

الرسالة الاخبارية

الافتتاحية



نظام المعلومات الجغرافية للعقار الصناعي

فنظام المعلومات الجغرافية هو نظام معلوماتي يقوم في نفس الوقت بجمع، تخزين، تسيير، تحليل وعرض البيانات المجالية مقترنة بالمعلومات الملحقة تحدد البيانات المجالية موقع المعالم على سطح الأرض، كما تضيف المعلومات الملحقة خصائصا ومواصفات لهذه الفضاءات.

يتكوّن نظام المعلومات الجغرافية من أجهزة وبرامج وبيانات وموارد بشرية ومجموعة من البروتوكولات.

إنّ دمج هذه العناصر أمر ضروري للاستخدام الفعال لنظام المعلومات الجغرافية. كما تعتبر عملية تطوير هذه العناصر عملية متكررة ومستمرة.

غالبًا ما تعتبر عملية اقتناء المعدات والبرامج، الخطوة الأسهل والأقل استهلاكًا للوقت لإنشاء نظام المعلومات الجغرافية.

في ظلّ الأزمنة الحديثة، التي تتميز بتعميم استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، يُعدّ نظام المعلومات الجغرافية، أفضل أداة لدراسة الفضاء الجغرافي والديناميكيات التي تحدث فيه.

فعلا ، فمنذ تطويره ، في منتصف السبعينيات ، أصبح استخدام نظام المعلومات الجغرافية أكثر انتشارًا ، لدرجة أنه في الوقت الحاضر ، نادرا ما نجد مؤسسة أو شركة لا تستخدمه كأداة لزيادة إنتاجيتها وتحسين جودة سلعتها أو خدماتها.

بالإضافة إلى ذلك، فإنّ التطور في معالجة وتخزين البيانات في الحواسيب الحالية ، وزيادة الربط عبر شبكات الأنترنت وشبكات الهاتف النقال، والدقة العالية للتصوير الفضائي، قد ساهم بشكل كبير في تحسين الوظائف التي تُوفّرها. أنظّمة المعلومات الجغرافية هاته.

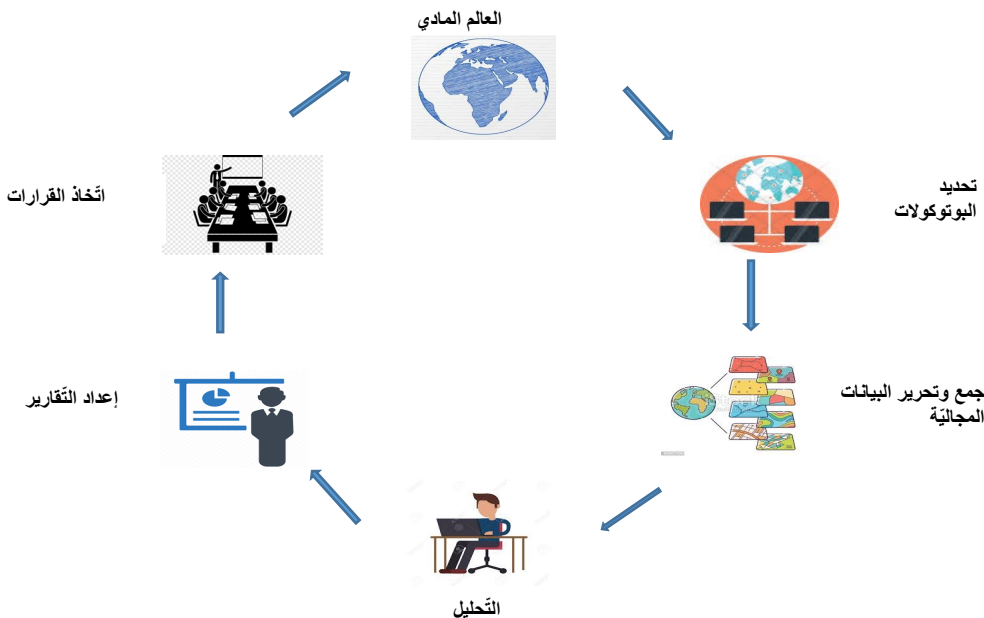
نظام المعلومات الجغرافية هو نظام معلومات مصمّم لجمع، تخزين، معالجة ، تحليل، تسيير وعرض جميع أنواع البيانات المجالية والجغرافية على شكل مخطّطات وخرائط.

