جامعة لونيسي علي– البليدة2
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

الآليات القانونية لاستغلال العقار في مجال الاستثمار السياحي المستدام

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في ميدان الحقوق والعلوم السياسية شعبة الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة.

من إعداد الطالب الباحث:
بوعبدالله موسى

إشراف الأستاذ:
أ.د العيشي عبدالرحمان

لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
أ.د/ حسن حميدة	أستاذ	جامعة البليدة – 2	رئيسا
أ.د/ العيشي عبد الرحمن	أستاذ	جامعة البليدة – 2	مشرفا ومقررا
د/ كلثوم حجوم	أستاذ	جامعة البليدة – 2	عضوا مناقشا
د/ هدى عمارة	أستاذ	جامعة البليدة – 2	عضوا مناقشا
أ.د/ نوال جديلي	أستاذ	جامعة فارس يحي المدية	عضوا مناقشا
أ.د/ نسيم يخلف	أستاذ	جامعة الشلف	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:2025-2026

باسم الله الرحمن الرحيم

﴿فَتَعَالَى اللَّهُ الْمَلِكُ الْحَقُّ وَلَا تَعْجَلْ بِالْقُرْآنِ مِنْ قَبْلِ أَنْ يُقْضَى إِلَيْكَ وَحْيُهُ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾

(سورة طه الآية 114)

شكر وتقدير

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات، الحمد لله الذي هداني ووفقني لإتمام هذا البحث وامتثالا لقول النبي المصطفى صلى الله عليه وسلم: " لا يَشْكُرُ اللَّهَ مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ " ولقوله أيضا عليه أفضل الصلاة والسلام: " من صُنع إليه معروفٌ فقال لفاعله: جزاك الله خيراً، فقد بالغ في الثناء".

من خلال هذا البحث أتقدم بأسمى معاني عبارات الشكر والتقدير لكل من ربانا وعلمنا وله فضل علينا فيما صرنا إليه، وجزاهم الله عنا خير عطاء.

وأخص بالذكر في هذا المقام المشرف على هذا البحث الأستاذ الدكتور:" العيشي عبدالرحمان"، على كل مجهوداته وتوجيهاته التي قدمها لي طيلة مرافقته في مشوار البحث العلمي.

كما أتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير لأساتذتنا الأفاضل، أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه وصفته ودرجته العلمية، على قبولهم مناقشة هذا البحث وتصويبه وتقويمه.

كما لا يفوتني أن أتقدم بشكر خاص لكل من الأستاذتين حميدة جميلة، والاستاذة بن ناصر وهيبة على كل ما قدماه لي من توجيه ونصح ومساعدة خلال مسيرة البحث.

وأخيرا لا أنسى التقدم بالشكر الجزيل لكل من قدم لي يد المساعدة لإتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد، سواء مؤسسات علمية أو إدارات وهيئات عمومية.

"اللهم انفعني بما علمتني، وعلمني ما ينفعني، وزدني علما

الإهـــداء

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى

والدتي ووالدي رحمة الله عليهما، اللذان تكبدا عناء السنين في سبيل أن نكبر في كنف العلم والإخلاص في العمل.

من كان سندي في السراء والضراء إخوتي وأخواتي وكل فرد من أسرتي

رفيقة دربي ومعينتي زوجتي وأبنائي فلذة كبدي

من كان له الفضل علينا في فتح تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة بجامعة علي لونيسي2، الأستاذ الفاضل حميدة أحسن

الذي ندعوا له من هذا المنبر بتمام الصحة والعافية.

إلى كل من شجعني لدرب العلم وكل الأحبة والأصدقاء وكل الزميلات والزملاء موظفين واطارات خاصة بمديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية البليدة، وزارة السياحة والصناعة التقليدية، الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالجزائر، مصالح الشباك الوحيد لولاية البليدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

والحمد لله ربي العالمين على كل نعمه التي لاتعد ولا تحصى.

ملخص

يعد العقار السياحي ركيزة أساسية لتحقيق التنمية السياحية المستدامة، لما يوفره من فرص لتوسيع العرض السياحي وتحسين جودة الخدمات، وقد واكب تطويره تحديث الإطار القانوني والمؤسساتي، مع تبسيط الإجراءات الإدارية وتعزيز الضمانات القانونية لتشجيع واستقطاب الإستثمار لاسيما الأجنبية منه، كما تؤدي الهيئات الإدارية وفي مقدمتها الوزارة الوصية إلى جانب الوكالة الوطنية للعقار السياحي دورا هاما في حماية وتهيئة العقار السياحي، والذي يتم تثمينه عبر الإستثمار أين تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شبابيكها المحلية والمركزية الدور الرئيسي في تسيير هذا العقار من خلال توفير التسهيلات وتقديم الإمتيازات للمستثمرين، عبر آليات حديثة ورقمية كالمنصة الرقمية للمستثمر لتعزز الشفافية والحد من البيروقراطية، وقد أسهمت الإصلاحات التشريعية في اعتماد صيغة منح هذا العقار عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل ومن أجل تحقيق تنمية اقليمية متوازنة وعادلة، أستندت الدولة إلى أدوات التخطيط الوطني والقطاعي كمرجعية لتنظيم استغلال الموارد وتوجيه الإستثمارات بما يضمن التوزيع العادل للمشاريع الإستثمارية وتحسين البنية التحتية كالعمران والخدمات.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، الشبابيك، المنصة الرقمية للمستثمر، عقد الإمتياز، المخططات.

Abstract :
Tourism real estate constitutes a fundamental pillar for achieving sustainable tourism development, as it provides opportunities to expand tourism offerings and improve the quality of services. Its development has been accompanied by the modernization of the legal and institutional framework, the simplification of administrative procedures, and the strengthening of legal safeguards to encourage and attract investment, particularly foreign investment.
Administrative bodies, led by the supervisory ministry alongside the National Agency for Tourism Real Estate, play a significant role in the protection and development of tourism real estate. This asset is enhanced through investment, with the Algerian Investment Promotion Agency, through its local and central one-stop shops, playing a central role in its management by facilitating investment procedures and granting incentives to investors. This is achieved through modern digital mechanisms, such as the Investor Digital Platform, which promotes transparency and reduces bureaucracy.
Legislative reforms have also introduced the system of granting tourism real estate through concession agreements that may subsequently be converted into ownership. To achieve balanced and equitable regional development, the State has relied on national and sectoral planning instruments as a framework for regulating the use of resources and directing investments in a manner that ensures the fair distribution of investment projects and the improvement of infrastructure, including urban development and public services.
Keywords : Tourism real estate; National Agency for Tourism Real Estate; Algerian Investment Promotion Agency; One-Stop Shops; Investor Digital Platform; Concession Agreement; Planning Instruments

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من الثروات الاستراتيجية للدولة والمجال الإقليمي لسيادتها سواء الملكية العقارية العامة التي يستأثر بمنافعها الجميع، أو الخاصة التي تخصصها الدولة للاستغلال من طرف المؤسسات العمومية التابعة لها، أو من طرف المؤسسات الخاصة التابعة للخواص، لذلك قام المشرع برصد منظومة قانونية تؤطر هذه الملكية العقارية التي يندرج ضمنها العقار السياحي كوجه من أوجه الملكية العقارية الخاصة القابلة للتثمين والاستغلال، كما قام أيضا بإرساء مجموعة الهيئات والمؤسسات الادارية العمومية لتفعيل ومراقبة تنفيذ الآليات القانونية المؤطرة لهذا العقار وهي ما تعرف بالآليات الإدارية وفي اطار الانفتاح على اقتصاد السوق، وبهدف تحرير الاقتصاد الوطني تم سن العديد من القوانين والمراسيم المكرسة لحرية الاستثمار والمنافسة، كما جاءت بمنظومة تحفيزية وضمانات جد مشجعة، أين أخذ فيها العقار مكانة هامة وأضحى يعتبر أهم الحوافز المطلوبة من طرف المستثمرين لتوطين مشاريعهم الإستثمارية.

على هذا الأساس فإن صناعة السياحة بالجزائر، لاسيما مع ما تحوزه هذه الأخيرة من مقومات وقدرات سياحية لا نظير لها، أين احتلت مساحة البلاد المرتبة الأول في القارة الإفريقية والتي نتج عنها تنوع في التضاريس من شريط ساحلي، وسهول وهضاب مع صحراء شاسعة، كانت هذه الصناعة خيارا لا بدّ منه.

لهذا كان للإلمام بهذا العقار على العموم ومنه العقار السياحي على وجه الخصوص الذي لا تتحدد معالمه إلا بتحديد مفهومه كعقار منفردا بخصائصه، والذي يعتبر القاعدة الرئيسية لإقامة أي مشروع استثماري قار، لذلك شهد طلبا متزايدا عليه من طرف المستثمرين بهدف انجاز مشاريعهم الاستثمارية من تشييد لمختلف الهياكل السياحية.

لقد شهد العقار السياحي، رغم قدم تنظيمه من طرف المشرع الجزائري، الذي يرجع بالتحديد الى سنة 1966 حيث تم صدور الامر رقم: 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية والمؤرخ في: 26 مارس 1966، حالة من الركود وعدم تثمينه واستغلاله على الوجه المطلوب مما أثر سلبا على السياحة الجزائرية وتطلعات السواح.

إن الأخطار المرتدة عن التلوث البئيئ التي أضحت آثارها وأضرارها واضحة للعيان سواء على البيئة أو على الانسان، بات من الضرورة بما كان التفكير بجدية في أساليب

بديلة عن مسببات هذا التلوث، ضف إلى ذلك مع وضع يد بعض الأشخاص على الكثير من الأوعية العقارية دون وجه حق، خاصة الملكية العامة والخاصة للدولة ابان الفترات الحرجة التي مرت بها البلاد والتي كان الشريط الساحلي الجزائري أكبر متضرر منها، خاصة أنه يعتبر الوجهة السياحية المفضلة لدى غالبية السياح محليين والأجانب ترتب عن ذلك النهب والاستلاء منظرا مشوها للمدينة والعمران.

لهذا فإن إن معظم الدراسات والأبحاث أشارت إلى أهمية السياحة والعقار السياحي، أين أصبح هذا الأخير يحتل مكانة أساسية في الاستثمار السياحي المستدام، هذا المجال الذي تجد فيه الطاقات المتجددة والبديلة حيزا للتطبيق وارساء البنايات الخضراء أو الصديقة للبيئة، وهو ما يكرس معه المحافظة على حقوق الأجيال القادمة، منها الاستفادة من الموارد والثروات التي تحقق الرفاهية في اطار التنمية المستدامة.

الجدير بالإشارة أن الأهمية التي يكتسيها هذا العقار أضحت من الصعوبة بمكان اكتسابه ببساطة من طرف المتعاملين الاقتصاديين، خاصة أمام الزحف العمراني الذي اكتسى مختلف المدن والأقاليم، إضافة إلى هذا قيمته المالية التي تعتبر جد مرتفعة، لهذا السبب فإن تدخل الدولة ضروري من أجل ايجاد السبل القانونية لاكتساب هذا العقار بالطرق الرضائية والجبرية وتهيئته، وهو المستجد الذي جاء به قانون رقم: 23-17 المؤرخ في: 15 نوفمبر سنة 2023 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1]. وفي اطار تعزيز وضمان تطبيق هذه النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي وشروط وكيفيات استغلاله عن طريق الإستثمار فيه، قام المشرع أيضا بوضع آليات إدارية وقانونية تمكن من منحه للمستثمرين، وهو ما قام به المشرع من خلال إناطته لكل من الوكالة الوطنية للعقار السياحي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-489[2] مهام تهيئة العقار السياحي وحمايته، والوكالة الجزائرية

---

[1] قانون رقم: 23-17 المؤرخ في: 15 نوفمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد: 73، المؤرخة في: 16 نوفمبر سنة 2023.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 23-489 مؤرخ في: 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد: 85، لسنة 2023.

لترقية الإستثمار المستحدثة بموجب قانون الإستثمار رقم: 22-18[3] مهام عرض هذا العقار على المستثمرين وكذا منحه.

إن القوانين المنظمة للاستثمار والتي كانت معتمدة قبل سنة 2022 شهدت بعض القصور والاجحاف من حيث الضمانات والتحفيزات، أين شهدت الساحة الاقتصادية اقبالا محتشما من طرف المستثمرين خاصة الأجانب منهم، أمام هذا العزوف قامت السلطة بالتدخل بهدف تدارك الوضع ومحاولة إصلاحه، ومنه كان التعديل الجديد لقانون الاستثمار بموجب القانون رقم: 22-18[4]، الذي جاء برزمة من الضمانات والامتيازات كمنظومة تحفيزية للمستثمرين، أين تم فيها تعطيل المعاملات الورقية التقليدية والانتقال للرقمنة عبر المنصة الرقمية للمستثمر، كبوابة خاصة بالمستثمر لمباشرته كل الاجراءات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمدعمة بمجموعة من الامتيازات الجبائية والجمركية التحفيزية التي لا تقل أهمية عن العقار السياحي.

من أجل الإستغلال العقلاني المنظم والمستدام للعقار السياحي بالخصوص، والذي يهدف بالأساس إلى حماية الثروة العقارية العامة والخاصة للدولة، خصوصا مع قيام الكثير من المستثمرين بتغيير وجهة استثمار العقار إلى أغراض أخرى، جاء المشرع بصيغة جديدة كآليات فعالة لمنح العقار السياحي، وهو ما يتمثل في عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، والذي يعتبر كضمانة للمستثمر على استقرار مشروعه ونشاطه الاستثماري، بعد أن كان يمنح بصيغ لا تخدم الاقتصاد الوطني بانعدام شفافية الاستثمار في ظل القانون السابق.

أمام زيادة الطلب المحلي والدولي على السياحة الوطنية كان الاستثمار في القدرة الاستيعابية لمرافق الإيواء السبيل المتاح لاستقبال الوافدين، والذي يعتبر المجال الخصب للاستثمار السياحي، حيث أخذت فيه صناعة الفندقة المكانة المرموقة في الطلبات على العقار، كما كان للمنشآت الحموية كسياحة علاجية أو استجمامية الوجهة الأولى لاسيما من طرف السياح المحليين، فكان الاستثمار في هكذا منشآت أمر في غاية الأهمية لاحتلال الجزائر المكانة المنشودة أمام السياحة الدولية.

---

[3] قانون رقم: 22-18 المؤرخ في: 24 جويلية سنة2022، المتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية العدد: 50، المؤرخة في: 28 جويلية سنة 2022.

[4] قانون رقم: 22-18 ، مرجع نفسه.

أمام هذه الأهمية التي يكتسيها العقار خاصة السياحي منه، قامت الدولة بالتخطيط لبرامج استغلال هذا الأخير، حيث قامت برصد مخططات ذات بعد وطني على غرار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم رقم: 01-20[5]، بالإضافة للمخططات الجهوية والقطاعية على غرار المخطط التوجيهي للسياحة، حتى يتسنى استغلال الإقليم الوطني ومنه العقار السياحي، من خلال استغلال مساحات كبيرة منه للاستثمار السياحي المستدام التي تضمنتها المخططات الجهوية للسياحة.

