جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

– تبسة–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

إعداد الطالب:

مرغادي شهاب

إشراف الأستاذة:

الدكتورة. طواهرية كاملة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
شعوة هلال	أستاذ محاضر –ب–	رئيسا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَةَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِنَ الْمُحْسِنِينَ ﴾

سورة الأعراف الآية 85

شكر وعرفان

نشكر الله المعين القدير على فضله علينا وتوفيقه لإتمام هذا العمل. وعملا بقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من لم يشكر الناس لم يشكر الله) صدق رسول الله، وبهذا نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان لكل من منحنا من وقته الثمين أو أفادنا بعلمه الغزير وتوجيهاته القيمة وملاحظاته الصائبة والتي بفضل الله تعالى وبسببها خرج هذا البحث، كما نتقدم بالشكر الجزيل والثناء الخالص والتقدير الصادق الأستاذة المشرفة الدكتورة "طواهرية كاملة" التي طالما رفرف علمها وذاع صيتها في جامعة تبسة، لتوليها الإشراف على هذه المذكرة، والتي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها، كما نشكرها على صبرها معنا، فكانت بذلك نعم المشرف، فنسأل الله أن يجعل ذلك في ميزان حسناتها، ونسأل لها دوام الصحة والعافية.

وفي الأخير نأمل من الله أن يجعل هذا العمل في ميزان حسناتنا وأن ينتفع منه كل طالب علم لأنه هدفنا من هذا الانجاز .

إهـــداء

ما سلكنا النهايات إلا بتسييره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضله فالحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية .

أهدي ثمرة نجاحي إلى: الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما ، إلى إخوتي وأخواتي حفظهم الله وسدد خطاهم، وإلى كل من شجعني على المثابرة طوال عمري، وإلى من كانوا رسلا لإحياء العلم وانتشال الأمة من وحل الضياع هم أساتذتي .

قائمة المختصرات:

ج . ر : جريدة رسمية

ع : عدد

ط: طبعة

ص: صفحة

SDAT : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

SNAT: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

FGAR: صندوق الضمان

CNEP: بنك الفلاحة والتنمية الريفية

BDC: بتك التنمية المحلية

CPA: القرض الشعبي الوطني

ZET: مناطق التوسع السياحي

مقدمة

التعريف بالموضوع:

يحظى القطاع السياحي اليوم بإهتمام كبير من قبل العديد من الدول المتقدمة والنامية، نظرا لإنعكساته الإيجابية والمختلفة على مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، والتي كان لها أثر كبير وواضح في حياة المجتمعات في عصرنا الحالي، وتعتبر الجزائر إحدى الدول الإفريقية التي حاولت بعد استرجاع استقلالها النهوض بالقطاع السياحي، وذلك من خلال العديد من المحاولات.

في ظل كل المعطيات السياحية التي تحتضنها الجزائر ونظرا لما تزخر به من المقومات السياحية، الطبيعية والبيئية والثقافية، سعت الجزائر منذ الاستقلال لتنمية قطاع السياحة، بدءاً من إطلاق ميثاق السياحة في عام 1966، وإدراجها في المخططات التنموية في الوقت الحالي، وفي إطار تعزيز القطاع وتحديثه، أطلقت خططاً مثل "آفاق 2010" و"آفاق 2013" ومخططي التهيئة السياحية 2025 و 2030 لتحقيق التنمية المستدامة للسياحة في الجزائر على المدى القصير والمتوسط والطويل.

حيث قررت الحكومة الجزائرية وضع استراتيجية جديدة لتطوير السياحة في البلاد تمتد الى غاية 2025 و 2030، وهو ما يتضح من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، حيث تعكس هذه الاستراتيجية الإرادة السياسية في تحسين القطاع السياحي وتحويله إلى مورد اقتصادي مستدام بديلاً عن الإعتماد الحالي على القطاع النفطي والغازي، وقد اتخذت الحكومة خطوات لتوفير بيئة استثمارية مشجعة للسياحة، بما في ذلك القوانين التنظيمية والتسهيلات المقدمة لقطاع العقار السياحي.

عند الانتهاء من عملية التهيئة وبعد صدور المرسوم أو القرار القاضي بتحديد وتصنيف الوعاء العقاري لمنطقة التوسع السياحي يتم إعداد مخطط يصطلح عليه بمخطط التهيئة السياحية ،كما هو مبين ضمن أدوات تهيئة الإقليم فعملية التهيئة تستدعي تخطيطا محكما، ومن أولوياتها حماية العقار السياحي بشتى أصنافه من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية، فعملية تنظيم مجال معين بتحديدات والتدخلات التي تقوم بها الجهات المختصة التي من شأنها أن

تحدد رؤية واضحة للمستقبل تتسم بالدقة والتحديد لذلك فقد جعل المشرع في إطار القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة تخطيطا لأبعاد اقتصادية وتنموية بيئية وحتى سياحية وذلك بهدف تطويرها وتشجيع الاستثمار في إطارها، ومن ثم جاءت النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي بمخططات خاصة لمناطق التوسع السياحي، وأهمها مخطط التهيئة السياحية للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.

أهمية الموضوع:

تعود أهمية دراستنا لهذا الموضوع إلى دور التهيئة السياحية في استغلال المقومات السياحية المتاحة في المنطقة وانعكاساتها الايجابية المتوقعة على التنمية المحلية، كذلك المكانة التي أصبحت تتبوؤها صناعة السياحة في الإقتصاديات الدولية، ونطرح القطاع السياحي كبديل لمرحلة ما بعد البترول في الإقتصاد الجزائري في ظل الإستراتيجية الجديدة التي طرحتها الدولة لتنمية هذا القطاع وجعله أحد دعائم عملية التمنية الاقتصادية المستدامة في الجزائر.

دوافع اختيار الموضوع:

بخصوص أسباب ودوافع اختيار موضوع البحث تتعدد بين دوافع ذاتية (شخصية) ودوافع موضوعية، وتتمثل **الدوافع الشخصية في** ارتباط الموضوع بميدان التخصص العقاري الذي اخترناه أثناء مسار دراستنا الجامعية إلى جانب ميولنا الشخصي لقطاع السياحة.

وتمثلت **الدوافع الموضوعية في:** إثراء المكتبة بالأبحاث العلمية ولتنويع الاقتصاد الوطني بطرح القطاع السياحي كبديل إستراتيجي للتخلص من هيمنة قطاع المحروقات.

الإشكالية:

ومن ثم نطرح الإشكالية التالية: **ما مدى نجاعة مخطط التهيئة السياحية في توجيه الاستثمارات ذات الطابع السياحي ؟**

المنـهج المتبع :

تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال إبراز المفاهيم المتعلقة بالعقار السياحي ووسائل تنظيمه وطرق إستغلاله، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لاسيما المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على مدى أهمية التهيئة السياحية في تطوير القطاع السياحي خاصة في ظل المخطط الوطني التوجيهي للتهيئة السياحية ومدى مساهمتها في تحقيق التنمية المحلية، وتحليل محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية التعرف على مكانة السياحة الجزائرية ضمن منظومة الاقتصاد الوطني وتقييم أداء القطاع السياحي في ظل تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

الدراسات السابقة

واستعنا في دراستنا إلى دراسة للباحثة: شرفاوي عائشة السياحة الجزائرية بين متطلبات الاقتصاد الوطني والمتغيرات الاقتصادية الدولية، أطروحة دكتوراه العلوم في علوم التسيير، تخصص تسيير، جامعة الجزائر،2015، وهدفت الدراسة إلى التعريف بالأهمية الإقتصادية والإجتماعية للسياحة وتحليل محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

- **خطة البحث**

قسمنا البحث إلى فصلين ، خصصنا الأول لتحديد الإطار المفاهيمي للعقار السياحي ووسائل تنظيميه ودوره في تحقيق الإستثمار من خلال مبحثين: المبحث الأول يحدد ماهية العقار السياحي في الجزائر والمبحث الثاني وسائل تنظيم العقار السياحي في الجزائر، وأما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى دور التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار حيث قسمناه هو الآخر إلى مبحثين الأول تناولنا فيه مخطط التهيئة السياحية أداة لتهيئة الاستثمار في مناطق التوسع السياحية أما الثاني فيضم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 و 2030.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار السياحي ووسائل تنظيمه ودوره في تحقيق الإستثمار

تطرق المقنن الجزائري إلى العقار السياحي عبر عدة نصوص قانونية أصدرها لتنظيمه، غير أنه لم يحدد له تعريفا قانونيا جامعا مانعا من خلالها، و إنما إكتفى بتعريفه عبر مكوناته الأمر الذي يستوجب ضرورة الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي للوصول إلى مفهوم شامل له تتضح من خلاله طبيعته القانونية، والمميزات التي يتصف بها عن غيره من صور العقار التي تجعل منه وعاء مخصصا لاستقبال كل الأنشطة المرتبطة بالسياحة كما أن العقار السياحي يعد من أهم موارد الإقتصاد الوطني التي لا بد أن تنظم عملية إستغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على إستدامة مقومات الاستثمار فيها لذا فقد قام بإنشاء عدة هيئات لتسيير العقار السياحي عبر كامل التراب الوطني، وحدد عدة وسائل وطرق ليتم من خلالها تنظيم وإستغلال العقار السياحي بشكل عقلاني.

وقسمنا هذا الفصل على مبحثين حيث:

المبحث الأول: ماهية العقار السياحي

المبحث الثاني: وسائل تنظيم العقار السياحي وطرق استغلاله

المبحث الأول: ماهية العقار السياحي

تناول المشرع الجزائري مسألة العقار السياحي في عدة نصوص قانونية لتنظيمه، لكنه لم يحدد له تعريفًا قانونيًا شاملاً، بل اكتفى بتعريفه من خلال مكوناته، مما استلزم ذلك الاطلاع على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي لفهم طبيعته القانونية والمميزات التي يتمتع بها عن غيره من صور العقار التي تجعل منه وعاءا مخصصا لاستقبال جميع الأنشطة السياحية، كما يعتبر العقار السياحي من أهم مصادر الاقتصاد الوطني التي يجب تنظيم استغلالها بشكل قانوني لضمان استدامة الاستثمار فيها، ولهذا الغرض أنشأ المشرع الجزائري عدة هيئات لإدارة العقار السياحي على مستوى البلاد، وحدد مجموعة من الإجراءات لاستغلاله بطريقة محكمة، ويستلزم الأمر لدراسة موضوع العقار السياحي ضرورة التطرق إلى مفهومه من خلال المطلب الأول، وإبراز دور العقار في تطوير الاستثمار من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

يكتسي العقار السياحي أهمية اقتصادية كبيرة لا تقل عن أهمية العقار الفلاحي والصناعي، ولذلك ركز المشرع الجزائري على تنظيمه مباشرة بعد الاستقلال، وللوقوف على حقيقة العقار السياحي يقتضي علينا تعريفه من الجانب اللغوي والاصطلاحي وكذلك القانوني، وعلى ضوء ما سبق سنتناول في هذا المطلب تعريف العقار السياحي (فرع أول) أصنافه (فرع ثاني) ثم مكونات العقار السياحي(فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للعقار السياحي وإنما اكتفى بتعريف العقار، أما العقار السياحي فهو عبارة مركبة من مصطلحين العقار والسياحة.

أولا: تعريف العقار

I. **لغة:** هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف[1].

[1]–حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (د ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص5.

II. **قانونا:** عرفه المشرع في نص المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".[1]

وينقسم العقار إلى ثلاثة أنواع (بطبيعتها، بحسب موضوعها، وعقارات بالتخصيص)

1) **العقارات بطبيعتها:**

وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها، موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض، وما يتصل بها على الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار[2].

2) **العقارات بحسب موضوعها:**

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

3) **العقارات بالتخصيص:**

"غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار بملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص." [3]

ثانيا: تعريف السياحة

للسياحة عدة تعاريف نذكر منها:

I. تعني كلمة السياحة "التجوال" وعبارة "ساح في الأرض" تعني ذهب وسار على وجه الأرض.

II. كما تم تعريف السياحة حسب القاموس الفرنسي: هي عملية السفر قصد الترفيه عن النفس.

---

[1]– المادة 683 الفقرة الأولى، من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، (ج، ر، عدد 78 المؤرخة في 30سبتمبر 1975)، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 83–01، المؤرخ 29 جانفي 1983، (ج، ر، عدد05، المؤرخة في 01 فيفري 1983)، المتضمن القانون المدني.

[2]– منى طيار، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي، ط1، دار النشر ألفا للوثائق، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، الجزائر ، 2024 ، ص14.

[3]– راجع المادة 684، من الأمر رقم 75–58، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني.

III. أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد أخذ بتعريف المنظمة العالمية للسياحة حيث عرفتها المنظمة العالمية للسياحة (OMT) هي: " أنشطة الأشخاص الزائرين مكانا غير مكان إقامتهم لمدة لا تزيد عن سنة كاملة لغرض الترويج أو الأعمال أو أغراض أخرى"[1]، وحسب المنظمة فإن كلمة السياحة تحتوى على مفهوم الزائر وهو: كل شخص يزور بلد آخر غير البلد الأصلي أو البلد المعهود الإقامة فيه لجميع الأسباب بخلاف الوظائف المأجورة التي يتلقى عليها أجرا داخل البلد المزار ويقيم فيه 24 ساعة على الأقل وهذا التعريف يحتوي على مفهومين:

1) **السائح:** هو الزائر المؤقت لبلد ما يزوره على الأقل 24 ساعة ووقائع زيارته تشمل الترفيه والراحة، الصحة، الدراسة، الديانة، الرياضة، ومن أجل القيام بزيارة الأقارب حضور المؤتمرات وندوات علمية وثقافية وسياسية.

2) **المتنزه:** هو ذلك الزائر الذي لا يتعدى وقت إقامته 24 ساعة.

مما سبق يمكننا تعريف السياحة على أنها نشاط إنساني ونفسي يتضمن التنقل والسفر لفترة زمنية محددة لغرض الترفيه والاستجمام داخل البلاد أو خارجها، مع الحرص على سلامته وحمايته خلال هذه الفترة، شريطة أن يكون لديه القدرة على تحمل التبعات المالية والشخصية للرحلة[2].

في الأخير لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا شاملا وواضحا للعقار السياحي إنما اكتفى بتعريف كل من العقار والسياحة كل على حدى، وبالتالي مما سبق يمكننا تعريف العقار السياحي هو جميع الاشياء المادية المخصصة للأنشطة المرتبطة بالسياحة والترفيه من فنادق وخدمات.

[1]–شرفاوي عائشة، السياحة الجزائرية بين متطلبات الاقتصاد الوطني والمتغيرات الاقتصادية الدولية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر3، 2015، ص5.

[2]–نفس المرجع، ص6.

الفرع الثاني: أصناف العقار السياحي

باستقراء المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[1] ، والتي تنص على: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للخواص، ومنه يتشكل العقار السياحي من أملاك تابعة لأملاك وطنية عمومية وأخرى خاصة وطنية، أو تعود ملكيتها للخواص".