هدفه تسهيل معرفة الأقاليم، وتبسيط الضوء على التّحديات والعقبات المرتبطة بها.

يُعدّ نظام المعلومات الجغرافية أداة أساسية تُمكن من رفع مستوى أداء المصالح التقنية وتحسين تسيير الفضاء الحضري بفضل الشرح التفصيلي لبيانات الخرائط ووضعها في سياق استراتيجيات تسيير الأصول.

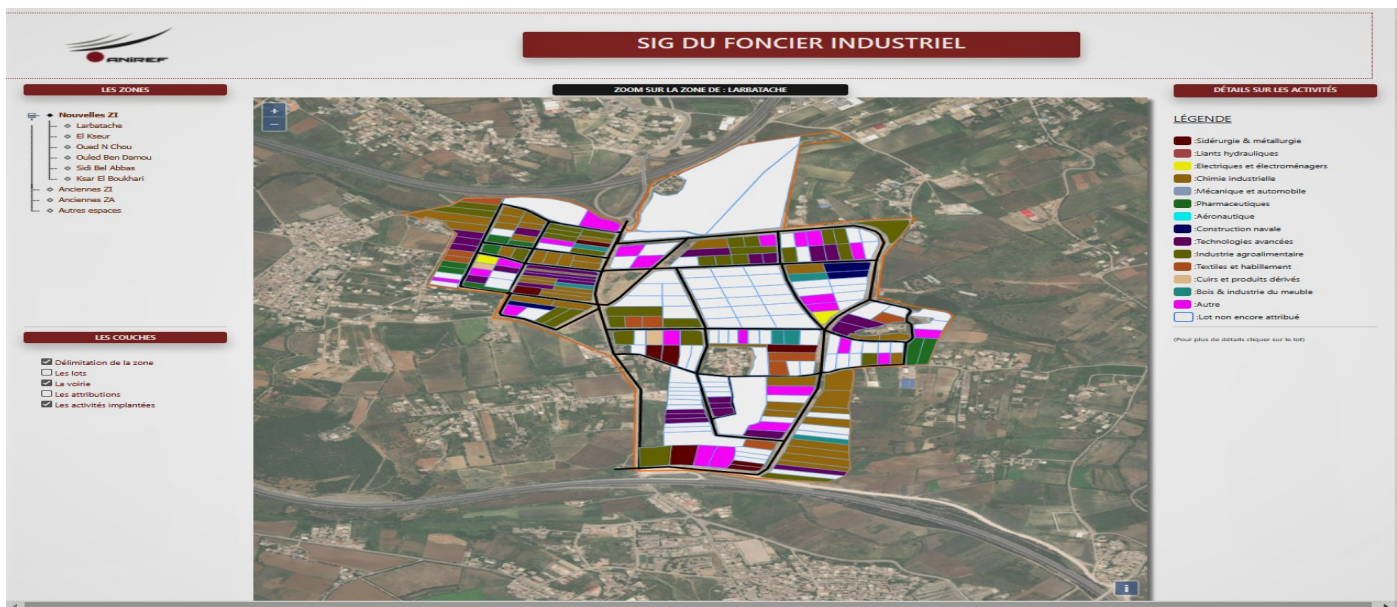
سيُمكن استحداث نظام المعلومات الجغرافية للعقار الصناعي، من التحسين في تسيير وتحليل أيّ فضاء مُوجّه لصالح الاستثمار، كمناطق النّشاطات والمناطق الصناعيّة.

