

مداخلة بعنوان

استخدام التحليل العاملي في تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها المناطق الصناعية في الجزائر حسب رؤية المستثمر المحلي

من إعداد الأستاذين:

د. سليم مجلخ

جامعة 08 ماي 1945 قالمة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

د. بشيشي وليد

جامعة 08 ماي 1945 قالمة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الملخص: مما لا شك فيه هو إن المناطق الصناعية في الجزائر تعاني العديد من المشاكل إلا أن هذه المشاكل والعراقيل تختلف حسب وجهات النظر من مستثمر إلى آخر، لذا تم اختيار عينة تتكون من 50 مستثمرا حصلوا على قطع أراضي في المناطق الصناعية أو أنهم تقدموا بملفات للحصول على قطع أراضي، أي أنهم على علم كامل بالمشاكل التي تواجه المناطق الصناعية، وتم مقابلتهم وتقديم استبيان فيه مجموعة من العراقيل كي يرتبوا على أساس الأهم فالأهم، ومن ثم تم اعتماد طرقت التحليل العاملي لتحديد أهم المشاكل التي اتفق عليها كل المتسمرون وذلك باستخدام برمجية SPSS 22.

الكلمات المفتاحية: المناطق الصناعية، الصناعة، التحليل العاملي، برمجية SPSS 22.

المقدمة

يعتبر موضوع المناطق الصناعية من المواضيع الذي يحضاه باهتمام كبير خاصة في الدول الصناعية أو التي تبحث عن تطوير الصناعة، خاصة وان الصناعة من أهم مصادر التنمية، وذلك بهدف مواكبة متطلبات التطورات السريعة التي يشهدها العالم اليوم، والمتمثلة في زيادة وتيرة الاندماج في الاقتصاد العالمي، وازدياد حدة المنافسة على استقطاب الاستثمارات الأجنبية، التي تحتاج بالدرجة الأولى إلى عقار صناعي.

إن توفير مناطق صناعية ملائمة وحديثة؛ أي تتمتع بكل الشروط اللازمة (توفر المواصلات، توفرها على مصادر الطاقة، قربها من الموانئ، مساحة جيدة تسمح لها بإنشاء أي نوع من المصانع، بعدها عن التجمعات السكنية، توفرها على أماكن للتخلص من النفايات الصناعية.....) يعطي للدولة الراغبة باستقطاب الاستثمارات ميزة تنافسية كبيرة، خاصة وأن قطاع الصناعة يعتبر ركنا مهما لدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والجزائر بحكم أنها تسعى للتخلص من التبعية لقطاع المحروقات فلا بد لها من أن توفر كل المستلزمات الضرورية لذلك واهم هذه المستلزمات هي المناطق الصناعية الحضرية، وهذا الأمر يتطلب تذليل الصعوبات لدى المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب الذين يشكون دائما من مشكلة العقار الصناعي، لذا فقد هدفت هذه الورقة إلى معالجة موضوع العوائق الخاصة بالمناطق الصناعية من منظور المستثمرين.

مشكلة الدراسة:

إن التوجهات الحديثة دفعت العديد من المستثمرين إلى السعي للحصول على عقار صناعي بهدف إقامة مشروع صناعي يهدف إلى تحقيق التنمية، إلا أن الملاحظ هو أن الدولة تسعى إلى زيادة عدد الأراضي المخصصة لإنشاء مناطق صناعية، والمستثمرون يشكون من التعقيدات التي تسبق عملية الحصول على عقار صناعي في احد المناطق الصناعي، لذلك كانت المشكلة الرئيسية في هذا البحث هي:

ما هي أهم المشاكل والعراقيل التي يتعرض لها المستثمرون للحصول على عقار صناعي دراسة إحصائية حسب بيانات عينة من المستثمرين؟

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى التطرق إلى:

- ما هية وأهداف وأنواع المناطق الصناعية؛
- ترتيب المشاكل والعوائق المصاحبة لعملية الاستفادة من عقار صناعي حسب وجهة نظر أصحاب الشأن؛
- إعطاء حلول واقتراحات من شأنها تذليل الصعاب المصاحبة لعملية الاستفادة من عقار صناعي.

