



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

مركز تطوير المقاولاتية لجامعة المسيلة



الكلية/ المعهد : تسيير التقنيات الحضرية
القسم: عمران
المستوى و التخصص : السنة الثانية ماستر عمران

مذكرة التخرج لنيل شهادة جامعية – مشروع مؤسسة اقتصادية

عنوان المشروع:

المعالم كأداة لتعريف الهوية العمرانية
(مكتب دراسات)

مقدمة في اطار الحصول على شهادة مؤسسة اقتصادية (مصغرة) في اطار القرار الوزاري 1275
المعدل و المتمم بالقرار الوزاري 008 المؤرخ في 23 فيفري 2025

Architectural Restoration & Creation



السنة الجامعية: 2025 / 2026

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والنجاح، ووفقنا لإتمام هذا العمل وإنجاز هذه المذكرة. نتقدم بأسى آيات الشكر والامتنان إلى أستاذنا المشرف الرئيسي الأستاذ "محمد بن عطية"، على توجيهاته القيمة، ونصائحه السديدة، وسعة صدره التي كانت لنا نبزاً طيلة فترة إعداد هذا المشروع.

كما نتوجه بشكر خاص ومميز إلى شريكنا وعضو الفريق، المهندس المعماري المعتمد "سفيان بوضياف"، على دعمه الميداني، ومشاركته الفعالة بخبرته المهنية الواسعة التي أثرت هذا العمل وساهمت في بلورة فكرة مؤسستنا.

ولا يفوتنا أن نشكر إدارة وأساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية، ومركز تطوير المقاولاتية (CDE) لجامعة المسيلة، على ما قدموه لنا من تأطير وتكوين ودعم في إطار آلية القرار 1275. أخيراً، إلى كل من ساندنا من قريب أو بعيد، عائلاتنا الكريمة، أصدقائنا، وزملائنا في رحلتنا الجامعية.. لكم منا كل التقدير والاحترام.

اللجنة الوطنية للتسييرية لهتابة
البحار ورادة الأعمال الجامعة
NCCFIUE

الفهرس

أولاً: فريق العمل والإشراف والمناقشة :

- 1- فريق العمل
- 2- فريق الإشراف
- 3- أعضاء اللجنة المناقشة

ثانياً: تعريف المشروع

1. تحديد النشاط
2. قطاع النشاط
3. رمز النشاط

ثالثاً: وصف فكرة المشروع

1. ما هي منتجاتي / خدماتي
2. من سيشتري منتجاتي / خدماتي
3. أين سيقام مشروعي وكيف ستصل منتجاتي/خدماتي للزبائن
4. كيف سيتشغل مشروعي
5. مبررات اختيار فكرة مشروعي

رابعاً: دراسة السوق

1. طبيعة وحجم المنافسة: من هم المنافسون المباشرون وغير المباشرين؟
2. حجم السوق المستهدف والمحتمل
3. تحليل SWOT: نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات لمشروعي
4. نموذج العمل التجاري BMC لمشروعي

خامساً: الدراسة التقنية

1. احتياجات المشروع من الموارد البشرية: (ما هي الاحتياجات من الموظفين؟)
2. موقع إقامة مشروعي ومبررات اختياره: أين سيكون موقع مشروعي؟

سادساً: تقدير تكاليف وإيرادات مشروعي

1 - تقدير تكاليف مشروعي

- 1.1 تقدير المبلغ الإجمالي للاستثمار في مشروعي
- 2.1 تقدير مشتريات مشروعي من المواد الأولية في مشروعي
- 3.1 تقدير تكاليف اليد العاملة في مشروعي
- 4.1 تقدير التكاليف المشتركة لمشروعي
- 5.1 تقدير تكاليف اهتلاك الاستثمارات لمشروعي

2- تقدير إيرادات مشروعي

- 1.2 تقدير حجم المبيعات السنوية لمشروعي
- 2.2 حساب النتيجة السنوية لمشروعي

الملخص التنفيذي لمشروع المؤسسة المصغرة:

"المعالم كأداة لتعريف الهوية العمرانية"

يندرج هذا المشروع ضمن إطار الحصول على شهادة مؤسسة اقتصادية مصغرة وفق القرار الوزاري 1275. يهدف المشروع إلى تأسيس وكالة هندسية مبتكرة تحمل اسم (ARC - Architectural Restoration & Creation).

جوهر الفكرة والخدمات: تتمحور الفكرة الأساسية حول التخصص في "هندسة الهوية العمرانية" عبر دمج الأصالة بالتكنولوجيا الحديثة لتحويل المساحات إلى أصول منتجة. وتقدم الوكالة مسارين رئيسيين:

- **الإحياء الوظيفي للتراث:** تقديم دراسات هندسية لترميم المعالم الأثرية وإعادة توظيفها اقتصادياً وسياحياً (مثل المتاحف التفاعلية وحاضنات الأعمال) لتصبح فضاءات حيوية ومدرّة للدخل بدلاً من كونها عبئاً مالياً.
- **صناعة معالم المستقبل:** تصميم معالم حضرية أيقونية مدعومة بتكنولوجيا تفاعلية، كتطبيقات الواقع المعزز، وهي مخصصة للأحياء السكنية والتوسعات العمرانية الجديدة بهدف كسر الرتابة البصرية ورفع قيمتها العقارية.

السوق المستهدف ومقر العمل: تتخذ الوكالة من بلدية سطيف مقراً رئيسياً لها نظراً لحركيتها الاقتصادية، وتوسعها العمراني، وثرائها التراثي (كموقع جميلة الأثري). وتستهدف خدماتها القطاع العمومي (كالبلديات، مديريات التراث، ودواوين التسيير العقاري) لتحسين المظهر الحضري، والقطاع الخاص (كالمرقنين العقاريين وقطاع السياحة) الباحثين عن التميز ورفع القيمة السوقية لمشاريعهم، بالإضافة إلى المنظمات الدولية المهتمة بحماية التراث.

الجدوى المالية: بينت الدراسة المالية والمحاسبية نجاعة المشروع، حيث يقدر المبلغ الإجمالي للاستثمار الأولي بـ 11,500,000 دج لتغطية التجهيزات التقنية المتقدمة وتهيئة المقر. وبناءً على دراسة السوق، يتوقع المشروع تحقيق نمو تصاعدي مريح، حيث ينتقل رقم الأعمال من 20,000,000 دج في السنة الأولى إلى 48,000,000 دج في السنة الثالثة. هذا النمو السريع يرافقه تحقيق أرباح صافية متنامية بفضل الاستراتيجية التي تعتمد على الابتكار التكنولوجي والابتعاد عن المنافسة الكلاسيكية.

القيمة المضافة: يقدم المشروع أثراً اقتصادياً وتنموياً مستداماً يتمثل محلياً في استحداث مناصب شغل نوعية للكفاءات الشابة في المنطقة. أما وطنياً، فيساهم في عصرنة قطاع البناء عبر إدماج التقنيات المتطورة (كالنمذجة والمسح بالطائرات بدون طيار)، والحد من استيراد الخدمات الهندسية الدقيقة من الخارج، وتثمين التراث الوطني لتحويله إلى مورد سياحي واقتصادي. المشروع باختصار هو استثمار لخلق ثروة مستدامة وبناء مدن جزائرية ذكية تحافظ على هويتها وتواكب المستقبل.

