

الافتتاحية

إنّ الرصد العقاري أداة لا يمكن الاستغناء عنها في عمليات ما قبل صنع القرار وفي تقييم السياسات المنتهجة في التهيئة فيما بعد . ولقد ترتب عن تطور سوق العقار الصناعي التعزيز القوي لأهميّة دور الرصد العقاري مما يستدعي تحديد رهاناته و احتياجاته.

قامت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في اطار ممارسة الصلاحيات المخوّلة لها بوضع أدوات لرصد اتجاهات سوق العقار الصناعي وتحليلها ولقد أسفرت هذه المهمة عن النّشر السنوي لجدول أسعار العقار الصناعي وإعداد مذكّرات ظرفيّة، بما في ذلك المذكرة الظرفية للسنة المالية 2018 المنشورة في الرسالة الإخبارية الحالية.

الملف

الرصد العقاري في قلب مهنة الوكالة الوطنية

للوساطة والضبط العقاري

الرصد العقاري هو عملية اليقظة التي تساهم في الالمام بتفاصيل الديناميكيات الطبيعيّة والاجتماعية الاقتصادية التي تحدث على مستوى اقليم معين. فهو بالتالي أداة توضع تحت تصرف صنّاع القرار والعاملين في مجال التهيئة تساعدهم على تقييم سياساتهم وتبني التّدابير الناجعة.

أي اذا ما كانت هذه الأخيرة منصبة على منطقة شاسعة أو صغيرة ، ظاهرة معينة أو عامة أو... ومع ذلك فان عملية استحداثه تتبّع الخطوات الرئيسية التالية:

- تحديد الاحتياجات؛
 - الاستحداث الفعلي للمرصد؛
 - استغلال المرصد وتنشيطه؛
 - التقييم والتعديلات.
- جاء إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سياق رغبة السّلطات العمومية في أن تكون لديها مؤسسة تعنى بترقية وضبط العقار الصناعي وبما أنها متيقنة من الدور الأساسي الذي تلعبه المعلومات في مجال بناء رؤية واضحة بخصوص العقار فلقد عمدت الى تكليف الوكالة بمهمة استحداث مرصد للعقار الصناعي. قامت الوكالة منذ الشروع في ممارسة نشاطاتها بتعبئة كل مواردها لإنجاح هذه المهمة وتمّ استحداث مديرية العقار والرصد التي يتركز عملها على أدوات
- (يتبع ص 2)

يتمثّل هذا الرصد في تحصيل وتحليل وتفسير عدد من المعطيات المتعلقة بإقليم معين وبالتغيّرات التي يشهدها. وهو يرتكز على ثلاثة عناصر أساسية تتمثل فيما يلي:

1- **تحديد الوفرة العقاريّة:** يتعلّق الأمر بتحديد خصائصها البيوفيزيائية واستخداماتها المختلفة (السكنية والزراعية والصناعية و...) وتملكها (أشكال التملك، تصنيف المالكين):

2- **تحليل مختلف التصرفات الواردة على العقار:** ويقصد بذلك الدراسة التحليلية للأراضي والعقارات محلّ التصرف سواء أكان بعوض أو بغير عوض، وذلك من حيث الحجم والسعر وتصنيف البائعين والمشتريين؛

3- **التمثيل الخرائطي:** وهو يهدف في النهاية الى توضيح شغل الاقليم وتوليف مختلف البيانات التي تمّ تحصيلها والتي يمكن أن تخضع بدورها للمعالجة الإحصائية.

لا توجد هنالك كميّة عادية أو معيارية خاصّة بالمرصد العقاري لأن أهدافه تتباين حسب اهتماماته

الملف



المذكرات الظرفية التي تمّ اعدادها وجهات نظر الوكالة وتحليلاتها.

3- متابعة التخصيصات على مستوى المناطق الصناعية الجديدة :

تعمل هذه الأداة على متابعة و رقابة عمليات المنح التي تمّت على مستوى المناطق الصناعيّة الجديدة قصد ابراز معلومات كميّة بخصوص المشاريع الاستثمارية التي سيتمّ اقامتها من حيث قطاعات النشاط و التأثيرات على الاستثمار والتوظيف ، إلخ.

4- احصاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات القديمة : يخص هذا

الاحصاء مناطق النشاطات و المناطق الصناعيّة الموجودة حاليا ويتمّ ذلك من خلال اعداد قاعدة بيانات مركزية ونشر تطبيق حاسوبي يمكّن المصالح المختصة على مستوى المديرية الجهوية بإدخال البيانات التي تمّ تحصيلها ونقلها فيما بعد إلى المصلحة المختصة على مستوى المديرية العامة للمعالجة والتحليل.