محاور الدراسة:

المحور الأول: ماهية المناطق الصناعية ومدى أهميتها؛

المحور الثاني: المناطق الصناعية في الجزائر؛

المحور الثاني: دراسة نظرية وإحصائية لأهم المشاكل التي تعيق المستثمرين من الاستفادة من عقار صناعي.

المحور الأول: ماهية المناطق الصناعية ومدى أهميتها

أولاً: تعريف المناطق الصناعية

تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية: النطاق الصناعي، المستوطنات الصناعية، الميدان الصناعي، المنطقة الصناعية، ومهما اختلفت التسميات فهي تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع المزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها إلى إنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات.

ثانياً: طرق ومعايير اختيار المنطق الصناعية

إن اختيار المواقع الصناعية يخضع في الأساس إلى معايير معينة من شأنها أن تساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية، ومن أهم هذه المعايير نجد ما يلي:¹

- المعايير الوظيفية من خلال التدرج الهرمي والعلاقات المكانية للمنطقة الصناعية مع المناطق المحيطة والتباعد بين المهن التي تتنافر مع بعضها البعض؛
- المعايير الاجتماعية والتي من أهمها حفظ ومراعاة حقوق أهل المناطق القريبة من تلك التجمعات خاصة في استعمال الأراضي؛
- المعايير البيئية ومراعاة تطبيق المعايير، القوانين، الأنظمة والشروط الخاصة بحماية البيئة؛
- المعايير الاقتصادية بحيث تتقارب المهن المتشابهة في حيز مكاني للتقليل من الكلفة أثناء القيام بالعمليات الإنتاجية، حيث تهدف هذه المعايير إلى تحقيق النمو والتطور من خلال توفير وزيادة وتنوع فرص العمل والتشغيل.

ثالثاً: متطلبات موقع المدينة الصناعية

من أهم متطلبات المدن الصناعية نجد ما يلي:

- طبوغرافيا الأرض: بأن تكون أرض سهلة ومستوية ولا تزيد نسبة الميلان فيها عن 05 بالمائة تجنباً لزيادة النفقات أو لمخاطر الفيضانات في المناطق المنخفضة؛
- مناسبة استعمال الأرض لنوع الصناعة ومراعاة احتياجات المنطقة بتحديد اتجاه الرياح وترك المساحات المفتوحة وإقامة الأحزمة الخضراء؛
- التوفر على طرق ومواصلات جيدة؛
- توفر المرافق والخدمات وسهولة الحصول عليها؛
- قرب الموقع من مكان المواصلات لتسهيل عملية نقل العمال؛

- توفر الساحات والمواقف والمطاعم؛

- وجود مكاتب الإدارة ومكاتب الإدارة الفنية.

كما تقسم المناطق الصناعية إلى مجموعات حسب المساحة المطلوبة، فمنها:²

1- الصناعات الممتدة التي تكون فيها الكثافة العمالية منخفضة؛

2- الصناعات المتوسطة والتي تزداد الكثافة العمالية فيها؛

3- الصناعات الثقيلة وتحتاج إلى مساحات كبيرة جدا أحيانا وزيادة في الكثافة العمالية بسبب زيادة حجم معداتها.

المحور الثاني: المناطق الصناعية في الجزائر

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم 73/45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات والبلديات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 1984/03/3.³

1- إدارة المناطق الصناعية: يقصد بها حسب المرسوم 84/55 تهيئتها كمرحلة أولى، ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، وقانونيا فإن إدارتها تعني تهيئتها وتسييرها معا.

2- تهيئة المنطقة الصناعية: تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات ومؤسسات مختلفة يمكن ترتيبها كالتالي:⁴

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 1983/03/9، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة؛

- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفية التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة؛

- عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتجدر الإشارة هنا أنه تقع على عاتق الأجهزة المهيأة لإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما: الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية من جهة، والتعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعة المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية، كما يقع على عاتقها تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة وضمان الاستغلال الحسن للعقار.⁵

3- تسيير المنطقة الصناعية: حسب المرسوم رقم 56/84 فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كفاءات محددة بالمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد هذه المؤسسات، وقد عهدت مهمة تسييرها إلى العديد من الأجهزة المتخصصة نذكر منها:⁶