بما أن الاستثمار يعتبر أداة تنفيذ للبرامج المحددة ضمن المخططات الإنمائية للدولة، فقد أولى المشرع عناية خاصة بهذا المجال، إذ وظف التحفيز لجذب رؤوس الأموال، هذا التحفيز يعتبر فيه العقار السياحي من أهم الموارد والمقومات المستقطبة للاستثمار، فالعقار السياحي الذي صنفه المشرع ضمن العقار الاقتصادي الذي يعتبر من أهم الإصلاحات التي باشرتها الدولة من أجل تثمين وحماية هذا المورد الاقتصادي الهام.

كما أن عملية الاستثمار السياحي يجب أن تتم في اطار مستدام، هذه التنمية المستدامة باعتبارها مطلبا دوليا تراعى فيه حقوق الأجيال القادمة، فقد كرس المشرع هذا المبدأ في العديد من النصوص القانونية والتشريعية، فقام بربط الاستثمار بالتنمية المستدامة، وهو ما يتجلى من خلال التخطيط لعملية التنمية، هذه المخططات الرئيسية والقطاعية هي خريطة طريق لمجال التنمية.

ومن أجل مواكبة الآليات القانونية المؤطرة للعقار السياحي، قام المشرع أيضا بإرساء آليات ادارية لضمان تفعيل هذه الآليات القانونية والتي نجد في مقدمتها الإدارة المركزية المتمثلة في وزارة السياحة والصناعة التقليدية بمعية المديريات الولائية للسياحة، وغيرهم من الشركاء الفاعلين في هذا المجال، والتي كان لهم الدور القيادي للإشراف ومتابعة تثمين العقار السياحي وبسط الحماية عليه.

إن أهمية دراسة هذا الموضوع، وفي ظل بروز التحول نحو تنويع الاقتصادي في سياسة الدولة الجزائرية، وأمام تذبذب مداخيل الريع وعدم استقرارها لاسيما أنه ثروة ناضبة تكمن في البحث عن مدى فعالية المنظومة القانونية والإدارية في تنظيم العقار السياحي كعقار مدرج ضمن أولويات الدولة التي تعول عليه في ميادين التنمية.

---

[5] قانون رقم: 01-20 مؤرخ في: 27 رمضان عام 1422، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد: 77، المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001..

كما تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في البحث عن مدى فاعلية قوانين الاستثمار ومدى تحفيزها لجذب رؤوس الأموال للولوج في السوق الوطنية، وبالتحديد في المجال السياحي، خصوصا لما يتصف به هذا المجال الذي لم يرقى للمستوى المطلوب من التثمين والاستغلال.

أما عن الاسباب التي دفعتني لاختيارنا هذا الموضوع فإنها تعود إلى دافعين، دوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

بالنسبة للدوافع الذاتية فهي ترجع للإحتكاك الميداني بقطاع السياحة، فقد وقفت على الكثير من الصعوبات التي أفرزها هذا القطاع، مما أثار حفيظتي لتقديم إضافة من خلال هذا البحث في هذا المجال، الذي شحت فيه الدراسات المتخصصة، محاولة مني دارسة الواقع السياحي في الجزائر ومدى مسايرته للقوانين التي تنظمه.

أما الدوافع الموضوعية فإنها تكمن من جهة فيما يمثله العقار السياحي من أهمية بالنسبة للأملاك الوطنية العقارية الذي يعتبر أحد مكونات الملكية الخاصة للدولة، والتي تشهد استنزافا لا متناهي من خلال الاستلاء غير المشروع لها، أو من خلال قيام المتعاملين الاقتصاديين بحجة الاستثمار باستعمال العقار السياحي في غير الوجه المخصص له قانونا ومن جهة أخرى ما يمثله الاستثمار من دور في تثمين واستغلال لهذا العقار الاقتصادي السياحي وما يقدمه من اضافة للاقتصاد الوطني.

بالإضافة إلى ذلك حداثة هذا الموضوع لارتباطه بمجال البيئة باعتباره من المجالات والنشاطات ذات التأثير البيئي المحدود، هذه البيئة التي تعتبر من مواضيع الساعة التي تحتاج التحليل الدقيق وما يضيفه من قيمة للبحوث والدراسات القانونية.

أما عن أهم الصعوبات التي واجهتنا من خلال البحث في هذا الموضوع، قلة المراجع المتخصصة سواء بالنسبة للعقار السياحي كعقار مستقل قائم بذاته، فجل المراجع تناولت العقار السياحي وفقا للمبادئ العامة، مما ترتب عنه نقص في المراجع المتخصصة لكلا شقي الموضوع.

كما أن أغلب الدراسات السابقة قد تعرضت لموضوع العقار السياحي منفصلا عن جانب الاستثمار المستدام لهذا العقار، بالرغم من كون هذه الأخير من الموضوعات المستجدة والعصرية المعول عليها، نتيجة البحث عن بدائل لإيرادات الخزينة والانسياق نحو

الصناعات النظيفة الصديقة للبيئة من ناحية، ومن ناحية أخرى لما تشهده السوق الدولية للسياحة من طلبات.

وبالتالي فإن هذه الدراسة تهدف بالأساس إلى صياغة الإطار النظري للاستثمار في العقار السياحي ضمن اطار مستدام، من خلال تسليط الضوء على تحديد كل من تعريف ومكونات واكتساب ومنح العقار السياحي، وكذا مستجدات قانون الاستثمار لاسيما الأنظمة التحفيزية التي جاء بها من خلال دراسة وتحليل مختلف النصوص القانونية العامة والخاصة المتعلقة بتنظيم كلا من العقار السياحي، والاستثمار منذ الاستقلال إلى يومنا هذا مع آخر أحدث التعديلات، معتمدين في ذلك على أراء الباحثين من فقهاء وأساتذة ومختلف الملاحق ذات الصلة بالموضوع.

نظرا لحجم وقيمة الموضوع وتفرع مجالاته وتعددها من الناحية القانونية، الاقتصادية السياحية، والبيئية والقانونية يمكننا طرح الإشكالية التالية: ما مدى مواءمة القواعد القانونية والإدارية في تفعيل الاستثمار على العقار السياحي المستدام ؟

إن معالجة هذه لإشكالية تطلب الاعتماد على منهجين أساسين، المنهج الوصفي من خلال الاستعانة بمختلف المفاهيم ذات الصلة بهذا البحث، كإبراز كل من مفهومي العقار السياحي كقاعدة أساسية للاستثمار من جهة، والاستثمار المستدام الذي يعتبر أداة تجسيد مختلف المشاريع السياحية على هذا العقار، كما اعتمدنا أيضا المنهج التحليلي الذي يرتكز على تحليل وتمحيص مختلف النصوص القانونية المتعلقة بكلا من العقار السياحي والاستثمار المستدام.

إجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذا البحث إلى بابين وسنوضح هذا التقسيم على النحو الآتي:

الباب الأول تناولنا فيه الأساس القانوني لاستغلال العقار في مجال الاستثمار السياحي المستدام، والذي خصصنا له فصلين، تعرضنا في الفصل الأول لدراسة التنظيم القانوني للعقار السياحي الممنوح في اطار الاستثمار المستدام، أما الفصل الثاني فتناولنا فيه التنظيم القانوني للاستثمار السياحي المستدام في العقار ومجالاته. أما الباب الثاني فقد تطرقنا فيه للإطار المؤسساتي لتنظيم وحماية الاستثمار في العقار السياحي المستدام، والذي قسمناه بدوره إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول للهيئات الإدارية كآليات قانونية لتأطير

ودعم الاستثمار في العقار الاقتصادي السياحي، أما الفصل الثاني فقد بيّنا فيه دور التخطيط في تنمية القطاع السياحي وتثمين موارده.

في الاخير أنهينا بحثنا بخاتمة ضمناها مختلف النتائج المتوصل إليها، وكذا مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي يمكن المساهمة بها لتقديم الافضل في هذا الموضوع خصوصا من الناحية التشريعية.

الباب الأول

الأساس القانوني لإستغلال العقار في مجال الإستثمار السياحي المستدام

يعتبر السفر مفهوم قديم النشأة، فهي قديمة قدم الإنسان رغم عدم اتخاذها وقتها مفهوم السياحة المعاصر، رغم أنها كانت بدائية تنطوي حول احتياجات الإنسان الضرورية للحياة من الترحال والتنقل بحثا عن مقر ومسكن يأويه، أو خروجا للصيد والبحث عن الطعام وغيرها من متطلباته البسيطة، ومنذ مطلع القرن العشرين برزت معالم السياحة التي أخذت تتخذ منحنى خاص بها كنشاط ضروري لحياة الإنسان والتي أصبحت تعتبر من أهم الصناعات في القرن الواحد والعشرون، هذا التطور لمفهوم السياحة جعلها تتبوأ مكانة هامة في اقتصاديات الكثير من الدول لما لها من أثر في تحسين البنى التحتية وتنشيط عملية الاستثمار السياحي في مجال أشغال التهيئة، من هياكل ومرافق الإيواء، النقل، الطاقة أماكن الراحة والاستجمام، وغيرها من المنشآت التي تعمل على تحسين المظهر الجمالي للمضيف وتعزيز مكانته كمقصد سياحي، زيادة على ذلك ما تلعبه من دور هام في استحداث العديد من مناصب العمل والتقليص من نسبة البطالة.

إضافة إلى ذلك فإن السياحة في عصرنا باتت تعتبر مصدر من المصادر المدرة للعملة الصعبة التي تساهم في ايرادات الخزينة العمومية، لهذا كانت التنمية السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية مطلباً لابد منه، كما يعتبر الإستثمار السياحي من أهم آليات تنشيط هذه التنمية، وعليه فإن من متطلبات هذه التنمية اعتمادها بشكل كبير على العقارات السياحية، هذه الأخيرة لها ما يميزها عن غيرها من العقارات، ولها ما يخصها من عناصر ومكونات، من أجل هذا فقد أرسى لها المشرع نظام قانوني خاص تخضع له من حيث حمايتها وكذا تهيئتها وتثمينها عن طريق تخصيصها للاستغلال بالاستثمار فيها من خلال آلية منح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمرين.

لهذا فإن العقار يعتبر من أهم الموارد والمقومات الجاذبة والمشجعة على الاستثمار لاسيما أن غالبية مجالات الاستثمار تعتمد عليه، فكان منحه يخضع لأحكام خاصة وهو ما فعله المشرع من خلال التعديلات القانونية الأخيرة كإصلاحات اقتصادية أين استحدثت المنصة الرقمية للمستثمر، هذه الأخيرة تعتبر الهيئة الفاعلة في متابعة ملف المستثمر وكل ما يتعلق بمنح العقار الاقتصادي على اختلاف نوعه – صناعي، أو فلاحي، أو سياحي– هذا الأخير الذي يعتبر موضوع دراستنا، فهو القاعدة الرئيسية للمنشآت والهياكل السياحية على غرار الفنادق، النزل، الموتيلات أو ما تعرف بنزل الطريق، القرى السياحية، الشاليهات

والمخيمات السياحية، المحطات الحموية المعدنية منها والمؤسسات العلاجية بمياه البحر ومختلف المتنزهات وأماكن الراحة، وكذا المطاعم والمقاهي المرتبطة بهذه المنشآت وكل منشأة تقوم بتقديم خدمات في مجال السياحة، فتشييد مثل هذه الهياكل يتطلب بالضرورة توفر العقار الموافق لخصائص ومتطلبات الاستثمار السياحي المزمع انجازه.

إن مجال البحث والدراسة أيضا في مجال الاستثمار المستدام في العقار السياحي يتطلب منا بالضرورة التعريج والبحث عن الإطار المفاهيمي لهذا الأخير، لا سيما أنه مصطلح مركب من عدة مفردات تجمع بين الاستثمار والسياحة والعقار إلى جانب ارتباطه أيضا بالاستدامة كمطلب محلي ودولي، والتي باتت حديث الساعة ومن مستجدات العصر على هذ المنوال قمنا عبر هذا الباب بتخصيص دراستنا كمدخل لموضوع بحثنا هذا من خلال التطرق إلى مفاهيم هذه المصطلحات في كل من اللغة والاصطلاح وكذا رأي الفقه والتشريع عبر مختلف النصوص القانونية، لذلك عمدنا بتقسيم هذا الباب لفصلين اثنين نتناول بالدراسة في الفصل الأول التنظيم القانوني للعقار السياحي الممنوح في اطار الاستثمار السياحي المستدام، من خلال البحث في مختلف التعاريف ومختلف القوانين والآراء الفقهية والخصائص التي تميزه عن غيره من أصناف العقار، وكذا النظر في طرق اكتسابه أيضا، كما نتطرق أيضا للأحكام الخاصة بمنح هذا العقار، بينما خصصنا بالدراسة في الفصل الثاني للتنظيم القانوني للاستثمار السياحي المستدام ومجالاته من خلال البحث في الإطار المفاهيمي للاستثمار والاستدامة كشرط مرافق لعملية الاستثمار، وكذا التطرق لأهم مجالات الاستثمار المستدام في العقار السياحي، وذلك على النحو الآتي:

الفصل الأول

النظام القانوني للعقار السياحي الموجه للإستثمار السياحي المستدام

طالما اعتبر العقار من الموضوعات الشائكة المثيرة للإشكالات والمنازعات– رغم وجود اسهال تشريعي ينظمه– والتي تكون بين الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية سواء كانوا مالكين أو حائزين بأي صفة للعقار محل النزاع، وإما تكون بين هؤلاء وبين الدولة التي تستحوذ على الملكية العقارية العامة والخاصة، أين يكون موضوع النزاع يدور خصوصا حول إثبات سند ملكية العقار بالوسائل القانونية لاكتسابه، مثل النزاعات العقارية التي تثيرها دعاوى الحيازة عن طريق التقادم المكسب للعقار، على هذا الأساس كانت الملكية العقارية على مر الأزمنة معرضة للتعدي خاصة منها الملكية العقارية المملوكة للدولة، أين تساهم الظروف السياسية والاجتماعية في الاستلاء عليها دون وجه حق.

نتيجة لهذا فقد قام المشرع الجزائري بإرساء ترسانة من النصوص القانونية الخاصة بحماية الملكية العقارية بشقيها العمومية والخاصة، والتي تعمل على تكريس الحماية والمراقبة للملكية العقارية العامة وكذا تنظيم وتثمين الملكية العقارية الخاصة بأنواعها المختلفة من عقار فلاحي، صناعي وحضري وبما فيها موضوع دراستنا العقار السياحي، الذي يحوز مقومات وثروات تشهد إقبالا عليها من طرف المستهلك السياحي لا نظير له في سبيل اشباع حاجاته من نزهة وترفيه، رياضة وعلم، علاج واستجمام وعمل وحضور مؤتمرات وغيرها، مما يتطلب حتما تثمين واستغلال العقار السياحي على أحسن وجه، حتى يتسنى توفير قدرة استيعاب موافقة لهذه الطلبات السياحية المتنامية على المنطقة المقصودة.