تكنولوجيا المعلومات التي تمّ تطويرها داخل الوكالة بالتعاون مع مديرية نظم المعلومات مما ترتّب عنه تطوير أدوات للرصد العقاري والتي تتمثل في :

1- **جدول الأسعار:** و الغرض منه هو التحصّل على أسعار الأملاك المنقولة و العقاريّة التي تمّ التّصرف فيها ويعطي بالتالي الأسعار المتوسطة للمتر المربّع. بالإضافة الى العتبات الدنيا و القصوى ومؤشرات التّطور.

يتمّ تطبيق هذه المعالم على المستوى الوطني وعلى مستوى الولايات ويستند جدول الأسعار إلى رصد معاملات العقار الصناعي التي تمتّ في مناطق النشاطات و المناطق الصناعية خلال العام.

2- **المذكرات الظرفية:** الغرض من هذه المذكرات هو رصد الظروف الوطنيّة التي تميّز سوق العقار الصناعي ومحدّاتها وتعكس

مشاركة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في أشغال الورشة

الوطنية حول مناخ الاستثمار في الجزائر وتسوية النزاعات

و تطوير القطاع الخاص من خلال تعزيز الإطار التّنظيمي والمؤسسي الذي يحكم الاستثمارات وكذا تحسين السياسات الخاصّة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

ولقد تمّ تنظيم جلسات عمل أخرى أثناء أعمال هذا اللقاء كانت مخصّصة لتعزيز القدرات بشأن مسألة الإطار القانوني الدولي المطبّق على الاستثمارات وتسوية المنازعات بين المستثمرين والدولة.



الأحداث

شاركت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في الورشة الوطنيّة حول مناخ الاستثمار في الجزائر وتسوية النزاعات بين المستثمرين و الدّولة التي نظّمها وزارة الصناعة والمناجم في 11 و 12 نوفمبر 2019.

نظمت هذه الورشة في إطار برنامج الاتحاد الأوروبي/ منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OCDE) وعرفت مشاركة العديد من ممثلي الهيئات المسؤولة عن سياسة الاستثمار في الجزائر. وكان من بين المشاركين ممثلون عن مختلف الوزارات والخبراء الوطنيين و الدّوليين وممثلو القطاع الخاص و الرياديون ومنظمات دوليّة للتعاون.

تمثّلت أهداف هذا اللقاء في تحديد الإصلاحات ذات الأولوية التي يتعين اجراؤها لتسهيل جاذبية الاستثمار

المذكرة الظرفية – السنة المالية 2018

المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الابتكار؛
-- صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-169 الذي يحدد كفاءات تسيير
الصندوق الوطني لدعم تنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ودعم
الاستثمار وتعزيز القدرة التنافسية الصناعية؛
- اتخاذ تدابير تقييدية تخص الاستيراد من خلال تعليق استيراد
بعض المنتجات.

أما فيما يتعلق بالعمارة الصناعي فإن قانون المالية لعام 2018 ينص
في المادة 104 منه على الزيادة في الضريبة المطبقة على أصحاب
الأراضي المخصصة للاستخدام الصناعي غير المستغلة من 3٪ إلى
5٪ قصد تشجيعهم على انجاز مشاريعهم الاستثمارية في الأجل
المحددة.

خلال عام 2018 شهدت سوق العقار المخصصة للاستثمار 640
معاملة تم تسجيلها من قبل المحافظات العقارية في الـ 46 ولاية التي
تمّ رصدها. أنّ هذا الحجم من العقارات التي تمّ التصرف فيها في
انخفاض بقدر 65 معاملة مقارنة بعام 2017 وهذا ما يمثل تقليصا
بنسبة 9.2٪.

في ضوء نتائج جدول الأسعار لسنة 2018 يبرز جلياً أن متوسط
السعر الوطني للعقار الصناعي في زيادة بنسبة 22٪ مقارنة مع ما تمّ
رصده في عام 2017 أي من 5518 دج / م إلى 6730 دج / م.

تنشر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كل عام مذكرة
ظرفية تتعلق بالعقار الصناعي وهي تمثل إحدى أدوات المرصد والتي
تستند إلى الوضع الاقتصادي للفترة المشمولة بالمرصد والظروف
القانونية وتطورات سوق العقار الموجه للاستثمار.