وعلى ضوء هذا النص فان العقار السياحي يتشكل من ثلاثة انواع من الأراضي المحددة وفقا لمخطط التهيئة السياحية وهي الأراضي التابعة:لأملاك الوطنية العمومية، الأملاك الوطنية الخاصة، التابعة للخواص(الأفراد).

وعليه سوف نعالج الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية (أولا) ثم الأملاك الخاصة (ثانيا).

أولا: الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية

الأملاك الوطنية حسب المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم[2] مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية، التي تشكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية حسب نص المادة 14 من القانون رقم 90-30 المذكور أعلاه من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز".[3]

---

[1]-القانون 03-03، والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري 2003، (ج، ر، عدد11، المؤرخة في 19 فيفري 2003)، المعدل والمتمم.

[2]-القانون رقم 90-30، المؤرخ في 18نوفمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج، ر، عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990)، المعدل والمتمم، بالقانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، (ج، ر، عدد44، المؤرخة في 03 أوت 2008)،

[3]-راجع المواد2 و14 ، من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم .

I. الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية:

وهي الأملاك التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملاك عمومية، وتشمل بصفة عامة على الأملاك العمومية البحرية، والأملاك العمومية المائية، والموارد والثروات الطبيعية[1]، وتشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: شواطيء البحر ، قعر البحر الاقليمي وباطنه، المياه البحرية الداخلية، طرح البحر ومحاسره، مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى، أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه، المجال الجوي الاقليمي، والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني، في سطحه أو في جوفه و / أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية[2].

II. الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

هي الأملاك التي تنشأ بتدخل الإنسان والتي تشتمل على:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج ، السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها.
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية، الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية.

---

[1]–محمد بوخريص، "مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية"، مجلة القانون والعقار، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة البليدة 2، المجلد 8 ،العدد03 ، مخبر القانون والعقار، الجزائر ،2021، ص 48.

[2]–المادة 15، من القانون 90–30 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- الطرق العادية والسريعة وتوابعها، المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية.
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية، الحدائق المهيأة، البساتين العمومية، الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة، المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية، المحفوظات الوطنية حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية.
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية، وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.
- المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات [1].

ثانيا: الأملاك الخاصة

يتشكل العقار السياحي حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03: من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية أو تلك التي تعود للخواص أي الأفراد[2].

1 - الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية:

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على[3]:

- العقارات والمنقولات المختلفة، الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.

[1]- المادة 7، من القانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج، ر، عدد44، المؤرخة في 03 أوت 2008)،

[2]- انظر المادة 20، من القانون رقم 03/03 المعدل والمتمم، والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[3]-المادة 17، من القانون 90-30 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- الأملاك التي تم تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي إستولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة الدولة خصوصا على ما يأتي[1]:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

[1]–المادة 18، من القانون 90–30 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والاملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.
- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون.

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة الولاية خصوصا على ما يأتي[1]:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.
- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
- الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
- الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها أيلولة الملكية التامة.

[1]–المادة 19، من القانون 90–30 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- الأملاك التي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يأتي[1]:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

2- أملاك الخواص:

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد، والملكية العقارية الخاصة: هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها، وعلى الرغم من أن الأملاك الخاصة تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها، حسب ما جاء في المادة 22 من القانون رقم 03-03 وبناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم، تم إنجازها في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص[2].

---

[1]-المادة 20، من القانون 90-30 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[2]-محمد بوخريص، "مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية ، المرجع السابق، ص 50.

الفرع الثالث :مكونات العقار السياحي

تطرق المشرع الجزائري إلى مكونات العقار السياحي في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، ومن خلال هذا القانون سنتطرق إلى كل منطقة على حدى.

أولا: تعريف مناطق التوسع

يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية وبشرية أو ملائمة المتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي.

ثانيا: تعريف المواقع السياحية

يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية، كل منظر طبيعي أو مكان ذى جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية، أو البناءات التي شيدت فيه، وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته، والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الانسان.

ثالثا: تعريف المنطقة المحمية

المنطقة المحمية عرفتها المادة 02/4 من القانون رقم 03-03 فهي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، ومؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية، وحسب ما جاء في نص المادة 15 من القانـــون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة[1]، والتي لها

[1]-القانون 11-02، المؤرخ في 05 جانفي 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، (ج، ر، عدد01، المؤرخة في 09 جانفي 2011).

علاقة بالسياحة ويمكن أن تكون وجهة لاستقبال الجمهور، فيما يسمى بالمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور والأماكن الطبيعية[1].

المطلب الثاني: دور العقار السياحي في تطوير الاستثمار

يعتبر العقار السياحي ميدانا مهما لاستقبال المشاريع الاستثمارية التي تهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية، وهو ما اهتم به المشرع الجزائري من خلال نظام قانوني يهدف إلى تحقيق الفعالية بطرق وآليات للاستغلال الناجع المتمثل في عقد الامتياز الذي يبرم بين الدولة المانحة والمستثمر صاحب الحق الذي يرتب حقوقا والتزامات متبادلة تحت ضمان وحماية قانونية، كل ذلك بهدف تفعيل دور العقار السياحي في دفع عجلة الاستثمار والنهوض بالاقتصاد الوطني.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

الاستثمار يعتبر حجر زاوية في تحقيق التنمية الشاملة للدول، وهو وتر حساس يلعب عليه في هذا المجال، وعلى غرار ذلك يعتبر الاستثمار أهم محاور الإنعاش المعتمد عليها في الجزائر، وسنتناول بعض التعريفات له.

أولا: التعريف اللغوي للاستثمار:

يُنْتِجُهُ في أَوْقاتٍ دَوْرِيَّةٍ . استثْمَر، ثَمَرُ الشَّجَرَةِ : فاكِهَتُها، الجمع، ثِمارٌ وأَثْمار، ثِمارُ الأَرْض: خَيْرَاتُها، ثِمارُ المالِ: اِستَثْمَرَ :فعل، استثمرَ يستثمر، استثمارًا، فهو مُستثمِر، والمفعول مستثمر استثمر أمواله استغلها وجعلها تثمر.[2]

ثانيا: التعريف التشريعي للاستثمار

عُرِّف الاستثمار بالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار[3] بـ:

---

[1]-خذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة،" الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة، الجزائر ، العدد 11 ، 2019 ، ص257.

[2]-العايب ريمة ، النظام القانوني للعقار الاستثماري ، محاضرات ألقيت على طلبة سنة ثانية ماستر قانون أعمال، جامعة 8 ماي قالمة ،الجزائر 2021/2020، ص 6.

[3]-الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، (ج ر، عدد 47 صادر في 22 أوت 2001)، المعدل و المتمم.

1- اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة.

2- المساعدة في رأسمال مؤسسة في شكل مؤسسات نقدية أو عينية.

3- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية.

في حين عرّف القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار[1] في نص المادة 02 الاستثمار بأنه:

1)اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2)المساهمات في رأسمال شركة.

وصدرت العديد من النصوص التنظيمية لهذا القانون نذكر من بينها: المرسوم التنفيذي**19/166**[2] ،**17-104**[3] .

ثالثا: تعريف الاستثمار السياحي

الاستثمار السياحي يتمثل في مجموع ما ينفق في قطاع السياحة، وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، ويعتبر الاستثمار السياحي من الأنشطة الواعدة لما تتيحه من فرص كبيرة للنجاح وتحقيق عوائد مالية معتبرة، كما أن تطور الاستثمار السياحي يتوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في مجال السياحة، إلى جانب قوة المنتوج السياحي

[1]-القانون 16-09، المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، (ج. ر رسمية، العدد 46، الصادرة في 3 أوت 2016)، المعدل والمتمم.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 19-166، المؤرخ في 29 ماي 2019، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، (ج، ر، عدد 37، الصادرة في 09 جويلية 2019)، الملغى.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 17-104، المؤرخ في 05 مارس 2017، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، (ج، ر، عدد 16، الصادرة في 08 مارس 2017).

المعروض وحجم الطلب عليه في سوق السياحة العالمية ومدى اهتمام الدولة بعنصر التسويق السياحي للتعريف بمنتوجها السياحي[1].

كما عرفت المنظمة العالمية للسياحة الاستثمار السياحي على أنه: "التنمية الاستثمارية للسياحة والتي تلبي احتياجات السياح والمواقع المضيفة إلى جانب حماية وتوفير الفرص للمستقبل، القواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تحقق فيها متطلبات المسائل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ويتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي[2].

الفرع الثاني: خصائص الاستثمار

تتسم الاستثمارات السياحية بمجموعة من الخصائص أهمها[3]:

- العائد من الاستثمارات السياحية ليس سريعا نظرا لطول مدة الاستثمار.
- الاستثمارات السياحية لا تستطيع تغيير منتجاتها بالمشاريع الأخرى.
- الاستثمارات السياحية تكون في أصول ثابتة ولمدة طويلة مما يترتب عليها تغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية متفاوتة.
- تحتاج الاستثمارات السياحية إلى مستوى عال من التشغيل وعمالة مدربة ومؤهلة لذلك.
- الاستثمارات السياحية لا تحتاج إلى عناصر معقدة كالتكنولوجيا مثلا، فهي تعتمد بشكل كبير على العنصر البشري.

---

[1]–الطيب داودي، عبد الحفيظ مسكين، الاستثمار السياحي في المناطق السياحية دراسة حالة ولاية جيجل، الملتقى الدولي بعنوان: الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي و26، 27 نوفمبر ،2014 سنة، المركز الجامعي تيبازة ، ص8.

[2]–رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، ط01، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص19 .

[3]–مصطفى عثماني، "الاستثمار السياحي كآلية لتحقيق التنمية السياحية "، مجلة الاقتصاد الجديد، دورية متخصصة الصادرة عن المركز الجامعي مرسلي عبد الله، المجلد 02، العدد 17، تيبازة، سنة 2017، ص192.

- تساهم الاستثمارات السياحية في دعم واقتصاد أي دولة من خلال ما توفره من فرص عمل جديدة تساهم في الدخل السياحي.
- تعد الاستثمارات السياحية من الصادرات غير منظورة، ولا يمكن نقلها من مكان إلى آخر.

الفرع الثالث: مقومات الاستثمار

يتطلب قيام الاستثمار السياحي توفر مناخ استثماري من خلال توفير الأوضاع الملائمة للعملية الاستثمارية ويمكن إجمال هذه المحفزات في ما يلي:

–للبيئة السياسية المستقرة الجاذبة لرؤوس الأموال الأجنبية، وموقفها من المشروعات الاستثمارية.

–البيئة الضريبية المحفزة للمستثمرين، وكذا وجود مدخرات فائضة عن حاجة المستهلك.

–البيئة الاقتصادية المستقرة وبالتالي عدم وجود ارتفاع للتكاليف أو انخفاض الإنتاج.

–البيئة التشريعية التي تسهل مهمة المستثمر كالسماح بالاستيراد لتلبية احتياجات المشروع الاستثماري.

–العوامل البشرية بتوفير مراكز سياحية للتدريب ودرجة الوعي الثقافي لتشجيع الاستثمار السياحي[1].

[1]–الحاج حاجي، محمد بوبكر، "الاستثمار السياحي في ظل برامج الاستثمارات العمومية في الجزائر مع الاشارة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية"، SDAT 2030 ، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة سيدي بلعباس، مجلة أبحاث ودراسات التنمية ، الجزائر، المجلد10، العدد01، جوان 2022، ص100،101.

المبحث الثاني: وسائل تنظيم العقار السياحي

نظرا للأهمية التي يمتاز بها العقار السياحي باعتباره العنصر الفعال للحركة الاقتصادية، والفضاء الذي تمارس فيه الأنشطة السياحية بمختلف أنماطها، فقد وضع المشرع وسائل لتنظيم هذا الأخير لأجل تسييره واستغلاله على أحسن حال، اذا سنتطرق إلى الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي (مطلب أول)، وآليات استغلاله (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني والمحلي

لكي يتم تسيير حماية العقار السياحي بطريقة عقلانية وضع المقنن الجزائري أجهزة إدارية للتكفل بكل العمليات القانونية التي تقع على الحافظة العقارية للعقار السياحي الموجهة للاستثمار، ومن أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة، تناولنا في الفرع الاول الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني والفرع الثاني الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي.

الفرع الأول: الهيئات المعنية في تسيير العقار السياحي على المستوى الوطني

من خلال هذا الفرع نتطرق إلى أهم الهيئات المعنية في تسيير العقارات السياحية، وفيما يلي نتطرق إلى كل هيئة وفقا للآتي:

أولا: وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي

وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي حسب المرسوم الأخير رقم 21-400 [1]الذي غير اسمها بإضافة عبارة العمل العائلي.

يقترح وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، في إطار السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها، عناصر السياسة الوطنية في ميادين التهيئة

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 21-400، المؤرخ في 21 أكتوبر 2021، الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي، (ج، ر، عدد 81، الصادرة في 24 أكتوبر 2021).

العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، ويتولى متابعة تطبيقها ومراقبتها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها[1].

في مجال السياحة، يكلف الوزير بمبادرة وتصور واقتراح كل الإجراءات والهيئات الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة.وبهذه الصفة، يكلف بما يأتي :

- إعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة وضمان تنفيذها.
- إعداد والسهر على تنفيذ آليات ترقية وتقييس الاعتماد والمراقبة وضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية والسهر على إدراجها في إطار مخططات التهيئة السياحية.
- إعداد واقتراح آليات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار السياحي والمحافظة على التراث السياحي
- اقتراح كل التدابير التقييسية المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتثمينها.
- المبادرة بالدراسات الاستشرافية المتعلقة بتنمية القدرات الوطنية في مجال السياحة والحمامات المعدنية والمناخية والفروع الجديدة وأعشاش المنتوجات السياحية وتنفيذها.
- ضمان تأطير إنجاز مشاريع الاستثمارات السياحية ومتابعتها.
- وضع أدوات التخطيط ومتابعة التطور السياحي الداخلي والدولي.
- السهر على التطوير والتثمين الأمثل لكل المنشآت الأساسية والقدرات السياحية الوطنية. المشاركة في وضع الأدوات الضرورية للمحافظة على الفضاءات الحساسة ذات جلب سياحي قوي وترقيتها.
- السهر على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والمخططات التوجيهية للولاية.

[1]–المادة 01، من المرسوم التنفيذي 16–05، المؤرخ في 10 جانفي 2016، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، (ج، ر، عدد 02، الصادرة في 13 جانفي 2016)، المعدل والمتمم.

- تصور وتوفير جميع الشروط الضرورية الإقامة المشاريع الكبرى لتجهيزات السياحة طبقا الأدوات تنمية مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- اقتراح كل الأشكال التحفيزية والمدعمة للترقية والتوجيه القضائي للاستثمار على الحكومة بتشجيع إنجاز مجمعات سياحية كبرى ذات طاقة إيوانية كبيرة.
- المبادرة مع القطاعات المعنية بتدابير حماية وتنمية وحفظ العقار السياحي واقتراحها، وضمان توسعه دوريا[1].

