الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي و البحث العلمي جامعة صالح بوبنيدر – قسنطينة 03



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدن و التعمير

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	:	(ي	۷,	٠.	u	ىل	ú	; 1	1	ŕ	ق	ر	11
			•	•	•					•								•	:	;	م	ر	1

مذكرة لنيل شهادة ماستر

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية تخصص: تسيير المدن

المجالات الحضرية وعوامل استقطابها للاستثمارات الاقتصادية "مدينة قسنطينة "

تحت إشراف الأستاد:

فاضل عبدالوهاب

الرتبة: أستاذ مساعد أ

مقدمة من طرف الطالبتين:

ح بورمة ريحانة

🗸 تنيو سارة

السنة الجامعية 2020/2019 دورة سبتمبر 2019

الصفحة	الفهرس
	الاهداء
	الشكر
.1	فهرس المحتويات
.VI	فهرس الجداول
.VIII	فهرس الأشكال
.X	فهرس الخرائط

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
	الفصل التمهيدي	
	المقدمة العامة	
	الإشكاليات	
	الفرضيات	
	الهدف من الدراسة	
	أسباب اختيار الموضوع	
	منهجية البحث	
	مخطط البحث	
	صعوبات البحث	
	الفصل الاول :الإطار المفاهيمي	
5	مقدمة الفصل	
5	الإستثمار	.1
5	تعريف الإستثمار	.1
5	أهداف الإستثمار	.2
7	أهمية الإستثمار	.3
7	دوافع الإستثمار	.4
7	الأدوات الخاصة الإستثمار	.5
8	الأدوات المادية للاستثمار	.1.5
8	مشروعات اقتصادية	.1.1.5

8	الإستثمار العقاري	.2.1.5
8	الإستثمار في السلع	.3.1.5
8	الأدوات المالية للاستثمار	.2.5
8	الأسهم	.1.2.5
8	المندات	.2.2.5
9	أنواع الإستثمار	.6
9	حسب الهدف الاستغلال	.1.6
9	الاستثمار الاقتصادي	.1.1.6
9	الاستثمار المالي	.2.1.6
9	الاستثمار المعنوي	.3.1.6
9	الاستثمار الاجتماعي	.4.1.6
9	الاستثمار الإداري	.5.1.6
9	استثمار الموارد بشرية	.6.1.6
10	حسب طبيعة الملكية	.6.2
10	الاستثمار خاص	.1.2.6
10	الاستثمار عام	.2.2.6
10	الاستثمار مختلط	.3.2.6
10	حسب الهيئة المستغلة	.3.6
10	الاستثمار المحلي	.1.3.6
10	الاستثمار الأجنبي	.2.3.6
10	واقع الاستثمار في الجزائر	.11
11	تطور الاستثمار في الجزائر	.1
11	مرحلة الاستثمار في ظل الاقتصاد الموجه 1984_1963	.1.1
12	مرحلة الاستثمار في ظل السوق ابتدءا من 2000	.2.1
12	سياسة الاستثمار في الجزائر	.2
12	الإطار القانوني	.1.2
13	الإطار المؤسساتي	.2.2
13	المجلس الوطني للاستثمار (CNI)	.2.1.2
13	الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (ANDI)	.2.2.2

14	الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب(ANSEJ) المؤسسات الصغيرة و المتوسطة (PMI/PME)	.5.2.2
20	المواهدات الصعيرة و المتواسطة (١٧١١/١١١٢) مخطط يوضح الهيئات و الفاعلين الأساسين في تسيير الاستثمار في	.6.2.2
20	الجزائر	.0.2.2
21	لمحة حول / توزيع الاستثمارات في الجزائر خلال 2018	.III
21	التوزيع المجالي للاستثمارات في الجزائر 2018	.1
24	توزيع المشاريع الاستثمارية حسب طبيعة النشاط في 2018	.2
25	التوزيع المجالي للاستثمارات المعتمدة خلال 2018 في شمال شرق	.3
	الجزائر	
28	خاتمة الفصل	
	الفصل الثاني :وضعية الاستثمار في ولاية قسنطينة	
29	مقدمة الفصل	
30	توزيع الاستثمارات في ولاية قسنطينة	.1
33	توزيع النشاطات الاستثمارية في بلدية قسنطينة	.1
34	توزيع النشاطات الاستثمارية في بلدية الخروب	.2
36	توزيع النشاطات الاستثمارية في بلدية الحامة بوزيان	.3
37	توزيع النشاطات في بلدية:ديدوش مراد وابن باديس	.4
39	توزيع النشاطات عبر باقي بلديات الولاية	.5
42	التحليل الوظيفي لقطاعات النشاطات في البلديات	.11
42	توزيع نشاط الخدمات عبر البلديات	.1
44	توزيع نشاط البناء و الأشغال العمومية عبر البلديات	.2
46	توزيع الأنشطة المختلفة عبر البلديات	.3
48	توزيع أنشطة المواد الغذائية عبر البلديات	.4
51	توزيع أنشطة الصناعة الصيدلانية عبر البلديات	.5
53	توزيع باقي النشاطات عبر البلديات	.6
59	خاتمة الفصل	
	الفصل الثالث: وضعية الاستثمار في بلدية قسنطينة	
60	مقدمة الفصل	