Résumé Exécutif du Projet de Micro-entreprise

"Les Repères comme Outil de Définition de l'Identité Urbaine"

Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'obtention du diplôme de micro-entreprise économique conformément à l'arrêté ministériel 1275. L'objectif du projet est de fonder une agence d'ingénierie innovante sous le nom de (ARC - Architectural Restoration & Creation).

Essence de l'idée et Services: L'idée principale s'articule autour de la spécialisation dans "l'ingénierie de l'identité urbaine" en fusionnant l'authenticité avec les technologies modernes pour transformer les espaces en actifs productifs. L'agence propose deux axes principaux :

- **Revitalisation fonctionnelle du patrimoine:** Fournir des études d'ingénierie pour la restauration des monuments historiques et leur réaffectation économique et touristique (comme la création de musées interactifs et d'incubateurs d'entreprises) afin qu'ils deviennent des espaces vitaux et générateurs de revenus plutôt qu'un fardeau financier.
- **Création des repères de demain:** Concevoir des repères urbains emblématiques soutenus par des technologies interactives, telles que les applications de réalité augmentée, destinés aux quartiers résidentiels et aux nouvelles extensions urbaines. Le but est de briser la monotonie visuelle et d'augmenter la valeur immobilière de ces zones.

Marché cible et Siège d'implantation: L'agence a choisi la commune de Sétif comme siège principal en raison de son fort dynamisme économique, de son expansion urbaine rapide et de sa richesse patrimoniale (à l'instar du site archéologique de Djemila). Ses services ciblent le secteur public (comme les communes, les directions du patrimoine et les OPGI) pour l'amélioration du paysage urbain, et le secteur privé (comme les promoteurs immobiliers et le secteur du tourisme) en quête de distinction et d'augmentation de la valeur marchande de leurs projets. L'agence vise également les organisations internationales intéressées par la protection du patrimoine.

Faisabilité financière: L'étude financière et comptable a démontré la viabilité et la rentabilité du projet. Le montant global de l'investissement initial est estimé à 11 500 000 DA, couvrant l'acquisition des équipements techniques de pointe et l'aménagement du local. Sur la base de l'étude de marché, le projet prévoit une croissance ascendante très confortable, avec un chiffre d'affaires prévisionnel passant de 20 000 000 DA la première

année à 48 000 000 DA lors de la troisième année. Cette croissance rapide s'accompagne de bénéfices nets croissants grâce à une stratégie axée sur l'innovation technologique et l'éloignement de la concurrence classique.

Valeur ajoutée: Le projet génère un impact économique et de développement durable significatif. À l'échelle locale, il permet la création d'emplois qualifiés pour les jeunes compétences universitaires de la région. À l'échelle nationale, il contribue à la modernisation du secteur de la construction via l'intégration de technologies avancées (comme la modélisation 3D et les levés par drones), à la réduction de l'importation de services d'ingénierie de pointe de l'étranger (économie de devises), et à la valorisation du patrimoine national pour en faire une véritable ressource touristique et économique. En résumé, ce projet est un investissement visant à créer une richesse durable et à bâtir des villes algériennes intelligentes qui préservent leur identité tout en se projetant dans l'avenir.

اللجنة الوطنية للتسييقية لمتابعة
الأنجاز ورعاية الأعمال الجامعية
NCCFIUE



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسير التقنيات الحضرية



قسم: العمران
Département : Urbanisme

المسيلة في: 2020/05/30

ترخيص بمناقشة مذكرة ماستر

ميدان: العمران، الهندسة المعمارية ومهن المدينة.

شعبة: العمران

تخصص الماستر: العمران

الصفحة: العمران

أنا الموقع أسفله الأستاذ(ة): بن عطية محمد، المشرف على

تأطير مذكرة تخرج ماستر تحت عنوان:

المعالم كأداة للتعريف الهوية العمرانية
(مؤسسة مصغرة)

من إعداد الطالب(ة): 1. بن فاسم احسن رقم التسجيل: 212133.06.0340

2. لو حيدرة هسانم رقم التسجيل: 212133.02.9431

أشهد ان الطلبة المعنيين قد أنهوا العمل المطلوب للمذكرة من كتابة وتصحيح الأخطاء والوصول

للأهداف المسطرة للبحث.

لذلك فإنني أرخص للطلبة المعنيين مناقشة المذكرة أمام لجنة المناقشة.

إمضاء المشرف المساعد

إمضاء الأستاذ المشرف



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

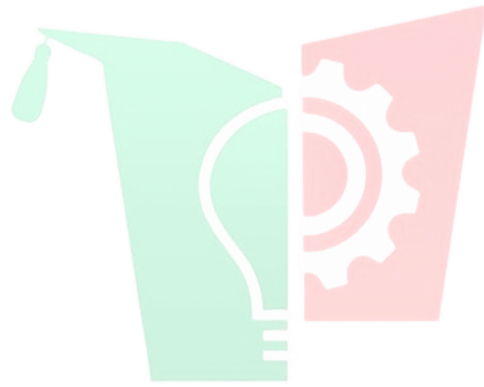
أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بن قاسم أمين الصفة (أستاذ، باحث، طالب): طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 405602970 والصادرة بتاريخ: 2018/04/23
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: عمران
والمكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: المعالم كأداة لتعريف الهوية العمرانية (مؤسسة مطعرة)

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/05/30

توقيع المعني [ة]



اللجنة الوطنية للتسويقية لمتابعة
الابتكار وزيادة الأعمال الجامعية

NCCFIUE



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بوميدونة هشام
الصفة (أستاذ، باحث، طالب): طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 210819049 والصادرة بتاريخ: 2024-08-27
المسجل [ة] بكلية /معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: العمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: المعالم كأداة لتشكل هوية عمرانية
(مؤسسة مخترة)

أصرح بشرفي أنني ألتم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 29-05-2026

توقيع المعني [ة]

Hicham

BP: 166 – M'sila 2800
.33. 23.18

Tél : 035 من ب : 166- المسيلة 28000
الهاتف : 035.33.23.18

1-فريق العمل

فريق المشروع	التخصص	الكلية/ المعهد	الخبرة/ الكفاءة في مجال المشروع
الطالب: بن قاسم ايمن	عمران	تسيير التقنيات الحضرية	خبرة 18 شهرا عمل في مكتب دراسات هندسة معمارية (idrsign سفيان بوضياف)
الطالب: بوميدونة هشام	عمران	تسيير التقنيات الحضرية	تربص ميداني في بلدية بيرين في مكتب التعمير لمدة شهر ونصف
عضو غير طالب: سفيان بوضياف	مهندس معماري معتمد	/	مهندس معماري معتمد بخبرة 15 سنة في المجال

2-فريق الإشراف

المشرف	التخصص	الكلية
المشرف الرئيسي: محمد بن عطية	الهندسة الحضرية	تسيير التقنيات الحضرية
المشرف المساعد:		

3-اعضاء اللجنة المناقشة :

الاستاذ	الدور
حجاب مداني	رئيس اللجنة
دكمة عبدالعالي	عضو ممتحن
بن حليلة محمد	الشريك الاقتصادي
قروش عيسى	ممثل حاضنة الاعمال
محمد بن عطية	الاستاذ المشرف

ثانياً: تعريف المشروع: هو وكالة هندسية مبتكرة متخصصة في هندسة الهوية العمرانية، تعمل على دمج الأصالة بالتكنولوجيا الحديثة لتحويل المساحات إلى أصول منتجة، وذلك عبر مسارين رئيسيين:

-الإحياء الوظيفي للتراث: إعادة توظيف المعالم الأثرية اقتصادياً وسياحياً لتصبح فضاءات حيوية ومدرسة للدخل.