في مجال الصناعة التقليدية، يكلف الوزير بالمبادرة وتصور واقتراح كل الإجراءات والهياكل الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للصناعة التقليدية، وبهذه الصفة يكلف بما يأتي :

- إعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية الصناعة التقليدية وضمان تنفيذها.
- إعداد أدوات الترقية والتقييس والاعتماد والمراقبة وضبط نشاطات الصناعة التقليدية والسهر على تنفيذها.
- وضع أدوات التخطيط ومتابعة تطور الصناعة التقليدية على المستويين الوطني والدولي.
- المبادرة بكل الأعمال الرامية إلى ترقية المقاولة والابتكار من أجل تطوير الصناعة التقليدية والحرف المبادرة واقتراح كل الأعمال التي من طبيعتها تشجيع وضع وترقية آليات التمويل الخاصة التي تتناسب مع متطلبات الصناعة التقليدية.
- اقتراح وتنفيذ كل التدابير الرامية إلى إدماج نشاط الصناعة التقليدية في المنظومة الاقتصادية الوطنية.
- ترقية ودعم نشاط الصناعة التقليدية في بعدها التقليدي لإنتاج المواد والخدمات.
- إعداد وتنفيذ تدابير التحفيز الاقتصادي في مجال التموين والتسويق والتصدير .

[1]–المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 16–05، الذي يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية.

- إعداد وتنفيذ برامج وأعمال إعادة الاعتبار لمهن وحرف الصناعة التقليدية وضمان متابعتها.
- اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية الضرورية على الحكومة للمحافظة على تراث الصناعة التقليدية الوطنية وإعادة الاعتبار له وتثمينه[1].

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تم استحداث الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489[2] وسنتطرق إلى إبراز تعريفها وذكر مهامها.

1-تعريفها:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، تخضع للقواعد العامة للإدارة و لها صفة التاجر في معاملاتها مع الغير،يسيرها مجلس إدارة يسمى المجلس ويترأسه ممثل الوزير المكلف بالسياحة كما يدير الوكالة مدير عام[3].

2-مهامها:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتأهيلها.

[1]-المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 16-05.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها،(ج،ر، عدد 85، 30ديسمبر 2023).

[3]- المواد من 2 إلى 5 ، من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 .

- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع لسياحية .
- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه[1].

3-صلاحياتها:

- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات.
- تضم هياكل أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين.
- إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.[2]
- تحدد تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتق الوكالة من قبل الدولة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 23-489.[3]

ثالثا: بنك معطيات للسياحية

يهدف بنك المعطيات السياحية إلى جمع المعلومة السياحية ومعالجتها ونشرها[4]، ومن مهامه:

يتولى بنك المعطيات المهام الآتية:

- يضع تحت تصرف الحكومة والمؤسسات والإدارات العمومية والهيئات وكل هيئة أخرى وشخص معني، معلومات موثوقة عن وضعية السياحة ، وتطورها ، وطنية كانت أم دولية .
- يحسن ويعمم المعلومة السياحية في مجملها.
- ينشئ نظام إحصائيات ناجع للسياحة بغرض تقدير تأثير السياحة في الاقتصاد الوطني[5].

---

[1]- المادة 5 ، من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها

[2]- المادة 7 ، من المرسوم التنفيذي رقم 23-489.

[3]-المادة 08 ، من المرسوم التنفيذي رقم 23-489.

[4]-المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كيفيات وضع بنك المعطيات للسياحة، (ج، ر، عدد 15، الصادرة في 14 مارس 2004).

[5]-المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81.

رابعا: صندوق دعم الاستثمار السياحي

بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي أو دعم المستثمرين الاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع السياحي في الظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في التشريعات الدول المحاورة، والتي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي.

خامسا: الديوان الوطني للسياحة

تم إنشائه بموجب المرسوم 88- 214 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه[1]، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتتمثل مهمة الديوان في المشاركة في إطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة، في إعداد برامج ترقية السياحة والسهر على تنفيذها وبهذا الصدد يكلف خاصة بما يلي :

- إنجاز أو تكليف من ينجز أي دراسة عامة أو خاصة ذات علاقة بهدفه .
- جمع وتحليل واستغلال المعلومات والإحصائيات المتعلقة بالترقية السياحية وعلى الخصوص تقييم نتائج الأعمال المقررة.
- إجراء كل بحث أو دراسة بغية ضبط الأساليب وتحولات السوق السياحية الداخلية والخارجية.
- المشاركة في ترقية السياحة ومتابعة العمليات المعتمدة في هذا القطاع.
- المشاركة في التظاهرات الدولية المرتبطة بالسياحة والمناخية والحمامات المعدنية الخارجية في ميدان الترقية السياحية.
- تنشيط وتطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، (اج، ر، عدد 44، الصادرة في 02 نوفمبر 1988)، المعدل والمتمم.

سادسا: المجلس الوطني للسياحة

في إطار المرسوم الرئاسي رقم 21-440[1]، يكلف المجلس باقتراح كل التدابير وكل الأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها، وبهذه الصفة، يتولى المهام الآتية :

- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها.
- اتخاذ التدابير الضرورية لتشجيع الاستثمار السياحي ودعمه.
- تشجيع ودعم ترقية وجهة الجزائر السياحية.
- اتخاذ التدابير الضرورية لتحسين جاذبية وتنافسية وجهة الجزائر السياحية.
- اتخاذ التدابير اللازمة لتشجيع السياحة الداخلية.[2]

سابعا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

وتتمثل مهمة اللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها، وتتكفل وفقا للمادة 02 من المرســوم التنفيذي رقم 94-39 [3]بما يلي :

- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وتوقيتها تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية الدولية تعد الظروف المواتية لدخول السياح وإقامتهم وتنقلهم.
- تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.
- تبسط وتكيف الإجراءات الإدارية المرتبطة بحركة السياح وتنقلهم.

---

[1]- المرسوم الرئاسي رقم 21-440، المؤرخ في 07 نوفمبر 2021، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، (ج، ر، عدد 86 الصادرة في 11 نوفمبر 2021).

[2]- المادة 02، من المرسوم الرئاسي رقم 21-440.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 94-39، المؤرخ في 25 جانفي 1994، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، (ج، ر، عدد05، الصادرة في 26 جانفي 1994)، المعدل والمتمم.

- تحسن ظروف إقامة السياح بفضل تكفل أحسن وتنسيق بين المصالح المرتبطة بالنشاط السياحي مثل النقل والإعلام والاتصال وكذا ضمان حماية السياح وأمنهم.
- التقليدية والفلكلور الوطني السعي إلى تطوير وتنمية موارد الصناعات
- تحفيز الوعي السياحي لدى السكان بكل عمل حتى تقديم كل اقتراح لحماية التراث الفني والثقافي والتاريخي وحماية الموارد الطبيعية والحفاظ عليها واستثمارها واستغلالها.

ثامنا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار

تم تنظيم اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار بموجب المرســـــوم التنفيذي رقم 2000 – 47 المؤرخ في 01 مارس 2000، الذي يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها[1]، المعدل والمتمم.

تدرس اللجنة الوطنية للسياحة والأسفار في هذا الإطار، طلبات الرخص التي يشترطها القانون ويقدمها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الذين يستغلون مجال تجارية يستعملونها وكالات سياحة وأسفار ثم تبت فيها مع احترام الشروط التي تحددها الأحكام القانونية، وينبغي أن تبت اللجنة الوطنية للسياحة والأسفار في كل طلب خلال الأشهر الثلاثة التي تلي تسلمها إياه، وفي الحالة العكسية تعتبر سكوت اللجنة بعد انقضاء هذا الأجل موافقة.

تتولى اللجنة الوطنية للسياحة والأسفار زيادة على ذلك، دون المساس بصلاحيات أخرى قد تسندها إليها من جهة أخرى ما يأتي[2]:

- تقدم توصيات تتعلق بالعقوبات الإدارية التي يحددها التشريع للإدارات المكلفة بالسياحة أو الإدارات التي سلمت الرخصة.

---

[1]–المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 47، المؤرخ في 01 مارس 2000، الذي يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، (ج، ر، عدد 10، الصادرة في 05 مارس 2000)، المعدل والمتمم.

[2]–المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 47.

- تبدي رأيها في النصوص التي تسري على الأعمال الداخلة في اختصاصها.
- تسهر على تطبيق التنظيم والأحكام المعتمدة في هذا الميدان تدرس أية مسألة خاصة تتعلق بالأعمال المذكورة، وتحث على اتخاذ أي اجراء يتعلق بالشكليات المطلوبة وبإقامة المنشآت الأساسية والوسائل.
- تبلغ أية وثيقة أو اقتراح يستهدف إلى تحسين ظروف ممارسة المهنة أو أداء الخدمات بكيفية منتظمة ودائمة.

الفرع الثاني: الهيئات المحلية المتدخلة في تنظيم العقار السياحي

بعد أن تطرقنا فيما تقدم إلى الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني، أما في هذا الفرع الثاني فسنتكلم عن الهيئات الفاعلة على المستوى المحلي سواء تمثلت في الوالي أو اللجنة المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة أو اللجنة التقنية للمياه الحموية أو وكالات السياحة والأسفار المتواجدة على المستوى المحلي ومديريات السياحة الولائية والدليل السياحي والشركات السياحية كل هيئة سنقوم بالتطرق إليها وتبيان مهامها.

أولا: الوالي

يتدخل الوالي في تسيير العقار السياحي بمنح الامتياز بالتراضي لإقامة مشاريع استثمارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-04[1]، كما يختص بمنح رخص إستغلال أماكن التخييم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 85-14[2].

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 08-04، المؤرخ في 19 جانفي 2008، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية، (ج، ر، عدد 03، الصادرة في 20 جانفي 2008)، المعدل والمتمم.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 85-14، المؤرخ في 26 جانفي 1985، (ج، ر، عدد05، الصادرة في 27 جانفي 1985)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138، المؤرخ في 26 ماي 2001، (ج، ر، عدد 30، الصادرة في 27 ماي 2001)، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها.

ثانياً: اللجنة الولائية المكلفة بتسيير الشواطئ

نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 04-112[1]، تقترح على الوالي الشواطئ التي يمكن فتحها والتي تكون موضوعاً للامتياز، كما تتولى رقابة كيفية استغلال هذه الشواطئ.

ثالثاً: اللجنة التقنية للمياه الحموية

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-69[2]، هذه اللجنة تقدم رأيها حول كل التدابير التي تهدف إلى تصنيف وحماية المياه الحموية وإذا وافقت على الملف يمنح الوزير إمتياز لاستغلالها.

المياه الحموية هي مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيمياوية، وتعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها، أن تكون لها خاصيات علاجية ، بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم.

وتخضع المياه الأخرى الموجهة للاستهلاك البشري لأحكام هذا المرسوم ، وتعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية، وتعد مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة من البحر، في إطار المادة 3 أعلاه، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية[3].

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13 أفريل 2004، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، (ج، ر، عدد 24، الصادرة في 18 أفريل 2004).

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فيفري 2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، (ج، ر، عدد13، الصادرة في 21 فيفري 2007)، المعدل والمتمم.

[3]-المواد من 2 إلى 6، من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

رابعا: الدليل السياحي

أو ما يطلق عليه أيضا بالمرشد السياحي، وهو الشخص الذي يتولى الشرح والإرشاد للسائح في الأماكن الآثار أو المتاحف أو المعارض مقابل أجر، وقد نظم المقنن الجزائري نشاط دليل في السياحة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-224[1] ، وعرفه في المادة 02 بأنه: "بعد الدليل في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة أو نزهات على متن سيارات للتنقل العمومي في الطريق العام في المتاحف والنصب التذكارية والمعالم التاريخية والحظائر الثقافية ونصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المحدد لشروط ممارسة النشاط والدليل في السياحة وكيفيات ذلك، والمرشد السياحي يلعب دورا هاما في الترويج للمناطق والمواقع السياحية والتعريف بها مع إبراز محتوياتها الأثرية والتاريخية والعمرانية، وضبط المقنن الجزائري ذلك من خلال القرار المتضمن للنموذجين للدليل في السياحة وكذا بطاقة الدليل في السياحة.

خامسا: الشركات السياحية

يتمثل الغرض من إنشاء الشركات السياحية المتعلقة بتسيير العقار السياحي فيمايلي :

- التعمير السياحي وبناء وتسيير المنشآت السياحية.
- تنمية المناطق السياحية ولزيادة تدفق السائحين.
- إقامة إدارة واستغلال المنشآت الفندقية والسياحية .

المطلب الثاني: آليات استغلال العقار السياحي

أحاط المشرع الجزائري استغلال العقار السياحي بنظام خاص نظرا لأهميته الحساسة على الاستثمار بصفة خاصة والاقتصاد الوطني بصفة عامة، إضافة إلى رغبته في حماية هذا العقار الاعتبارات الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، وبيئية،

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 جوان 2006 ، المحدد لشروط ممارسة النشاط والدليل في السياحة وكيفيات ذلك،(ج، ر، عدد 42، الصادرة في 25 جوان 2006).

فتم تسيير واستغلال العقار السياحي بعدة أوجه وفقا للحاجة، فيتعدد بذلك صور الاستغلال وبالتالي تناولنا عقود الامتياز (فرع أول) الرخص (فرع ثاني).

الفرع الأول: عقود الامتياز هي أهم نماذج استغلال العقار الاقتصادي بصفة عامة والسياحي بصفة خاصة

يعتبر عقد الامتياز عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء كان فردا أم شركة مع الإدارة، وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق ويعرف أيضا أنه يكون لمدة زمنية معينة، ويتحمل صاحب الامتياز الأعباء بمقابل حقوق تأدية خدمات المنتفعين، ولقد اعتمد المشرع الجزائري الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار السياحي بصفة كبيرة سواء بالنسبة للامتياز الوارد على الأراضي، والامتياز لاستغلال المياه الحموية، والامتياز لاستغلال الشواطئ.

أولا: عقد الامتياز الوارد على الأراضي

عدل القانون رقم 03-03 بموجب الأمر رقم 08-04 الذي ألغى إجراء التنازل عن أملاك الدولة المعدة للاستثمار وعوضه بإجراء منح الامتياز، وذلك لوضع حد للتلاعب الذي وقع في مجال العقار الاقتصادي من قبل مستثمرين وهميين حصلوا على العقار ثم غيروا وجهته، وقد كان منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة، بموجب الأمر رقم 08-04 يتم عن طريق المزاد العلني ليعدل هذا الإجراء بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-1107 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ويعوض بالامتياز عن طريق التراضي، وهو ما نصت عليه أيضا المادة 34/4 من القانون رقم 12-12 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012، فأصبح حق الإمتياز يمنح للمستثمر بالتراضي بناء على قرار يصدره الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وبموجب عقد تعده

مديرية أملاك الدولة، دون الحاجة إلى موافقة وزير السياحة اختصاراً للإجراءات كونه يترأس الوكالة الوطنية لتطوير السياحة[1].