لا يزال الاقتصاد الوطني في 2018 متأثراً بالصدمة النفطية لعام
2014 على الرغم من أن التوازنات الرئيسية للبلاد أقل عرضة
للمخاطر التي عرفها عامي 2016 و 2017. وتبرز البيانات المتعلقة
بالنشاط الاقتصادي للسنة المالية 2018 ما يلي:

- نموّ طفيف في الناتج المحلي الإجمالي حيث بلغ 1.5٪ مقارنة مع
1.4٪ في عام 2017 ومساهمة سلبية (-6.2٪) لقطاع المحروقات؛
- سجلت نسبة التضخم معدلاً سنوياً يقدر بـ 4.3٪ أي انخفاضاً
بالنسبة لعام 2017 (5٪)؛

- شهد الميزان التجاري عجزاً بلغ حوالي 5.03 مليار دولار أمريكي . فلقد
غطت صادرات 2018 (41.17 مليار دولار أمريكي) 89٪ من الواردات
(46.20 مليار دولار أمريكي). أنّ معدل التغطية هذا في ارتفاع مقارنةً
بالمعدل المسجل في عام 2017 (76٪).

من أجل تنوع الاقتصاد والحدّ من الاعتماد على المحروقات، قامت
السلطات العمومية خلال السنة المالية 2018 بتبني مجموعة من
التدابير التحفيزية والتسهيلية لتعزيز النشاط الصناعي، من بينها:
صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-170 المتعلق بإنشاء وكالة تطوير

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حاضرة في اطلاق برنامج المقاولاتية والقيادة والابتكار ELIP

CONNECT CAMP»

إطار برنامج ريادة الأعمال والقيادة والابتكار الذي بادرت به جمعية
الشبكة العالمية لريادة الأعمال.

تدخل هذه المبادرة ضمن استراتيجية وزارة الصناعة والمناجم
الهادفة الى ترقية ثقافة ريادة الأعمال وتحديث النظام البيئي
للمؤسسات الناشئة.

بالإضافة إلى التكوين فلقد تم تنظيم حلقات نقاش واجتماعات
عمل بين الـ 250 مؤسسة ناشئة ومختلف المتدخلين في النظام
البيئي.

تمت دعوة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لاطلاق
مرحلة التكوين والتدريب لبرنامج المقاولاتية والقيادة والابتكار ELIP
«CONNECT CAMP» يوم 24 أكتوبر 2019 بالمركز الدولي
للمؤتمرات عبد اللطيف رحال.

ولقد تم تنظيم هذا الحدث من طرف وزارة الصناعة والمناجم دعماً
لجمعية الشبكة العالمية لريادة الأعمال (REG) ولصالح شباب
يحملون 250 مشروعاً لمؤسسات ناشئة.

تم انتقاء هؤلاء الجامعيين الشباب بعد عملية المرافقة والتأطير في

المنطقة الصناعية القصر - بجاية-



و ميناء بجاية و 30 كم من مطار بجاية.

تقوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بصفتها صاحب المشروع بالتعاون مع شركائها بتهيئة فضاء عالي الجودة يتمتع بجميع الوسائل الضرورية التي تساهم في تحسين ظروف العمل فيه. أنه فضاء جيد التنظيم معزز بتقسيم محكم و يأوي العديد من الصناعات مثل: تكنولوجيا المعلومات والصناعات الكهربائية والإلكترونية والميكانيكية والنسجية والصناعات الغذائية والكيميائية وصناعات الدواء و الورق والخشب والبلاستيك والمساحات اللوجستية ... الخ. وكل ذلك بهدف تلبية مطالب المؤسسات التي غدت أكثر تشددا فيما يتعلق بجودة الفضاءات والتجهيزات ومفهوم التنمية المستدامة واحترام البيئة.

تتمتع ولاية بجاية بثروات طبيعية واقتصادية متنوعة و عقار صناعي هائل يجعلها تصبو الى ترقية تنمية اقتصادية مستدامة قائمة على معايير المردودية و مراعاة احترام الجانب البيئي للمنطقة والحفاظ عليه .
وفي هذا السياق أوكلت السلطات العمومية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مهمة تهيئة منطقة صناعية جديدة تشارك في موقعها بلديتي القصور و فنايا المائن. يمثل استحداث هذه المنطقة الصناعية الجديدة التي تربع على مساحة تقدر بـ 175.86 هكتارا رهانا هاما من رهانات تطوير اقليم الولاية و تفعيل جاذبيته كما يستجيب للاحتياجات المتزايدة بما يتعلق بالعقار على المستويين المحلي والإقليمي.
انّ موقع هذه المنطقة الصناعية استراتيجي للغاية و جذاب بشكل خاص حيث أنها تقع على بعد 24 كم من مركز الولاية



بعض المعلومات

صاحب المشروع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري

مدير المشروع: الوكالة الوطنية للتعمير

مؤسسة الانجاز: SARL EG-REKIMA

آجال الانجاز: 23 شهرا

نسبة الإنجاز: 60 %