وقد كان لإعادة صياغة قانون الاستثمار وإعادة بعثه وفق منظور جديد يتماشى وتثمين الثروات المتاحة بمختلف أقاليم الوطن، والذي يعتبر جزءا من دائرة الإصلاحات التي تباشرها الدولة، والذي رافقه العديد من الإصدارات كإصلاحات اقتصادية حيث جاء المرسوم التنفيذي رقم: 23–487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، أين قام هذا الأخير بإرساء قواعد وشروط جديدة لمنح العقار الاقتصادي بأنواعه لاسيما

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 23–487 مؤرخ في: 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد: 85، لسنة 2023. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 26–154.

استحداث المنصة الرقمية للمستثمر، التي تعتبر بوابة يمر عبرها ملفه، حيث جاءت هذه التعديلات تساير الامتيازات والتحفيزات التي خص بها قانون الاستثمار المتعاملين الاقتصاديين دون تمييز بين المستثمر المحلي والأجنبي، والتي تعمل على ارساء الشفافية وتذليل العقبات الإدارية ودحض كل أشكال البيروقراطية، والذي قام بإلغاء كل من احكام المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها[2]،

إلا أنه لم يلبث هذا الإصدار حتى تلاه إصدار آخر في سنة 2026، فجاء المرسوم التنفيذي رقم: 26-154[3] معدلا للمرسوم التنفيذي رقم: 23-487، وهو ماتظهر معه أهمية الوعاء العقاري الاقتصادي السياحي في الاستثمار السياحي، لهذا فإن البحث والدراسة في مجال التنظيم القانوني للعقار الموجه للاستثمار السياحي المستدام يتطلب منا التطرق إلى مفهوم العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام والطرق القانونية لاكتسابه من خلال المبحث الأول، بعدها نتطرق للأحكام القانونية الخاصة بمنح العقار الاقتصادي السياحي وذلك في المبحث الثاني، وذلك فيما يلي:

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 مؤرخ في: 02 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد: 27، بتاريخ: 06 ماي سنة 2009.

[2] المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 مؤرخ في: 02 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية العدد: 27، بتاريخ: 06 ماي سنة 2009.

[3] المرسوم التنفيذي رقم: 26-154 مؤرخ في: 14 أبريل سنة 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد: 31، بتاريخ: 28 أبريل سنة 2026.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للعقار السياحي الموجه للإستثمار المستدام وطرق اكتسابه

بخصوص تحديد العقار السياحي كمصطلح ذو دلالة لم يفصح عنه إلا في آخر إصدار قانوني والذي يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية رقم: 03-03، الذي أشار فيه إلى تشكيل العقار السياحي دون قيامه بتعريف له، رغم ما يمثله هذا الأخير كقاعدة وحجر الأساس لعملية الاستثمار، من إنشاء وتجسيد للمشاريع لا سيما إقامة مختلف المنشآت والهياكل والمرافق السياحية،

لهذا فإن هذا الأخير يعتبر الوعاء المادي الذي يحتضن مختلف مشاريع الاستثمار السياحي، والتي تلعب بدورها توفير أكبر قدر من القدرة الاستيعابية المقابلة لحجم الإقبال السياحي على الوجهة السياحية.

هذا العقار السياحي تعتريه مشاكل قانونية عديدة نتيجة إما لقيام بعض الأشخاص بالاستيلاء على بعض العقارات المصنفة ضمن نطاق مناطق التوسع والمواقع السياحية دون ما وجه حق، وإما قيام بعض المستفيدين من عقود امتياز للعقار السياحي بتغيير وجه استغلال هذا الأخير وعدم احترام بنود دفتر الشروط، لهذا فقد أولى المشرع الجزائري اهتمامه بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية وتنظيمية عبر فترات متعاقبة.

وعلى هذا الأساس ولتوضيح رؤية المشرع الجزائري حول مصطلح العقار السياحي، قمنا بتقسيم هذا المبحث لمطلبين خصصنا المطلب الأول منه لدراسة مفهوم العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام، ثم نتناول في المطلب الثاني الطرق القانونية لاكتساب العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام:

المطلب الأول

مفهوم العقار السياحي الموجه للإستثمار السياحي المستدام

ينقسم العقار حسب طبيعة استعماله إلى عدة أقسام، فنجد العقار الفلاحي، العقار الصناعي، العقار الحضري، العقار الثقافي، والعقار السياحي وقد تناول المشرع كل قسم بأحكام خاصة وفقا لطبيعته القانونية، وعليه فإنه من أجل الإحاطة بالعقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام كموضوع لدراستنا وتحديد مفهومه، فإنه يتعين علينا البحث في التعاريف الواردة اللغوية منها والاصطلاحية في الفرع الأول، وبعد ذلك نتطرق للطبيعة القانونية للعقار السياحي القابل للبناء والذي نتناوله في الفرع الثاني:

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام

لتعريف العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام، كمفهوم مركب من مصطلحين اثنين المتمثلين في:" العقار وسياحي"، فإنه يقتضي البحث أن نتطرق لتعريف كل مصطلح على حدى، وذلك باستعراض للمدلول اللغوي والاصطلاحي لكليهما، وذلك فيما يلي:

أولا: المدلول اللغوي والاصطلاحي للعقار:

للإحاطة بتعريف العقار يجب البحث عن مفهوم هذا المصطلح في كل من المدلول اللغوي وفي الاصطلاح القانوني.

أ- تعريف العقار لغة:

العقار في اللغة (مفرد) جمع عَقَارَات، من مصدر عَقِرَ، بمعنى كُل مِلْكٍ ثابتٍ له أصل غير منقول كالأراض والدار، " باع بعض عقاراته، صادرت الدولة أمواله وعقاراته عقار رقم كذا "، ماله دار ولا عقار: لا يملك شيئا [1].

ب- تعريف العقار في الاصطلاح القانوني:

نلاحظ أن المشرع الجزائري تناول العقار بالتعريف في المادة 683 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني والتي تنص على أنه:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو

---

[1] أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، 1429هـ، 2008م، عالم الكتب للنشر والتوزيع والطباعة، 16 شارع جواد حسني، القاهرة، ص ص1528-1529.

استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"[1]،

وبالتالي فإننا ما نستنتجه من التعريف السالف الذكر أن العقار يتكون في تشكيلته من نوعين، نوع يتمثل في العقار بحكم طبيعته، ونوع آخر يتمثل في العقار بالتخصيص:

1- العقار بطبيعته: كما ورد في التعريف السابق للعقار فإنه يقصد به الأرض بوجه عام وكل ما يلتصق بها أو يقام على سطحها أو يوجد في جوفها من المحاجر والمناجم، أيضا يعتبر عقارا المنازل والآبار والمنشآت وإن كانت مملوكة لغير صاحب الأرض، وبالنسبة للشيء المستقر الثابت هو الذي لا يمكن نقله دون تلف وبذلك يخرج من هذا المفهوم كل ما يمكن فكه ونقله دون تلف كالخيام التي يقيمها البدو الرحل، وعليه فإنه في حالة فقد الشيء لصفة الثبات والاستقرار فإنه يفقد هذا الأخير وصف العقار ويعتبر من المنقولات ومن أمثلته أنقاض البناء جراء الهدم التي تفقد صفة الثبات[2].

إلا أنه بصدد التدقيق في هذا التعريف الذي يقر بإعتبار العقار كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، فإنه من خلال ما يثبته الواقع نرى أنه يتوجب على الفقه القانوني إعادة النظر في صفة الثبات في وصف العقار، حيث باتت هذه الصفة لا تتوافق مع ما أحرزته التكنولوجيا من قدرة بنقل العقار دون تلف من مكان لآخر، والأمثلة كثيرة في هذا الشأن والتي نذكر منها ما قام به مهندسون صينيون بنقلهم مبنى تاريخي ضخم يعود إلى عام 1935، وهذا لمسافة تقدر بـ 60 متراً دون تفكيكه، وقد تم هذا النقل باستخدام مئات الدعامات الروبوتية، في عملية تعكس تسارع دمج التكنولوجيا بالقطاع العمراني [3].

---

[1] الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، ، الجريدة الرسمية العدد: 78، بتاريخ: 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، كما نجد أن المشرع المصري في تعريفه لمصطلح العقار أنه لا يختلف فيه عن تعريف التشريع الجزائري، إذ تنص المادة 82 من القانون المدني المصري[1] على أنه " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول، ومع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله".

[2] أحمد السعيد الزقرد، المدخل للعلوم القانونية- النظرية العامة للحق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، ص209.

[3] العربية، على الرابط -https://www.alarabiya.net/aswaq/special، تم الإطلاع عليه بتاريخ:18 ماي2026.

2- العقار بالتخصيص: يعتبر العقار بالتخصيص بطبيعته شيئا منقولا إلا أنه يأخذ حكم العقار لسبب تخصيص مالك العقار له ولمنفعته، كالجرار المخصص لخدمة العقار أو استغلاله[1]،

كما نجد أيضا أن القانون رقم: 90-25 مؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري [2] قد أعطى تعريفا للأملاك العقارية وهذا من خلال المادة الثانية منه التي تنص على أنه:" الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"، كما تضمنت المادة الثالثة منه أيضا على مشتملات الأملاك العقارية فزيادة على الأملاك العمومية الطبيعية، نجد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة ال فلاحية، أيضا الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، كذلك الأراضي الغابية وذات الوجهة الغابية، أيضا الأراضي الصحراوية، نجد أيضا الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، وأخيرا المساحات والمواقع المحمية[3].

وفي القانون المقارن نجد أن المشرع التونسي قد تبنى تعريف للعقار بموجب القانون عدد: 5 لسنة 1965 المؤرخ في: 12 فيفري سنة 1965، المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية، حيث نصل الفصل الثالث منها على أن " العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف"[4].

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن مفهوم العقار بمفهومه العام يحظى بهتمام في مختلف التشريعات سواء الأجنبية منها أو الوطنية، إذ ارتكزت أغلبها في تحديد ما هياته على معيار الثبات واستحالة نقله من موضعه دون أن يلحقه تلف مع اختلاف يسير في سيارة، غير أن الأمر يختلف بالنسبة للعقار السياحي فرغم كونه يندرج ضمن المفهوم العام للعقار، إلى أنه يكتسب خصائص وطبيعة قانونية تميزه، بما يجعله يشكل فيئة من العقار مستقلة تستدعي دراسة خاصة وهو ما سيتم تناوله في المباحث اللاحقة.

---

[1] مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 5 شارع محمد مسعودي-القبة القديمة- الجزائر، سنة 2012م، ص10.

[2] قانون رقم: 90-25 مؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 49، الصادرة بتاريخ: 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم.

[3] محمد حميش، العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الإدارية المرتبطة به، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 12، العدد: 04، سنة 2019.

[4] مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، مرجع نفسه، ص10.

ثانيا: المدلول اللغوي والاصطلاحي للسياحة

حتى يتسنى لنا الإلمام بتحديد مفهوم قانوني للعقار السياحي، يقتضي منا تحديد مدلول المصطلح الثاني المتمثل في السياحة، حيث سنتطرق من خلال هذا العرض إلى تعريفها لغة، ثم شرعاً، وأخيرا تعريفها اصطلاحا، وفقا لما يلي:

1- تعريف السياحة لغة

السياحة في اللغة العربية معناها: ذَهَبَ وسَارَ، و"سَاحَ في الأَرْضِ" بمعنى تنقل في البلاد للتنزه أو للاستطلاع[1]، والسياحة أيضا في التعاريف اللغوية الواردة في اللغة الأجنبية ما جاء في قاموس لاروس الفرنسي بأنها: كل حركة تنقل لزيارة مكان بهدف المتعة[2]، ومن خلال هذان التعريفان اللغويان للسياحة يتضح تطابقهما في المدلول الذي يدور حول فعل التنقل بهدف اشباع حاجة الإنسان من الترفيه عن النفس والاستكشاف.

2- تعريف السياحة شرعاً

لقد تم ذكر لفظ السياحة في القران الكريم في عدة مواضع، منها قول الله تعالى "فَسِيحُواْ فِى ٱلْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَٱعْلَمُوٓاْ أَنَّكُمْ غَيْرُ مُعْجِزِي ٱللَّهِ وَأَنَّ ٱللَّهَ مُخْزِى ٱلْكَٰفِرِينَ "[3] ومما جاء في تفسير هذه الآية الكريمة أنه يقصد بالسيح في الأرض الذهاب فيها وحسب الآية هو الأجل الذي ضربه الله تعالى للكافرين الذين يملكون عهدا مطلقا أو إلى مدته مع الرسول صلى الله عليه وسلم حتى يسيحوا ويذهبوا في الأرض لينجوا بأنفسهم قبل انسلاخ الأشهر الحرم أين يبدأ قتالهم من طرف المسلمون إلى أن يتوبوا[4].

أيضا قوله تعالى:" عَسَىٰ رَبُّهُ إِن طَلَّقَكُنَّ أَن يُبْدِلَهُ أَزْوَاجًا خَيْرًا مِّنكُنَّ مُسْلِمَاتٍ مُّؤْمِنَاتٍ قَانِتَاتٍ تَائِبَاتٍ عَابِدَاتٍ سَائِحَاتٍ ثَيِّبَاتٍ وَأَبْكَارًا "[5].

---

(1) المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق ش.م.م.ص.ب946، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2000، ص731.

(2) Le Petit Larousse, Illustré, Édition Anniversaire de la semeuse 1890-2010, paris-France-2010, p1021.

- TOURISME n.m (angl. tourisme) 1.Action de voyager , de visiter un lieu pour son plaisir.

(3) القرآن الكريم، سورة التوبة، الآية 02

(4) محمد علي الصابوني، مختصر تفسير بن كثير، الجزء الثاني، قصر الكتاب البليدة، شركة الشهاب-الجزائر، سنة 1410هـ-1990م، ص125.

(5) القرآن الكريم، سورة التحريم، الآية 05.

وقد ورد لفظ "سائحات" بمعنى مهاجرات و"السائحون" أي المهاجرون[1].

وقد ورد لفظ السياحة بمعنى الصيام كما ورد في تفسير هذه الآية الكريمة " والسياحة يراد بها الصيام، فقد سئل النبي صلى الله عليه وسلم عن السائحين؟ فقال: " هم الصائمون" وجاء مايدل على أن السياحة الجهاد، فقال النبي صلى الله عليه وسلم : سياحة أمتي الجهاد في سبيل الله" وعن عكرمة أنه قال: هم طلبة العلم، وقال ابن أسلم: هم المهاجرون[2].

على ضوء هذه الآيات وما ورد فيها من تفسير شرعي للفظ السياحة فإننا نلاحظ أن معناها الشرعي يراد به سياحة العبد في طاعة ربه التي تكون إما بالذهاب في الأرض للنجاة وإما بالتقرب من الخالق بمختلف الأعمال والعبادات من الصيام والجهاد، وإما مسيرة استثمار بالنسبة للذين يضربون في الأرض للعلم والعمل.