.....ينبع في الصفحة 2



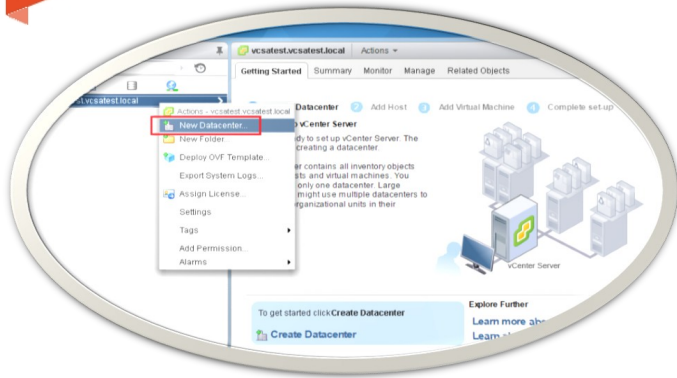
الملف

- وعلى العكس، يتطلب جمع البيانات وتنظيمها وتكوين وتأهيل الموظفين وإنشاء البروتوكولات، الكثير من الوقت والجهد.
 - غالبًا ما يُستخدم نظام المعلومات الجغرافية كأداة لدعم آليات اتخاذ القرار. حيث يتم جمع البيانات، تحريرها وتنظيمها في قاعدة بيانات مجالية وفقًا لبروتوكولات محددة بدقة، ويتم معالجة وتحليل المعطيات من أجل إصدار المؤشرات والقيم الاجمالية التي ستعرض على صانعي القرار. وبالاطلاع عليها، يقوم هؤلاء بوضع الخطط والاستراتيجيات المناسبة.
 - بهدف إدخال ديناميكية جديدة في تسيير العقار الصناعي من خلال استخدام تكنولوجيات المعلومات والاتصالات، أدرجت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، في خطة عملها لسنة 2020، مشروع انجاز نظام المعلومات الجغرافية خاص بالمناطق الصناعية الستة الموكلة للوكالة، وذلك كمرحلة أولى.
 - يتمثل النظام في تصميم خرائط المناطق الصناعية وهو عبارة عن تراكم الطبقات المتخصصة، هذه الطبقات تبرز الجوانب المختلفة للمنطقة، وهي كالتالي:
 - ترسيم حدود المنطقة وتحديد موقعها على التراب الوطني.
 - الطرقات ومداخل المنطقة والطرق والشبكات المتنوعة.
 - التجزئة في المنطقة، مساحاتها وتخصيص الأراضي.
 - الأنشطة الصناعية المتمركزة في المنطقة.
- وبمجرد انشاءه، سيقدم نظام المعلومات الجغرافية خريطة اجمالية مفصلة عن المناطق الصناعية.
- يتكوّن هذا النظام، الذي هو في طور الإنجاز، من عدة مكونات تتفاعل لتحقيق الوظائف المختلفة لنظام المعلومات الجغرافية وهي:
- بوابة الخرائط على شبكة الأنترنت:** واجهة زبائن، تتيح للمستخدمين مشاهدة خرائط المناطق وطبقاتها مع معلومات الاستناد؛
- وحدة خدمة رسم الخرائط:** يقوم بتجميع بيانات الخرائط وبيانات الاستناد لاستخدامها في بوابة الخرائط على شبكة الأنترنت؛
- وحدة خدمة قاعدة البيانات:** يخزن البيانات المجالية للمناطق والمعطيات الخاصة المنبثقة من التطبيقات المعلوماتية المختلفة للوكالة؛
- برنامج نظام المعلومات الجغرافية Disktop SIG:** ينتج الخرائط والطبقات التي سيتم إدخالها في وحدات الخدمة (رسم الخرائط وقاعدة البيانات).



نظرة عامة على نظام المعلومات الجغرافية للعقار الصناعي الذي انجزته الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري " المنطقة الصناعية "الأربعطاش"

في قلب مهنة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري



قاعدة بيانات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أداة لضبط المعلومات العقاريّة

2- في إطار تنفيذ خطة العمل لسنة 2020، اجراء تقدير الطلب على العقار الصناعي على الصعيد المحلي من خلال جمع المعلومات ذات الصلة. يسمح هذا التقدير، بتوفير معلومات رقمية ومحددة عن الطلب الحقيقي على العقار ذو الطابع الصناعي.

3- اعتزمت الوكالة، بمناسبة إعادة اطلاق أنشطة اللجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 2020، بوضع تطبيق معلوماتي خصص لجمع المعلومات المتعلقة بأنشطة هذه اللجان.

ستسمح كمية المعلومات التي يتم تحصيلها بتزويد قاعدة البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي بالمعطيات وإجراء تحليل إحصائي.

تسعى قاعدة البيانات، التي طورتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى تحقيق هدفين - يتمثل الهدف الأول في تنظيم وتسيير المعلومات المتعلقة بالعقار الصناعي بينما يسمح الثاني، ومن خلال المعلومات التي رُصدت ونُشرت، بوضع تحت تصرف السلطات العمومية عناصر المساعدة على اتخاذ القرار فيما يخص السياسة المتعلقة بالعقار.