-صناعة معالم المستقبل: تصميم معالم أيقونية في التوسعات العمرانية الجديدة، مدعمة بتكنولوجيا تفاعلية (كالواقع المعزز)، لتعزيز ارتباط السكان بالمكان ورفع قيمته العقارية والجمالية.

رمز النشاط (وفق مدونة الأنشطة للمركز الوطني للسجل التجاري cnrc)	قطاع النشاط	تحديد النشاط
607009	هندسة معمارية وال عمران	مؤسسة معمارية

الخدمات التي نقوم بها تحتاج الى اعتماد في الهندسة المعمارية واعتماد في العمران والذي قمنا بتوفير الجزء الاول وذلك من طرف العضو غير طالب سفيان بوضياف وهو مهندس معماري معتمد ذو خبرة 15 سنة في الميدان اما اعتماد العمران فسنحصل عليه نحن الطلبة (بن قاسم ايمن وبوميدونة هشام) بعد نيل شهادة السنة الثانية ماستر بعد تخرجنا من قبل وزارة السكن والعمران التهيئة العمرانية.

ثالثا: وصف فكرة المشروع:

ما هي خدماتي:

تتمثل خدمات الوكالة في تقديم حلول هندسية ورقمية متكاملة لصناعة وتطوير الهوية العمرانية، ويمكن تلخيصها في المنتجات والخدمات التالية:

- 1- خدمة الإحياء الوظيفي للتراث: تقديم دراسات هندسية لترميم المعالم الأثرية، وتصميم خطط لتحويلها من هياكل مهملة إلى فضاءات استثمارية نشطة (مثل: المتاحف التفاعلية، الحاضنات الثقافية، ومساحات العمل).
- 2- تصميم معالم المستقبل: تصميم معالم حضرية أيقونية مخصصة للأحياء الجديدة والمشاريع العقارية، بهدف كسر الرتابة البصرية ورفع القيمة العقارية للمنطقة.
- 3- الحلول الرقمية التفاعلية: تطوير ودمج تقنيات حديثة في المعالم (مثل الإضاءة الذكية وتطبيقات الواقع المعزز) لخلق تجربة سياحية بصرية تسرد قصة المكان وتاريخه.
- 4- الاستشارات الهندسية لهوية: تقديم استشارات متخصصة للبلديات والمقرنين العقاريين حول كيفية تحسين المظهر الحضري، وتصميم واجهات المدن بطريقة تعكس الهوية المحلية وتجذب الاستثمار.

من سيشتري خدماتي:

ينقسم السوق المستهدف إلى ثلاث فئات رئيسية تستفيد بشكل مباشر من خدماتنا:

1. القطاع الحكومي والعمومي:

- البلديات والولايات: لتحسين المظهر الحضري، وتصميم واجهات ومداخل المدن.
- وزارة الثقافة ومديريات التراث: لترميم المعالم الأثرية وإعادة توظيفها.
- دواوين الترقية والتسيير العقاري: لإضفاء لمسة جمالية وهوية بصرية على الأقطاب السكنية الجديدة.

2. القطاع الخاص والمستثمرون:

- المرقون العقاريون: لتمييز مشاريعهم السكنية بمعالم أيقونية ترفع من القيمة السوقية للعقار (سعر المتر المربع).
- قطاع السياحة (الفنادق والمنتجعات): لخلق فضاءات ذات هوية بصرية وتفاعلية قوية تجذب السياح والزوار.
- 3. الهيئات والمنظمات الدولية:
 - المنظمات المهتمة بالتراث (مثل اليونسكو): والمنظمات غير الحكومية التي تقدم تمويلات لمشاريع التنمية المستدامة وإحياء الهوية الثقافية.

أين سيقام مشروعك وكيف تصل خدماتي للزبائن :

أولاً: مكان إقامة المشروع:

سيكون المقر الرئيسي لوكالتنا في بلدية سطيف، وهي اختيار استراتيجي ممتاز لكونها قطباً حضرياً وتجاريّاً نشطاً، مما يوفر بيئة خصبة للتعامل مع المرقين العقاريين، والمؤسسات الحكومية، والوصول إلى مشاريع التوسع العمراني في المنطقة.

ثانياً: كيف تصل خدماتنا للزبائن :

بما أن مشروعنا يقدم خدمات هندسية ورقمية ، فإن الوصول للزبائن يعتمد على القنوات التالية:

- التواصل المباشر: عقد اجتماعات مباشرة مع رؤساء البلديات، مديري الثقافة، والمرقين العقاريين لتقديم دراسات الجدوى والنماذج الأولية للمشاريع.
- الملف التعريفي الرقمي : إرسال ملفات احترافية بصيغة (PDF) تضم التصميم وسابقة الأعمال مباشرة للعملاء عبر البريد الإلكتروني، والاعتماد على شبكات التواصل المهنية كبديل عملي ومجاني لتجنب أعباء تصميم وإدارة موقع إلكتروني.
- التواجد الميداني: تقديم الاستشارات والإشراف المباشر في مواقع العمل (سواء في ورشات ترميم المعالم الأثرية أو في مواقع التوسعات السكنية الجديدة).
- المشاركة في المعارض المتخصصة: التواجد في صالونات العقار، البناء، والتكنولوجيا الموجهة للمدن الذكية، لعرض النماذج التفاعلية واستقطاب كبار المستثمرين.

كيف سيشغل مشروعك :

سيعتمد سير عمل الوكالة على تكامل بين فريق العمل الداخلي وشبكة من الشركاء الاستراتيجيين، وذلك على النحو التالي:

1. الجهة المشغلة (الفريق الداخلي):

- الفريق المؤسس: يتولى الإدارة العامة للمشروع، الإشراف على الرؤية المعمارية، والتواصل المباشر مع العملاء .
- الفريق التقني والهندسي: يضم مهندسين معماريين وخبراء متخصصين في الترميم لإعداد دراسات إعادة التأهيل وتصميم المعالم .
- فريق التكنولوجيا والوسائط المتعددة: مصممون ومبرمجون لتطوير الجانب التفاعلي والحلول الرقمية (مثل النماذج ثلاثية الأبعاد وتطبيقات الواقع المعزز) .

2. المساهمون والشركاء (الداعمون الخارجيون):

- البلديات والجهات الحكومية: كشركاء استراتيجيين لتسهيل الإجراءات الإدارية، توفير المعلومات الحضرية، ومنح تراخيص استغلال المواقع .
- مخابر البحث في التراث: للمساهمة بالدعم العلمي والمعرفي لضمان دقة الترميم والحفاظ على القيمة التاريخية للمعالم .
- شركات المقاولات والبناء: شركاء في التنفيذ الميداني لتحويل التصميم والدراسات الهندسية إلى مشاريع على أرض الواقع .