3- تعريف السياحة اصطلاحا

السياحة اصطلاحا وردت فيها عدة تعاريف، أشهرها ما جاء به الألماني جوبير فرويلر"Eguger Frewller" "بأنها ظاهرة من ظواهر عصرنا تنبثق من الحاجة المتزايدة للحصول على الراحة وتغيير الهواء، والإحساس بجمال الطبيعة وتذوقها والشعور بالبهجة والمتعة من الإقامة في مناطق ذات طبيعة خاصة، وثمرة تقدم وسائل النقل"، كما قام الأستاذان السويسريان هنزيكر وكراف"Kraph، Hunziker" بإعطاء تعريف آخر للسياحة على أنها:" مجموعة من الظواهر أو العلاقات التي تنشأ نتيجة لسفر واقامة غير دائمة أو مرتبطة بعمل غير مأجور"[3].

كما عرفها أيضا الأستاذ علي أحمد هارون بأنها:" مجموعة الأنشطة الحضارية والاقتصادية والتنظيمية الخاصة بانتقال الأفراد إلى بلاد غير بلادهم وإقامتهم لمدة لا تقل عن 24 ساعة لأي غرض كان ماعدا العمل الذي يدفع أجره داخل البلد المزار"[4]، أما عن

---

[1] محمد علي الصابوني، مرجع سابق، ص522.

[2] مرجع نفسه ، ص172.

[3] بوخباش كريمة، استراتيجية السياحة المستدامة- دراسة تقييمية للاستراتيجية الوطنية لتطوير القطاع السياحي في الاقتصاد الجزائري- رسالة ماجستير، تخصص ادارة الأعمال الاستراتيجية للتنمية المستدامة، جامعة سطيف 1، السنة الجامعية 2010-2011، ص7.

[4] حمزة عبد الحليم درادكه، حمزة عبدالرزاق العلوان، مروان محمد أبو رحمه، مصطفى يوسف كافي، مبادئ السياحة، دار الإعصار العلمي، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان- الأردن- الطبعة الأولى، 2016م-1437هـ، ص18.

صناعة السياحة فقد عرفت على أنها:" تتضمن التنظيمات العامة والخاصة التي تشترك في تطوير إنتاج وتسويق البضائع والخدمات لخدمة احتياجات ورفاهية السواح"[1].

من خلال هذه المفاهيم المتعلقة بالسياحة تتجلى لنا معالم التنمية السياحية، التي تتطلب استثمارات ضخمة في العقار السياحي وهي تمثل عناصر الجذب السياحي، هذا من خلال توفير احتياجات ورفاهية السواح عبر مختلف الهياكل والمنشآت السياحية والترفيهية، التي ترفع من القدرة الاستيعابية للمنطقة المضيفة.

ثالثا: التعريف القانوني والفقهي للعقار السياحي

لقد نظم المشرع الجزائري موضوع العقار السياحي في العديد من النصوص القانونية والتي نبحث من خلالها عن تعريف لهذا المصطلح، إضافة لهذه النصوص القانونية نجد أن الفقه قد تصدى لهذا الموضوع، حيث قام العديد من فقهاء القانون بالبحث والإجتهاد محاولة منهم لصياغة تعريف للعقار السياحي، وهو ما سوف نتطرق اليه في الآتي:

1- التعريف القانوني للعقار السياحي

من خلال استقرائنا لمختلف النصوص القانونية ذات الصلة، ابتداء من المرسوم رقم: 66-75[2]المتضمن تطبيق الامر رقم: 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية فإن المشرع الجزائري لم يقم بصياغة تعريف صريح للعقار السياحي تاركا ذلك للفقه، حيث اكتفى بإعطاء تعاريف لمناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية والمناطق السياحية التي تعتبر مكونات العقار السياحي، واستمر هذا الوضع حتى بعد صدور القانون رقم: 03-03[3] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تطرق المشرع الجزائري في المادة 20 من القسم الأول من الفصل الثالث منه إلى تشكيلة العقار السياحي دون تعريفه كما نصت عليه المادة المشار إليها بقولها:" يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"، إن ما نستنتجه من هذا النص أن المشرع

---

[1] ماهر عبدالعزيز توفيق، صناعة السياحة، دار زهوان للنشر والتوزيع، سنة 1997، ص24.

[2] مرسوم رقم: 66-75 المؤرخ في 04 أفريل 1966، يتضمن تطبيق الأمر رقم: 66-62 المؤرخ في: 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية العدد: 28، السنة 3، بتاريخ: 08 أفريل 1966. الملغى.

[3] قانون رقم: 03-03 مؤرخ في: 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد: 11، بتاريخ: 19 فيفري لسنة 2003.

الجزائري قام بتجديده تشكيلات ومكونات العقار الذي يمكن أن يكون سياحيا وهو العقار الذي يكون قابلا للبناء والمحدد في مخطط التهيئة السياحية فقط، وبالتالي يبقى التساؤل حول محل باقي تشكيلات العقار السياحي الأخرى المتنوعة على غرار الشواطئ، الأماكن الأثرية والثقافية، الأماكن الطبيعية كالمحميات الطبيعية وغيرها، وقد تم الإبقاء على المادة 20 بصياغتها الحالية التي تنص على تشكيل العقار السياحي المذكورة أعلاه، وأمام قصور النصوص القانونية عن تعريف محدد ودقيق للعقار السياحي، قام الفقه بتقديم مختلف التعاريف لهذا المصطلح والتي نوردها فيما يلي:

2- التعريف الفقهي للعقار السياحي

أمام افتقار وانعدام وجود تعريف قانوني جامع مانع للعقار السياحي، وفي ظل هذا الإبهام ظهرت بعض الاجتهادات الفقهية التي خاضت البحث عن تعريف للعقار السياحي والتي نذكر منها ما يلي:

عُرف العقار السياحي على أنه:" كل عقار موجه بغرض إحداث استثمار سياحي، أو استغلال سياحي بطبيعته، ليشمل بذلك كل عقار محمي قانونا وفقا لمخطط التهيئة لإنجاز المشاريع السياحية أو بغرض المحافظة عليه كعنصر للجذب السياحي وغير القابل للاستثمار بطبيعته، وكذلك الشواطئ والمنابع الحموية"[1]، كما عُرف بأنه:" مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"[2]، وعُرف أيضا بأنه:" كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار أو هو وعاء من الأراضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة"[3].

---

[1] محمد حميش، مرجع سابق، ص126.

[2] فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2010 ، ص86.

[3] أمال مشتي، العقار السياحي كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير – تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق- جامعة سعد دحلب- البليدة- جانفي 2010، ص86.

من خلال مجمل التعاريف الفقهية للعقار السياحي السالف ذكرها، فإنه يتضح لنا أن هذه الأخيرة تدور حول محورين أساسيين، المحور الأول يتعلق بخاصية العقار والمستمدة من نص المادة 683 من القانون المدني، وهي صفة الثبات بهدف إخراج كل ما هو منقول من دائرة العقار السياحي، أما المحور الثاني يتعلق بالهدف أو الغاية من هذا الحصر للعقار السياحي والمتمثلة أساسا في استثماره في المجال السياحي أو أن يكون صالحا للاستغلال السياحي من إنجاز لمختلف المشاريع السياحية، وعليه سنتطرق للتشكيلة القانونية للعقار السياحي لتتضح لنا معها الطبيعة القانونية لهذا الأخير.

الفرع الثاني: التشكيلة القانونية للعقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام وطبيعته القانونية

حتى يتم اقتناء العقار السياحي من طرف الدولة للغرض الاقتصادي المخصص له علاوة على الشروط القانونية لهذا الاقتناء، والتي أهمها أن يكون هذا العقار يتماشى والطبيعة القانونية المحددة له، وحتى يتسنى لنا تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي لابد أن نقوم بالتعريج أولا على تحديد التشكيلة أو المصادر القانونية للعقار السياحي والذي يكون قابلا للبناء، ليتم بعده تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقار.

أولا: التشكيلة القانونية للعقار السياحي القابل للبناء

للبحث عن الطبيعة القانونية للعقار السياحي ينبغي علينا أولا التطرق للعقار السياحي من حيث تشكيلته التي تؤهله بأن يكون عقارا قابلا للبناء في اطار الاستثمار السياحي، لهذا نلاحظ أن المشرع الجزائري قام بتحديد وحصر العقار السياحي القابل للبناء والمنصوص عليه في مخطط التهيئة السياحية ضمن الفئات الثلاثة للأملاك الوطنية العقارية وفق مقتضيات المادة 20 من القانون رقم: 03-03[1] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المتضمنة التشكيلة القانونية للعقار السياحي والتي تنص على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"،

يكمن الهدف من هذا النص تحديد الوعاء العقاري المخصص للإستثمار السياحي، بمعنى الأراضي التي يمكن إقامة مشاريع سياحية عليها كالفنادق، الموتيلات، القرى

[1] المادة 20 من القانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

السياحية، المنتجعات ونحوها، إضافة إلى أن هذه الأرض لا تكتسي صفة العقار السياحي لمجرد أنها مناسبة للبناء، وإنما يجب أن تكون مصنفة بصفة رسمية ضمن مخطط التهيئة السياحية على أنها مخصصة لإقامة المشاريع السياحية، كما يمكن أن تكون هذه الأراضي من الأملاك العمومية كبعض الأراضي التي تمتلكها الدولة والمخصصة للمنفعة العامة، أو الأملاك الوطنية الخاصة وهي الأراضي التي لا تنتمي للفئة السابقة ويمكن التصرف فيها بمقتضى القانون، كما يمكن أيضا أن يكون هذا العقار مملوكا للخواص سواء لأشخاص طبيعيين أو معنويين على شرط أن يكون مدرجا ضمن مخطط التهيئة السياحية باعتباره موقعا مخصصا للاستثمار السياحي.

من خلال هذا النص القانوني تتضح مصادر العقار السياحي القابل للبناء، وهي محددة بموجب نص قانوني، كما أنها محصورة في إحدى الأصناف الثلاثة المتمثلة في كل من الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة بنوعيها التي تضم الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وكذا الأملاك التابعة للخواص، والتي سنبيّنها فيما يلي:

أ- العقار السياحي غير القابل للبناء ضمن الأملاك الوطنية العمومية

لاعتبار العقار السياحي القابل للبناء زيادة على شرط تواجده ضمن حدود مخطط التهيئة السياحية، أن يكون أيضا ضمن فئة الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية كما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم: 03-03 المذكور أعلاه، هذه الأملاك الوطنية تعد من المبادئ العامة المقرة في الدستور الجزائري[1]، أيضا بالنسبة لمكونات الأملاك الوطنية العمومية فقد نص عليها القانون رقم: 90-30[2] المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة 12 منه التي تنص على أنه:" تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر

---

[1] " تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية"، المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم: 20-442، المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة بتاريخ: 30 ديسمبر سنة 2020 سنة 2020.

[2] المادة 12 من قانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد: 52، بتاريخ: 15 جمادى الأولى عام 1411، المعدل والمتمم.

من قبيل الملكية العمومية..."، وتضيف نفس المادة أنه:" لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية محل تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكيه"، كما أضاف القانون رقم: 08-14[1] المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-30، في المادة السادسة منه المعدلة للمادة 12 السالف ذكرها، التي تضيف لقائمة الأملاك الوطنية العمومية المشار إليها آنفا أنه تدخل أيضا ضمن قائمة الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية التي تنص عليها المادة 15 من هذا القانون، كما أنه بالنسبة لطبيعة الأملاك الوطنية العمومية فإنه توجد على نوعين، قد تكون إما طبيعية أو اصطناعية وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز.

ب- العقار السياحي القابل للبناء ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة

يكون العقار السياحي القابل للبناء ضمن للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي نظمها المشرع بموجب أحكام القانون رقم: 90-30، حيث تنص المادة الثالثة منه على أنه:" أما الاملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكيه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "، كما كان لصدور الأمر رقم: 08-04[2] المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، توجه ارادة الدولة نحو تحرير الاقتصاد الوطني والتفتح على الاستثمار وتثمين الأملاك الوطنية الخاصة عبر منح الامتياز عليها وتحريك عجلة التنمية، وبهذا التوجه وفيما يتعلق بالعقار السياحي أصبحت تباع هذه الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية[3]، وهذا ما تجسد أيضا بصدور

---

[1] المادة 6 من قانون رقم: 08-14 مؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد: 44، بتاريخ: 3 غشت لسنة 2003.

[2] أمر رقم: 08-04 مؤرخ في: أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، بتاريخ: 3 سبتمبر لسنة 2008، الملغى.

[3] مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، العدد: 6، سنة 2013، ص157.

المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 الصادر بتاريخ: 2023/12/28[1] في المادة الثانية منه التي تنص على أنه:" طبقا لأحكام المادة 2 من القانون رقم: 23-17 المؤرخ في: اول جمادى الاولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر 2023، يتكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية..."، وعليه فإن العقار السياحي المتواجد ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، سواء كان للدولة أو للجماعات الإقليمية يتشكل من الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا ضمن الأراضي التي تم الغاء تخصيصها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية والتي بهذه الصفة تكون قابلة للبيع والإيجار أو التبادل وفق ما ينص عليه القانون إذا كانت ضرورية لتجسيد برامج استثمارية وفق مخطط التهيئة السياحية[2]، ومن خصائص هذه العقارات أنها قابلة للتصرف فيها كالبيع والإيجار وغيره، كما تؤدي وظيفة امتلاكية، كما قام المشرع أيضا بالتطرق لمشتملات هذا النوع من الأملاك بموجب نفس القانون رقم: 90-30، ومن أهم مشتملات هذا النوع والتابعة للدولة، الولاية والبلدية نذكر منها:

العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها، الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في اطار القانون، أيضا الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري، وكذا الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها[3].

كما قام القانون رقم: 90-30 السالف ذكره بتحديد مشتملات الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والتي نذكر منها جميع البنايات والأراضي غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية المملوكة للدولة والمخصصة لإنجاز مرافق عمومية وهيئات

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 23-486 مؤرخ في: 28 ديسمبر سنة 2023، المحدد لمكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية العدد: 85، بتاريخ: 30 ديسمبر لسنة 2023.

[2] بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به- مجلة تشريعات البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون تيارت - العدد الثاني- جوان2017- ص62- 63.

[3] المادة 17 من القانون رقم: 90-30، مصدر سابق.

ادارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أو لم تكن كذلك، أيضا جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها و إلى 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 لها وكذا الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة[1].

ت- العقار السياحي القابل للبناء التابع للخواص

هي العقارات المملوكة للخواص وتتواجد داخل مناطق التوسع السياحي، وبهذا فهي تكتسي صفة العقار السياحي والتي تخضع لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية من تهيئة وبناء، حيث يمكن أن تكون محلا للاقتناء من طرف الدولة ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عند الحاجة، حيث تقوم هذه الوكالة وبتفويض من الدولة صلاحية اكتساب كل عقار ذي طابع الملكية الخاصة لصالحها والذي يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري طبقا لما نصت عليه المادة 8 من القانون رقم: 23-17[2]، حيث تتم هذه العملية وفق إحدى الطرق المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 السالف ذكره من اقتناء بالتراضي، أو عند اللزوم يتم اقتناؤها جبرا بواسطة ممارسة حق الشفعة وفقا لمقتضيات المنفعة العامة، كما يكون عند الاقتضاء اقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص جبرا عن طريق ممارسة اجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة[3].