ثانيا: عقد امتياز استغلال المياه الحموية

طبقا للمادة 16 من القانون رقم 03-01 والمواد 76.77.78 من القانون رقم 05-12 [2]المتعلق بالمياه والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 [3]يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية النظام الامتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانــون رقم 05-12 يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

عرف المرسوم التنفيذي 07-69 المياه الحموية هي مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيمياوية[4].

1- شروط منح الامتياز:

يجب أن يكون طالب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية: إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي مالكا لحق التمتع أو السند تأجير مثبت بعقد توثيقي يتضمن صراحة الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز، وإثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط أو

---

[1]-حمليل نوارة، ترشيد استغلال العقار السياحي لتحقيق تنمية إقتصادية مستدامة، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تيزي وزو، مجلد 6، عدد 01، 2022، ص215.

[2]-القانون 05-12، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، (ج، ر، عدد 60، الصادرة في 04 سبتمبر 2005)، المعدل والمتمم.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فيفري 2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، (ج، ر، عدد 13، الصادرة في 21 فيفري 2007)، المعدل والمتمم.

[4]-المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية التي تستجيب لأحد الشروط الآتية :

إما متحصل على شهادة في الطب، وإما متحصل على شهادة تقني سام في الصحة العمومية، يعمل تحت إشراف طبيب متعاقد[1].

عندما يخص طلب فتح مؤسسة المعالجة بمياه البحر لاستعمال مياه بحرية كما هي محددة في المادة 3 أعلاه، يجب على صاحب الطلب، إضافة إلى الشروط المذكورة في المادة 25 أعلاه، أن يثبت ما يأتي:

-توفر الأرض التي يجب أن تقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر، وهذا باحترام القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري سنة 2002 والمذكور أعلاه حيازة امتياز أو ترخيص استعمال المياه البحرية طبقا للمادة 10 من الأمر رقم 76-80 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمذكور أعلاه.

2- كيفيات منح الامتياز:

تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 07-69 على أنه: يرسل طلب الامتياز في خمسة نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا، ويجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين، وبعد استلام الطلب مرفقا بالملف المحدد محتواه في الفقرة 3 من المادة 28 من نفس المرسوم ورأي الوالي يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته، ويجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر والذي يكون إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض، ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد.

[1]-المادة 25، من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

ثالثا: امتياز استغلال الشواطئ

عرف القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ[1]، وحدد طرق استغلالها بموجب عقد امتياز إما عن طريق مزايدة مفتوحة أو عن طريق التراضي إذا فشلت المزايدة، وذلك بقرار من الوالي الذي له أن يوقف هذا الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 04- 274 [2]، يمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي يرسو عليه المزاد على أن يتم الاستغلال وفقا الدفتر شروط محدد مسبقاً، وذلك لمدة خمس سنوات قابلة للسحب . تمنح الأولوية في الامتياز للمؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون امتداداً لها.

الفرع الثاني: رخص الاستغلال

لأجل استغلال العقار السياحي بموجب رخص قانونية تصدرها هيئة مختصة، وتتمثل هذه الرخص إجمالا في الرخص المتعلقة باستغلال المؤسسات الفندقية واستغلال أماكن التخييم.

أولاً: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية

عرفت المادة04 من القانون 99-01[3] رخصة استغلال المؤسسات الفندقية أنه: يعد نشاطا فندقياً كل استعمال بمقابل المؤسسة الفندقية، ويقصد بمؤسسة فندقية كل مؤسسة تستقبل الزبائن قصد إيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها، أو كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقياً.

التسيير الفندقي هو النشاط الذي يقوم بموجبه المستثمر باستغلال وتسيير الوحدة الفندقية حسب دفتر شروط محدد مسبقا كما يتحمل المسؤولية في تسيير ومراقبة كل

---

[1]-القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، (ج، ر، عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003).

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 04-274، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، (ج، ر، عدد 56، الصادرة في 05 سبتمبر 2004).

[3]-القانون 99-01، المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، (ج، ر، عدد 02، الصادرة في 10 جانفي 1999).

العمليات وذلك بموجب رخصة يسلمها وزير السياحة بالنسبة للفنادق ذات نجمتين إلى خمس نجوم، أما بالنسبة للأصناف الأخرى من الفنادق فيسلمها المدير الولائي المكلف بالسياحة بتفويض من وزير السياحة [1]، يشترط لمنح رخصة الاستغلال أن يكون المسير معتمد وفقاً للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 2000-132 الذي يحدد كيفيات اعتماد مسير مؤسسة فندقية وشروط ذلك[2].

ثانيا: رخصة استغلال المخيمات

يخضع إحداث مكان التخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليميا يتخذ في شكل قرار[3]، ويمنع إحداث المخيمات في الأماكن التالية[4]:

- جوانب الطرق والممرات العمومية.
- شواطئ البحر.
- محيط يبعد بأقل من 500 متر عن أثر أو موقع تاريخي مصنف أو في طريق التصنيف.
- داخل مناطق الحماية المحدثة بموجب أحكام القانون رقم83-17 .

الأماكن التي قد تلحق ممارسة التخييم فيها أضرارا بالبيئة أو تمس بأمن الأشخاص.

---

[1]-حمليل نوارة، المرجع السابق، ص 216-217.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 2000-132، المؤرخ في 11 جوان 2000 ، يحدد كيفيات اعتماد مسير مؤسسة فندقية وشروط ذلك، (ج، ر، عدد 35، الصادرة في 18 جوان 2000).

[3]-المادة 05، من المرسوم التنفيذي 01-138، المؤرخ في 26 ماي 2001، يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلاله، (ج، ر، عدد 30، الصادرة في 27 ماي 2001).

[4]-المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 01-138.

ملخص الفصل الأول

يعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، حيث أصبح يعول عليه باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني والذي يمثل عصب ومناط كل استثمار فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة لتحقيق نمو إقتصادي، ولم يعطي المشرع الجزائري تعريفا شاملا وواضحا للعقار السياحي، وإنما إكتفى بذكر مكوناته حيث يتشكل هذا الأخير من ثلاث أنواع من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والتابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتابعة للخواص (الأفراد) ، ويتكون العقار السياحي من مناطق التوسع ، المواقع السياحية، والمناطق المحمية، إن الإستثمار السياحي هو عملية استثمار رأسي المال المادي والبشري في قطاع السياحة لزيادة إيرادات الدولة عن طريق زيادة النشاط السياحي فيها ، وقد وضع المشرّع الجزائري وسائل لتنظيم العقار السياحي وتسييره على المستوى الوطني والمحلي وكذا استغلاله بموجب عقود الإمتياز والرخص.

الفصل الثاني

دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الإستثمار

بعد الانتهاء من عملية التهيئة لمنطقة التوسع السياحي، وصدور المرسوم أو القرار القاضي بتحديد وتصنيف الوعاء العقاري لا بد أن يتم إعداد مخطط خاص يصطلح عليه تسمية مخطط التهيئة السياحية المنصوص عليه ضمن أدوات تهيئة الإقليم، فعملية التهيئة تستدعي تخطيطا محكما ومن أولوياتها حماية العقار السياحي بشتى أصنافها، فهي إذن فن يؤدي في النهاية إلى نتيجة محددة، ولا بد أن تسبقها مجموعة من التحضيرات والتدخلات التي تقوم بها الجهات المختصة، وبهدف تطوير وتشجيع الاستثمار جاءت النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي بمخططات خاصة لمناطق التوسع السياحي، ومن أهمها مخطط التهيئة السياحية، ولا يخلو قطاع السياحة من مواجهته لعدة معيقات.

وتطرقنا في هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: مخطط التهيئة السياحية أداة لتهيئة الاستثمار في مناطق التوسع السياحي

المبحث الثاني: السياسة الاستثمارية السياحية في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 و2030.

المبحث الأول: مخطط التهيئة السياحية أداة لتهيئة الاستثمار في مناطق التوسع السياحي

مخطط التهيئة السياحية أداة لتهيئة الاستثمار في مناطق التوسع والمواقع السياحية، وضع التشريع السياحي إطارا قانونيا لمجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية للفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية تتجسد في الدراسات التي تحدد عمليات التهيئة وطبيعة المشاريع والأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها في انتظار التجسيد الفعلي على أرض الواقع، وسنعرض مفهوم مخطط التهيئة السياحية (مطلب أول)، وإجراءات إعداد وتنفيذ مخطط التهيئة السياحية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم مخطط التهيئة السياحية

تعتبر التهيئة السياحية عملية ضرورية تنتهجها العديد من الدول للقطاع السياحي، بحيث يحتاج تجسيدها إلى دراسات ميدانية واستراتيجيات واضحة المعالم من أجل تحقيق تنمية سياحية شاملة، وتعد التهيئة السياحية في إطار القانون 03-01 في المادة 03 منه أنها: مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها،[1] وتناولها أيضا القانون 03-02 في المادة 03 منه على أنها: جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ،[2] وسنتناول في هذا المطلب تعريف مخطط التهيئة السياحية كفرع أول، والتطرق إلى مضمونه كفرع ثاني، ثم إبراز مشتملاته كفرع ثالث.

---

[1]-القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، (ج، ر، عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003).

[2]-القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، (ج، ر، عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003).

الفرع الأول: تعريف مخطط التهيئة السياحية

عرف المشرع الجزائري مخطط التهيئة السياحة في القانون رقم 03-03 [1]في المادة 12 منه على أنه:" أداة لتهيئة الاستثمار في مناطق التوسع السياحي، حيث تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي، وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم"، ويندرج مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران، وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء[2]، ويمكن في مخطط التهيئة السياحية عند الضرورة، اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والاستثمار[3].

الفرع الثاني: مضمون وأهداف مخطط التهيئة السياحية

يعد مخطط التهيئة السياحية مرجعا هاما يساهم في تنمية وتطوير الاقتصاد، وتعتبر بديل لقطاع المحروقات، كما تعطي الدولة توجيهات استراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني، وسنتعرض إلى مضمون هذا المخطط وإلى ما يهدف.

أولا: مضمون مخطط التهيئة السياحية

يتضمن مخطط التهيئة السياحية نظاما يتعلق بحقوق البناء والإرتفاقات، ومخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية، كما يشمل مخطط التهيئة السياحية على حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي، بالإضافة إلى إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة لأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

---

[1]-القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، (ج ر، عدد11، سنة2003).

[2]-المادة 13، من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[3]-المادة 16، من القانون رقم 03-03.

كما يأخذ مخطط التهيئة السياحية خصوصيات ومتاحات المناطق الحاجات الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية، في الواقع تعد هذه الأخيرة أهدافا وليست مضمونه لذلك نرجو أن تتجسد هذه الأفكار النظرية على أرض الواقع.[1]

ثانيا: مشتملات مخطط التهيئة السياحية

يشمل مخطط التهيئة السياحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-86[2] على ما يأتي:

1- تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي التي أعد من أجلها المخطط ويعلن التدابير المقررة لتثمينها وتهيئتها وتسييرها، ويظهر بالإضافة إلى مراجعها للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في حالة وجودها الجوانب التلخيصية الآتية:

- المزايا العقارية السياحية والحموية أو الاستجمامية التي تزخر بها المنطقة.
- حالة البناء في المنطقة المعنية.
- حالة ورسم شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري، وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة.
- صرف واحتماليا القضاء على القاذورات الصلبة.
- الإطار الديموغرافي والاجتماعي الاقتصادي.
- النشاطات الاقتصادية والتجهيزات.
- الطبيعة القانونية للأملاك العقارية والآفاق الديموغرافية والاجتماعية الاقتصادية وكذا برامج التجهيزات العمومية المزمع إنجازها.

[1]-المادة 14، من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 07-86 ، المؤرخ في 11 مارس 2007 ، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، (ج، ر، عدد 17، الصادرة في 14 مارس 2007)، المعدل والمتمم.

2- نظام حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاقات وكذا العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار، وفي هذا الإطار يجب إظهار كل تدابير توحيد الوعاء العقاري لضمان التهيئة والاستثمار.

3- المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرز المناطق الفرعية المتجانسة.

4- الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي في حالة تواجد الموقع بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير، وتتضمن كذلك الوثائق المكتوبة في القائمة غير المحدودة الآتية[1]:

- ✓ مخطط بيان الموقع، بسلم 1/5000.
- ✓ رسومات طوبوغرافية، بسلم 1/500 أو 1/1000.
- ✓ مخطط الارتفاقات بسلم 1/500 أو 1/1000.
- ✓ وضعية الأراضي ودرجتها وطبيعتها وسبب إتلافها عند الاقتضاء.
- ✓ وضعية شبكات الطرق والتطهير والمياه الصالحة للشرب والري والطاقة والهاتف بسلم 1/200او1/1000 أو 1/500 .
- ✓ حضور وحالة وارتفاع البناءات عند تواجدها.
- ✓ تحديد وتمركز النشاطات التجارية والتقليدية والصناعية يسلم 1/1000 أو 1/2000.
- ✓ تحديد وتمركز وقدرة التجهيزات العمومية الطبيعة القانونية للممتلكات، بسلم 1/500 أو1/1000.
- ✓ تحليل ديموغرافي واجتماعي اقتصادي لشاغلين.
- ✓ الحركة والنقل بسلم 1/500 أو 1/1000 أو1/2000.

[1]-المادة 16 ، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- ✓ دراسة تبرز طرق وتقنيات ورسم شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب والري طريقة صرف والقضاء على القاذورات الصلبة والمياه القذرة ومياه الأمطار وصرف المياه[1].

ثالثا: أهداف مخطط التهيئة السياحية

يهدف مخطط التهيئة السياحية إلى:

1-تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.

2-تحديد المناطق التي يجب حمايتها.

3-تحديد برنامج النشاطات المزمع إنجازها.

4-تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.

5-تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.[2]

المطلب الثاني: إجراءات إعداد وتنفيذ مخطط التهيئة السياحية

تعتبر مخططات التهيئة السياحية أداة لتهيئة العقار وكذا تسيير مناطق التوسع السياحي، إذ أن استغلال العقار السياحي يبقى مرهونا بإعداد هذه الأخيرة والتي تتسم إجراءات إعدادها بالطول وقد تطرق لها المرسوم 07-86، الذي عدل وتمم سنة 2015 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-78[3] والذي جاء بتعديلات هامة لتخفيف الإجراءات الإدارية وذلك بغية الإسراع في وتيرة عملية الإعداد والتي سوف نتطرق لها كما يلي:

الفرع الأول: مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية

يقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها ومصنفة بانتظام، ويرتكز تقرير مخطط

---

[1] - المادة 16 ، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[2]-المادة 15، من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 15-78، المؤرخ في 02 مارس 2015، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، (ج، ر، عدد 12، الصادرة في 08 مارس 2015)، المعدل والمتمم.

التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها[1].

ويحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية، توجهات التهيئة القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه.[2]

كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية في إعداده، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي جريدتين يوميتين وطنيتين بسحب كبير.

ويرسل الوزير المكلف بالسياحة، القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية إلى الوالي أو الولاة المعنيين الذين يراسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر (1) بمقر البلديات المعنية[3].

ويكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليميا، تحت سلطة الوالي وبالتشاور مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مكتب دراسات معتمدا بإعداد مخطط التهيئة السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به، ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليميا[4]

يستشار إجباريا[5] :

أ- الإدارات العمومية والمصالح غير ممركزة للدولة المصنفة فيما يأتي:

---

[1]-المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[2]-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86.

[3]-المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86.

[4]- المادة 2 التي تعدل المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-78، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[5]-المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86.

1- السكن والعمران.
2- الثقافة.
3- تهيئة الإقليم والبيئة.
4- الأملاك الوطنية.
5- الشؤون الدينية والأوقاف.
6- الأشغال العمومية.
7- التجارة.
8- الفلاحة والغابات.
9- الاتصالات.
10- النقل.
11-الموارد المائية.
12- الطاقة والمناجم.
13-رئيس المجلس الشعبي الولائي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ب- الهيئات والمصالح العمومية والمصالح المكلفة بما يأتي :

1-توزيع الطاقة.
2- توزيع المياه والتطهير.
3-النقل.
4- حماية وتثمين الأملاك الثقافية.

ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات والإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات.[1]

يبلغ الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية لمختلف الإدارات والمصالح العمومية المذكورة في المادة 9 أعلاه، التي يمنح لها أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء

[1]-المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

من تاريخ إعلامها لإبداء آرائها وملاحظاتها، وعند عدم الرد في الأجل المقرر ، يعد رأيها موافقا.[1]

ينشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية ويجب أن يتضمن ما يأتي :

- ✓مكان فحص مشروع المخطط.
- ✓تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين.
- ✓تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي.
- ✓كيفيات سير التحقيق العمومي.
- ✓يبلغ الوالي على سبيل العرض، نسخة من القرار إلى الوزير المكلف بالسياحة.

يخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة خمسة واربعين (45) يوما، ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر البلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدة.[2]

تدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي، ويمكن إبداء هذه الملاحظات شفهيا للمحافظ المحقق أو إرسالها إليه كتابيا[3].

عند انقضاء الأجل القانوني، يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق، يحرر المحافظ المحقق محضر غلق التحقيق في أجل خمسة عشر (15) يوما التالية، ويرسله إلى الوالي المعني مرفوقا بالملف الكامل للتحقيق مع نتائجه يتلقى

[1]–المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 15–78، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[2]–المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 15–78 .

[3]–المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 15–78.

الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لاستلام الملف الكامل للتحقيق العمومي .[1]

يعرض الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفقا بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق، وكذا رأي المجلس الشعبي الولائي المختص على المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للمصادقة عليها[2].

الفرع الثاني: إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المعدل والمتمم، تتمثل إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية في مايلي:

وفقا للمادة 19 يتولى الوزير المكلف بالسياحة ، بالاتصال مع الوالي المعني، تنفيذ وتسيير مخطط

التهيئة السياحية الذي تمت الموافقة عليه.

وفقا للمادة 20 أنه طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في17 فيفري 2003 والمذكور أعلاه، يعد مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه بانتظام رخصة تجزئة للأجزاء المبنية.

تكلف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، تحت رقابة وإشراف الوزير المكلف بالسياحة بمباشرة اقتناء وترقية وتأجير الأراضي الواقعة في الأجزاء القابلة للتهيئة المحددة من قبل مخطط التهيئة السياحية والموجهة لإنجاز منشآت سياحية تنجز عمليات تهيئة هذه الأراضي طبقا للتنظيم المعمول به.[3]

تستثمر كل وثيقة معدة طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الموافق عليها في إطار الإجراءات السابقة لتاريخ الموافقة على المخطط، في إنتاج أثارها، عندما

---

[1]-المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 15-78، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[2]-المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 15-78.

[3]-المادة 22، من المرسوم التنفيذي رقم 15-78 .

لا تكون مدرجة داخل الجزء القابل للتهيئة لمنطقة التوسع السياحي أو تتعارض مع المواصفات المبينة من طرف هذا الأخير، غير أنه يمكن أن يكون موضوع قرار تأجيل الفصل في كل الطلبات المنبثقة عن رخصة البناء والتجزئة وطلبات الترخيص التي يكون موضوعها أشغال تعديل وتهيئة وإعادة تهيئة كل أو جزء من البنايات المدرجة في الجزء القابل للتهيئة من المنطقة.

تسلم السلطات المحلية المعنية سند تأجيل الفصل للفترة الممتدة بين نشر المرسوم المتضمن تحديد منطقة التوسع السياحي وتلك المتعلقة بنشر مخطط التهيئة السياحية المصادق عليه.

يجب على السلطة المحلية المعنية أن تتخذ قرارا يخص كل الطلبات التي كانت موضوع تأجيل الفصل، وتبلغه إلى المعنيين فور نشر مخطط التهيئة السياحية المصادق عليه في الجريدة الرسمية.[1]

يعدل مخطط التهيئة السياحية ويراجع بنفس الأشكال المقررة لإعداده[2]، وينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية[3].

الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي التهيئة السياحية

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية إلى ما يلي:

1- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.

2- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

3- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.

4- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.

---

[1]-المادة 23، من المرسوم التنفيذي رقم 15-78، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[2]-المادة 24، من المرسوم التنفيذي رقم 15-78.

[3]-المادة25، من المرسوم التنفيذي رقم 15-78.

5- تحديد برنامج النشاطات المزمع إنجازها.

6- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.

7- تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.

8- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

وكل هذه الأهداف يمكن تجسيدها على مستوى البنايات والأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق إنشاء ما يسمى بالأقطاب السياحية والتي ترفع من تثمين هذه الأملاك على اعتبار أن القطب مفهوم قوي في اقتصاد الإقليم وأداة جد متطورة في الخط التوجيهي الثالث فيما يخص الجاذبية وتنافسية الإقليم.

القطب السياحي هو تركيبة من القرى السياحية للامتياز في رقعة جغرافية معنية، مزود بتجهيزات الإقامة التسلية، الأنشطة السياحية والإدارات السياحية في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية يستجيب لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الإشعاع على المستوى الوطني والدولي[1].

المطلب الثالث: معوقات النهوض بالقطاع السياحي الجزائري

من خلال العرض المُقدم، يظهر أن التحديات التي يواجهها القطاع السياحي في الجزائر لا تقتصر على مجرد مشاكل التسويق، بل تتعداها إلى مشاكل أوسع وأكثر عمقًا تتشابك في شبكة من القطاعات المرتبطة، وفيما يلي تحديد أبرز هذه المشاكل التي أعاقت تقدم القطاع السياحي الجزائري.

الفرع الأول: المعوقات المتعلقة بالإدارة والعقار وأداء الجماعات المحلية والفساد الإداري

تم تحديد عدة نقاط ضعف تُعيق تطوير القطاع السياحي في الجزائر، وهي كالتالي:

[1]- وردة دريش، "مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي -العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أنموذجا-"، البحوث والدراسات القانونية، المجلد 5، العدد 02، سنة 2021.

أولا: المعوقات المتعلقة بالإدارة في القطاع السياحي:

– عدم حصول مديريات السياحة في الولايات الاستراتيجية على الصلاحيات الكافية لتطوير السياحة في مناطقها، وتقليل دورها في مراقبة ومتابعة المشاريع السياحية.[1]

– عدم قدرة مديريات السياحة على توزيع المواد الترويجية مثل الخرائط السياحية والمطبوعات الإعلامية.

– ضعف الرقابة على العقارات السياحية من قِبل الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

– نقص الرؤية الاستراتيجية للشركاء المعنيين بإدارة السياحة.

– عدم وجود نقطة اتصال مركزية لحاملي المشاريع السياحية، سواء كانوا متعاملين أو مستثمرين.

ثانيا: المعوقات المتعلقة بالعقار:[2]

يُعتبر العقار السياحي عائقًا رئيسيًا أمام تطوير السياحة بسبب صعوبة الحصول عليه، نظرًا لتشتت الملكية سواء كانت خاصة أو عامة، مما يُعيق استثمارات القطاع السياحي.

إضافة إلى ذلك فالمستثمرون، سواء كانوا محليين أو أجانب، يواجهون تحديات كبيرة في الاستثمار في العقارات السياحية في الجزائر نظراً لغلاء الأسعار مقارنة بالدول المجاورة، عادةً ما يتطلب شراء عقار سياحي لتأسيس مشروع استثماري نسبة تتراوح بين 20% و30% من رأس المال المستثمر، بالإضافة إلى ذلك، يواجه العقار السياحي العديد من العقبات منها:

---

[1]– بلحمري خيرة، حفصي بونيعيو ياسين، مؤشرات ومعوقات القطاع السياحي في الجزائر وآليات تفعيله لتنمية الاقتصاد الوطني في ظل التحولات الاقتصادية، مجلة الاقتصاد والتنمية، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة يحيى فارس، مخبر التنمية المحلية المستدامة ، العدد 08، جوان 2017 ، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر.صفحة 221.

[2]–عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025، أطروحة دكتوراه، العلوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 03، الجزائر، السنة الجامعية 2012/ 2013، ص254.

1.تراجع مساحات مناطق السياحة نتيجة للتدهور المستمر في المناطق السياحية، مما يقلل من جاذبية الاستثمار في هذه المناطق.

2.تدهور الموارد الطبيعية بسبب نقص الاهتمام والقواعد البنائية الضعيفة، مما يؤدي إلى تغيير استخدامات الأراضي السياحية وتقليل قيمتها الجذابة كوجهة سياحية.

3.تعرض العقارات السياحية للمضاربة، حيث يتم استغلال الأراضي في مناطق السياحة لأغراض غير سياحية، مما يؤثر على البيئة السياحية بشكل سلبي.

4.انتشار البنايات العشوائية في مناطق السياحة، مما يؤثر على جاذبية هذه المناطق ويخلق صورة غير مرغوبة للسياح.

هذه التحديات تشكل عائقا كبيرا أمام الاستثمار في العقارات السياحية في الجزائر، وتتطلب جهودا مشتركة من الحكومة والقطاع الخاص لتحسين البيئة الاستثمارية وحماية الموارد الطبيعية وتنظيم التنمية العقارية بشكل أفضل.

ثالثا: المعوقات المتعلقة بأداء الجماعات المحلية

تشمل عدة جوانب ومن بين أهمها:

1. قلة الموارد البشرية: يصعب تطبيق سياسات التنمية بسبب نقص الموارد البشرية والمالية.

2. ضعف التخطيط للسياحة في الخطط التنموية المحلية، مما يقلل من أهمية هذا القطاع.

3. نقص البنية التحتية والخدمات الأساسية في المناطق السياحية، مما يثني السياح عن زيارتها.

4. ضعف دور المجالس المحلية في دعم التنمية السياحية وتضمينها في أولويات التنمية المحلية. بالإضافة إلى العوائق الإدارية والقانونية مثل البيروقراطية وتعقيد الإجراءات الإدارية وتغييرات التشريعات المتكررة[1].

[1]–عوينان عبد العقار، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025، المرجع السابق، ص254.

رابعا: معوقات مرتبطة بالفساد الإداري وغياب الشفافية [1]

المشكلة الأولى تتمثل في زيادة الفساد الإداري وغياب الشفافية، حيث يتزايد استخدام السلطة والموارد بطرق غير مشروعة للحصول على مشاريع الاستثمار، مما يثير قلق المستثمرين ويقلل من رغبتهم في الاستثمار، مع تأثير سلبي على التنافسية والمعاملة العادلة.

أما المشكلة الثانية، فتتعلق بالعوائق الاقتصادية، حيث يشمل ذلك غياب تمويل مشاريع السياحة بسبب نقص المؤسسات المالية المتخصصة، وتقديم الحوافز العامة بدلاً من توجيهها للقطاع السياحي بشكل محدد، هذا يؤثر سلبًا على جاذبية الاستثمار السياحي ويقلل من فرص النمو في هذا القطاع.

لحل هذه المشكلات يمكن اتخاذ عدة خطوات، بما في ذلك تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد من خلال تطبيق قوانين صارمة، وتعزيز ثقافة الشفافية في جميع مستويات الحكومة والقطاع الخاص. كما يجب تعزيز التمويل للمشاريع السياحية من خلال تطوير مؤسسات مالية متخصصة وتوجيه الحوافز الضريبية والمالية لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع الحيوي.

الفرع الثاني: المعوقات الأخرى للقطاع السياحي[2]

لقد تم إحصاء مجموعة من المعوقات أو النقائص من خلال الزيارات للمواقع والمسح الذي قامت به مصالح وزارة السياحة، والمعوقات التي تناولناها في المطلبين الأوليين، وهذه النقائص تم حصرها فيما يلي:

[1]–عمر بوجمعية، بلال معوج، واقع وتحديات الاستثمار السياحي في الجزائر الملتقى العلمي الدولي حول الصناعة السياحية في الجزائر بين الواقع والمأمول نحو الاستفادة من التجارب الدولية الرائدة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، يومي 10/9نوفمبر 2016.

[2]– بلحمري خيرة، حفصي بونبعيو ياسين، ص212.

أولا : ضعف تغلغل تكنولوجيا الإعلام والاتصال في القطاع السياحي

إن علاقة تكنولوجيا الإعلام والاتصال بالسياح على مستوى الولاية ضعيفة في الوقت الذي

أصبحت مطلبا أساسيا للتنمية السياحية تفرضها الأوضاع الراهنة.

ثانيا تدهور الوضع الأمني

إن المرحلة التي مرت بها التسعينات من تدني المستوى الأمني وتدهور الوضع السياسي أدى إلى عزوف السياح عن القدوم إلى الجزائر، فرغم تحسن الوضع الأمني حاليا ليصبح أحسن من دول الجوار إلا أن عزوف السياح الأجانب لا يزال واضحا وذلك للأسباب سالفة الذكر.

ثالثا: تسيير وتنظيم غير متكيف مع السياحية العصرية

وتتمثل فيما يلي:

1- غياب أدوات التقييم، ومتابعة تطور السياحة على الصعيد الوطني والدولي.

2- المبالغة في إجراءات استخراج التأشيرات والدخول.

3- طريقة تسيير غير متكيفة مع السياحة العصرية.

رابعا: عجز كبير في تسويق وجهة الجزائر

وتشمل ما يلي :[1]

1-ضعف الاتصال الداخلي والخارجي، وضعف في التعاون بين مختلف القطاعات، والشركات في قطاع السياحة عدم وجود أدوات للإعلام للتسويق الإستراتيجي على النشاط السياحي.

2-وسائل ترقية متآكلة وغير مؤهلة (قديمة) لا تتماشى الاتصال الحديث.

3-لوحات إشهارية غير كافية وعادية وغير متكيفة مع التسويق الجواري.

4-ضعف تسويق الوجهة الجزائرية.

[1]-سامية زواغي، زهوة خلوط، قطاع السياحة بين المؤهلات والمعوقات في ولاية البويرة الملتقى الدولي الرابع حول القطاع الخاص ودوره في تنمية السياحة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أكلي محمد أولحاج البويرة، الجزائر يومي 27 28 / 09 / 2015، ص 14.