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U؛

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I؛

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 للخواص، حيث تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية بعد أن تقوم الأجهزة المهيأة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، كما تقوم المؤسسات المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط المنشآت الملحقة بها عندما تكون المنطقة بحاجة إلى ذلك، أما الأعمال التي تجعل المنطقة الصناعية كعقار مخدوم كالارتفاقات الإدارية (تمرير السكك الحديدية مثلا) فيقع على عاتق المؤسسة المرتقبة للقيام بهذه الأشغال، وبالنسبة لأشغال التموين والكهرباء والغاز فإنه يقع على عاتق المؤسسة المتخصصة والمعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية.

أولا: أهم المناطق الصناعية في الجزائر

تتكون الجزائر من 77 منطقة صناعية موزعة عبر كامل التراب الوطني أهمها: المنطقة الصناعية أدرار وواد سلي بالشلف، وعين مليلة بأم البواقي وأريس وجرمة بباتنة، وأقبو ببجاية وسيدي خالد بالبويرة، وواد السمار بالحراش بالجزائر العاصمة والمنطقة الصناعية ببرج بوعريش... الخ .

- إعادة تأهيل المناطق الصناعية

يعتبر إعادة تأهيل المناطق الصناعية مشروع وطني يدخل في إطار تنفيذ البرنامج الخماسي لدعم النمو الاقتصادي، والذي شرع في تنفيذه ابتداء من أوت 2005، وخصصت الدولة له غلفا ماليا قدر ب 7.2 مليار دج للمناطق الصناعية ومناطق النشاط الاقتصادي عبر عدة ولايات، وذلك بهدف تحديث الهياكل القاعدية وتطوير نمط التسيير للمؤسسات الصناعية.

ثانيا: البرنامج الوطني الإستشراقي للمناطق الصناعي في الجزائر للفترة 2012-2017.

شرعت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في بداية 2012 وفي سياق الصلاحيات الجديدة المخولة لها في إقامة 36 منطقة صناعية جديدة بمواصفات عصرية وبمساحة إجمالية تمتد إلى 08 آلاف هكتار باستثناء كل من كل من العاصمة والبلدية، وقد جاء هذا البرنامج نتيجة لعدة أسباب يمكن ذكرها في الآتي:⁷

- إحصائيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF للمواقع الوطنية لتوطين المنطق الصناعية بناء على طلب الولاية؛

- مقررات مجلس الوزراء بتاريخ 22-02-2011؛

- قرارات اللجنة الوطنية للصناعة في دورتها الخمسين بتاريخ 06-03-2011 والمتضمن إنشاء لجنة وزارية مشتركة لدراسة اقتراحات قوائم المناطق الصناعية الجديدة؛

- القرار الوزاري المشترك والتضمن إنشاء 36 منطقة صناعية؛

- مصادقة اللجنة الوطنية للصناعة في دورتها الواحدة والخمسون 19-04-2011؛

- توسيع البرنامج إلى 39 منطقة صناعية جديدة مع إعادة النظر في الوسائل المادية والمالية؛

- إدماج 03 مناطق صناعية جديدة بناء على أمر حكومي والمتضمنة إنشاء 42 منطقة صناعية.

ثالثا: الأهداف الإستراتيجية لإنشاء المناطق الصناعية

يهدف إنشاء مناطق صناعية جديدة إلى تحقيق جملة من الغايات تتمثل في الآتي:⁸

- تدعيم الاستثمار والنمو الصناعي؛
- إلغاء الحواجز العقارية في القطاع الصناعي؛
- وضع برنامج جديد لتهيئة الإقليم وفق مبادئ التنمية المستدامة؛
- رفع مرودية الهياكل القاعدية.

المحور الثالث: دراسة نظرية وإحصائية لأهم المشاكل التي تعيق المستثمرين من الاستفادة من عقار صناعي.

أولا: الدراسة النظرية لأهم العوائق التي تواجه المستثمر في الحصول على عقار صناعي في المناطق الصناعية.