على هذا الاعتبار فإنه يكتسي تحديد وتصنيف و تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية طابع المنفعة العامة[4]، لما يمثله قطاع السياحة في الاقتصاد الوطني ودوره في تنمية البلاد، إلا أن هذا الطابع لا ينبغي أن يصبح غطاء للاعتداء على الملكية الخاصة أو الأراضي الفلاحية، ويجب أن تكون تنمية وتهيئة العقار السياحي متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي وفقا لما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، وبناء على هذا التحديد لتشكيلة العقارات السياحية يمكن القيام بتحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي الذي يكون قابلا للاستغلال والبناء.

---

[1] المادة 18 من القانون رقم: 90-30، مصدر نفسه.

[2] قانون رقم: 23-17 ، مصدر سابق.

[3] المادة 22 من قانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

[4] مصدر نفسه، المادة 03.

ثانيا: الطبيعة القانونية للعقار السياحي الموجه للإستثمار المستدام

على ضوء ما تم التطرق إليه أعلاه فيما يخص التشكيلة القانونية للعقار السياحي القابل للاستغلال وللبناء، وبالرجوع لمختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي وكذا الاستثمار، وطبقا لما نصت عليه المادة الرابعة من القانون رقم: 23-17 السالف ذكره فإنه:" يعتبر العقار الاقتصادي في مفهوم هذا القانون كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو أي ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"[1].

على هذا الأساس وطبقا لمقتضيات هذا النص فإنه يمكننا تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي الموجه للاستثمار باعتباره عقارا اقتصاديا موجها لإنجاز المشاريع الاستثمارية طبقا لمقتضيات قانون الاستثمار، وعليه فإن كل عقار مهما تؤول ملكيته حين يكون متواجدا ضمن نطاق مناطق التوسع والمواقع السياحية ومتى كان قابلا للبناء فإن طبيعته القانونية تؤول إلى اعتباره عقارا اقتصاديا موجه للاستثمار السياحي ولتشديد ضوابط حماية هذا العقار قام المشرع أيضا بإخضاع استغلال هذا الأخير مشروطا باحترام ومراعات قوانين أساسية أخرى كضمانة لتكريس هذه الحماية، فنجد قانون حماية التراث الثقافي رقم: 98-04[2] كضمانة لتكريس الحماية القانونية للأملاك الثقافية العقارية.

أيضا من هاته القوانين الضامنة لحماية العقار السياحي قانون بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة رقم: 03-10[3]، وهو بمثابة إلزام قانوني للمستثمر السياحي بتقديم دراسة أو موجز التأثير طبقا لما ينص عليه قانون حماية البيئة المذكور أعلاه.

وعليه فإنه تخضع لزوما مسبقا لدراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة حسب الحالة كل المشاريع المتعلقة بالتنمية والهياكل والمنشآت الثابتة وكل الأعمال الفنية الأخرى التي يكون لديها بصفة مباشرة أو غير مباشرة حينا أو لاحقا على البيئة، وبالخصوص على

---

[1] المادة 4 من القانون رقم: 23-17، مصدر سابق.

[2] قانون رقم: 98-04 مؤرخ في: 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ: 22 صفر 1419.

[3] قانون رقم: 03-10 مؤرخ في: 19 جمادى الأولى عام 1424، الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد: 43، بتاريخ: 20 يوليو سنة 2003.

الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وكذلك على إطار نوعية المعيشة[1].

وبالرجوع للمشاريع السياحية والتي في عمومها ترد غالبا في شكل مشاريع متعلقة بالتنمية والهياكل والمنشآت الثابتة على غرار الفنادق والمنتجعات والقرى السياحية فإن دراسة التأثير تعتبر آلية وأداة وقائية إلزامية تعمل على منع وقوع أي أضرار بيئية قبل تجسيد المشروع السياحي.

كما يجب أن تتضمن هذه الأخيرة بعض العناصر المتعلقة بالمشروع السياحي من عرض عن للنشاط محل الإنشاء، وصف للحالة الأصلية للموقع المراد تشييد المشروع عليه و بيئته المحتمل تأثرهما بالنشاط المراد إنجازه، وصف للتأثير المحتمل على البيئة و على صحة الإنسان بفعل النشاط المزمع القيام به، وإقتراح الحلول البديلة لدفع هذا التأثير، عرض عن آثار النشاط المراد القيام به على التراث الثقافي، وكذا تأثيراته على الظروف الاجتماعية والاقتصادية، كما تضم عرضا لتدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بإزالة أو التعويض عند الإمكان ، الآثار المضرة بالبيئة و الصحة، محتوى موجز التأثير، قائمة الأشغال التي ينجم عنها إجراءات دراسة التأثير[2].

ويختلف هذا الإجراء كونه دراسة أو موجز التأثير وهذا حسب حجم المشروع فمن بين قائمة المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير، مشاريع تهيئة وبناء سياحي داخل وخارج مناطق التوسع والمواقع السياحية ذات مساحة تقدر بـ 10 هكتارات فما فوق، مشاريع تهيئة وانجاز الطرق السريعة، مشاريع بناء وتهيئة مطار ومحطة طائرات، مشاريع التهيئة في مناطق الرطبة، ومن بين قائمة المشاريع التي تخضع لموجز التأثير مشاريع إنجاز منشآت ثقافية ورياضية أو ترفهية بإمكانها إستقبال أكثر من خمسة ألاف شخص والتي كانت قبل التعديل تخضع لدراسة التأثير، مشاريع تهيئة وإنشاء قرى العطل تفوق مساحتها هكتارين، مشاريع بناء منشآت فندقية تتوفر على أكثر من ثلاث مائت سرير، مشاريع تهيئة مساحات لتخييم تفوق مئتي موقع، مشاريع تهيئة وبناء سياحي داخل وخارج مناطق التوسع والمواقع السياحية ذات مساحة تقل عن عشرة هكتارات مشاريع تهيئة وبناء مؤساسات العلاج بمياه البحر

---

[1] المادة 15 من قانون رقم: 03-10، مصدر سابق.

[2] مرجع نفسه، المادة 16 .

ومؤساسات العلاج بمياه المعدنية، مشاريع إنجاز وتهيئة حدائق تسلية تتسع لأكثر من أربعة ألاف زائر [1].

وتنص في هذا الشأن المادة 19 من القانون: 03-03 السالف ذكره، على أنه:" مهما كانت الطبيعة القانونية للعقار السياحي المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن استعمالها واستغلالها يخضع لأحكام هذا القانون"، وبهذا فإن هذا الاستغلال مرهون على احترام قواعد التهيئة والتعمير، والحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، إشراك المواطنين في حماية التراث والموارد السياحية ومنع ممارسة كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي[2].

أيضا من الوسائل القانونية لحماية البيئة التي تعد من مهام الضبط البيئي الإداري، والتي تتنوع بين التراخيص، التصاريح والحضر، حيث تعتبر التراخيص أهم وسيلة في مجال الإستثمار في العقار الإقتصادي السياحي، كونها الوسيلة الأكثر تحكما ونجاعة لما تحققه من حماية مسبقة على وقوع الإعتداء وتحقق الضرر، كما أنه نجدها ترتبط بالمشاريع ذات الأهمية والخطورة على البيئة سيما المشاريع الصناعية وأشغال النشاط العمراني، والتي تؤدي في الغالب إلى استنزاف الموارد الطبيعية والمساس بالتنوع البيولوجي[3].

---

[1] زناي أمينة، الآليات القانونية لتهيئة العقار السياحي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية2025/2024، ص70.

[2] المادة 9 و10 من قانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

[3] حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في مجال التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق – تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الموسم الجامعي: 2012-2013، ص42.

المطلب الثاني

طرق اكتساب الدولة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار السياحي المستدام

تتنوع مصادر العقار الإقتصادي السياحي، وهي تشمل ثلاثة أصناف، منها ما هو ملكية عامة تخضع لحماية خاصة وغير قابلة للتصرف فيها باعتبارها ملكية مشتركة للجميع، ومنها ما تصنف كملكية عقارية خاصة للدولة التي يمكنها استغلالها والتصرف فيها بنفسها أو بمنحها للمستثمرين العمومين أو الخواص أو بالشراكة، والتي نجد منها العقار السياحي كملكية خاصة للدولة الذي يضم مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، هذه الأخيرة إما تكون في ذمة الدولة وضمن نطاق ملكيتها وهو ولا يشكل عائقا في التصرف فيها من طرفها، وإما يحدث أن تكون ضمن نطاق الملكية الخاصة للخواص، إما أشخاص طبيعية أو اعتبارية، إلا أنها تقع ضمن نطاق مناطق التوسع السياحي[1] المخصصة أساسا للاستثمار السياحي، وبالتالي فإنها تخضع لإجراءات خاصة في استعمالها والتصرف فيها، والتي يكون للدولة حق ضمها للملكية الخاصة لها وفق الإجراءات القانونية المنصوص عليها، وحتى يتسنى لنا معرفة طرق اكتساب العقار السياحي الموجه للاستثمار يتعين علينا القيام بتحديد أنواع الفضاءات والعقارات الخاصة به، لابد أن نقوم بعرض أهم أنواع السياحة والتي لها صلة وطيدة بالعقار السياحي وهذا ما سوف نبيّنه من خلال الفرع الاول، ثم نتطرق من خلال الفرع الثاني لأنواع العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار السياحي ثم نتطرق بعد ذلك للسبل والطرق القانونية لاقتناء هذا العقار السياحي في الفرع الثالث.

---

[1] منطقة التوسع السياحي هي:" كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة وتنمية منشاة سياحية ويمكن استغالها في تنمية نمط او اكثر من السياحة ذات مردودية "، المادة 2 الفقرة 1 من القانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

الفرع الأول: أنواع السياحة

أصبحت السياحة من أكثر القطاعات الاقتصادية تنوعا، فلم تعد تقتصر على الترفيه والاستجمام، بل شملت أنماطا متعددة تستجيب لاختلاف دوافع السياح وخصائص المناطق المستقبلة، وقد أدى هذا التنوع إلى ظهور أصناف مختلفة للسياحة، تعتمد على الغرض من السفر، أو المكان المقصود أو مدة الإقامة أو طبيعة النشاط السياحي، ويكتسي هذا التصنيف أهمية بالغة في رسم السياسات السياحية وتوجيه الإستثمار العقاري بما يتماشى وخصوصية كل نمط ومن خلال العرض الموالي نتطرق لبعض أهم أنواع السياحية التي تصنف حسب دافع السفر:

أولا: السياحة البيئية

تعد السياحة البيئية من الأنماط السياحية الحديثة التي تقوم على تحقيق التوازن بين الإستمتاع بالطبيعة والمحافظة عليها، وتهدف إلى تشجيع البحث والإستكشاف والتأمل في البيئات الطبيعية، بما تضمه من نباتات وحيوانات مع توفير الراحة للإنسان، وتتميز هذه السياحة ربط الإستثمار والمشاريع الإنتاجية للمجتمع المحلي بحماية البيئة وصون التنوع الحيوي والثقافي في المناطق السياحية، بما يحقق التنمية المستدامة ويتم ذلك من خلال اعداد برامج سياحية توجه الزوار إلى المواقع ذات الأهمية البيئية، مع تعزيز الممارسات السياحية المسؤولة التي تحافظ على البيئة وتحد من آثار سلبية قد تلحق بها[1].

ثانيا: السياحة الترفيهية

تعد سياحة الترفيه أو ما تعرف بسياحة الإستجمام من أقدم وأشهر الأنماط السياحية إذ يقصدها الأفراد لإستعادة نشاطهم الجسدي والنفسي والإستمتاع بالراحة والهدوء والترفيه كما تمارس هذه السياحة غي الأماكن الطبيعية الخلابة، مثل المناطق الخضراء، الشواطئ البحار والبحيرات إضافة إلى المناطق الجبلية والصحراوية وغيرها من المقاصد السياحية ويسعى السائح من خلالها إلى كسر روتين الحياة اليومية والتخلص من ضغوط العمل، كما

---

[1] فؤاد بن غضبان، السياحة البيئية المستدامة بين النظرية والتطبيق، دار صفاء للنشر والتوزيع– عمان، الطبعة الأولى 2018م–1439هـ، ص 22.

تهدف إلى تعزيز الصحة العامة وتحسين جودة الحياة من خلال توفير أجواء مناسبة للإسترخاء والإستجمام[1].

ثالثا: السياحة الرياضية

يقصد بالسياحة الرياضية الإنتقال من مكان الإقامة إلى مكان آخر في دولة أخرى لفترة مؤقتة[2]، تعد السياحة الرياضية من الأنماط السياحية التي يقصد فيها الأفراد الوجهات السياحية لحضور الفعاليات والمنافسات الرياضية سواء لتشجيع المنتخبات أو الفرق التي يؤازرونها، أو لمتابعة الأحداث الرياضية الكبرى، وقد أصبحت هذه السياحة من العوامل المهمة في تنشيط القطاع السياحي وتعزيز نموه.

ولا يقتصر هذا النوع من السياحة على المشجعين فقط، بل يشمل أيضا الرياضيين، سواء كانوا هواة أو محترفين الذين يسافرون للمشاركة في البطولات والمسابقات الرياضية المختلفة وتسهم هذه الفعاليات في تحقيق عوائد اقتصادية للدول والمدن المستضيفة من خلال زيادة أعداد الزوار وتنشيط الحركة السياحية[3].

رابعا: السياحة العلاجية

السياحة العلاجية تعتبر من أنواع السياحة المهمة التي تدر دخلا محترما، بإعتبار أن فترة بقاء السائح لغرض العلاج تكون متوسطة أو طويلة، كما تكون مصاريف إنفاقه معتبرة خاصة عند توفر مقومات هذا النوع من السياحة بالدولة المعنية، وقد عرفت السياحة العلاجية منذ القدم، فقد عرف الإنسان بالخبرة والتدريج بأن بعض الأمراض(كالأمراض الصدرية والروماتيزية) تشفى بالإنتقال إلى أماكن معينة تتميز بمناخ خاص، ثم إكتشف الخواص العلاجية للينابيع المعدنية، وقد تفنن الرومان في بناء حمامات علاجية وأقاموا بها تماثيل جميلة، وألحقوا بها صالات الترفيه، وبحلول عصر النهضة في أوروبا أصبحت

---

[1] حمزة عبد الحليم درادكه، حمزة عبدالرزاق العلوان، مروان محمد أبو رحمه، مصطفى يوسف كافي، مبادئ السياحة، دار الإعصار العلمي للنشر والتوزيع، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان– الأردن– الطبعة الأولى، 2016م– 1437هـ، ص 100.

[2] أسماء خليل، دور السياحة العلاجية في تحقيق التنمية المحلية، دراسة حالة ولاية قالمة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية: 2015–2016، ص ص 22–23.

[3] ستيفن بيج، الترجمة بإعتماد: د خالد العامري، إدارة السياحة، الطبعة 1، ، القاهرة، دار الفاروق للإستثمارات الثقافية (ش.م.م)، 2008، ص163.

السياحة على المدن العلاجية نوع من الترفيه يختص به الأغنياء وقد ضمت هذه المدن أضخم الفنادق وأجمل الحدائق[1].