مبررات اختيار فكرة مشروع :

تم اختيار هذه الفكرة استجابة لعدة مبررات واقعية تجمع بين الحاجة المجتمعية والفرصة الاستثمارية، وتتجلى في النقاط التالية:

- معالجة أزمة الطمس العمراني: الاستجابة للحاجة الملحة لإنقاذ المدن من ظاهرة الغابات الإسمنتية المتشابهة والمفتقرة للروح، وخلق معالم بصرية تعيد إحياء شعور الانتماء لدى السكان .
- ترميم التراث اقتصاديا: ضرورة التدخل لتحويل المعالم التاريخية المهملة من مجرد أطلال تشكل عبئا ماليا في صيانتها، إلى أصول استثمارية حيوية ومدرّة للدخل تنشط السياحة المحلية .
- سد الفجوة في السوق الهندسي: استغلال افتقار مكاتب الدراسات المعمارية التقليدية لخدمات هندسة الهوية، وندرة المشاريع التي تدمج بين التصميم الحضري والتكنولوجيا التفاعلية الحديثة .
- مواكبة التوجهات التنموية: تماشي المشروع مع مساعي البلديات والجهات الحكومية لتحسين المظهر الحضري، وتطوير واجهات المدن لتصبح أكثر جاذبية وعصرية .

شدة المنافسة			طبيعة المنافسة		المنافسون
ضعيفة	متوسطة	قوية	غير مباشرة	مباشرة	
	/			/	مكاتب الدراسات المعمارية التقليدية
/				/	شركات المقاولات العامة
/			/		مكاتب التصميم الحضري الاجنبية الكبرى
		/	/		مكاتب الدراسات المعمارية الكبرى والمؤسسات الهندسية العريقة

استراتيجيات مؤسستنا في التعامل مع منافسها:

تعتمد وكالتنا على استراتيجية التمايز والابتكار لضمان حصتها في السوق وتجاوز المنافسين، ويمكن تلخيص هذه الاستراتيجيات في النقاط التالية:

- التخصص الدقيق : التمتع كخبراء في هندسة الهوية بدلا من التصميم المعماري العام، مما يجعل الوكالة الخيار الأول للمشاريع التي تتطلب عمقا ثقافيا ورمزيا، والابتعاد عن المنافسة الشرسة في سوق البناء التقليدي .
- الريادة التكنولوجية: استغلال بطء استجابة المكاتب الكبرى للتكنولوجيا، عبر الدمج المباشر للحلول التفاعلية كجزء أساسي من الخدمات، لتقديم عروض عصرية لا يمتلك المنافسون أدواتها .
- تقديم قيمة اقتصادية مضافة: لا تركز الوكالة على التصميم الجمالي فقط، بل تقدم حلولاً تحول المعالم من هياكل مكلفة الصيانة إلى مشاريع استثمارية مدرة للدخل، وهو ما يعجز عنه المنافسون (كمكاتب الدراسات الكبرى والمقاولات) الذين يكتفون بالجانب التقني .

- التحالف الاستراتيجي (تحويل المنافس إلى شريك): بدلا من الصدام المباشر مع شركات المقاولات الكبرى، يتم تحويلهم إلى شركاء تنفيذيين في الميدان، حيث تتولى وكالتنا الدراسات والتصميم التفاعلي، وتتولى تلك الشركات أشغال البناء الكبرى.

2. حجم السوق المستهدف والمحتمل:

حجم السوق المستهدف:

1. القطاع الحكومي والعمومي:

الشريحة: وزارة الثقافة ومديريات التراث، مصالح الولايات (58 ولاية)، المجالس الشعبية البلدية (1541 بلدية)، ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموزعة وطنياً.

حجم الشريحة (وطنياً): آلاف الهيئات والإدارات الحكومية التي تمتلك ميزانيات مخصصة للتهيئة العمرانية، تحسين المظهر الحضري، وحماية التراث على المستوى الوطني.

مكان التواجد: كافة المدن والولايات الجزائرية، مع التركيز على الأقطاب الحضرية الكبرى (مثل العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة) والمناطق ذات الكثافة التراثية.

2. القطاع الخاص والمستثمرون:

الشريحة: المرقون العقاريون، شركات البناء، والمستثمرون في قطاع السياحة (الفنادق والمنتجعات).

حجم الشريحة (وطنياً): مئات الشركات العقارية النشطة في مشاريع التوسعات السكنية (مثل المدن الجديدة كبوبنان وسيدي عبد الله)، وعشرات السلاسل الفندقية والمنتجعات السياحية الباحثة عن تصاميم أيقونية لرفع قيمتها السوقية.

مكان التواجد: التوسعات العمرانية الحديثة، والأقطاب السياحية (الساحلية، الصحراوية...) عبر كامل الوطن.

خلاصة:

حجم السوق المستهدف يتسع ليشمل آلاف العملاء المحتملين على المستوى الوطني، مما يمنح المشروع أفاقاً واسعة للنمو وفرصاً ضخمة لعقد صفقات كبرى انطلاقاً من المقر المركزي بسطيف.

حجم السوق المحتمل:

من يشترى خدماتنا؟:

- القطاع العمومي: المجالس الشعبية البلدية، مصالح الولايات، وزارة الثقافة، مديريات التراث، ودواوين الترقية والتسيير العقاري.
- القطاع الخاص: المرقون العقاريون، والمستثمرون في قطاع السياحة كالفنادق والمنتجعات.
- الهيئات الدولية: المنظمات المهتمة بحماية التراث وإحياء الهوية الثقافية.
- ما الذي يحفزهم على ذلك؟ (دوافع الشراء):
- الجهات الحكومية: الحاجة الملحة لتحسين المظهر الحضري، إنقاذ المعالم التاريخية من الاندثار، وتحويلها من عبء مالي يستهلك ميزانيات الصيانة إلى أصل استثماري مربح ومدر للدخل.
- المرقون العقاريون: الرغبة في التميز، حيث يبحثون عن إدماج معالم أيقونية في مشاريعهم السكنية لكسر الرتابة ورفع القيمة السوقية للعقار (سعر المتر المربع).

- قطاع السياحة: السعي لخلق فضاءات ذات هوية بصرية قوية وتجارب رقمية حديثة لجذب السياح وزيادة الأرباح.
أين يتواجدون؟
- يتوزعون عبر كامل التراب الوطني (58 ولاية)، ويتركزون بشكل أساسي في الأقطاب الحضرية الكبرى، المدن الجديدة ومناطق التوسع العمراني، بالإضافة إلى المدن التاريخية والمناطق السياحية.
كم أعدادهم؟ (حجم السوق وطنياً):
- حكومياً وإدارياً: 1541 بلدية، 58 ولاية، وعشرات المديريات التنفيذية المعنية بالتعمير والثقافة.
- في القطاع الخاص: مئات المرقين العقاريين المعتمدين، وعشرات الشركات والمؤسسات السياحية الكبرى.
- الخلاصة: السوق المحتمل ضخم جداً ويضم آلاف الهيئات والمؤسسات التي تمتلك ميزانيات ضخمة مخصصة للتهيئة العمرانية والاستثمار العقاري.