5-عدم وجود تنظيم الوكالات السفر وعدم وجود ميثاق يحكم المهنة.

6-أنشطة موجهة نحو السياحة الموفدة إلى الخارج (80%) عمرة وأسفار نحو الخارج، 10 % استقبال لوكالات الجنوب و(10%)حجز التذاكر.

خامسا: ضعف نوعية المنتوج وخدمات السياحة الجزائرية المحلية

انعدام النظافة والصيانة للفضاءات العامة والخاصة، غياب خدمات جذابة وأعمال الإبراز المنتجات.

سادسا: ضعف نوعية النقل وتدني خدماتها

عدم القدرة على خدمات نقل كمية ونوعية متكيفة مع الطلب، زادت حدة من خلال إضافة التسعيرة المبالغ فيها مقارنة مع الممارسات الدولية، سوء الربط الجوي باتجاه الجنوب يضاف إليه عد التنسيق في رحلات الربط عند المغادرة باتجاه الخارج[1].

[1]- سامية زواغي، زهوة خلوط، قطاع السياحة بين المؤهلات والمعوقات في ولاية البويرة الملتقى الدولي الرابع حول القطاع الخاص ودوره في تنمية السياحة ، المرجع السابق، ص15.

المبحث الثاني: السياسة الاستثمارية السياحية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 و 2030

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بمثابة الطموح الذي يسعى لجعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز قادرة على منافسة الدول الرائدة في هذا المجال، لأنه يترجم وجهة نظر الدولة للتنمية السياحية على المدى القصير، المتوسط والطويل، ولقد خضع هذا المخطط لعدة تطورات فهو لم يكن مخططا واحدا بل تجسيد في عدة مخططات وهذا ماسنتناوله في المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي لآفاق 2025

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية، فهو أداة تترجم إرادة الحكومة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية ووضعها في خدمة القطاع السياحي، وذلك بغية تنويع مصادر الاقتصاد الوطني ووتقليل الاعتماد النفطي والغازي، حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يعد بمثابة الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين والقطاعات والمناطق عن مشروعها الطويل الأجل[1].

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي لآفاق 2025

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية هو جزء لا يتجزأ من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية **SNAT2025** الذي يبرز الكيفية التي تعتزم الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي العدالة الاجتماعية الفعالية الاقتصادية، الدعم الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة على مستوى البلاد بالنسبة للعشرين سنة المقبلة، وانطلاقا من هذا فإن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية **SDAT** هو أداة تترجم

[1]–يحياوي خديجة، "قراءة تحليلية للمخطط التوجيهي آفاق 2025"، مجلة دولية محكمة معارف، العدد 22 ، سنة 2017 ص 119.

إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية، الثقافية والتاريخية للبلاد ووضعها في خدمة السياحة في الجزائر قصد الارتقاء بها درجة الامتياز في المنطقة الأورومتوسطية[1].

وقد كان نتيجة مرحلة طويلة من البحوث والتحقيقات والخبرات فالمشرع طبقا للمادة الأولى من القانون 2001 اعتمد سياسة عقلانية من جهة وحذرة من جهة أخرى، حيث تأخر الشروع في إعداده إلى سنة 2007، بدأ سريانه سنة 2008 وهو ساري إلى غاية 2025 له خلفيات وله أبعاد، بالإضافة إلى أن القانون رقم 10-02 نص في مضمونه على أنه يتم تحضير وإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بناء على 17 وثيقة يوجد ضمن المخططات القطاعية له المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وقد تناولته بعد ذلك المنظومة التشريعية السياحية، فالقانون 03-01 ذكر في نصوصه المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وجعل منه مرجعا لكل نشاط من أنشطة التنمية السياحية، كما كان لذلك القانون عدة أبعاد لتلبية حاجات المواطنين وتطلعاتهم في مجال السياحة والترفيه والاستجمام والتسلية، وألزم بضرورة مسايرة المواصفات المحددة في هذا المخطط عند القيام بإنجاز المنشآت السياحية، كما شدد على ضرورة الاستغلال المنظم المناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية[2].

الفرع الثاني: تقييم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2025

بما أن هذا المخطط له رؤى مستقبلية فهذه الأخيرة قد تحققت من الناحية النظرية لتبقى غائبة على أرض الواقع لفترة طويلة ونقصد بهذا الأقطاب السياحية أن هذا المخطط لا ينظر للسياحة من منطلق أنها قطاع نشاط فقط وإنما يعتبرها صناعة حديثة تعد أولوية وليست مجرد خيار، وتعد الدعامة الأساسية لجعل الجزائر

---

[1]-حسان بخيت، "التهيئة السياحية مدخل استراتيجي لتحقيق التنمية بمناطق التوسع السياحي في الجزائر-دراسة حالة منطقة التوسع السياحي ماينيس بتنس (الشلف)"، مجلة الاقتصاد والمالية، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي ،الشلف، الجزائر ، ، المجلد 9، العدد 1، سنة 2023، ص2.

[2]-بعبع الهام، فردي كريمة، "دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار"، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، مجلة القانون العقاري، مجلد 09، عدد 01، مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة، سنة 2022، ص 38.

مقصدا سياحيا بامتياز تشترط فيها أن تكون وجهة سياحية مستدامة تنافسية متجددة أصلية ونوعية، ويتكون كل قطب سياحي من مكونات يتم تحديدها وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، وقد تم تحديد 7 أقطاب سياحية، ولتتجسد هذه الأقطاب لابد أن التجاوز مرحلة تحضير الملفات واتخاذ القرارات وإضاعة المزيد من الوقت على حساب مشروع جدي وطموح هدفه الأول والأخير ترقية النشاطات السياحية وخدمة التنمية السياحية.

إن ما لفت انتباهنا هو المفارقات القانونية التي وقع فيها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بسبب تخطيط سياحي اتسم بالتوقف تارة والتقطع وعدم الاستمرارية تارة أخرى أولها الفراغ القانوني الذي وقعت فيه الجزائر لمدة 8 سنوات بدءًا من تاريخ نهاية آفاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 1980 أي من سنة 2000 إلى غاية 2008 تاريخ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الثاني الذي تم إعداده سنة 2007 ويمتد إلى آفاق 2025، وهذا الفراغ كان له آثار سلبية على مناطق التوسع والمواقع السياحية من الناحية القانونية وحتى الميدانية.
وثاني مفارقة قانونية تتجلى في كون المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة تنفيذية للمخطط الوطني التهيئة الإقليم وبالتالي يجب أن يكون الأول موافقا وغير متعارض مع الثاني هذا من جهة، من جهة ثانية يجب أن يكون الثاني أسبق في التطبيق والسريان من الأول وهذه هي الهفوة القانونية التي وقع فيها المشرع إذ هل يعقل أن تنفذ الأداة وتسري قبل مصدرها وأصلها؟[1]

المطلب الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأفاق2030 SDAT

لقد سمح التشخيص والتدقيق اللذان أنجزا في إطار إعداد المخطط التوجيهي **SDAT 2030** بتحديد التوجيهات الكبرى للصناعة العالمية والسياحية وإبراز القدرات والرهانات السياحية الكبيرة لبلادنا، وسنتطرق لتعريفه وآلياته الخمس للنهوض بالعقار السياحي لآفاق 2030.

[1]–بعبع الهام، فردي كريمة، المرجع السابق، ص39، 40.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأفاق2030 SDAT

يعد هذا المخطط جزءا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم **SNAT2030**، المنصوص عليه في القانون 2001 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وهو المشروع الذي تستمد الدولة منه مشروعها السياحي الإقليمي مع أفاق2030، فهو أداة تترجم إرادة الدولة الرامية إلى تثمين مؤهلاتها السياحية الطبيعية الثقافية والسياحية ووضعها في خدمة السياحة في الجزائر بجعلها ذات أولوية لبناء قاعدة اقتصادية صلبة، وتعلنه إلى كافة المتعاملين والفاعلين في كافة القطاعات والأنشطة والجماعات المحلية[1]، في هذا الإطار لابد أن تنطلق التنمية السياحية من المستوى المحلي أولا ومن ثم تنتشر عبر كامل التراب الوطني، فكل ولاية تقوم مديرية السياحة فيها بتحديد والتعريف بالمؤهلات الطبيعية والثقافية والسياحية بالإضافة إلى ضرورة وضع التوجهات الاستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار التنمية المستدامة للولاية، لذلك ركز هذا المخطط على عنصر الاستثمار في المؤهلات الطبيعية والثقافية التي تزخر بها الولاية للنهوض بالقطاع السياحي على المستوى المحلي، ومن ثم على المستوى الوطني، وهذا يعد عاملا مشجعا لعودة الجزائر إلى الساحة الدولية السياحية ويعزز موقعها.

الفرع الثاني: الآليات الخمس للنهوض بالعقار السياحي الآفاق 2030

يرتكز المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030 على خمس آليات هي:

أولا: مخطط وجهة الجزائر

تعاني الجزائر من بعض الدهنيات السلبية ومن غياب إستراتيجية واضحة للاستثمارات السياحية[2]، وقد انعكست الظروف الأمنية التي عاشتها الجزائر خاصة

[1]–الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية WWW.mta.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 20 أفريل 2024، على الساعة 15:44.

[2]- Les objectifs assignés a terme a cette stratégie, portent essentiellement sur l'augmentation des capacités d'hébergement la réhabilitation et la mise a niveau du parc hôtelier existant la diversification de l'offre, l'amélioration de l'image, l'intention de la destination Algérie dans les circuits touristiques internationaux, Et l'ajustement des flux et la diversification de la recette dans les diviseurs.Voir B. Benouaret, Zone d'expansion touristique en Algérie, op-cit page 01..

في سنوات العشرية السوداء سلبا على الترويج، والاستثمار السياحي بها، وبقيت الصورة السوداوية تلاحقها، لكن بعد استرجاع الأمن والاستقرار بات من الضروري ترقية صورتها السياحية التي طالما اتصفت بالأصالة الابتكار والتنوع، ولأجل ذلك تبنت السلطات العمومية في الدولة مخططا لتحسين والترويج لصورة الجزائر السياحية يستند إلى ما يلي:

1- تثمين الجزائر كوجهة سياحية من أجل تحسين سمعة وتنافسية الجزائر[1].

2- وضع الاستراتيجيات لتسويق المنتوج السياحي الجزائري.

3- ترقية وسائل الاتصال والمعلومات لتوظيفها في السياحة.

4- خلق نظام دائم لمتابعة القطاع السياحي.

ثانيا: تطوير أقطاب الامتياز السياحي

بغية جعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز تقوم على تنافسية مثمرة، جعل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 من أقطاب الامتياز السياحي،[2] أداة فعالة لاستغلال مؤهلاتها الطبيعية والثقافية التي تسمح باستقطاب السياح، وهي وسيلة للتنمية السياحية من خلال هيكلتها، ويعتبر القطب السياحي تركيبة في مساحة جغرافية معينة من مؤهلات ونشاطات سياحية ذات نوعية منسجمة ومتكاملة مع مشاريع التنمية الإقليمية.

وقد تم تعيين 07 أقطاب سياحية وزعت من خلال القرى السياحية للامتياز كما يلي[3]:

1- القطب السياحي شمال شرق يضم القرى السياحية للامتياز عنابة الطارف، قالمة، سكيكدة سوق أهراس، تبسة.

---

[1]- Le pole touristique est une combinaison sur un espace géographique donné de villages touristique d'excellence (équipement d'hébergement et de loisirs) ;d'activités touristique et circuit touristiques,en synergie avec un projet de développement territorial, il répond à la demande d'un marché et doit avoir une autonomie suffisante pour pouvoir rayonner à l'échelle national et/ou international , Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement du tourisme livre 2,2008.

[2]-المصدر وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الخامس، المشاريع ذات الأولوية للسياحة، جانفي 2008.

[3]-بعبع إلهام، فردي كريمة، ص41، 42.

2- القطب شمال وسط يضم القرى السياحية للامتياز الجزائر تيبازة بومرداس البليدة، شلف، عين الدفلى ، المدية ،البويرة، تيزي وزو، بجاية.

3- القطب شمال غرب يضم القرى السياحية للامتياز مستغانم وهران معسكر، عين تيموشنت، سيدي بلعباس، غليزان، تلمسان.

4- القطب جنوب شرق يضم القرى السياحية للامتياز الواحات غرداية بسكرة، الوادي المنيعة.

5- القطب جنوب غرب يضم القرى السياحية للامتياز توات القرارة طرق القصور، تيميمون بشار.

6- القطب الجنوب الكبير يضم القرى السياحية للامتياز طاسيلي تاجر ايليزي الهقار جانت.

7- القطب السياحي للامتياز الجنوب الكبير : يضم أدرار، تمنراست.

إن هذه الأقطاب السياحية تعد نقطة ارتكاز لتطور النشاط السياحي وضمان انتشاره ليغطي كافة الإقليم، ومن ثم خلق تنوع سياحي يتناسب مع ما تملكه الجزائر من مقومات طبيعية ومادية، عن طريق إنشاء مجموعة من القرى السياحية بما يكفل تنمية مستدامة للعقار السياحي.[1]

ثالثا: مخطط النوعية الجودة السياحيةPQTA

يطمح مخطط جودة السياحة الجزائرية إلى توحيد جميع المهنيين الجزائريين في قطاع السياحة من خلال الانتهاج الارادي للجودة، الحريص على تلبية حاجات الزبائن وإرضائهم، وطنيين وأجانب، وتم إعداد مخطط جودة السياحة الجزائرية مع المهنيين ومن أجل المهنيين، طبقا للمعايير الدولية، يسمح مخطط الجودة بتحديد المسار من أجل التحسين التدريجي للخدمات والحصول على العلامة التجارية جودة السياحة الجزائر، ويرتبط مخطط جودة السياحة الجزائرية بالنقاط التالية:

- تأسيس العلامة التجارية جودة السياحة الجزائر.
- تدعيم كفاءات الموارد البشرية.

[1]-بعبع الهام، فردي كريمة، ص42.

- تنظيم الانشطة السياحية .
- تحديث البنى التحتية.

ويهدف مخطط الجودة إلى دعم التنافسية الوطنية من خلال:

1- إدراج مفهوم الجودة في جميع مشاريع تنمية المؤسسات السياحية .
2- بلوغ أفضل مهنية في جميع قطاعات العرض السياحي الوطني.
3- تثمين المناطق السياحية الوطنية وثرواتها المحلية.
4- خلق ديمومة العرض السياحي الجزائري من خلال تحسين صورة جودة الخدمات للزبائن الوطنيين والأجانب.
5- إفادة المؤسسات السياحية الملتزمة بانتهاج مسار الجودة، وذلك بتوفير الوسائل الملائمة لتحقيق تنميتها وخاصة بمرافقتها في عمليات التجديد وإعادة التأهيل والتحديث والتوسيع والتكوين.
6- ضمان ترويج متزايد للمتعاملين المنخرطين في الجودة من خلال إدماجهم في شبكة المؤسسات الحاملة للعلامة التجارية "جودة السياحة الجزائر" وضمان اندماج أحسن في المجال التجاري وتموقع أفضل.[1]

كما يهدف هذا المخطط إلى تحسين نوعية العرض السياحي ورفع مستوى الاحترافية والانفتاح،[2]مع تحسين صورته داخليا وخارجيا، من خلال إشراك كل الجهات الفاعلة في قطاع السياحة من فنادق وكالات السياحة والأسفار، كما يحرص على تلبية احتياجات السياح سواء كانوا أجانب أو محليين وتحسين مستوى الخدمات المقدمة لهم.