خامسا: السياحة الدينية

تعتبر السياحة الدينية من أهم الانواع السياحية واقدمها والأكثر شيوعا واتساعا وتعرف بأنها التدفق المنظم من السواح القادمين من الداخل أو الخارج بهدف التعرف على الأماكن المقدسة وتاريخها بما تمثله من قيم روحية لذلك الدين أو المعتقد، ومعنى هذا أنه عند مناقشة موضوع السياحة الدينية فإنه يراد به زيارة الأماكن المقدسة بتنوعها من إسلامية أو مسيحية أو غيرها، ومن المعلوم أنها تؤدي دورا بالغ الأهمية في اقتصاد الدول، حيث الكثير منها تعول بشكل كبير على هذا النوع من السياحة

والسياحة الدينية استثمار اقتصادي بإمتياز والجزائر في هذا المجال تزخر بتراث ديني مهم ومنتشر عبر مختلف ربوع الوطنن مما يؤهلها لتستثمر في هذا القطاع[2].

سادسا: السياحة الأعمال

سياحة الأعمال كما عرفها محمد خميس الزوكة على أنها " الزيارات التي يقوم بها أصحاب الأعمال وممثلي الشركات الكبرى إلى دول خارجية، بهدف متابعة أشغالهم ويلجأ معظم رجال الأعمال إلى الإستجمام في هذه البلدان وزيارة المراكز السياحية والترويح عن أنفسهم " فهي تشير الى جزء من صناعة السياحة يهتم بتنظيم الإجتماعات، والمؤتمرات والمعارض وهي بذلك تعتبر سوق متخصصة هامة كونها أحد أهم القطاعات ذات الإنتاجية العالية[3].

سابعا: سياحة المؤتمرات

ويستقطب هذا النمط من السياحة حركة واسعة من السواح الذين لديهم إهتمام بحضور المؤتمرات والندوات والإجتماعات العلمية أو السياسية أو المهنية وغيرها من اللقاءات المماثلة، كما يتطلب هذا النوع من السياحة توفير قاعات المؤتمرات الحديثة والتي

---

[1] أسماء خليل، مرجع نفسه.

[2] بن الدين يخولة، دور السياحة الدينية في استراتيجية التنمية في الجزائر، مجلة الآداب واللغات والعلوم الإنسانية، جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان ، المجلد 06، العدد01: مارس 2023، ، ص387.

[3] مصطفى بودرامة، حليمة فوغالي، سياحة الأعمال في الدول العربية بين الواقع والمأمول، مجلة إنارة للدراسات الإقتصادية الإدارية والمحاسبة، جامعة فرحات عباس سطيف 1، المجلد 01، العدد 01، سنة 2020، ص5.

يحضرها العديد من الشخصيات مثل الأطباء ورجال الأعمال، والإقتصاديين ومن أجل الإستفادة الإقتصادية المضاعفة لهذا النمط من السياحة، يجب الإهتمام به ومحاولة توفير عناصر الجذب السياحي الأخرى[1].

ثامنا: السياحة الثقافية

يستهوي هذا النوع من السياحة فئة معينة من السواح على مستويات مختلفة من التعليم والثقافة، حيث تهدف أساسا على زيارة الدول التي تتمتع بمقومات حضارية وتاريخية كبيرة، ويمثل هذا النوع من السياحة نسبة 10% من حركة السياحة العالمية، كما يهدف هذا النوع من السياحة الى الاستمتاع بالحضارات القديمة، على غرار الحضارة الفرعونية المصرية القديمة، الحضارة الرومانية، الحضارة الإغريقية والحضارات الاسلامية على مر العصور والتاريخ [2].

يظهر مما سبق أن السياحة لم تعد نشاطا موحدا وإنما أصبحت تضم انماطا متعددة تختلف اختلاف دوافع السياح والموارد السياحية المتاحة مما يستوجب تبني سياسات استثمارية ونصوص تشريعية مرنة تضمن تسهيل اجراءات الاستثمار وتوفير العقار السياحي الملائم لكل نوع من انواع السياحة بما يحقق التنمية الإقتصادية والإجتماعية وفي الوقت ذاته يحافظ أيضا على حماية الموارد الطبيعية والثقافية المتاحة.

الفرع الثاني: أنواع العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار السياحي

بناء على النصوص القانونية المتضمنة العقار السياحي وتنظيمه فإن العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة يتكون من نوعين من العقارات، عقارات سياحية قابلة للبناء وهي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي، وعقارات محمية غير قابلة للبناء تقع ضمن كل من المواقع السياحية وأيضا المناطق المحمية، والتي نتناولها وفق الآتي:

أولا: العقارات السياحية القابلة للبناء

من المؤكد أن الجزائر وما تحوزه من مساحة شاسعة وما تزخر به من مقومات وثروات متنوعة قد انعكس إيجابا على جاذبية الإقليم وتأهيله ليكون وجهة سياحية مقصودة

---

[1] خالد بن عبد الرحمن آل دغيم، الإعلام السياحي وتنمية السياحة الوطنية، دار أسامة للنشر والتوزيع الأردن عمان الطبعة الأولى، 2014م، ص33.

[2] محمد الأمين وليد طالب، نظيرة قلادي، السياحة الصحراوية في الجزائر: المعوقات والآفاق، مجلة الباحث الإقتصادي جامعة برج بوعريريج، العدد 01، سنة 2013، ص303.

لهذا فقد عمدت وزارة السياحة والصناعة التقليدية إلى بذل الجهود والمساعي في ما يخص السياسة المتعلقة بتطوير السياحة في الجزائر، والنهوض بها باستغلال وتثمين هذه المتاحات التي تزخر بها البلاد من خلال استحداث ما يسمى بمناطق التوسع السياحي، هذه الأخيرة تمتاز بمقومات ومؤهلات ما يجعل منها مقصدا للسواح ومصدرا للتنمية، فقام المشرع بإصدار العديد من النصوص القانونية في هذا الشأن بداية من سنة 1966 من خلال اصداره القانون الإطار الذي يطرح فيه تصور الحكومة فيما يخص مناطق التوسع السياحي والمتمثل في الأمر رقم: 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية[1]، حيث تطرق المشرع عبر مادته الأولى بتوضيح الهدف من الأمر كمشروع مستقبلي يحدد من خلاله مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة لتدابير خاصة لحمايتها، مع بذل الجهود لتجهيزها والاستثمار فيها، ثم تلاه المرسوم رقم: 66-75 الذي تطرق إلى تحديد مناطق التوسع السياحي حيث تنص المادة الأولى منه بأنه:" يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي Z.E.T كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، أو ثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"[2].

إلا أن ما نلاحظه على نصوصه القانونية أنها لم تتخذ تدابير استعجالية بشأن حماية العقار السياحي أو تبيان كيفيات تثمينه واستغلاله، كما أنه كان يفتقر إلى الدقة في تحديد المصطلحات كمناطق التوسع السياحي وهو ما أدى إلى بروز العراقيل التي حالت دون تفعيله، وقد ترتب عنه نتائج سلبية وخطيرة على الأملاك العمومية العقارية كالشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي وتدهور حالتها وتحويل الموارد عن طبيعتها، وهو ما أدى إلى التقليل من فرص الاستثمار ببعض المناطق ذات القيمة السياحية العالية، لهذه الاعتبارات قامت السلطات المعنية بإعادة تحديد مفهوم المناطق السياحية[3]، وقد بقي الوضع على هذا

---

[1] أمر رقم: 66-62 مؤرخ في: 26 مارس سنة 1966- المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية- الجريدة الرسمية العدد 28، بتاريخ: 8 أفريل لسنة 1966، الملغى.

[2] المادة الأولى من المرسوم رقم: 66-75 ، مصدر سابق.

[3] وردة دريش، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي- العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة نموذجا، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، المجلد: 5، العدد: 02-2021، ص166.

المنوال إلى غاية سنة 2003 اين تم استدراك السلطة لهذا التقصير في تنظيم وحماية وكذا تثمين العقار السياحي، فقام المشرع بإصدار القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا القانون رقم: 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والذي قام من خلاله بتنظيم مناطق التوسع السياحي، حيث قام بتعريف منطقة التوسع السياحي عبر المادة الثالثة التي تنص بأنها:"هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية"[1]،

ما نستنتجه من هذا التعريف أن مناطق التوسع السياحي عبارة عن فضاءات وعقارات غير مبنية إلا أنها تتمتع بميزات خاصة سواء طبيعية أو بشرية وإبداعية مما يؤهلها للاستغلال السياحي من خلال الاستثمار فيها بإقامة مختلف المنشآت السياحية كالفنادق، الأقطاب السياحية، القرى السياحية، المحطات الحموية وغيرها من المشاريع التي تعود بالنفع على البلاد، أيضا بالنسبة لتنمية وتهيئة هذه المناطق يجب أن تتم في اطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا لمخطط التهيئة السياحية والقواعد المنصوص عليها في القانون رقم: 03-03 المذكور أعلاه[2] وكذا الأحكام المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها[3].

وفي احصائيات للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فإن حافظة العقار السياحي في الجزائر تضم 249 منطقة توسع سياحي وموقع سياحي، بمساحة إجمالية مقدرة بـ: 57.872.19 هكتار موزعة بين 159 منطقة توسع وموقع سياحي ساحلي، و23 منطقة توسع وموقع سياحي صحراوي، مع 28 منطقة توسع وموقع سياحي حراري، إضافة إلى 18 منطقة توسع وموقع سياحي ثقافي وتاريخي، وأخيرا 21 منطقة توسع وموقع سياحي مخصصة للسياحة المناخية وسياحة الاسترخاء والترفيه[4].

---

[1] المادة 02/03 من الأمر رقم: 03 -01 المؤرخ في: 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد: 11، بتاريخ: 19 فيفري لسنة 2003.

[2] المادة 05 و 06 من قانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 23-489، مصدر سابق.

[4] الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار على الرابط: https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar/
تاريخ الاطلاع: 13 فيفري2025

كما تحظى هذه الحظيرة العقارية لمناطق التوسع والموقع السياحية بمخططات تهيئة سياحية معتمدة، والتي نتج عنها 1322 قطعة أرض، 75٪ منها مخصصة للمنح الاستثماري، والتي تمثل قدرة استيعاب تصل إلى 150.000 سرير، في حين تخضع 96 منطقة توسع وموقع سياحي حاليا للدراسة الخاصة بمخططات تهيئتها السياحية أو انتظار الموافقة عليها، وهي مؤهلة لخلق ما يقارب 1800 وعاء عقاري إضافي[1]، وعن المدير العام للسياحة في لقاء منظم مع المدراء الولائيين للسياحة الذي صرح " أن القطاع يسعى إلى احداث على الاقل منطقة للتوسع السياحي في كل ولاية من الوطن، خاصة وان بعضها لا يزال يفتقر لمثل هذه المناطق التي تمكنها من انجاز هياكل ومؤسسات سياحية وفندقية تراعي فيها خصوصيات كل منطقة "[2].

نستنتج مما سبق أن الدولة تسعى جاهدة في تهيئة الأرضية المناسبة لتحسين صورة الجزائر فيما يتعلق بالسياحة، وهذا من خلال ما لمسناه من الإحصائيات السالفة، لاسيما في ظل المقومات والموارد التي لا نظير لها التي تعتبر الأرضية الخصبة لإنجاز مختلف المشاريع السياحية التي تساهم في التنمية المحلية والوطنية، عن طريق الاستثمار في المجال السياحي المستدام.

ثانيا: العقارات السياحية غير القابلة للبناء

العقارات السياحية غير القابلة للبناء تعرف على أنها المناطق المحمية أو الحساسة بيئيا والتي تقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حيث يمنع فيها أي بناء أو تغيير لمعالم الأرض الدائم وتخضع لحماية قانونية خاصة حسب تصنيفها القانوني وأهمها نذكر :

أ- المواقع السياحية

وهي الموقع السياحية ذات القيمة الثقافية وقد عرفها القانون رقم: 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأنها:" كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان"[3]، وهو أيضا نفس

---

(1) https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar/ مرجع نفسه، تاريخ الاطلاع :13 فيفري2025

(2) وكالة الأنباء الجزائرية، منشور على الرابط: www.aps.dz ، تاريخ الاطلاع: 30 مارس سنة 2022.

(3) المادة 3/03 من، قانون رقم: 03-01، مصدر سابق.

التعريف الوارد في أحكام القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المذكور سالفا في نص المادة الثانية الفقرة الثانية منه.

فالمواقع السياحية غالبا ما تكتسي طابع الأهمية التاريخية أو الفنية أو الأسطورية أو الثقافية.

ب- المواقع الأثرية

تعتبر المواقع الأثرية من مقومات الجذب السياحية وهي مشمولة بالحماية ضمن القانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، على اعتبار أنها في الغالب تشمل التراث الثقافي للأمة من الأماكن والآثار التاريخية والعقارات بالتخصيص الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين ومعنويين تابعين للقانون الخاص، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا[1]، فبيئة التراث الثقافي والتي تعتبر" جزء من مناطق التوسع السياحي تتميز بخصائص فنية مميزة وعتيقة إما لدلالتها الفكرية أو تقبلها الاجتماعي"[2].

فالحماية القانونية لهذا النوع تخضع للقانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي يمنع البناء في هذه المناطق منعا باتا حمايتا لما تحتويه من معالم من كل أشكال التشويه وكذا الإندثار، حيث يعتبر هذا الرصيد والإرث الثقافي من عناصر الجذب السياحي وعاملا مهما في النشاط السياحي من خلال مشتملاته المتنوعة من المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، والمجموعات الحضرية أو الريفية والذي يخضع لحماية خاصة، عبر وسائل الحماية التي أقرها هذا القانون، والتي تتمثل في التسجيل في قائمة الجرد الإضافي للمتلكات الثقافية العقارية التي تكتسي أهمية خاصة محددة بمقتضى هذا القانون، التصنيف والذي يعتبر أحد إجراءات الحماية النهائية للمتلكات الثقافية العقارية وهو يخص المعالم التاريخية من منجزات معمارية كبرى، ورسوم ونقوش وغيرها، وأخيرا الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة مثل القصبات، المدن، القصور ونحوه مما حدده هذا القانون[3].

---

[1] المادة 2 من قانون رقم: 98-04، مصدر سابق.

[2] عنين فضيلة خالدي، فضاء الإستثمار السياحي، التعريف بصناعة السياحة- المحيط السياحي- الموارد السياحية، البعد الإجتماعي والديني والقانوني مدعم بالإجتهاد القضائي الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2020، ص50.

[3] المادة 8 ، قانون رقم: 98-04 مصدر سابق.

ت- الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية

هي الأراضي السياحية الواقعة داخل النطاق الحيوي للحظائر الوطنية، وقد تطرق اليها المشرع بمقتضى القانون رقم: 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لبعض التعاريف لمكونات أو أصناف العقار السياحي على غرار المنطقة المحمية، التي عرفها بأنها:" جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية "[1].