تحليل SWOT:

نقاط القوة:

فريق عمل متعدد التخصصات (الموارد البشرية): امتلاك فريق يجمع بين مهندسين معماريين خبراء في الترميم، ومصممين متخصصين في الوسائط المتعددة والتقنيات التفاعلية.

الابتكار والدمج التكنولوجي (المهارات الخاصة): القدرة على دمج التقنيات الحديثة كالإضاءة الذكية وتطبيقات الواقع المعزز (AR) في التصميم المعماري، وهو ما تفتقر إليه المكاتب التقليدية.

رؤية اقتصادية مضافة (نموذج العمل): التركيز على العائد الاستثماري وتحويل المعالم التاريخية من أطلال مكلفة إلى أصول منتجة ومدة للدخل عبر إعادة التوظيف الحيوي.

منهجية الهندسة السردية (التصميم): القدرة على ابتكار تصاميم أيقونية تحكي قصة المكان باستخدام مواد محلية بطرق حديثة ومستدامة، بدل الاكتفاء بتصميم مباني صماء.

التحكم في المخاطر التقنية (المعرفة): الدراية العميقة بتقنيات الترميم، مما يضمن الحفاظ على سلامة المعالم التاريخية من الاندثار وتجنب العشوائية في التخطيط العمراني.

- نقاط الضعف: تتمثل نقاط الضعف، بوصفها تحديات واحتياجات داخلية تواجه المؤسسة في مراحلها الأولى، في العناصر التالية:

محدودية الموارد المالية: الحاجة إلى تمويل لتنفيذ وتطوير النموذج الأولي (مثل المعلم المصغر أو العرض الافتراضي المتكامل)، والذي يعد أداة حاسمة لإقناع كبار الزبائن والمستثمرين.

تكاليف التجهيز التقني العالية: الاعتماد المباشر على التكنولوجيا الحديثة يتطلب ميزانية معتبرة لاقتناء تراخيص البرمجيات المتقدمة (كبرامج النمذجة ثلاثية الأبعاد، محاكاة الإضاءة، والواقع المعزز).

نقص شبكة العلاقات (في مرحلة الانطلاق): بوصفه مشروعاً حديثاً، يحتاج الفريق إلى وقت وجهد لبناء شبكة علاقات مهنية قوية تسمح بالوصول المباشر إلى صناع القرار، مثل مسؤولي مديريات التعمير وكبار المرقين العقاريين.

الاحتياجات اللوجستية: الحاجة إلى توفير وتجهيز مساحة عمل (مكتب متخصص) لتطوير النماذج الأولية وإدارة الاجتماعات الرسمية مع العملاء والشركاء.

حادثة التأسيس وغياب سابقة الأعمال : التحدي الطبيعي لأي مؤسسة جديدة يتمثل في افتقارها لمشاريع ضخمة منجزة مسبقا على أرض الواقع، مما قد يجعل بعض الجهات الحكومية أو المستثمرين يترددون مبدئيا في منح الصفقات الكبرى.

● الفرص: تتمثل الفرص في العوامل والمستجدات الخارجية في السوق وبيئة العمل التي يمكن استغلالها لتعزيز فرص نجاح المشروع وتطوره:

التوجه نحو العصرية والمدن الذكية: تزايد اهتمام الجهات الحكومية والبلديات بتحسين المظهر الحضري وتزيين مداخل المدن، مما يفتح آفاقا واسعة للحصول على صفقات عمومية لتنفيذ مشاريع تدمج التكنولوجيا بالعمران. التوسع المستمر في المشاريع العقارية: استمرار بناء الأقطاب الحضرية السكنية والمدن الجديدة، مما يخلق طلبا متزايدا من قبل المرقين العقاريين ودواوين الترقية والتسيير العقاري لإضفاء لمسات جمالية ترفع من القيمة السوقية للعقار. تمويلات الهيئات الدولية: وجود منظمات دولية ومنظمات غير حكومية تقدم دعما وتمويلا للمشاريع التي تهدف إلى الحفاظ على التراث وإحياء الهوية الثقافية.

انتعاش قطاع السياحة الداخلية: التوجه المتزايد نحو تنشيط السياحة المحلية يدفع الفنادق والمنشآت للبحث عن حلول هندسية وفضاءات ذات هوية بصرية قوية لجذب السياح وزيادة الأرباح.

بيئة دعم المؤسسات المصغرة: الاستفادة من التسهيلات الإدارية، الإعفاءات الضريبية، وصناديق التمويل المخصصة للمشاريع الابتكارية في الجزائر، مما يسهل مرحلة الانطلاق والنمو.

● التهديدات: تتمثل التهديدات في العوامل والتحديات الخارجية في بيئة العمل والسوق التي قد تعيق مسار المشروع أو تؤثر سلبا على تطوره المستقبلي:

المنافسة من الشركات التقليدية: هيمنة مكاتب الدراسات المعمارية التقليدية وشركات المقاولات العامة على حصة كبيرة من الصفقات، واعتماد الجهات الحكومية على التعامل معها وفق الأساليب الكلاسيكية.

منافسة المكاتب الأجنبية: احتمالية استعانة الجهات الحكومية أو كبار المستثمرين بمكاتب التصميم الحضري الأجنبية لتنفيذ المشاريع الكبرى.

التعقيدات الإدارية (البيروقراطية): طول وصعوبة الإجراءات القانونية والإدارية للحصول على التراخيص اللازمة للتدخل في المواقع الأثرية التاريخية وإعادة تهيئتها.

الارتباط بالميزانيات العمومية: نظرا لاعتماد شريحة كبيرة من عملائنا على القطاع الحكومي البلديات والمديريات، فإن أي تقليص أو تجميد للميزانيات المخصصة للهيئة العمرانية قد يقلص من حجم الطلب على خدماتنا.

مقاومة التغيير: التردد المحتمل لبعض صناع القرار أو المرقين العقاريين في تبني مفاهيم ابتكارية مثل الواقع المعزز أو هندسة الهوية، وتفضيلهم للحلول الهندسية الجاهزة والأقل تكلفة على المدى القصير.

