

## الخاتمة العامة:

وفي ختام هذه البحث نخلص إلى القول بأن العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة البنية الاقتصادية ، إذ يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للإستثمار، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يحيط العقار الموجه للإستثمار بمنظومة قانونية معتبرة خلال فترات وجيزة سعيا منه إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين، من خلال تثمينه بخلق وعاء عقاري مناسب و محاولة التحكم فيه و تسييره.

فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي، كما عهد بتسييره و إدارته إلى أجهزة و مؤسسات و كذا طرق الحصول عليه من أجل تسهيل عملية الحصول عليه خاصة مع إحتجاج المستثمرين بعدم وجوده لإنجاز مشاريعهم.

و من أهم الأوعية العقارية المتواجدة ضمن الحافظة العقارية، المناطق الصناعية نظرا لما تكسبه من مميزات من ناحية التسيير و الأهمية و الفاعلية و لهذا خصصنا الدراسة حولها.

و قد حاولنا من خلال هذا البحث تسليط الضوء على كل ما يخص المناطق الصناعية بإعتبارها عقار صناعي مهم و كان إختيارنا على المنطقة الصناعية أوماش نظرا لحدائتها لرؤية ما إذا كانت تعاني من نفس المشاكل التي مرت بها سابقتها من بقية الأوعية العقارية .

و ما يمكن إستنتاجه من خلال دراسة المنطقة أنها تعاني من عدة مشاكل تؤثر على الإستثمار و تعيقه و قد تصل إلى تجميده بصفة كلية، و هنا يتجلى لنا التأثير السلبي للعقار الصناعي على الإستثمار إذ لا تخلو إجراءات المتبعة للإستثمار فيه على عدة عراقيل تعيق المستثمر في بداية الإنجاز أو توازيه خلال و بعد إنجاز المشروع الإستثماري و تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:  
-أن جزءا معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الإستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية و صعوبة تطبيقها و التي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع و عدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.

-إذا كانت الدولة إتجهت و بصفة جديدة إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، بإتخاذها جملة من القوانين و التنظيمات على إختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن إستغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، و إلى إصدار الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا أن العقار الصناعي يبقى يعاني من جملة من العقبات، سواء من حيث تحديده أو من حيث

كيفية إستغلاله و ما يطرحه من نزاعات تطرقنا إلى جانب منها في هذا البحث.

-إنعدام سياسة وطنية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.

- معالجة ملف إستغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة و متفرقة، و ما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين المالية التي نجمت عنها غياب الإمكانيات تمويل في كثير من الأحيان.

-ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي و تعددها مما خلق فوضى في التحكم فيه.

و لا يخفى علينا أن الحافطة العقارية إذا كانت محل سوء التسيير يصبح العقار الصناعي عائقا شديد العواقب وتزيد مسألة العقار حدة من سنة إلى سنة من حيث التجاوزات والأخطار التي تهدده.