ويطمح هذا المخطط إلى الحصول على العلامة التجارية الجودة السياحة في الجزائر وتنظيم الأنشطة السياحية، بالإضافة إلى تدعيم الكفاءات البشرية وتحديث

[1]- الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية www.mta.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 20 أفريل 2024، على الساعة 16:12.

[2]-www.mta.gov.dz//ar//hndex.php/régimes.davantage/مخطط جودة السياحة الجزائرية على الموقع الإلكتروني تاريخ الاطلاع: 21 أفريل 2024، على الساعة 11:31.

البنى التحتية للوصول إلى تثمين المناطق السياحية، ودعم التنافسية فيها عن طريق إنشاء المشاريع السياحية، وخلق ديمومة للعرض السياحي وتحسين جودة الخدمات للزبائن، مع ضمان مرافقة لأصحاب المنشآت السياحية خلال عمليات التجديد والتحديث والتوسيع والتكوين، واتباع خطة الترويج للمتعاملين المنخرطين في الجودة بإدماجهم في شبكة المؤسسات العاملة للعلامة التجارية "جودة السياحة الجزائرية[1]"، كما يمكن من كسب ورقة النجاح للنهوض بالثروات الوطنية والخصوصيات الإقليمية والمحلية بإنشاء مصدر هام لخلق مناصب شغل والحد من البطالة، ومن أجل تحقيق أهداف هذا المخطط يتم التركيز على استعمال تكنولوجيا الإعلام والاتصال، والاستفادة منها للارتقاء بنوعية الخدمات السياحية، بالإضافة إلى مواكبة التطور الحاصل في هذا المجال، ويشمل مخطط النوعية السياحية تحسين النوعية وتطوير العرض السياحي مع حث المتعاملين في القطاع السياحي على العمل بإجراءات نوعية، مع نشر صورة الجزائر وترقيتها كوجهة سياحية.

رابعا: مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص

إن الوصول إلى قطاع سياحي فعال في أدائه ومتميز بإنجازاته مهمة يتقاسمها كل من القطاعين العام والخاص لعقود الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص هو مفهوم حديث ظهر في مطلع التسعينات في بريطانيا، وهو اتفاق يعهد بمقتضاه شخص عمومي إلى شخص أو مجموعة من الأشخاص الخاصة بمهمة شاملة تتعلق بتمويل وتصميم وإنجاز أو تغيير وصيانة واستغلال وتشغيل المنشآت والتجهيزات التي تتطلبها حاجة الشخص المعنوي مقابل مبالغ مالية تلزم الإدارة بدفعها، ورسوم يتم استخلاصها من المستعملين على أن ترجع ملكية ما تم انجازه إليها بالقضاء المدة المتفق عليها، والهدف من وراء إنشاء مثل هذه العقود هو تلبية حاجة الاستثمار في مواجهة القيود المتعلقة بحجم الإنفاق في المالية العمومية ونسبة العجز والتداين العمومي، ومن أمثلة الشراكة الفنادق المبنية على التعاون

[1]-43 Benmouiza Messaoud, Le rôle du tourisme pour atteindre les objectifs de développement durable dans le tourisme mondial ORapports de l'organisation – Le cas de l'Algérie -, Refaad Global journal of Economics and Business – Vol 04, No 03, 2018, p390.

المتبادل بين الدولة والخواص حيث تعمل الدولة بالتعاون مع جماعاتها المحلية على توفير البنية التحتية ألا وهي الوعاء العقاري المراد استغلاله سياحيا، وهي بذلك تعمل كمنظم وحارس، بينما يضمن القطاع الخاص أساسيات الاستثمار والاستغلال، ويبدو ذلك جليا في عملية البناء وإقامة المنشآت السياحية من فنادق قرى ومركبات السياحية المطاعم، توفير النقل.... إلخ [1]لذلك يتحتم على الدولة إعادة الاعتبار للقطاع الخاص كشريك استراتيجي للنهوض بالقطاع السياحي وازدهاره، كما أن المستثمر في القطاع الخاص لا يغريه الاستثمار في المناطق البعيدة عن المدن، لأنه لن يعطي مردودا سريعاً وكبيرا، ويتطلب مبالغ هائلة، لذلك يجب أن يتدخل القطاع الخاص ويسهل الأمر عليه بأن يتكفل بتمويل البني الفوقية من فنادق ومدن وقرى سياحية لدفعه للبدء في بناء مشاريعه السياحية وتجسيدها، وفي المقابل لابد أن تتحمل الدولة قسط من عبء الاستثمارات ذات الفائدة العامة من البني التحتية، كالمواصلات النقل تعبيد الطرق، محطات الكهرباء فاسحة المجال للقطاع الخاص ليستثمر في مشاريع الابواء، لكن في المقابل لابد أن يكون هناك تنسيق بين الحكومة والقطاع الخاص.

ومن أهداف مخطط الشراكة ما يلي[2]:

صيانة الثروة الطبيعية والبيئية، وتسهيل الوصول إلى المواقع السياحية والقرى السياحية من حيث النظافة المياه، التطهير الطاقة، تحسين بوابات الدخول إلى التراب الوطني وجعلها أكثر جاذبية كالموانئ المطارات والمناطق الحدودية، وتحسين النوعية بالتكوين المستمر، وتعميم السياحة لتشجيع الخدمات النوعية والسرعة.

هذه الأهداف المسطرة لن تتحقق إلا بتخلي الدولة عن هيمنتها المركزية واحتكار التسيير وإعطاء الفرصة للهيئات المحلية عن طريق تفويض الاستثمار السياحي من أجل العمل في شكل منظم حتى تلج باب المنافسة الدولية وترتقي إلى مصاف البلدان الأكثر استقطابا للسياح، ومقتدية كذلك بدول الجوار، وفي إطار

[1] -Schema directeur d'amenagement touristique "SDAT 2025", livre02, le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristique, prlortaires, janvier 2008, p50,51

[2] - Schema directeur d'amenagement touristique "SDAT 2025", livre02, le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristique, prlortaires, janvier 2008, p51,52.

الشراكة بين مؤسسات الدولة والأطراف الفاعلة تم إنشاء عدة جمعيات ناشطة على المستوى الوطني والمحلي وكلها تلقى الدعم من وزارة السياحة، كما تم عقد اتفاقيات شراكة مع الوزارات لتفعيل القطاع السياحي لكن ما يلاحظ على الشراكة بين القطاع العام والخاص أن نتائجها لم تتماشى مع التصورات المرسومة ولم تحقق النتائج المرجوة.

خامسا: مخطط تمويل السياحة:

يهدف مخطط تمويل السياحة دعم النشاطات السياحية ومرافقة الشريك المرقي والمطورة والمتعاملين والمستثمرين المحليين والأجانب، وتعد إشكالية التمويل من أكبر العراقيل التي تواجه تنفيذ خطة التنمية السياحية التي يسعى الاستثمار السياحي لتحقيقها، لأن هذا الأخير لا بد أن يستند إلى وجود مصادر تمويلية كفيلة بتوفير رؤوس الأموال الضرورية لذلك أضحت مرافقة الدولة حتمية لتأمين مصادر التمويل المختلفة التي سوف تحول دون توقف المشاريع وزوالها كما تم إبرام اتفاق شراكة بين وزارة السياحة والصناعة التقليدية مع البنوك التجارية العمومية لتوفير صيغ التمويل التي تتلاءم وطبيعة المشاريع السياحية وهي: القرض الشعبي الوطني **(CPA)**بنك التنمية المحلية **(BDC)** الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **(**El Djazair Investissement**) صندوق الاستثمار**،(BADR)، **بنك الفلاحة والتنمية الريفية** (**CNEP)** ، صندوق الضمان**(FGAR)** [1].

ومن أجل تسهيل عمليات التمويل تقرر بموجب هذه الاتفاقيات :

1- **FGAR** يقدم ضمانات فيما يخص المشاريع السياحية للبنوك في إطار تمويل اقتناء التجهيزات الفندقية، ولوازم المؤسسات السياحية .

2- الجزائر للاستثمار: يساهم بنسبة تصل إلى 49% دون فوائد في المشاريع السياحية.

[1] - Schema directeur d'amenagement touristique "SDAT 2025", livre02, le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristique, prlortaires, janvier 2008, p57,58.

3-تخفيض نسبة الفوائد على القروض البنكية الموجهة للاستثمار السياحي والفندقة إلى 3% و 4.5 من نسبة الفائدة المطبقة على جل المشاريع في ولايات الجنوب والشمال.

4-تمديد فترة القروض إلى مدة أطول تصل إلى غاية 12 سنة لتتلاءم مع طبيعة الاستثمار السياحي.

5-دراسة الملفات الخاصة بالقروض في أجل لا يتعدى 60 يوما كحد أقصى.

تحمل الدولة لأعباء تهيئة مناطق التوسع السياحي (**ZET**) وإن كانت قد تراجعت له بموجب قانون المالية لسنة 2018 بمنحة للمستثمرين، وبالرغم من ذلك تبقى إشكالية التمويل ما يعكر صفو المستثمر، فلما لا يتم استحداث آلية جديدة مواكبة للمستجدات الراهنة لتمويل المشاريع السياحية تسمى ببنك الاستثمار السياحي[1].

[1] Schema directeur d'amenagement touristique "SDAT 2025", livre02, le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristique, prlortaires, janvier 2008, p5.8

ملخص الفصل الثاني

إن التهيئة السياحية مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها، فمخطط التهيئة السياحية هو أداة لتهيئة الإستثمار في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تعبر بها الدولة عن إرادتها في تطوير هذا القطاع، حيث تتم تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية حسب مواصفات مخطط **SDAT** الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة كما يتضمن نظاما يتعلق بحقوق البناء والإرتفاقات ومخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية، كما يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق القابلة للبناء والتعمير وبرنامج النشاطات المزمع إنجازها وكذلك الناطق التي يجب حمايتها ويمر بمجموعة من المراحل لإعداده وتنفيذه، حيث يواجها القطاع عدة معيقات تتطلب تدخلات متعددة من الجهات المختصة لتحقيق الأهداف المرجوة بحلول عام 2025 – 2030.


الخاتمة

وختامًا تبين لنا أن الإطار القانوني للعقار السياحي من بين أهم المسائل التي أولاها المشرع الجزائري اهتماما كبير منذ الاستقلال، ومن أجل تكريس هذا الاهتمام أصدر العديد من النصوص القانونية، المتعلقة إما بتحديد المقصود بالعقار السياحي مع تعداد مكوناته، وإنشاء الهيئات التي تسند لها وظيفة الرقابة والتسيير، كذلك المقصود بالتهيئة السياحية مراحل إعداد وتنفيذ مخطاطاتها والمخططات التوجيهية لآفاق 2025و 2030 وآليات النهوض بالعقار السياحي، إن العمل على ترقية السياحة والإقتصاد الوطني كلها عوامل تجعل من العقار عنصرا حيويا لتحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، من أجل ذلك أورد المشرع أحكاما جديدة تخص العقار السياحي من أجل تفعيل دوره في الإستثمار عن طريق سن إجراءات جديدة لتحديد مناطق التوسع السياحي وكذا أحكام تسييرها وتهيئتها تمهيدا لاستثمارها ولا يتأتى ذلك إلا بإعداد مخطط التهيئة السياحية ومع ذلك فإن هذا الإجراء أصبح عائقا أمام الإستثمار السياحي حيث يمنع أي استغلال أو استثمار للعقار السياحي خارج أحكام هذا الأخير وأدت الوضعية إلى عزوف الكثير من المستثمرين للذهاب إلى مناطق التوسع السياحي والبحث عن عقارات خارج مناطق التوسع مما أدى ينتج عنه الخروج عن أهداف المخطط التوجيهي للتهئية السياحية، ومن خلال ما سبق نستخلص نتائج منها:

أولا: النتائج

1- على الرغم من أن العقار السياحي عبارة عن عقار يشغل مساحة أرضية يتمتع بمجموعة من المعطيات التي تجعل منه قبلة سياحية إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا شاملا للعقار السياحي وإنما اكتفى بذكر مكوناته.

2- تتعدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي بين الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص.

3-تجديد الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي من كل الإعتداءات وذلك باستحداث الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

4-الاعتماد على عقود الإمتياز والرخص كطرق للإستغلال الامثل للعقار السياحي.

5-ثقل الإجراءات المتعلقة بإعداد مخطط التهيئة، والذي من دونه لا يكمن إنجاز مشاريع استثمارية داخل مناطق التوسع السياحي لأنه يحتاج لأكثر من سنة ونصف من أجل إعداد الدراسة ثم تتم الموافقة عليه من طرف الإدارة لتبدأ عملية التأهيل وبعد ذلك يمنح للمستثمرين من أجل استغلاله.

6-الهفوة القانونية التي وقع فيها المشرع الجزائري كون المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة تنفيذية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وبالتالي يجب أن يكون الأول موافقا وغير متعارض مع الثاني هذا من جهة ، ومن جهة ثانية يجب أن يكون الثاني أسبق في التطبيق والسريان من الأول، فهل يعقل أن تنفذ الأداة وتسري قبل مصدرها وأصلها.

7-المفارقة القانونية التي وقع فيها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بسبب تخطيط سياحي اتسم بالتوقف تارة والتقطع وعدم الاستمرارية تارة أخرى، أولها الفراغ القانوني الذي وقع فيه الجزائر مدته 08 سنوات من سنة 2000 إلى سنة 2008 هذا الفراغ كان له آثار سلبية على مناطق التوسع والمواقع السياحية.

ثانيا: التوصيات المقترحة

1- يجب إعادة النظر في إجراءات إعداد هذه المخططات للإسراع في وتيرة منح المشاريع وإنجازها وتحقيق كل الأهداف .

2- ضرورة تجسيد منظومة تشريعية تتسم بالمرونة والمتانة وقابلة للتكيف مع المستجدات، لأن ذلك يعد مؤشرا على قوة وقدرة العقار السياحي على التأقلم.

3- ضرورة مراجعة أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

4- لا بد من احترام القيود الواردة في قانون التهيئة والتعمير من رخص وشهادات، بالإضافة إلى القيام بدراسات التأثير البيئي باعتبار المشروع السياحي من المنشآت المصنفة.

5- مراجعة النصوص القانونية القديمة وتحيينها .

6- ضرورة التخلص من الضبابية التي تلف طرق منح الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، و ما ينتج عنه من تحويل لوجهتها السياحية

ضاربا بعرض الحائط ما يقتضيه مخطط التهيئة السياحية، وما تفرضه حماية هذه المناطق.