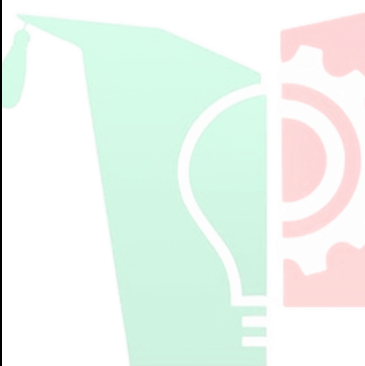
جدول تحليل SWOT

عوامل تعطل تحقيق الأهداف	عوامل تساعد في تحقيق الأهداف	SWOT
Weaknesses نقاط الضعف 1 نقص التمويل 2 التكاليف التقنية المرتفعة 3 نقص شبكة العلاقات 4 الاحتياجات اللوجستية	Strengths نقاط القوة 1 فريق عمل متخصص 2 الابتكار التكنولوجي 3 الجدوى الاقتصادية 4 التميز في التصميم	عوامل داخلية
Threats التهديدات 1 المنافسة الكلاسيكية 2 المنافسة الأجنبية 3 البيروقراطية 4 تقلبات الميزانية	Opportunities الفرص 1 التوجه الحكومي للعصرنة 2 التوسع العقاري 3 التمويل الدولي 4 انتعاش السياحة	عوامل خارجية

اللجنة الوطنية للتسويقية لمتابعة
الابتكار ورعاية الأعمال الجامعية
NCCFIUE

3. نموذج العمل التجاري BMC لمشروع:

العملاء	العلاقة مع العملاء	القيمة المقترحة	الأنشطة الرئيسية	الشركاء الرئيسيون -شركات المقاولات والبناء -موردوا التكنولوجيا والبرمجيات -موردوا مواد البناء والديكور - الهيئات الحكومية والإدارية - مكاتب الدراسات التقنية المتخصصة:
	قنوات توزيع		الموارد الرئيسية	
المؤسسات الحكومية والعمومية المرقون العقاريون المؤسسات السياحية الهيئات والمنظمات الدولية المهمة بالتراث	المساعدة الشخصية: تواصل مباشر واستشارات هندسية مخصصة لكل عميل. الإبداع المشترك: إشراك العميل في مراحل التصميم لتلبية احتياجاته بدقة. شراكات طويلة المدى: عقود متابعة دورية، صيانة، ودعم تقني مستمر (للحلول الرقمية).	تصاميم أيقونية: تقديم معالم بصرية فريدة تجمع بين الجمال و الوظيفة لرفع القيمة السوقية للعقار والمكان. العصرنة التراثية: دمج التقنيات التفاعلية لتقديم تجربة بصرية وسياحية حديثة. العائد الاستثماري: تحويل المعالم التاريخية والمساحات المهملة من عبء مالي مكلف إلى أصول استثمارية حيوية ومدررة للدخل. الحد من المخاطر: ضمان دقة الترميم لحماية التراث من الاندثار، وتجنب العشوائية في التخطيط العمراني. الاستدامة الاجتماعية: خلق فضاءات تعزز شعور السكان بالانتماء للمكان.	التصميم والدراسات الهندسية: إعداد دراسات الترميم وإعادة التأهيل للمعالم الأثرية، وتصميم المعالم الحضرية والمستقبلية. الإشراف والمتابعة الميدانية: الإشراف الهندسي المباشر على تنفيذ وتجسيد التصاميم في ورشات الترميم أو مشاريع البناء و لتوسع العمراني الاستشارات وإدارة المشاريع: تقديم الاستشارات المتخصصة في هندسة الهوية، وإدارة التنسيق المباشر مع الشركاء والعملاء .	
	التواصل المباشر: اجتماعات وعروض تقديمية شخصية لصناع القرار. شبكات العلاقات المهنية: بناء علاقات للوصول المباشر إلى مديريات التعمير والمرقن العقاريين.		الموارد البشرية: فريق عمل متعدد التخصصات يضم مهندسين معماريين، خبراء ترميم، ومطورين برمجيات ووسائل متعددة	

(مثل مكاتب الهندسة المدنية والطبوغرافيا)	الموارد الفكرية والتقنية: تراخيص البرمجيات المتقدمة ومنهجية الهندسة السردية الخاصة بالوكالة. الموارد المادية: مساحة العمل (المقر المركزي)، وأجهزة الحواسيب والمعدات التقنية عالية الأداء لتنفيذ التصاميم التفاعلية ووسائل النقل للوصول للمناطق البعيدة والنائية. الموارد المالية: رأس المال الأولي المخصص لتطوير النماذج الأولية (المعالم المصغرة أو العروض الافتراضية) لتسويق الفكرة وإقناع العملاء.	 اللجنة الوطنية للتسويقية لمتابعة البحوث ودراسة الأعمال الخاصة NCCFUE	القنوات الرقمية: إرسال الملف التعريفي عبر البريد الإلكتروني، واستخدام منصات التواصل المهني. الفعاليات والمعارض: المشاركة في صالونات العقار، البناء، والتكنولوجيا الموجهة للمدن. التواجد الميداني: الزيارات المباشرة لمواقع المشاريع وورشات العمل.	
---	---	--	--	--

الإيرادات	التكاليف
-أتعاب الدراسات والتصميم:رسوم مالية مقابل إعداد التصاميم المعمارية ودراسات الترميم وإعادة التأهيل. عوائد الحلول التكنولوجية: الإيرادات المحصلة من تطوير وبرمجة تطبيقات الواقع المعزز (AR) والأنظمة التفاعلية. أتعاب الإشراف والمتابعة:نسبة مئوية أو رسوم ثابتة مقابل الإشراف الميداني على تنفيذ الأشغال والمشاريع. عقود الصيانة والدعم التقني: إيرادات دورية طويلة المدى مقابل صيانة وتحديث التقنيات المدمجة في المعالم كالإضاءة الذكية والأنظمة الرقمية. الاستشارات المتخصصة:رسوم تقديم استشارات في هندسة الهوية والتقييم الاقتصادي للمواقع لفائدة الهيئات الحكومية والمقرين العقاريين.	تكاليف التأسيس والتشغيل الأساسية: إيجار المقر المركزي وتجهيزه بالمعدات المكتبية، الفواتير الدورية (إنترنت، كهرباء)، والرسوم القانونية والإدارية. رواتب وأجور فريق العمل:التعويضات المالية للموارد البشرية الأساسية (المهندسين المعماريين، خبراء الترميم، ومطوري البرمجيات). تكاليف التكنولوجيا والبرمجيات: النفقات المخصصة لشراء وتجديد تراخيص برامج التصميم المتقدمة (BIM, 3D Modeling) وأدوات تطوير الواقع المعزز (AR). تكاليف التسويق وتطوير النماذج الأولية: الميزانية المخصصة لإنشاء العروض الافتراضية والمجسمات المصغرة لإقناع العملاء في مرحلة العروض التقديمية، بالإضافة إلى مصاريف المشاركة في المعارض المهنية. التكاليف الميدانية واللوجستية: مصاريف التنقل، الإقامة، والمهام الميدانية الخاصة بالإشراف على المشاريع والتنسيق مع العملاء والشركاء عبر مختلف الولايات.

اللجنة الوطنية التنسيقية لمتابعة
الأنشطة وريادة الأعمال الجامعية
NCCFIUE

1. احتياجات المشروع من الموارد البشرية:

الكفاءات / الشهادات	العدد	طبيعة المستخدمين
-مهندس معماري ومهندسين عمرانيين	3	المسير
-المهندس المعماري المختص في التراث والترميم. -مهندس الوسائط المتعددة وتطوير الواقع المعزز. -مصمم ثلاثي الأبعاد. -المكلف بالتسويق والعلاقات العامة. - مدير المشاريع ورئيس الورشات (ميداني)	5	الإطارات
- المساعد الإداري والسكرتاريا - مسؤول اللوجستيات والمخزن - المساعد المالي	4	عمال التحكم
- السائق - عون الأمن والحراسة - المساعدون الميدانيون - عامل النظافة والصيانة العامة	11	عمال التنفيذ

2. اختيار موقع إقامة المشروع:

سيكون موقع المشروع في بلدية سطيف.