61 توزيع حجم القطاعات الاقتصادية ببلدية قسنطينة 64 التحليل الوظيفي للأنشطة عبر المندوبيات 64 قطاع الصحة 1.1. فطاع الصحيد لاتية 64 الأنشطة الصيد لاتية 65 الشخيراد و الإنتاج للمواد الصيد لاتية 66 الأنشطة الطبية 66 الأنشطة الطبية 66 الأمسحات الخاصة 67 المخبر الطبية 68 المحمدات الخاصة 68 المحمدات الخاصة 70 المخبر الطبية 70 المخبر المخبر الموقية المغارية 70 المخبر المحبر المحب			
64 قطاع الصحة 1.1 64 الأنشطة الصيدلانية 1.1.1 64 الأنشطة الصيدلانية 1.1.1 65 نشاط الاستيراد و الإنتاج للمواد الصيدلانية 2.1 66 الأنشطة الطبية 66 المصحات الخاصة 67 المصاد الطبية 68 المصاد الطبية 70 ألفط الطبية 70 ألفط المواصن الخواص 70 مكاتب الترقية العقارية 70 مكاتب الترقية العقارية 70 مكاتب الترقية العقارية 70 مكاتب الترقية العقارية 71 مكاتب الترقية العقارية 72 الأشطة المواد البلاء 73 الترفيخ 74 المواد المسلحة 75 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع الصناعة و التصنيعة المواد البلاستيكية 76 مناعة المواد البلاستيكية 77 مناعة المواد البلاستيكية مبروك 78 المنطقة الشمالية 79 المنطقة الشمالية	l.	توزيع حجم القطاعات الاقتصادية ببلدية قسنطينة	61
64 الأشطة الصيدلانية 64 الأشطة الصيدلانية 64 نشاط التوزيع و تجارة الجملة للمواد الصيدلانية 65 نشاط الاستيراد و الإنتاج للمواد الصيدلانية 66 الخطبة الطبية 66 المصحات الخاصة 67 المحارمين الخواص 68 الأطباء الممارمين الخواص 68 الأطباء و الأشغال العمومية 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 70 مكاتب الترقية العقارية 71 مكاتب الترقية العقارية 72 قطاع المالية 74 التأمينات 75 البنوك 76 البنوك 76 بيا المنافقة 76 قطاع السياحية 76 قطاع السياحية 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع الصناعة المواد البلاستيكية 76 مناعة المواد البلاستيكية 77 مناعة المواد البلاستيكية 78 مناعة المواد البلاستيكية البلاستيكية 79 مناعة المواد البلاستيكية البلاستيكية البلاستيكية المواد المنطقة الشمالية 70 المنطقة ا	II.	التحليل الوظيفي للأنشطة عبر المندوبيات	64
64 نشاط التوزيع و تجازة الجملة للمواد الصيدلانية 1.1.1 65 نشاط التوزيع و تجازة الجملة للمواد الصيدلانية 2.1.1 66 المصحات الخاصة 66 67 المصحات الخاصة 67 68 المصحات الخاصة 68 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 70 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 70 70 مكاتب الترقية العقارية 70 71 مكاتب الترقية العقارية 72 72 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 72 74 النوك 74 75 البنوك 74 76 البنوك 76 76 قطاع الشياحة 76 76 قطاع السياحة 76 76 قطاع السياحة 76 77 الفنادق 76 78 قطاع الصياعة و التصنيع 76 79 مناعة المواد الغذائية 76 70 مناعة المواد الغذائية 76 70 مناعة المواد الغذائية 76 70 مناعة المواد البلامية 77 70 <	.1	قطاع الصحة	64
65 نشاط الاستوراد و الإنتاج للمواد الصيدلانية 2.1.1 66 الأشطة الطبية 2.1.2.1 66 المصحات الخاصة 66 67 المصحات الخاصة 3.2.1 68 الأطباء الممارسين الخواص 68 70 قطاع البناء و الأثمثال العمومية 2.1 70 مكاتب الترقية العقارية 70 71 مكاتب الترقية العقارية 3.2.1 72 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 72 قطاع المالية 74 التمينات 75 البنوك 76 قطاع المالية 76 قطاع الشياحة 76 قطاع السياحة 76 قطاع السياحة 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع المواد الغذائية 76 مناعة المواد البلاستيكية 77 المنطقة الشمالية 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 78 المندوبية المدوبية البلدية سيدي مبروك	.1.1	الأنشطة الصيدلانية	64
66 الأشطة الطبيبة 2.1 66 المصحات الخاصة 1.2.1 67 المحابر الطبية 2.2.1 68 الأطلباء الممارسين الخواص 3.2.1 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 2 70 مكاتب الترقية العقارية 3 71 مكاتب الترقية المعارية 3 72 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 72 قطاع المالية 2.2 74 البنوك 4 75 البنوك 4 76 قطاع التقافة 6 76 قطاع الشياحية 76 76 قطاع السياحية 76 76 الوكالات السياحية 76 76 الفنادق 76 77 الفنادق 70 78 مناعة المواد البلاستيكية 76 79 مناعة المواد البلاستيكية 76 70 مناعة المواد البلاستيكية 76 70 مناعة المواد البلاستيكية 76 70 مناعة المواد البلاستيكية 77 70 مناعة المواد البلاستطقة الشمالية 77 <td>.1.1.1</td> <td>نشاط التوزيع و تجارة الجملة للمواد الصيدلانية</td> <td>64</td>	.1.1.1	نشاط التوزيع و تجارة الجملة للمواد الصيدلانية	64