وهي تعتبر جزء من منطقة التوسع أو الموقع السياحي وهي غير قابلة للبناء وتتطلب حماية خاصة بغرض المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

كما تعتبر بمثابة مناطق محمية وفق القانون رقم: 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة [2] التي تصنف حسب ما نصت عليه المادة الرابعة من هذا القانون على أساس واقعها الإيكولوجي حسب ما ينجم عن دراسة التصنيف المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وهي تتمثل أساسا في سبعة أصناف هي: حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير المواطن والأنواع، موقع طبيعي، رواق بيولوجي، وبناء على ما سبق ذكره نستخلص إلى أن العقار السياحي نوعين:

عقار في اطار المجال السياحي والذي يكون عقارا قابلا للبناء، حيث يكون اقتناءه بغرض تثمينه واستغلاله ضمن ما تم تحديده مسبقا في مخطط التهيئة السياحية، وهو يكون أيضا واقعا ضمن حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية،

وعقار بحكم تواجده ضمن نطاق وحدود مناطق التوسع والمواقع السياحية وله من الأوصاف والخصائص ما يجعل منه عقار متميزا يمنع كل مساس به سواء بالبناء أو غيره والذي يخضع لحماية قانونية والذي يصنف كمناطق محمية.

ث- المناطق الرطبة والسبخات ذات الجذب السياحي

هي البحيرات الطبيعية، الشطوط، الأنهار والمروج والسبخات المصنفة عالميا (أراضي المستنقعات والمناطق الملحية) ضمن إتفاقية (رامسار الدولية لعام 1971) مثل بحيرات الطيور أو شط الحضنة.

---

[1] المادة 4/2، قانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

[2] قانون رقم: 11-02 مؤرخ في: 17 فيفري سنة 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد: 13، بتاريخ: 28 فبراير لسنة 2011.

وفي تعريف قانوني للمناطق الرطبة، من المادة الأولى الفقرة الأولى من اتفاقية رامسار لسنة 1971 المناطق الرطبة على أنها: (مناطق الأهوار والسبخات والمستنقعات أو المياه، سواء كانت طبيعية أو صناعية، دائمة أو مؤقتة، وسواء كانت المياه راكدة أو متدفقة، عذبة كانت أو مالحة، بما في ذلك مناطق المياه البحرية التي لا يتجاوز عمق المياه فيها في أوقات المد والجزر المنخفضة عن ستة أمتار) [1].

ومن خلال القانون رقم: 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، يمكن تعريف الأماكن الرطبة بأنها أماكن بها مياه راكدة أو سائلة وتكمن في المستنقعات والشطوط والمروج والأنهار وغيرها[2].

كما تخضع هذه المناطق لحماية قانونية وتصنف كأراض عالية الحساسية البيئية حيث يمنع ردمها أو البناء فوقها حماية للتنوع البيولوجي، والتي يتم استغلالها سياحيا فقط .

الفرع الثالث: الطرق القانونية لتكوين واقتناء العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام

طبقا لما نص عليه القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، فإنها تقام بوسيلتين اثنتين هما إما بالوسائل القانونية، وإما بفعل الطبيعة[3]، فبالنسبة للوسائل القانونية فهي وسيلة تعاقدية يتم بمقتضاها ضم أحد الأملاك الى الأملاك الوطنية بموجب عقد قانوني، وهذا الأخير أيضا يكون بطريقتين، إما بالطرق الودية التي تخضع للقانون العام وإما بالطريق الاستثنائي عن طريق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العمومية، وهو أيضا ما أقرته الفقرة 3 من المادة 26 من نفس القانون التي تنص أنه:" ويتم اقتناء الاملاك التي يجب أن تندرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

---

[1] اتفاقية رمسار المنعقدة بتاريخ: 02 نوفمبر 1971 بايران، بموجب المؤتمر التأسيسي سنة 1971، والتي دخلت حيز التنفيذ بتاريخ: 21 نوفمبر 1975، تتعلق بحماية المناطق الرطبة الحساسة ذات الأهمية الإيكولوجية والبيولوجية، انضمت الجزائر إلى هذه الإتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 82-439 مؤرخ في: 11 ديسمبر 1982، الجريدة الرسمية العدد رقم 51 بتاريخ: 11 ديسمبر 1982.

[2] معزوز دليلة، الحماية القانونية الدولة الوطنية المكرسة للمناطق الرطبة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر.ص675 .

[3] المادة 26، قانون رقم: 90-30، مصدر سابق.

– طرق الاقتناء عبر وسائل القانون الخاص: وهي الطرق الودية التي تعتمد على مبدأ التراضي والإتفاق بين الأطراف والتي تتمثل في كل من العقد، التبرع، التبادل التقادم، الحيازة والهبة وكذا الوقف.

– طرق الإقتناء عبر وسائل القانون العام: أو ما تعرف بالطرق الجبرية والتي تتمثل في كل من نزع الملكية وحق الشفعة "[1] .

- كما يتم أيضا تكوين العقار السياحي من خلال إجراء التحديد والتصريح والتصنيف، والذي يقصد به الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ونشرها في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في شكل مرسوم تنفيذي يبيّن فيه موقع ومساحة والإحداثيات لهذه المنطقة الخاصة بالتوسع السياحي[2]، وهو ما سوف نتناوله فيما يلي:

أولا: اقتناء العقار السياحي عن طريق الاتفاق الودي

بناء على أحكام القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن الأصل في اقتناء العقار السياحي الذي يكون قابلا للبناء والمتواجد بهذه المناطق، والذي تؤول ملكيته للخواص تكون عن طريق اتفاق ودي بين الطرفين ويخضع هذا الاتفاق لأحكام القانون الخاص، وفي هذا الشأن أيضا فإن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون ضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تؤول ملكيتها إما للدولة أو الجماعات الإقليمية، تُباع عن طريق اتفاق ودي بين الطرفين وهو ما يكرس الحماية القانونية للعقار السياحي من كل أشكال استهلاكه وتحويل وجهته المدرجة ضمن المخططات الوطنية والمحلية للتهيئة السياحية.

كما نجد أيضا أن المشرع قام بإسناد مهمة اقتناء العقار السياحي لصالح الدولة للهيئة المؤهلة قانونا والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي حلت محل الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار سابقا، وهذا وفق ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 المحدد لمكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع

---

[1] المادة 3/26، قانون رقم: 90-30، مصدر نفسه .

[2] مراد مسعي، الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار السياحي والتحفيزات الممنوحة للمستثمرين في التشريع الجزائري، أفريل 2018، منشور على الرابط:
https://www.researchgate.net/profile/Mourad-Messai/publication/361810968
تاريخ الاطلاع: 1 جوان 2022.

استثمارية والقابل لمنح الامتياز، تطبيقا لأحكام المادة 8 من القانون رقم: 23-17[1]، حيث قام المشرع الجزائري وفق هذا الإصدار الجديد بإسناد مهام اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها لهذه الوكالة في شكل عقارات إقتصادية، لذلك فإنه يمكن للدولة علاوة على الامتيازات السالفة أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية[2]، وعليه فإن وسائل اكتساب العقار السياحي تتمثل أساسا في تخصيص الدولة لجزء من للعقار الخاص لها كعقار سياحي، واقتناء العقار السياحي الذي تكون ملكيته للخواص وهي كالتالي:

أ - بالنسبة العقار الإقتصادي السياحي التابع الأملاك الوطنية الخاصة

بما أن العقار الإقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، على أن يكون هذا الملك قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار[3]، ومنه نرى بأن العقارات الإقتصادية كأصل تتكون من الأملاك الخاصة للدولة، وأن تكون أيضا غير مخصصة أو في طور التخصيص على أن تكون أيضا تقع في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير وفق ما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير[4].

وبصدد تخصيص هذه الوفرة العقارية فإنه تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة، بالبت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية، بغرض تهيئتها من طرف الوكالات الوطنية للعقار السياحي عند توجيه الوفرة العقارية لمجال الإستثمار السياحي والتي يكون منصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية، حيث يتم تخصيصها كعقارات اقتصادية لتجسيد مختلف البرامج والمشاريع الاستثمارية.

كما تقوم أيضا هذه الوكالة بصدد توجيه الوفرة العقارية من الملكية الخاصة للدولة بالتشاور مع الولاة بهدف تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع

---

[1] المادة 13 مرسوم تنفيذي رقم: 23-486، مصدر سابق.

[2] المادة 22 من قانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

[3] المادة 1/4 من قانون رقم: 23-17، مصدر سابق.

[4] نفس المصدر، المادة 6.

أخذ بعين الإعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة.

وهذا حتى يتم خلق تنمية متوازنة بين مختلف الأقاليم بمراعات خصوصيات كل إقليم واحتياجاته من المشاريع المراد انجازها وما يتمتع به من مقومات وثروات تؤهله لإحتضان المشاريع المطلوبة.

ب- بالنسبة للعقار الإقتصادي السياحي المملوك للخواص

قد يحدث أن تتواجد بعض الأملاك العقارية المملوكة للخواص داخل حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية المصرح بها، وفي هذا الشأن نصت المادة 20 من القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والمادة 8 من القانون رقم: 23-17 المتضمن شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، على امكانية اقتناء العقار السياحي المملوك للخواص بناء على اتفاق ودي بين مالك للعقار السياحي من جهة والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من جهة ثانية، وعليه فإن العقار السياحي المملوك للخواص يعتبر في هذه الحالة عبارة عن تلك الأراضي تعود تؤول ملكيتها الأصلية للخواص أين تعتبر هنا حق الملكية العقارية الخاصة حق عيني يخول لصاحبه سلطات قانونية يمارسها على عقاره[1] فيما حدده القانون من حق التمتع وحق التصرف في المال العقاري وفقا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص على أنه:" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها" وبالرجوع للعقار السياحي الذي من خصائصه أنه ذو طابع سياحي، أيضا يقع داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية، وأنه يخضع كذلك لما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية المعد للبناء طبقا للقانون، فكلما اقتضت الضرورة لضم هذا الأخير للملكية العقارية الخاصة للدولة فإنه تلجأ الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار إلى اكتساب ما تحتاجه من عقارات وتضمها إلى الملكية العقارية الخاصة، وفي هذه الحالة

---

[1] شايب باشا كريمة، الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار- جامعة البليدة2، الجزائر، العدد: 1، السنة 2014، ص272.

يفترض العقار السياحي إما أن يكون مبني أو قابل للبناء أو يكون عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية[1].

من شروط اكتساب الدولة للعقار السياحي ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالطريق الودي أن يكون اكتساب العقار السياحي مقابل سعر معادل للقيمة التجارية للعقار محل الاكتساب التي تحدد من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا، أيضا أن يتم تجسيد عملية الاكتساب بموجب عقد اداري تقوم مصلحة املاك الدولة المختصة اقليميا بإعداده، كما يجب أن تكون الاعتمادات المالية اللازمة لتجسيد عملية الاكتساب متوفرة[2].

إلا أنه من خلال الواقع، قد يحدث أحيانا أن يقوم مالك العقار سواء كمستفيد من العقار الاقتصادي، أو مالك لعقار ضمن الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتصرف في في هذا العقار بالبيع لشخص طبيعي أو معنوي خاص، هذا دون قيام هذا الأخير بإخطار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مما يستدعي تدخل الدولة والقيام باكتساب هذا العقار جبرا على مالكه كلما كانت هذه الأخيرة بحاجة إليه.

ثانيا: اكتساب الدولة للعقار السياحي بواسطة الطرق الاستثنائية

قد يحدث أن يكون اكتساب الدولة للعقار السياحي بالطرق الودية متعسرا، وأمام هذا الوضع قام المشرع بمنح هذه الأخيرة وسيلتين استثنائيتين لممارسة حقها في اقتناء هذا العقار جبرا عن المالك، وهما طريق الشفعة، ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة، وسنتطرق إليهما فيما يلي:

أ- اقتناء الدولة العقار السياحي عن طريق الشفعة

تعتبر الشفعة رخصة قانونية ووسيلة من وسائل اكتساب الدولة للعقار السياحي وعليه سنتناول تعريف هذه الوسيلة القانونية، وكذا الهيئة الإدارية المخولة ممارسة حق الشفعة لاكتساب العقار السياحي، وكذا الإجراءات القانونية المتعلقة بهذا الحق وأخيرا الآثار القانونية المترتبة عن الشفعة.

---

[1] شريف هنية- الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي- مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية- جامعة تامنغست، المجلد 08، العدد: 04، السنة 2019، ص143.

[2] المواد 14،15و16 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، مصدر سابق.

1- تعريف الشفعة

الشفعة كما عرفتها المادة 794 من القانون المدني هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد 795 إلى 807 من نفس القانون والذي تطبق أحكامه سواء على الشفعة المدنية المقررة لأشخاص القانون الخاص الوارد ذكرهم على سبيل الحصر بموجب المادة 795 من القانون المدني وهم مالك الرقبة، الشريك في الشيوع وصاحب حق الانتفاع، أو الشفعة الإدارية التي تخص الأشخاص المعنوية العمومية من الدولة والجماعات المحلية[1].

كما نجد أيضا أن القانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[2] قد أقر بحق الدولة في انشاء الشفعة لها، حيث نصت المادة 71 من هذا القانون على أنه: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى اجراء نزع الملكية"، كما تضيف نفس المادة أن الشفعة تمارس في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في الشفعة المدنية وما تقتضيه احكام المادة 795 من القانون المدني.

حيث تكون الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة ممثلة بالهيئات العمومية والجماعات المحلية بالأسبقية والأولوية لكل من مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها[3]، وعليه فإن الشفعة عبارة عن حق او سلطة اجازها القانون للشفيع من أجل الحلول محل المشتري في بيع العقار، وقد نص قانون المالية لسنة 2009 على هذا الإجراء كتدبير احترازي انتهجته الدولة لحماية الاقتصاد الوطني، وتكريس لسيادة الدولة على مواردها، وقد نص عليه أيضا قانون المالية لسنة 2010 [4].

بالنسبة للشفعة على العقار السياحي في للتشريع السياحي، فإنها تجد أساسها القانوني في مواضع عدة بدأ من القانون رقم: 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية والمشار

---

[1] مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص88.

[2] المادة 71 من قانون رقم: 90-25، مصدر سابق.

[3] المادة 795 من الأمر رقم: 75- 58، مصدر نفسه.

[4] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم: 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، السنة 2024، ص246.

إليه سابقا، حيث تطرق المشرع فيه لأحقية الدولة في ممارسة الشفعة على العقار السياحي كما نصت عليه المادة الرابعة منه والتي تنص على أنه:" سيكون للدولة في داخل المناطق والأماكن ذات الأولوية السياحية حق الشفعة على كل عقار قد يكون تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض" ، كما تجد أساسها القانوي، كما نص عليها أيضا القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب نص المادة 21 منه التي تنص على أنه:" يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية..."، ثم نص عليها القانون رقم: 23-17، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 23-486[1] والذي تناول إجراءات ممارستها، كما قام أيضا المرسوم التنفيذي رقم: 26-153 المؤرخ في 14 أبريل سنة 2026[2]، بالنص على هذا الإجراء الذي يعتبر من صلاحيات ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، والتي تقوم بممارسة هذا الحق باسم الدولة على كل الأملاك العقارية التي تؤول للملكية الخاصة والتي تكون قابلة لإحتضان مشاريع استثمارية كما بنص عليه القانون.