اسباب اختيارالموقع:

الحركية الاقتصادية والتجارية: تعد الولاية قطبا اقتصاديا بارزا، مما يضمن وجود بيئة استثمارية نشطة وشبكة واسعة من المرقين العقاريين والمستثمرين الخواص الذين يبحثون عن تصاميم مبتكرة لرفع القيمة السوقية لمشاريعهم.

الثراء التراثي والسياحي: تضم المنطقة معالم تاريخية وأثرية ذات أهمية كبرى (مثل مدينة جميلة الأثرية والمعالم الرومانية)، مما يوفر أرضية خصبة ومثالية لتطبيق مشاريع الهندسة السردية واستخدام تقنيات الواقع المعزز لإحياء التراث، لتكون هذه المشاريع بمثابة واجهة تسويقية حية لقدرات الوكالة.

الديناميكية والتوسع العمراني: تشهد عاصمة الولاية والمدن التابعة لها (مثل العلمة والأقطاب الحضرية الجديدة كالهضاب) توسعا عمرانيا سريعا، مما يخلق طلبا مستمرا على خدمات التهيئة الحضرية وتحسين المظهر المعماري للمدن.

الموقع الجغرافي واللوجستي: تتوسط الولاية البلاد وتشكل همزة وصل حيوية عبر الطريق السيار ومحاور الطرق الكبرى، مما يمنح المشروع مرونة لوجستية عالية تقلل من تكاليف تنقل فريق العمل ونقل المعدات التقنية إلى ورشات المشاريع في الولايات الأخرى.

القرب من خزان الموارد البشرية: التواجد بالقرب من الأقطاب الجامعية الرائدة في المنطقة يضمن سهولة استقطاب وتوظيف الكفاءات والمواهب الشابة التي يتطلبها المشروع، سواء في تخصصات الهندسة المعمارية والمدنية، أو في مجالات التكنولوجيا وتطوير البرمجيات التفاعلية.

سادسا: تقدير تكاليف وإيرادات المشروع

1 - تقدير تكاليف المشروع

1.1 تقدير المبلغ الإجمالي للاستثمار: (تكلفة المشروع)

المبلغ (دج)	البيان
700,000	آلات ومعدات الإنتاج (أجهزة القياس الليزرية الدقيقة، طائرة بدون طيار (Drone) للرفع الطبوغرافي، ونظارات الواقع المعزز/ الافتراضي).
1,500,000	تهيئة المحل (أشغال الديكور، التقسيم المكثبي، الطلاء، وتهيئة واجهة المقر ليعكس الهوية المعمارية للوكال).
0	الأصول البيولوجية (الحيوانات- الأشجار...) (غير مطبق على طبيعة نشاط الوكالة).
3,500,000	العتاد المتنقل (سيارة نفعية (أو سيارة سياحية مناسبة للورشات) لتنقلات فريق العمل ونقل المعدات).
800,000	العتاد المكثبي (مكاتب، كراسي مريحة للمهندسين، طاولة اجتماعات كبيرة، وخزائن لحفظ المخططات والأرشيف).
2,450,000	عتاد الإعلام الآلي (حواسيب مكتبية ومحمولة عالية الأداء (Workstations)، طابعة مخططات (Plotter A0)، وخادم تخزين).
450,000	عتاد السمعي البصري (جهاز عرض (Data Show)، شاشة تفاعلية ذكية للاجتماعات، وكاميرات احترافية لتوثيق المواقع).
100,000	عتاد الاتصالات (أجهزة هواتف شبكية، ومعدات الشبكة الداخلية).
150,000	تركيب التجهيزات (تكاليف تمديد شبكة الإنترنت الداخلية، تركيب كاميرات المراقبة، وإعداد الخوادم).
350,000	المصاريف العامة المتعلقة بالإنشاء (الرسوم القانونية (الموثق، السجل التجاري)، وتكاليف إعداد الملف التعريفي الأولي).
1,500,000	رأس المال العامل (المادة الأولية) (سيولة نقدية لتغطية إيجار المقر للأشهر الأولى، رواتب البداية، فواتير التشغيل، ومصاريف النقل).
11,500,000	المبلغ الإجمالي للاستثمار (تكلفة المشروع)

2.1 تقدير مشتريات المشروع من المواد الأولية

قائمة المواد الأولية	السنة 1	السنة 2	السنة 3
المادة الأولية 1:	الكمية المشتريات	65 وحدة	80 وحدة

عنوان المشروع : المعالم كأداة لتعريف الهوية العمرانية

8,000دج	8,000دج	8,000دج	سعر الوحدة	مستلزمات الطباعة الهندسية (لفائف ورق A0 وحبر Plotter)
640,000دج	520,000دج	400,000دج	تكلفة شراء المادة الاولية 1	
60وحدة	45وحدة	30وحدة	الكمية المشتريات	المادة الاولية 2: مواد النمذجة والمجسمات (خامات الطباعة ثلاثية الابعاد من Resin/PLA)
15,000دج	15,000دج	15,000دج	سعر الوحدة	
900,000دج	675,000دج	450,000دج	مبلغ المادة الاولية 2	
160 وحدة	130 وحدة	100وحدة	الكمية المشتريات	المادة الاولية 3: مستلزمات مكتبية وتغليف المشاريع (ورق A4 ، أحبار، ملفات وحو افظ)
2,000دج	2,000دج	2,000دج	سعر الوحدة	
320,000دج	260,000دج	200,000دج	تكلفة شراء المادة الاولية 3	
1,860,000دج	1,455,000دج	1,050,000دج	إجمالي مبالغ المشتريات من المواد الاولية	

3.1 - تقدير تكاليف اليد العاملة

قيمة الاجر			عدد العمال			تسمية المنصب
السنة 3	السنة 2	السنة 1	السنة 3	السنة 2	السنة 1	
4,320,000 دج	3,600,000 دج	3,600,000 دج	3	3	3	المسير / أو المسيرون
4,800,000 دج	3,840,000 دج	2,880,000 دج	5	4	3	الإطارات (مهندسين، رؤساء المصالح، المكلفين بالتسويق ، رؤساء الورشات... إلخ).
2,640,000 دج	2,400,000 دج	2,400,000 دج	4	4	4	عمال التحكم (المكلفين بالمخزن، السكرتاريا... إلخ).
8,100,000 دج	6,240,000 دج	5,280,000 دج	15	13	11	عمال التنفيذ (السائق، الحارس، عامل النظافة... إلخ).