7- نشر الوعي للتحسيس بأهمية العقار السياحي فهو مسؤولية الجميع دولة وخواص.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

I. الأوامر:

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني. (ج، ر، عدد 78 المؤرخة في 30سبتمبر 1975)، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 83-01، المؤرخ 29 جانفي 1983، (ج، ر، عدد05، المؤرخة في 01 فيفري 1983)،

2- الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، (ج ر، عدد 47 صادر في 22 أوت 2001)، المعدل و المتمم.

II. القوانين:

1- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 18نوفمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج، ر، عدد 52، المؤرخة في1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، (ج، ر، عدد44، المؤرخة في 03 أوت 2008)،

2- القانون 99-01، المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، (ج، ر، عدد 02، الصادرة في 10 جانفي 1999)

3- القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، (ج، ر، عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003).

4- القانون 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، (ج، ر، عدد11، المؤرخة في 19 فيفري 2003)، المعدل والمتمم،

5- القانون 05-12، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، (ج، ر، عدد 60، الصادرة في 04 سبتمبر 2005)، المعدل والمتمم.

6- القانون 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، (ج، ر، عدد44، المؤرخة في 03 أوت 2008).

7- القانون 11-02، المؤرخ في 05 جانفي 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة،(ج، ر، عدد01، المؤرخة في 09 جانفي 2011).
8- القانون 16-09، المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار (ج. ر رسمية، العدد 46، الصادرة في 3 أوت 2016)، المعدل والمتمم.

III. المراسيم:

1- المرسوم الرئاسي رقم 21-440، المؤرخ في 07 نوفمبر 2021، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، (ج، ر، عدد 86 الصادرة في 11 نوفمبر 2021).
2- المرسوم التنفيذي رقم 85-14، المؤرخ في 26 جانفي 1985، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، (ج، ر، عدد05، الصادرة في 27 جانفي 1985)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138، المؤرخ في 26 ماي 2001، (ج، ر، عدد 30، الصادرة في 27 ماي 2001).
3- المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، (اج، ر، عدد 44، الصادرة في 02 نوفمبر 1988)، المعدل والمتمم.
4- المرسوم التنفيذي رقم 94-39، المؤرخ في 25 جانفي 1994، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، (ج، ر، عدد05، الصادرة في 26 جانفي 1994)، المعدل والمتمم.
5- المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 47، المؤرخ في 01 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، (ج، ر، عدد 10، الصادرة في 05 مارس 2000)، المعدل والمتمم.
6- المرسوم التنفيذي رقم 2000-132، المؤرخ في 11 جوان 2000 ، يحدد كيفيات اعتماد مسير مؤسسة فندقية وشروط ذلك، (ج، ر، عدد 35، الصادرة في 18 جوان 2000).

7- المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كيفيات وضع بنك المعطيات للسياحة، (ج، ر، عدد 15، الصادرة في 14 مارس 2004).

8- المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13 أفريل 2004، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، (ج، ر، عدد 24، الصادرة في 18 أفريل 2004).

9- -المرسوم التنفيذي رقم 04-274، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، (ج، ر، عدد 56، الصادرة في 05 سبتمبر 2004).

10- المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 جوان 2006 ، المحدد لشروط ممارسة النشاط والدليل في السياحة وكيفيات ذلك،(ج، ر، عدد 42، الصادرة في 25 جوان 2006).

11- المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فيفري 2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، (ج، ر، عدد13، الصادرة في 21 فيفري 2007)، المعدل والمتمم.

12- المرسوم التنفيذي رقم 08-04، المؤرخ في 19 جانفي 2008، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية، (ج، ر، عدد 03، الصادرة في 20 جانفي 2008)، المعدل والمتمم.

13- المرسوم التنفيذي رقم 15-78، المؤرخ في 02 مارس 2015، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، (ج، ر، عدد 12، الصادرة في 08 مارس 2015)، المعدل والمتمم.

14- المرسوم التنفيذي 16-05، المؤرخ في 10 جانفي 2016، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، (ج، ر، عدد 02، الصادرة في 13 جانفي 2016)، المعدل والمتمم.

15- المرسوم التنفيذي رقم 17-104، المؤرخ في 05 مارس 2017، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، (ج، ر، عدد 16، الصادرة في 08 مارس 2017).
16- المرسوم التنفيذي رقم 19-166، المؤرخ في 29 ماي 2019، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، (ج، ر، عدد 37، الصادرة في 09 جويلية 2019)، الملغى.
17- المرسوم التنفيذي رقم 21-400، المؤرخ في 21 أكتوبر 2021، الذي يحدد صلاحيات وزير السياحية والصناعة التقليدية والعمل العائلي، (ج، ر، عدد 81، الصادرة في 24 أكتوبر 2021).
18- المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها،(ج،ر، عدد 85، 30ديسمبر 2023).

ثانيا: قائمة المراجع

I. المؤلفات:

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (د ط)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
2-رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، ط01، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
3-منى طيار، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي، ط1، دار النشر ألفا للوثائق، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، الجزائر ، 2024 .

II.المقالات:

1- بلحمري خيرة، حفصي بونيعيو ياسين، مؤشرات ومعوقات القطاع السياحي في الجزائر وآليات تفعيله لتنمية الاقتصاد الوطني في ظل التحولات الاقتصادية، مجلة الاقتصاد والتنمية، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة يحيى فارس، مخبر التنمية المحلية المستدامة ، العدد 08، جوان 2017 ، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر.

2- مصطفى عثماني، "الاستثمار السياحي كآلية لتحقيق التنمية السياحية "، مجلة الاقتصاد الجديد، دورية متخصصة الصادرة عن المركز الجامعي مرسلي عبد الله، المجلد 02، العدد 17، تيبازة، سنة 2017.

3- يحياوي خديجة، قراءة تحليلية للمخطط التوجيهي آفاق 2025، مجلة دولية محكمة معارف، العدد 22 ، سنة 2017 .

4- خذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة،" الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة، الجزائر ، العدد 11 ، 2019 .

1- العايب ريمة ، النظام القانوني للعقار الاستثماري ، محاضرات ألقيت على طلبة سنة ثانية ماستر قانون أعمال، جامعة 8ماي 1945قالمة ،الجزائر 2021/2020.

2- محمد بوخريص، "مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية"، مجلة القانون والعقار، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة البليدة 2، المجلد 8 ،العدد03 ، مخبر القانون والعقار، الجزائر ،2021.

3- وردة دريش، "مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي –العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أنموذجا–"، البحوث والدراسات القانونية، المجلد 5، العدد 02، سنة 2021.

4- الحاج حاجي، محمد بوبكر، "الاستثمار السياحي في ظل برامج الاستثمارات العمومية في الجزائر مع الاشارة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية"، 2030 SDAT ، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة سيدي بلعباس، مجلة أبحاث ودراسات التنمية ، الجزائر، المجلد10، العدد01، جوان 2022.

5- بعبع الهام، فردي كريمة، دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، مجلة

القانون العقاري، مجلد 09، عدد 01، مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة، سنة 2022.

6- حسان بخيت، التهيئة السياحية مدخل استراتيجي لتحقيق التنمية بمناطق التوسع السياحي في الجزائر-دراسة حالة منطقة التوسع السياحي ماينيس بتنس (الشلف) ، مجلة الاقتصاد والمالية، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي ،الشلف، الجزائر ، المجلد 9، العدد 1، سنة 2023.

7- حمليل نوارة، ترشيد استغلال العقار السياحي لتحقيق تنمية إقتصادية مستدامة، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، تيزي وزو، مجلد 6، عدد 01، 2022.

IV- المداخلات:

1- الطيب داودي، عبد الحفيظ مسكين، الاستثمار السياحي في المناطق السياحية دراسة حالة ولاية جيجل، الملتقى الدولي بعنوان: الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي و26، 27 نوفمبر ،2014 سنة، المركز الجامعي تيبازة .

2- سامية زواغي، زهوة خلوط، قطاع السياحة بين المؤهلات والمعوقات في ولاية البويرة الملتقى الدولي الرابع حول القطاع الخاص ودوره في تنمية السياحة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أكلي محمد أولحاج البويرة، الجزائر يومي 27 28 / 09 / 2015.

3- عمر بوجمعية، بلال معوج، واقع وتحديات الاستثمار السياحي في الجزائر الملتقى العلمي الدولي حول الصناعة السياحية في الجزائر بين الواقع والمأمول نحو الاستفادة من التجارب الدولية الرائدة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، يومي 10/9نوفمبر 2016.

V- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ) أطروحات الدكتوراه:

1-عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025، أطروحة دكتوراه، العلوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 03، الجزائر، السنة الجامعية 2012/ 2013.

2-شرفاوي عائشة، السياحة الجزائرية بين متطلبات الاقتصاد الوطني والمتغيرات الاقتصادية الدولية، أطروحة دكتوراة، جامعة الجزائر3، 2015.

VI- المراجع باللغة الأجنبية:

1- Les objectifs assignés a terme a cette stratégie, portent essentiellement sur l'augmentation des capacités d'hébergement la réhabilitation et la mise a niveau du parc hôtelier existant la diversification de l'offre, l'amélioration de l'image, l'intention de la destination Algérie dans les circuits touristiques internationaux, Et l'ajustement des flux et la diversification de la recette dans les diviseurs.Voir B. Benouaret, Zone d'expansion touristique en Algérie, op-cit .

2- Le pole touristique est une combinaison sur un espace géographique donné de villages touristique d'excellence (équipement d'hébergement et de loisirs) ;d'activités touristique et circuit touristiques,en synergie avec un projet de développement territorial, il répond à la demande d'un marché et doit avoir une autonomie suffisante pour pouvoir rayonner à l'échelle national et/ou international , Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement du tourisme livre 2,2008.

3- Benmouiza Messaoud, Le rôle du tourisme pour atteindre les objectifs de développement durable dans le tourisme mondial ORapports de l'organisation – Le cas de l'Algérie -, Refaad Global journal of Economics and Business – Vol 04, No 03, 2018.

Schema directeur d'amenagement touristique "SDAT 2025", livre02, le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristique, prlortaires, janvier 2008.

VII- المواقع الإلكترونية:

1-الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية www.mta.gov.dz.

خلاصة الموضوع

ملخص:

تلعب كل من السياحة والعقار دورًا حيويًا ومتكاملًا في تعزيز الاقتصاد، حيث تسعى الدول لتطوير بنيتها التحتية لدعم السياحة باعتبارهما عنصرين أساسيين في دفع النمو الاقتصادي في الجزائر، إلا أن غياب نص قانوني محدد له وتحديد واضح لمناطق التوسع السياحي جعله غير مستغل بالكامل. ومع ذلك، أدركت الدولة الجزائرية أهمية هذا القطاع ووضعت إستراتيجية تمتد حتى 2025 و2030 تُعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية **SDAT**، بهدف تطوير القطاع السياحي كبديل مستقبلي لقطاع المحروقات، إلا أنه نظم استخدامه عبر مجموعة من التشريعات، مشددًا على ضرورة تنظيم استغلاله بشكل عقلاني لحماية هذا المورد الاقتصادي الهام. تم إنشاء هيئات متخصصة لتسيير العقار السياحي، وتوفير بيئة مشجعة للاستثمار من خلال تسهيلات قانونية، حيث أن **SDAT** يتطلب تخطيطًا محكمًا لحماية العقار السياحي ويشمل إعداد مخططات خاصة لمناطق التوسع السياحي. تهدف إلى تحسين الوجهة السياحية للجزائر وضمان استدامة الاستثمار السياحي. ومع ذلك، يواجه القطاع تحديات عديدة تتطلب تدخلات متعددة من الجهات المختصة لتحقيق الأهداف المرجوة بحلول 2025 و2030 .

الكلمات المفتاحية: العقار، السياحة، الاستثمار،SDAT ، SNAT.

Abstract:

Both tourism and real estate play a vital and complementary role in boosting the economy, as countries seek to develop their infrastructure to support tourism as two key elements in driving economic growth in Algeria, but the absence of a specific legal text and a clear definition of tourism expansion areas made it underutilised. However, the Algerian state recognised the importance of this sector and developed a strategy that extends to 2025 and 2030, known as the SDAT, with the aim of developing the tourism sector as a future alternative to the hydrocarbon sector, but it regulated its use through a set of legislations, stressing the need to rationally regulate its exploitation to protect this important economic resource. Specialised bodies have been established to manage tourism property and provide an environment conducive to investment through legal facilities, as SDAT requires careful planning to protect tourism property and includes the preparation of special plans for tourism expansion areas. It aims to improve Algeria's tourist destination and ensure the sustainability of tourism investment. However, the sector faces many challenges that require multiple interventions from the competent authorities to achieve the desired goals by 2025 and 2030 .

Keywords: Property, tourism, investment, SDAT, SNAT.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
شكر وعرفان	
إهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار النظري للعقار السياحي	
المبحث الأول: ماهية العقار السياحي	06
المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي	06
الفرع الأول: تعريف العقار السياحي	06
الفرع الثاني: أصناف العقار السياحي	09
الفرع الثالث :مكونات العقار السياحي	15
المطلب الثاني: دور العقار السياحي في تطوير الاستثمار	16
الفرع الأول: تعريف الاستثمار	16
الفرع الثاني: خصائص الاستثمار	18
الفرع الثالث: مقومات الاستثمار	19
المبحث الثاني: وسائل تنظيم العقار السياحي	20
المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني والمحلي	20
الفرع الأول: الهيئات المعنية في تسيير العقار السياحي على المستوى الوطني	20
الفرع الثاني: الهيئات المحلية المتدخلة في تنظيم العقار السياحي	28
المطلب الثاني: آليات استغلال العقار السياحي	30

الفرع الأول: عقود الامتياز هي أهم نماذج استغلال العقار الاقتصادي بصفة عامة والسياحي بصفة خاصة	31
الفرع الثاني: رخص الاستغلال	34
ملخص الفصل الأول	36
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للعقار السياحي	
المبحث الأول: مخطط التهيئة السياحية أداة لتهيئة الاستثمار في مناطق التوسع السياحي	39
المطلب الأول: مفهوم مخطط التهيئة السياحية	39
الفرع الأول: تعريف مخطط التهيئة السياحية	40
الفرع الثاني: مضمون وأهداف مخطط التهيئة السياحية	40
المطلب الثاني: إجراءات إعداد وتنفيذ مخطط التهيئة السياحية	43
الفرع الأول: مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية	43
الفرع الثاني: إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية	47
الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي التهيئة السياحية	48
المطلب الثالث: معوقات النهوض بالقطاع السياحي	49
الفرع الأول: المعوقات المتعلقة بالإدارة والعقار وأداء الجماعات المحلية والفساد الإداري	49
الفرع الأول: المعوقات الأخرى للقطاع السياحي	52
المبحث الثاني: السياسة الاستثمارية السياحية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 و 2030	55
المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي لآفاق 2025	55
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي لآفاق 2025	55
الفرع الثاني: تقييم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2025	56
المطلب الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأفاق SDAT2030	57

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأفاق SDAT2030	58
الفرع الثاني: الآليات الخمس للنهوض بالعقار السياحي الآفاق 2030	58
ملخص الفصل الثاني	66
الخاتمة	68
قائمة المراجع	72
فهرس الموضوعات	/