66 المصحات الخاصة 1.2.1 67 المحابر الطبية 2.2.1 68 الأطلباء الممارسين الخواص 3.2.1 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 2 70 مكاتب الترقية العقارية 70 71 مكاتب الترقية العقارية 3 72 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 72 قطاع المالية 74 باقي القطاعات الأخرى 75 باقي القطاعات الأخرى 76 بالوكالات السياحية 76 قطاع المسياحة 76 قطاع الصياعة و التصنيع 76 الفنادق 76 قطاع الصناعة و التصنيعة و التصنيع 76 مناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة المواد البلاستيكية 77 مناعة الأقمشة 78 مناعة الأقمشة الشمالية 79 المنطقة الشمالية 71 المندوبية البلدية سيدي مروك 72 المندوبية البلدية سيدي مروك	.2.1.1	نشاط الاستيراد و الإنتاج للمواد الصيدلانية	65
67 المخابر الطبية 2.2.1 68 الطخاب الممارسين الخواص 3.2.1 3.2.1 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 70 مكاتب الترقية العقارية 71 مكاتب الترقية العقارية 72 الأشطة المرتبطة بمواد البناء 72 قطاع المالية 73 البنوك 74 باقي القطاعات الأخرى 76 قطاع الشقافة 76 قطاع الشقافة 76 قطاع السياحية 76 قطاع السياحية 76 الفنادق 76 قطاع السياحية 76 الفنادق 76 قطاع السياحية 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع السياحية 76 مناعة المواد البلاستيكية 76 مناعة الأقمشة 77 المنطقة الشمالية 77 المنطقة الميندوبية البلدية سيري مبروك 77 المنطقة الميندوبية البلدية سيري مبروك	.2.1	الأنشطة الطبية	66
68 الأطباء الممارسين الخواص 3.2.1 70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 2 71 مكاتب الترقية العقارية 2.1 71 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 3 72 قطاع المالية 3 72 التأمينات 2.3 74 باقي القطاعات الأخرى 75 باقي القطاعات الأخرى 76 قطاع الشياحة 76 قطاع السياحية 76 قطاع السياحية 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع المواد البلاستيكية 76 قطاع المواد البلاستيكية 76 صناعة المواد البلاستيكية 77 مناعة الأقمشة 78 مناعة الأقمشة 79 مناعة الأقمشة 70 مناعة الأقمشة 70 مناعة الأقمشة 71 المنطقة الشمالية 72 المنطقة البلدية سيري مبروك	.1.2.1	المصحات الخاصة	66
70 قطاع البناء و الأشغال العمومية 2.1 70 مكاتب الترقية العقارية 2.1 71 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 2.2 72 قطاع المالية 3 72 البنوك 2.3 74 البنوك 2.3 76 باقي القطاعات الأخرى 4 76 قطاع الثقافة 1.4 76 قطاع السياحة 76 1.2.4 1.2.4 1.2.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 3.4 1.3.4 1.3.4 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 3.3.4 1.3.3 1.3.3 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 3.3.4 1.1 1.1 77 المنطقة الشمالية 77 1.1 المنطقة الشمالية 1.1	.2.2.1	المخابر الطبية	67
70 مكاتب الترقية العقارية 2.1 71 مكاتب الترقية العقارية 2.2 72 قطاع المالية 3 72 البنوك 1.3 74 البنوك 2.2 76 البنوك 4 76 باقي القطاعات الأخرى 76 8 باقي القطاعات الأخرى 76 9 قطاع السياحة 76 10 باقيادي 10 10 باقيادي 10 10 باقيادي 10 10 باقیادی 10 1	3.2.1	الأطباء الممارسين الخواص	68
71 الأنشطة المرتبطة بمواد البناء 72 قطاع المالية 73 1.3 74 البنوك 75 البنوك 76 باقي القطاعات الأخرى 76 قطاع الثقافة 76 قطاع الشقافة 76 قطاع السياحية 76 الفنادق 76 الفنادق 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة المواد البلاستيكية 77 سناعة المؤلفة الشمالية 77 المنطقة الشمالية 77 المنطقة البلادية سيدي مبروك 78 المندوبية البلادية سيدي مبروك	.2	قطاع البناء و الأشغال العمومية	70
72 قطاع المالية 3 72 التأمينات 1.3 74 البنوك 2.3 76 البنوك 4 76 قطاع الثقافة 1.4 76 قطاع السياحة 2.4 76 الوكالات السياحية 2.2.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 3.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 1.3.4 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة الأمواد البلاستيكية 76 76 صناعة الأمواد البلاستيكية 76 77 المنطقة الشمالية 77 1.1 المنطقة الشمالية سيدي مبروك 1.1 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 1.1	.2.1	مكاتب الترقية العقارية	70