تتعدد المشاكل والعوائق المصاحبة للاستفادة من عقار صناعي في المناطق الصناعية في الجزائر نظرا لغياب الشفافية وروح المسؤولية والإجراءات الجزائية الصارمة، كما أن غياب مخططات واستراتيجيات واضحة يؤدي إلى عدم الاهتمام بالمناطق الصناعية ومدى قدرتها على تحقيق التنمية الصناعية خاصة وأن ارتفاع البترول في السنوات الأخيرة أدى بالجزائر إلى التعويل كليا على المداخل المتأتية من مصدر النفط وتجاهلت كل القطاعات الأخرى بما فيها القطاع الصناعي، إلا أن الصدمة الأخيرة سنة 2015 في أسعار النفط أدت بالحكومة إلى التفطن إلى العديد من النقائص منها المشاكل والعوائق التي تعاني منها المناطق الصناعية حيث وعدت بحلها سريعا، وتجسد ذلك في اجتماع الوزير الأول بالولاية في نهاية شهر أوت 2015 حيث قدم تعليمات صارمة للولاية بتسهيل وتسريع الإجراءات اللازمة للحصول على عقار صناعي، وذلك بتحديد شهر.

ومن هنا يمكن تحديد مجموعة من العوائق تتمثل في ما يلي:⁹

- مشكلة البعد عن شبكات النقل والموانئ؛
- غياب الرقابة البيئية وعدم إدماج البعد البيئي في مخططات تحديد المناطق الصناعية؛
- مشكلة المحسوبة والمحاباة؛
- مشاكل قانونية حيث أن هناك العديد من الإجراءات القانونية التي تطيل عملية الاستفادة من عقار صناعي في المناطق الصناعية؛
- الوقت المستغرق في الحصول على الأرض حيث يصل حسب بعض المستثمرين إلى 5 سنوات؛
- ارتفاع تكاليف النقل والتخزين؛
- تعدد الرسوم والضرائب؛
- غياب نظام التخلص من النفايات؛
- مشكلة القرب من المناطق السكانية؛

- مشكلة تدني الوضع العام للمناطق الصناعية.

ثانياً: دراسة إحصائية لتحديد أهم العوامل المعيقة للاستفادة من عقار صناعي في المناطق الصناعي حسب وجهة نظر المستثمرين.

حتى يتم تحديد أهم العوائق التي يعاني منها المستثمرون في الحصول على عقار صناعي، تم تحديد مجموعة من العوائق التي يرى الباحثان أنها من أهم العوائق خاصة بعد القيام بمقابلات شخصية مع مجموعة من المستثمرين المحليين الذين يرغبون في الحصول على عقار صناعي في المناطق الصناعية، كما تم تحديد استمارة مبسطة ومكونة من محور واحد وهو خاص بالمشاكل التي تعيق الاستفادة من عقار في المناطق الصناعية، وقد تم توزيع هذه الاستمارة على 50 مستثمرا من المستثمرين في ولاية تبسة حيث أن أغلبهم قد قدم ملف للاستفادة من عقار صناعي وهناك منهم من استفاد من عقار صناعي سواء في ولاية تبسة أو في ولايات أخرى، حيث تم استخدام التحليل العاملي لتحديد ترتيب أهم العوامل المعيقة للاستفادة من عقار صناعي، وكانت نتائج استخدام التحليل العاملي باستخدام برمجية spss22 كما يلي:

من خلال مصفوفة النموذج بعد التدوير المتعامد في نفس العوامل كانت النتائج كما هو موضح في الجدول التالي.

الجدول رقم : 01 مصفوفة النموذج المدور (تشبعات العوامل التي تعتبر عائقا للمستثمرين من الاستفادة من عقار صناعي في المناطق الصناعية)