4.1 تقدير التكاليف الخارجية للمشروع

السنة 03	السنة 02	السنة 01	البيان
260,000 دج	230,000 دج	200,000 دج	مصاريف الكهرباء / الغاز / الماء
220,000 دج	180,000 دج	150,000 دج	تكاليف الصيانة و التصليح
1,580,000 دج	1,440,000 دج	1,440,000 دج	تكاليف الايجار
200,000 دج	170,000 دج	150,000 دج	مصاريف تأمين العتاد و المعدات
450,000 دج	400,000 دج	500,000 دج	مصاريف التسويق (الدعاية والإشهار)
250,000 دج	200,000 دج	150,000 دج	تكاليف التكوين والتدريب
650,000 دج	550,000 دج	450,000 دج	مصاريف عامة (أعباء خارجية) أخرى

عنوان المشروع : المعالم كأداة لتعريف الهوية العمرانية

المجموع	3,040,000 دج	3,170,000 دج	3,610,000 دج
---------	--------------	--------------	--------------

1.5 تقدير تكاليف اهتلاك الاستثمارات

البيان	مدة الاهتلاك (بالسنوات)	قسط الاهتلاك السنوي (دج)
آلات ومعدات الإنتاج	5	140,000 دج
العتاد المتنقل	5	700,000 دج
العتاد المكتبي	10	80,000 دج
عتاد الإعلام الآلي	4	612,500 دج
عتاد السمعي البصري	5	90,000 دج
عتاد الاتصالات	5	20,000 دج
تهيئة المحل	5	300,000 دج
المبلغ الإجمالي		1,942,500 دج

- يطبق الاهتلاك الخطي (تحدد مدة الاهتلاك وفقا لقرار وزارة المالية المؤرخ في 14 أفريل 2025 المعدل والمتمم للقرار الصادر بتاريخ 25 فيفري 2024 الذي يحدد مدة اهتلاك التثبيات المطبقة لتحديد النتيجة الجبائية – الجريدة الرسمية عدد 29 لسنة 2025)

4-تقدير إيرادات المشروع

1.3 تقدير حجم المبيعات السنوية

البيان	السنة 1	السنة 2	السنة 3
المنتج / الخدمة 1: الدراسات والتصميم المعماري (مشاريع ترميم وتهيئة)	الكمية المباعة	25 عقد	35 عقد
	سعر الوحدة	800,000 دج	800,000 دج
	قيمة مبيعات المنتج 1	20,000,000 دج	28,000,000 دج
المنتج / الخدمة 2: الحلول التكنولوجية (تطبيقات الواقع المعزز ونمذجة ثلاثية الابعاد)	الكمية المباعة	18 مشاريع	25 مشاريع
	سعر الوحدة	400,000 دج	400,000 دج
	قيمة مبيعات المنتج 2	7,200,000 دج	10,000,000 دج
المنتج / الخدمة 3: الإشراف والمتابعة الميدانية للورشات	الكمية المباعة	15 عقود	20 عقود
	سعر الوحدة	500,000 دج	500,000 دج
	قيمة مبيعات المنتج 3	7,500,000 دج	10,000,000 دج
إجمالي المبيعات		34,700,000 دج	48,000,000 دج

2.3 حساب النتيجة السنوية

البيان	السنة 01(دج)	السنة 02(دج)	السنة 03(دج)
رقم الأعمال (المبيعات) ... (1)	20,000,000	34,700,000	48,000,000
المشتريات المستهلكة ... (2)	1,050,000	1,455,000	1,860,000
الأعباء الخارجية ... (3)	3,040,000	3,170,000	3,610,000
القيمة المضافة ... (4) = (1) - (2) - (3)	15,910,000	30,075,000	42,530,000
الأجور و الأعباء الاجتماعية ... (5)	8,640,000	10,680,000	13,020,000
إجمالي فائض الاستغلال ... (6) = (4) - (5)	7,270,000	19,395,000	29,510,000
الإهلاكات و المؤنات ... (7)	1,942,500	1,942,500	1,942,500
نتائج الاستغلال (8) = (6) - (7)	5,327,500	17,452,500	27,567,500
الضرائب على الشركات / IFU (9)	30,000	4,537,650	7,167,550
صافي الدخل (10) = (8) - (9)	5,297,500	17,422,500	27,537,500
تطور رقم الأعمال	-	+228.88%	+ 58.06%

خاتمة:

يمثل هذا المشروع أكثر من مجرد وكالة هندسية وتكنولوجية، بل هو مبادرة استثمارية استراتيجية تدمج بين الأصالة المعمارية والابتكار الرقمي. وبناء على معطيات الدراسة، يتوقع أن يقدم المشروع قيمة مضافة حقيقية ومستدامة على المستويين المحلي والوطني تتمثل في النقاط التالية:

1. الأثر الاقتصادي والتنموي على المستوى المحلي (ولاية سطيف)

- استحداث مناصب شغل نوعية: سيوفر المشروع فرص عمل مباشرة ومستقرة للكفاءات الشابة في المنطقة، خاصة لخريجي الأقطاب الجامعية في تخصصات الهندسة المعمارية، تطوير البرمجيات، والوسائط المتعددة، إلى جانب مناصب الدعم الإداري والتنفيذي.
- الارتقاء بالواجهة العمرانية والسياحية: من خلال تطبيق مفاهيم الهندسة السردية وتقنيات الواقع المعزز، سيساهم المشروع في تحسين المظهر الحضري للمدينة وتثمين معالمها التاريخية والأثرية (كاستغلال التقنيات في الترويج لموقع جميلة الأثري)، مما ينعكس إيجاباً على الجذب السياحي للولاية.
- دعم البيئة الاستثمارية العقارية: تقديم خدمات تصميم ونمذجة عالية الدقة للمقرنين العقاريين والمستثمرين المحليين، مما يرفع من جودة وتنافسية المشاريع السكنية والتجارية، ويزيد من قيمتها السوقية.

- عصرنة قطاع البناء والعمران: المساهمة في تسريع عجلة التحول الرقمي في قطاع البناء الجزائري عبر إدماج تقنيات متطورة (مثل نمذجة معلومات البناء والواقع المعزز)، مما يؤدي إلى تقليل أخطاء الإنجاز، احترام الأجل، وترشيد الموارد والتكاليف في المشاريع الكبرى.
- الحد من استيراد الخدمات الهندسية الدقيقة: توفير خبرات تقنية متقدمة محليا (كالمسح الطبوغرافي بالطائرات بدون طيار، والنمذجة ثلاثية الأبعاد المعقدة) كانت المؤسسات والجهات الحكومية تضطر غالبا للجوء إلى مكاتب دراسات أجنبية للحصول عليها، مما يساهم في الحفاظ على العملة الصعبة.
- ترميم التراث الوطني: تقديم حلول هندسية وتكنولوجية مبتكرة لترميم وإحياء المعالم التاريخية عبر كامل التراب الوطني، وتحويلها إلى فضاءات سياحية تفاعلية تدر مداخيل مستدامة خارج قطاع المحروقات.
- تنشيط الدورة الاقتصادية التكاملية: سيخلق المشروع شبكة تعاملات مستمرة مع موردين جزائريين، مقاولات الإنجاز، وشركات التكنولوجيا، مما يولد حركية اقتصادية داعمة لنمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مختلف الولايات.

خلاصة عامة :

يعكس هذا المشروع رؤية طموحة تتماشى بقوة مع التوجهات الاقتصادية الحديثة للجزائر نحو اقتصاد المعرفة والرقمنة. إذ إنه يؤكد أن الاستثمار في التكنولوجيا المدمجة مع التراث والهندسة هو السبيل الأمثل لخلق ثروة مستدامة، وبناء مدن جزائرية ذكية تحافظ على هويتها وتواكب المستقبل في آن واحد.

اللجنة الوطنية للتسييقية لمتابعة
الإنجاز ومساهمة الأعمال الجامعية
NCCFIUE