72 التأمينات .1.3 74 البنوك .2.3 76 باقي القطاعات الأخرى .4 76 قطاع الثقافة .1.4 76 قطاع السياحة .2.4 76 الوكالات السياحية .76 76 الفنادق .3.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع .76 76 صناعة المواد الغذائية .1.3.4 76 صناعة المواد البلاستيكية .76 77 صناعة الأقمشة .3.3.4 77 المنطقة الشمالية .1. 77 المنطقة الشمالية الشمالية سيدي ميروك .1.1 78 المندوبية البلدية سيدي ميروك	.2.2	الأنشطة المرتبطة بمواد البناء	71
74 البنوك 2.3 76 باقي القطاعات الأخرى 4 76 قطاع الثقافة 1.4 76 قطاع السياحة 2.4 76 الوكالات السياحية 76 8 1.2.4 1.3.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 8 1.3.4 1.3.4 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 8 1.3.4 1.3.4 76 صناعة الأقمشة 76 8 مناعة الأقمشة 76 9 المنطقة الشمالية 1.1 10 المندوبية البلدية سيدي مبروك 10 المندوبية البلدية سيدي مبروك	3	قطاع المالية	72
76 باقي القطاعات الأخرى 76 قطاع الثقافة 1.4 .1.4 76 قطاع السياحة 76 الوكالات السياحية 76 الفنادق 76 قطاع الصناعة و التصنيع 76 قطاع المواد الغذائية 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة الأقمشة 77 مناعة الأقمشة عبر المندوبيات البلدية 77 المنطقة الشمالية 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 1.1 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.1.3	التأمينات	72
76 قطاع الثقافة 1.4 76 قطاع السياحة 2.24 76 الوكالات السياحية 1.2.4 76 الفنادق 2.2.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 3.4 76 صناعة المواد الغذائية 76 2.3.4 2.3.4 76 صناعة المواد البلاستيكية 77 صناعة الأقمشة 77 المنطقة الشمالية 77 المنطقة الشمالية 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 1.1 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.2.3	البنوك	74
76 قطاع السياحة 2.4 76 الوكالات السياحية 1.2.4 76 الفنادق 2.2.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 3.4 76 صناعة المواد الغذائية 76 2.3.4 مناعة المواد البلاستيكية 76 3.3.4 مناعة الأقمشة 77 المنطقة الشمالية 1.1 المندوبية البلدية سيدي مبروك 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 1.1	.4	باقي القطاعات الأخرى	76
76 الوكالات السياحية 1.2.4 76 الفنادق 2.2.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 3.4 76 صناعة المواد الغذائية 76 2.3.4 صناعة المواد البلاستيكية 76 76 صناعة الأقمشة 76 8.3.3.4 سناعة الأقمشة 77 9 المنطقة الشمالية 10 10 المندوبية البلدية سيدي مبروك 1.1	.1.4	قطاع الثقافة	76
76 الفنادق 2.2.4 76 قطاع الصناعة و التصنيع 3.4 76 صناعة المواد الغذائية 76 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 76 صناعة الأقمشة 76 8 صناعة الأقمشة 77 9 المنطقة الشمالية 77 10 المنطقة الشمالية 77 10 المندوبية البلدية سيدي مبروك 10 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.2.4	قطاع السياحة	76
76 قطاع الصناعة و التصنيع 3.4 76 صناعة المواد الغذائية 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة الأقمشة 76 صناعة الأقمشة 77 توزيع حجم القطاعات الأنشطة عبر المندوبيات البلدية 77 المنطقة الشمالية 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.1.2.4	الوكالات السياحية	76
76 صناعة المواد الغذائية 76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة الأقمشة 76 صناعة الأقمشة 77 المنطقة الشمالية 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.2.2.4	الفنادق	76
76 صناعة المواد البلاستيكية 76 صناعة الأقمشة 3.3.4 77 توزيع حجم القطاعات الأنشطة عبر المندوبيات البلدية 77 المنطقة الشمالية 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.3.4	قطاع الصناعة و التصنيع	76
76 صناعة الأقمشة 77 توزيع حجم القطاعات الأنشطة عبر المندوبيات البلدية 77 المنطقة الشمالية 1.1 المندوبية البلدية سيدي مبروك 77 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.1.3.4	صناعة المواد الغذائية	76
77 توزيع حجم القطاعات الأنشطة عبر المندوبيات البلدية 77 المنطقة الشمالية 1.1 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.2.3.4	صناعة المواد البلاستيكية	76
77 المنطقة الشمالية 1 المندوبية البلدية سيدي مبروك	.3.3.4	صناعة الأقمشة	76
1.1. المندوبية البلدية سيدي مبروك	III.	توزيع حجم القطاعات الأنشطة عبر المندوبيات البلدية	77
	.1	المنطقة الشمالية	77
2.1. المندوبية البلدية سيدي راشد	.1.1	المندوبية البلدية سيدي مبروك	77
	.2.1	المندوبية البلدية سيدي راشد	79

