.23)

الفهرس (أ.24)(أ.25)

ملخص 26.أ.

ملخص

ملخص :

العقار الموجه للاستثمار يعد أهم مكونات العملية الاستثمارية^٦ وإضفاء آليات ديناميكية سهلة ويسيرة تحفز الاستثمار أمرا استراتيجيا .

لذا جاء سعي الدولة الحثيث لتطوير الاستثمار متوازي مع توفير المواقع الاستثمارية^٧ واعتمد المشرع التدرج لإحداث التغيير في المنظومة حسب الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية السائدة^٨ وفي كل مرة عمد لترشيد وعقلنة استغلال العقار الصناعي^٩ بالتماشي مع المحيط الاقتصادي .

ارتبط استغلال العقار الصناعي بعقود إدارية قصد حمايته^{١٠} إلا أن وجود ثغرات والممارسات غير الاقتصادية حولت العقار الصناعي في اغلبه عن مقصده التفضيلي وبالتالي الأثر المنتظر منه .

وهو ما دفع المشرع لإيجاد وتخصيص ضوابط قانونية وإدارية علمية وبسيطة وآليات استغلال ملائمة^{١١} في إطار تحسين مناخ الأعمال من خلال تجارب ورصيد الإدارة والخبرة المكتسبة ومتطلبات الواقع الاستثماري .

وهي محاولات لإحداث تغييرات هيكلية على آليات وأنماط استغلال العقار الصناعي المرتبط بالاستثمار^{١٢} لتحفيزه وتقديم ضمانات كافية للفاعلين في العملية الاستثمارية .

فالغى عقود التنازل بالمفهوم التقليدي لنقل الملكية^{١٣} وفعل عقود الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ثم تدارك الامتياز بالمزاد العلمي^{١٤} ليعطي فقط على الامتياز الممنوح بالتراضي في سعي لضمان :

= مرونة المنظومة وانسجامها مع مناخ الأعمال .

= استجابة هذه الآليات مع الواقع الاستثماري .

= الاستغلال العقلاني و الأمثل للعقار الصناعي .

= احتواء الإشكاليات وتجاوز الصعوبات في الأنماط السابقة .

= تحقيق مردودية وفاعلية ونجاعة في الأداء .

وبالموازاة مع ذلك قام بـ :

* تطهير الوضع القانوني والمادي للعقار الصناعي .

* اعتماد الرقابة المستمرة .

* استرجاع الأصول والأوعية العقارية (المتبقية - الفائضة - المتوفرة) .

* تسيير الحافظة العقارية (بتوحيد الأجهزة والإجراءات) .

لاستغلال امثل وعقلاني وإحداث الأثر المطلوب من العقار الصناعي في تحفيز الاستثمار وتسريع وتيرة الاقتصاد كل.