في إطار المهام المنوطة بها بموجب مرسوم انشائها (المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012)، تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهام الخدمة العمومية والتمثلة في رصد سوق العقار الصناعي.

وللقيام بهذه المهمة، تم انشاء مرصد العقار الصناعي. وذلك بإعداد ونشر جداول أسعار دورية ومذكرات ظرفية خاصة بالعقار الصناعي، إضافة الى نشر قاعدة بيانات خاصة بالعقار الصناعي. يُركّز هذا المرصد جهوده على إعداد ونشر المعلومات المهمة المتعلقة بسوق العقار الصناعي.

في إطار انشاء مرصد العقار الصناعي وأدواته، قامت الوكالة :

1- بتطوير تطبيق معلوماتي يتألف من قاعدة بيانات تضم معلومات عن تخصيص الأراضي على مستوى المناطق الصناعية الجديدة.

يسمح جمع البيانات ومعالجتها وتحديثها بتوفير معلومات متنوعة كالمساحة المخصصة، عدد الأوعية العقاريّة،

المستثمرين المتمركزين في المناطق الصناعيّة، رخص عقود الامتياز، رخص البناء الصادرة، المشاريع الجديدة، المشاريع الجارية، مبالغ الاستثمار والوظائف المتوقعة.



في قلب مهنة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

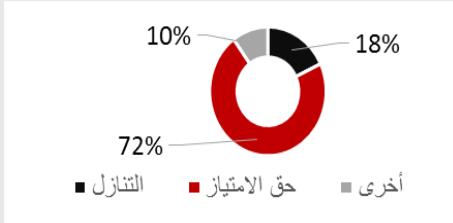
جدول أسعار العقار الصناعي

سنة 2019

تم إعداد جدول الأسعار في إطار مرصد العقار الصناعي الذي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقوانينها ومهامها، المعدل والمتمم.

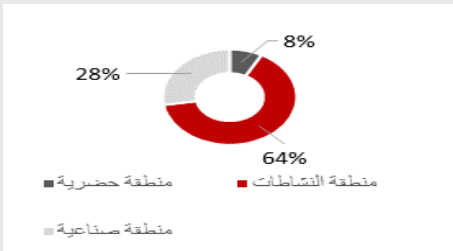
يتم تعريف جدول الأسعار على أنه رصد متبوع بتحصيل / تحليل لأسعار العقارات التي تم التصرف فيها خلال فترة معينة وهو يمثل كذلك جانباً مهماً في رصد سوق العقار الصناعي.

تتعلق المعاملات التي تم رصدها خلال سنة 2019 بالتنازل وحق الامتياز. ويعتبر حق الامتياز المعاملة المهيمنة بنسبة 72% من المعاملات، في حين أن عمليات التنازل تمثل نسبة 18%. أما النسبة المتبقية (10%) فهي من نوع آخر (التبرعات، نقل الملكية، التقسيم).



نوع المعاملات	العدد	الحصص (%)
حق الامتياز	218	72%
التنازل	56	18%
أخرى	30	10%
المجموع	304	100%

تم إجراء 64% من المعاملات على مستوى مناطق النشاطات مقابل 28% على مستوى المناطق الصناعية و8% في المناطق الحضرية.



نوع المنطقة	عدد المعاملات	الحصص (%)
منطقة النشاطات	196	64%
منطقة صناعية	84	28%
منطقة حضرية	24	8%
المجموع	304	100%

ويغطي حجم العقار المنقول من خلال مختلف المعاملات مساحة إجمالية تقدر بـ 207.53 هكتار، بما في ذلك 200.71 هكتار من الأراضي غير المستغلة مقابل 6.82 هكتار من الأراضي المبنية.

نوع العقار	عدد المعاملات	المساحة (ها)
الأراضي غير المستغلة	286	200,71
الأراضي المبنية	18	6,82
المجموع	304	207,53

أسعار العقار الصناعي للعام المالي 2019 (IPF2019) هو 84 (القاعدة = 100 = 2018). يعكس انخفاضاً بنسبة 16% مقارنة بالفترة المرجعية (2018).

الوطني	السعر المتوسط	الحد الأدنى		الحد الأقصى	مؤشر سعر العقار 2019	التغير
		(المنوي 25)	(المنوي 95)			
الوطني	5663	1200	20930	84	2019 / 2018	-16%