المتغير	1	2	3	4	5	6	H ²	1-H ²
البعد عن شبكات النقل والموانئ		0.95211					0.88211	0.11789
المشاكل البيئية				0.34023			0.79912	0.20088
المحسوبية والمحابات	0.97122						0.90122	0.09878
النظام القانوني	0.88021						0.77711	0.22289
تدني الوضع العام للمناطق الصناعية			0.65001				0.85441	0.14559
القرب من المناطق السكانية			0.82213				0.69553	0.30447
تسيير المناطق الصناعية					0.51232		0.79650	0.20350
ارتفاع تكاليف النقل والتخزين	0.94251						0.85213	0.14787
تعدد الرسوم والضرائب	0.45952						0.75329	0.24671
ارتفاع تكاليف الإنتاج					0.22120		0.68988	0.31012
غياب نظام التخلص من النفايات				0.63214			0.85212	0.14788
الوقت المستغرق في الحصول على الأرض	0.78032						0.88523	0.11477
غياب مصادر الطاقة من كهرباء وبنزين						0.52354	0.84235	0.15765
التعسف والإهمال من قبل الولاية	0.90012						0.75821	0.24179
ضييق مساحة المناطق الصناعية						0.41253	0.65123	0.34868
الزحمة المرورية في المناطق الصناعية بسبب ضيق الطرقات			0.77125				0.75322	0.24678
الأهمية النسبية	33.25	25.21	19.5	12.02	08.00	2.02		

المصدر: مخرجات برمجية 22 spss

من خلال مصفوفة تشبعات العوامل المبينة في الجدول السابق ومقدار الأهمية النسبية لكل عامل يتضح ما يلي:

العامل الأول: هذا العامل يحدد العوائق الأكبر أهمية لدى المستثمرين إذ نجد أن الأهمية النسبية له من مجمل تأثير العوامل هي (33.25%) ويضم هذا العامل أربع متغيرات رئيسية هي على الترتيب مشكلة المحسوبية والمحابة بتشبع قدره (0.97122)، مشكلة التعسف والإهمال من قبل الولاية بتشبع مقداره (0.90012) حيث انه تبين من خلال المقابلات الشخصية مع المستثمرين أن علاقتهم مع الوالي هي التي تسهل لهم كل المعاملات أما من ليس له علاقة مع الوالي سواء مباشر أو غير مباشرة فإنهم يتعرضون إلى العديد من المشاكل والتعقيدات، مشكلة التعقيدات القانونية بتشبع قدره (0.88021)، مشكلة الوقت المستغرق للحصول على قطعة الأرض بتشبع قدره (0.78032).

العامل الثاني: يمثل العامل الثاني نسبة 25.21 بالمائة من مجموع العوامل ويضم هذا العامل ثلاث متغيرات رئيسية حسب الترتيب التالي: مشكلة البعد عن شبكات النقل والموانئ بتشبع قدره

(0.95211)، مشكلة ارتفاع تكاليف النقل والتخزين بتشبع قدره (0.94251)، مشكلة تعدد الرسوم والضرائب بتشبع قدره (0.45952).

العامل الثالث: يمثل العامل الثالث نسبة 19.5 بالمائة من مجموع العوامل ويضم هذا العامل ثلاث متغيرات رئيسية حسب الترتيب التالي: مشكلة القرب من المناطق السكنية بتشبع قدره (0.82213)، مشكلة الزحمة المرورية في المناطق الصناعية بسبب ضيق الطرقات بتشبع قدره (0.77125)، مشكلة تدني الوضع العام للمناطق الصناعية بتشبع قدره (0.65001).

العامل الرابع: يمثل العامل الرابع ما نسبته 12.02 من مجموع العوامل ويضم هذا العامل متغيرين حسب الترتيب التالي: مشكل غياب نظام التخلص من النفايات (0.63214)، المشاكل البيئية (0.34023).

العامل الخامس: يمثل العامل الخامس ما نسبته 08.00 بالمائة من مجموع العوامل ويضم هذا العامل متغيرين حسب الترتيب التالي: مشكل تسيير المناطق الصناعية (0.51232)، مشكل ارتفاع تكاليف الإنتاج (0.22120).

العامل السادس: يمثل العامل السادس نسبة ضعيفة جدا 2.02 بالمائة مما يبين أن متغيرات هذا العامل لا تعتبر عائقا بالنسبة للمستثمرين وهذه العوامل هي: مشكل غياب مصادر الطاقة من كهرباء وبنزين (0.52354)، مشكل ضيق مساحة المناطق الصناعية (0.41253).