81	المنطقة الجنوبية الغربية	.2
83	باقي المجالات الأخرى	.3
86	خلاصة الفصل	
88	الخلاصة العامة	
89	المراجع	
91	الملاحق	

للمجالات الحضرية الدور الفعال في عملية استقطاب المشاريع الاستثمارية بتدخل هيئات مختلفة تساعد في تسيير و الدعم و التطوير, وكون مدينة قسنطينة مجال حضري بالتفوق على باقي المدن المجاورة لها في مختلف قطاعات النشاط عامة مستقطبة للصناعات الصيدلانية على المستوى الوطني خاصة مما جعلها مدينة نمودجية ومما سمح بامتداد الاستثمارات فيها باتجاه معين مرور بمركز المدينة.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار، المجالات الحضرية، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، ولاية قسنطينة، بلدية قسنطينة، مندوبات بلدية قسنطينة، المشاريع الاستثمارية، قطاعات النشاط.

The urban sectors have an effective role in the process of attracting investment projects with the intervention of various bodies that help in the management, support and development, and the fact that the city of Constantine is an urban sector, outperforming the rest of its neighboring cities in the various sectors of activity, in general attracting the pharmaceutical industries at the national level in particular, which made it a model city, which allowed the expansion of investments It has a specific direction passing the city center.

الكلمات المفتاحية:

Investment ,urban areas, small and medium enterprises, the wilaya of Constantine, the municipality of Constantine, delegates of the municipality of Constantine, investment projects, sectors of activity