كما نلاحظ من الجدول السابق أن التباين المفسر (H^2) والتباين غير المفسر ($1-H^2$) لكل متغير من المتغيرات، فهو مدى تفاعل كل متغير مع المتغيرات الأخرى خلال التباين المفسر من العوامل المختلفة حيث نجد أن قيمة التباين المفسر لكل المتغيرات مرتفعة وتوق 0.65.

الاستنتاجات والتوصيات:

اعتمادا على نتائج التحليلات الإحصائية يتبين ما يلي:

- هناك اتفاق على أن المحاباة والمحسوبية هي العائق الأول، إذ إنها تمثل عائقا لبعض المستثمرين وتمثل ميزة للآخرين الذين لهم علاقة شخصية خاصة مع الولاية. الأمر الذي يتطلب من الحكومة تحديد إجراءات صارمة من شأنها إضفاء الشفافية على توزيع العقار الصناعي؛

- تعتبر المشاكل القانونية وعدم البث في الملفات من أهم المشاكل الأمر الذي يتطلب وضع قوانين صارمة في هذا الشأن وهذا ما تظنت له الحكومة مؤخرا بإعطائها تعليمات للولاية بتحديد مدة البث في الملف شهر وفي حالة تجاوز المدة فإنه بموجب القانون يعتبر المستثمر قد حصل على الموافقة إلزاما، وفي الحقيقة هذا إجراء جيد خاصة إذا طبق على أرض الواقع؛

- لا بد من تقليص مدة الحصول على قطعة الأرض فبعد قبول الملف المقدم من طرف المستثمر يحتاج لمدة طويلة حتى يحصل على العقار وهذا ما تظنت له الحكومة أخيرا بعد انخفاض أسعار النفط واجتماع الوزير الأول نهاية شهر أوت 2015 بالولاية حيث أعطى تعليمات صارمة تحدد مدة الاستلام للعقار؛

- لا بد من استصلاح المناطق الصناعية القديمة، حيث أنها تعاني من مشاكل ضيق الطرقات وزحمة المرور، وغياب أنظمة التخلص من النفايات؛

- من خلال استجواب المستثمرين لوحظ أنهم لا يهتمون بالجانب البيئي ولا يعطونه أهمية الأمر الذي يتطلب من الدولة تحديد قوانين صارمة وإجراءات جزائية للحد من التلوث البيئي واللامبالاة في رمي النفايات الصناعية؛

- كما أن هناك مشكل يعتبره الباحثان كبير جدا وهو عدم الالتزام بالمشاريع المقدمة في طلب العقار الصناعي حيث يتم طلب عقار صناعي لإنشاء مصنع معين وبعد استلام المستثمر للعقار يتم تبديل النشاط أو بناء هيكل فقط دون القيام بالنشط الصناعي المبرمج، وهذا ما يتطلب إجراءات صارمة تتمثل في سحب هذه العقارات من أصحابها حتى يتم تكريس روح المسؤولية لدى المستثمرين.

¹ وائل وجيه رضا البظ، 2004: محددات إنشاء المدن والمنطق الصناعية في محافظة نابلس وانعكاساتها على البيئة والمجتمع والتعليم الصناعي، رسالة ماجستير غ م، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ص 23.

² وائل وجيه رضا البظ، مرجع سابق، ص 24.

³ مخلوف بوجردة، 2006: العقار الصناعي، دار هومة، ط2، الجزائر، ص-ص12-18.

⁴ مدحت كاظم القريشي، 2000: الاقتصاد الصناعي، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص.23-26

⁵ عيسات العربي، 2010: مساهمة المناطق الصناعية في التخفيف من البطالة بالجزائر دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج، ملتقى دولي حول: إستراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، ص05.

⁶ عيسات العربي، مرجع سابق، ص 06.

⁷ LE PROGRAMME NATIONAL DES NOUVELLES ZONES INDUSTRIELLES – ministère de l'industrie ,de la petite et moyenne Entreprise et de la promotion de l'investissement. avril2012 .p03.

⁸ خباياة صهيبي، 2011-2012: دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الاورو مغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة ماجستير غ م، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف01، ص 140.

⁹ تم تحديد هذه المشاكل بعد المقابلات الشخصية مع مجموعة المستثمرين ورجال الأعمال.