وبما أن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يكفلها الدستور، فإن استغلال الخصائص المرتبطة بها لا يكون مطلقا وإنما أن يكون موافقا للفائدة العامة[3]، وعلى هذا الأساس فقد أقر المشرع حق الدولة في ممارسة الشفعة على العقار السياحي كاستثناء، سواء كان تصرف مالك العقار بعوض أو بدون عوض كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك، وهو ما أكدته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 التي تنص على أنه في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، فإنه يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار طبقا لأحكام المادة 8 من القانون رقم: 23-17 المذكور سابقا القيام باكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة لفائدة الدولة[4].

ومنه يمكن اعتبار الشفعة رخصة إدارية تمكن الدولة الحلول محل من ستنتقل إليه ملكية العقار السياحي المتواجد داخل منطقة التوسع السياحي والمملوك لأحد الخواص[5].

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 23-486، مصدر سابق.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 26-153 مؤرخ في: 14 أبريل سنة 2026، يتضمن إعادة إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد: 31، بتاريخ: 28 أبريل سنة 2026.

[3] المادة 28 من القانون رقم: 90-25، مصدر سابق.

[4] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، مصدر سابق.

[5] شايب باشا كريمة، مرجع سابق. ص273.

وبالنسبة أيضا للأملاك العقارية الثقافية التي تعتبر كمقومات للعقار السياحي ومن تشكيلاته الرئيسية التي تعمل على الجذب السياحي مثلما أشرنا إليه سابقا، فإن المشرع قام أيضا عبر القانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بإقرار الحماية القانونية للملك العقاري الثقافي كما نصت عليه المادة الخامسة الفقرة الاولى منه على أنه:" يمكن دمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة عن طريق الاقتناء بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو عن طريق ممارسة الدولة حق الشفعة أو عن طريق الهبة"، وعليه فإنه بالنسبة لممارسة الدولة حق الشفعة يكون عن طريق حلولها محل المشتري في كل تصرف بمقابل في هذا الملك العقاري الذي يكون إما مصنفا، أو مقترح للتصنيف، أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمولا في قطاع محفوظ [1].

2- الهيئة الإدارية المخولة ممارسة حق الشفعة لاقتناء العقار السياحي

الهيئة المخولة قانونا ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة هي نفسها الهيئة المكلفة باقتناء العقار السياحي بالطريق الودي، وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي حلت محل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في مهام اقتناء العقار السياحي.

فهذه الرخصة يعتبر من صلاحيات ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، والتي تقوم بممارسة هذا الحق باسم الدولة على كل الأملاك العقارية التي تؤول للملكية الخاصة والتي تكون قابلة لإحتضان مشاريع استثمارية كما ينص عليه القانون[2].

وتعتبر الشفعة كرخصة امتياز من امتيازات السلطة العامة من أجل اقتناء العقار السياحي وضمه للأملاك العقارية العمومية، كما تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة المؤهلة قانونا لممارسة حق الشفعة فيما يتعلق باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها، وهذا فيما يخص العقارات المتواجدة في مناطق التوسع والمواقع السياحية كأراضي تكتسي طابع العقار السياحي، وقصد مراقبة هذه الوكالة للتصرفات التي ترد على العقارات من طرف ملاكها قام المشرع بإلزام الموثقين بتبليغها بصفة دورية بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المصنفة كأملاك عقارية متنازل عنها مستخدمة في

---

[1] المادة 48 من قانون رقم: 98-04، مصدر سابق.

[2] المادة 7/4 مرسوم تنفيذي رقم: 26-153، مصدر سابق.

انجاز مشاريع استثمارية من طرف المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي من جهة، أو مصنفة كأملاك عقارية ذات ملكية خاصة قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية وواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من جهة أخرى[1]، أيضا ما يمكن ملاحظته أن الشفعة الواردة على العقار السياحي تختلف عن الشفعة طبقا للقواعد العامة، باعتبار أن الأولى مقررة لصالح الدولة فقط، في حين الأخرى مقررة لكل من مالك الرقبة، الشريك في الشيوع، وصاحب حق الانتفاع[2].

3- الإجراءات القانونية المتعلقة بالشفعة على العقار السياحي

بما أن الشفعة رخصة إدارية مخولة للدولة، فقد وضع المشرع جملة من الشروط التي يجب مراعاتها عند استعمال الدولة لهذا الحق عند مباشرتها الإجراءات المتعلقة بالشفعة وأولاها شرط وجود عقار تؤول ملكيته لأحد الخواص سواء شخص طبيعي أو معنوي، كما يشترط في هذا العقار أن يقع ضمن نطاق مخطط التهيئة السياحية المحدد لمناطق التوسع السياحي، وكذلك أن يكون هذا الأخير إما عقارا بطبيعته وإما عقارا بالتخصيص، يستوي في ذلك أن تكون عقارات غير مبنية وأن تكون قابة للبناء أو التعمير في منطقة التوسع السياحي والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، إذ لا يجب أن يكون ضمن المناطق المحمية التي يحضر فيها البناء[3]، وعليه فإن حق الشفعة مقرر للدولة سواء كان تصرف مالك العقار في عقاره بمقابل أو بعوض كالبيع ونحوه، أو كان تصرف هذا الأخير في ملكه العقاري بدون عوض أو دون مقابل كالهبة والوصية مثلا، وهو ما مثل مساسا صارخا وتقييدا لسلطات المالك على ملكه العقاري وخروجا عن القواعد العامة بهدف اثراء الملك العقاري العام، وهو أيضا ما نجده أيضا في القانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي كما نصت عليه المادة 49 منه أنه " يخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك ثقافي عقاري ... لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة..." [4].

---

[1] المادة 18، و19 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، مصدر سابق.

[2] شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص273.

[3] منطقة محمية هي:" جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل لبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"، المادة 3/2 من القانون رقم: 03-03 ، مرجع سابق.

[4] المادة 49 من قانون رقم: 98-04، مصدر سابق.

أما عن الاجراءات الواجب اتباعها لممارسة حق الشفعة على العقار السياحي، فإنه يمكن أن تمارس الوكالة الجـزائرية لتـرقـية الاستثمار باسم الدولة هذا الحق طبقا للتشريع المعمول به على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، ويكون هذا الملك متواجدا بمناطق التوسع والمواقع السياحية وقابلا لإحتضان مشروع استثماري[1].

حيث ترد الشفعة المنصوص عليها في المادة السالفة على كل من الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في إنجاز مشاريع استثمارية من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية والواقعة داخل المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، ومناطق التوسع والمواقع السياحية، والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة[2].

وحتى تكون الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار على دراية بكل ما قد تطرأ من تصرفات من قبل المستفيد من العقار الإقتصادي، قام المشرع بإلزام الموثقين وبصفة دورية بتبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية والمحددة بموجب المادة 18 المذكورة أعلاه، والقابلة بأن تكون محل ممارسة حق الشفعة، وبناء على هذه المعلومات يمكنها إخطار كل من البائع صاحب العقار محل الشفعة وكذا المشتري لهذا العقار عن رغبتها في ممارسة حق الشفعة على العقار محل التصرف بالبيع.

ومن أجل ضمان حقوق المستفيد من العقار محل الشفعة فقد ألزم المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتوفير الاعتمادات المالية الضرورية لتجسيد العملية، والتي تقوم بإيداعها لدى الموثق ضمان لحق صاحب العقار المشفوع فيه، ومن أجل أيضا إضفاء الرسمية عند ممارسة الوكالة لحق الشفعة، يجب أن تتم عملية تجسيد إكتساب هذه الأخيرة للعقار محل الشفعة بموجب عقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا، وبهذا يدمج الملك العقاري محل الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة[3].

---

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، مصدر سابق.

[2] مصدر نفسه، المادة 18.

[3] مصدر نفسه، المادة 19، 20، 21.

4- الآثار القانونية المترتبة عن ممارسة الدولة لرخصة الشفعة

وفقا للأحكام القانونية المتعلقة بالشفعة كما هو في القواعد العامة، فإنه يترتب على ممارسة الدولة لهذا الإجراء آثارا جد هامة بالنسبة لكل من مالك العقار والشفيع ، والتي نذكر منها ما يلي:

أول أثر ينتج عن الشفعة هو حلول الشفيع محل المشتري، ذلك أن الشفعة تقوم على فكرة تفضيل الشفيع على المشتري في بيع العقار المشفوع فيه[1]، وبالتالي فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمجرد الإعلان عن رغبتها في ضم العقار محل البيع لذمتها العقارية، فإنه تحل مباشرة محل المشتري بموجب حق الشفعة المخول لها قانونا.

كما يترتب عن الشفعة بالنسبة للدولة انتقال العقار المشفوع فيه للدولة، ويصبح بالتالي ضمن أملاك الدولة الخاصة، وبناء على الأشكال والكيفيات والشروط المتفق عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-455[2]، فإنه يتم تسجيل هذا الملك العقاري محل الشفعة ضمن السجل الخاص بالجرد عن طريق عملية الجرد العام للأملاك الوطنية الخاصة والعامة الخاصة بالدولة[3]، وبالتالي متى ثبتت الشفعة الإدارية لكل من الدولة أو الجماعات المحلية بصفة نهائية، فإنه تنتقل ملكية العقار المشفوع فيه مباشرة إلى الشفيع دون المشتري بمقتضى الحكم القضائي المثبت لهذا الحق[4].

وعليه نستنتج أنه بممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق الشفعة طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، فإن العقار المشفوع فيه تنتقل ملكيته إليها ويصبح من مكوناتها العقارية.

ب- اقتناء العقار السياحي من الأفراد عن طريق نزع الملكية

---

(1) سناء بن شرطيوه، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة ماجيستير في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم القانون الخاص، فرع عقاري، السنة الجامعية 2008-2009 ص143.

(2) مرسوم تنفيذي رقم: 91-455 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412، الموافق لـ 23 نوفمبر سنة 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد: 60، بتاريخ: 24 نوفمبر سنة 1991.

(3) عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، المجلد 09، العدد 01، سنة 2022، ص51.

(4) أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، المجلد رقم 05، العدد رقم: 01، لسنة 2021، ص62.

الأصل في قيام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أن تقوم الدولة بتوفير ما تحتاجه من عقار بالطرق الودية والعادية عن طريق التراضي، كما هو محدد في القانون الخاص إلا أنه أحيانا لا تتيسر الطرق الودية لتأمين العقارات المطلوب توفيرها، ولحاجة الدولة للأوعية العقارية تحقيقا للنفع العام فإنها تضطر إلى ممارسة إجراء نزع الملكية العقارية من الأفراد جبرا، ويتم ذلك بإكراه مالك العقار على منح ملكية عقاره لصالح الدولة وفقا للأحكام المتعلقة بنزع الملكية المنصوص عليها في القانون رقم: 91-11[1] الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبالنسبة العقار السياحي في حالة تعذر اكتسابه بالطرق الودية فإنه يمكن للدولة اقتناءه بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة طبقا للتشريع والتنظيم المتعلق بنزع الملكية[2].

1- تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يعرف المشرع هذا الاجراء بمقتضى القانون رقم: 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المذكور أعلاه بأنه طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، أيضا لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية ومن أمثلتها التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية[3]، ويجد اجراء نزع الملكية أساسه القانوني بموجب القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وتحديدا ما جاء في أحكام المادة 26 الفقرة 3 منه والمذكورة أعلاه، وقصد تأسيس حماية الممتلكات العقارية الثقافية أيضا قد أقر المشرع إجراء نزع الملكية بمقتضى القانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة الخامسة السابقة الذكر "... أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة..." وأيضا ما جاء في نص المادة 46 منه التي تنص على أنه:" يمكن أن تقوم الدولة بنزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين

---

[1] قانون رقم: 91-11 المؤرخ في:27 أبريل سنة 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21، بتاريخ: 8 ماي لسنة 1991، المتمم، بالمادة 65 من قانون رقم: 04-21 المؤرخ في: 29 ديسمبر سنة 2004، المتضمن قانون الماية لسنة 2005، الجريدة الرسمية رقم: 85 بتاريخ: 30 ديسمبر سنة 2004.

[2] المادة 22 من القانون رقم: 03-03، مصدر سابق

[3] المادة 02 من القانون رقم: 91-11، مصدر سابق.

حمايتها وصيانتها، وتكون معنية بنزع الملكية أيضا العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف ..."

ومن الحالات التي تمارس فيها الدولة هذا الإجراء بالنسبة للعقار السياحي ما تعلق بالمياه الحموية، حيث تضمنت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-69 [1] المحدد للشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ما يفيد نزع الملكية في هذا النوع من المياه حيث نصت على أنه:" إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق فوقها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية، كل استعمال أو استغلال في اطار هذا المرسوم أو إيجار أو بيع، فإنه يمكن أن تنزع منه ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم: 91-11 المؤرخ في: 27 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه، وهذا بعد أن يتم اعذاره لمدة سنة واحدة (1) من الوالي المختص اقليميا"

2- الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية للإجراءات القانونية التي تتمثل في كل من التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية، مع تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها، أيضا قرار اداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها، كما يجب توفر الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها[2].

كما يجب أن يكون اجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقا بتحقيق إداري يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة، الذي ينجز من طرف لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون من بين المدرجين في القائمة السنوية وفقا لما ينص عليه التنظيم[3]، و ينبغي أن يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية المذكور أعلاه وتحت طائلة البطلان كل من أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها، مكونات الأشغال المزمع

---

[1] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-69، مؤرخ في: أول صفر عام 1428 الموافق 19 فبراير 2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ: 21 فبراير لسنة 2007، المعدل والمتمم.

[2] المادة 3 من القانون رقم: 91-11، مصدر سابق.

[3] مصدر نفسه، المادة 4 و5 .

القيام بها وانجازها، وتقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، كما يجب أيضا أن يبين هذا القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتجاوز أربعة (4) سنوات، مع إمكانية تجديده مرة واحدة بنفس المدة عندما يتعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية[1]، هذا ولصحة القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية وتحت طائلة البطلان يجب أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، وأن يبلغ كل واحد من المعنيين، وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب ما تضمنته المادة السادسة من ذات القانون[2].

كما يحق أيضا لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، ولا يقبل الطعن إلا إذا تم في أجل أقصاه شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية أو نشره، وهنا يوقف تنفيذ القرار إلى غاية فصل المحكمة المختصة بنظر الطعن خلال أجل شهر[3].

3- الآثار القانونية المترتبة عن نزع الملكية للمنفعة العمومية بالنسبة للعقار السياحي

يترتب على اجراء نزع الملكية وقيام الوالي بتبليغ قرار نزع الملكية إلى كل من الشخص المنزوع منه ملكيته المتمثل في مالك العقار، سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاصا، والمستفيد من قرار نزع الملكية وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتتمثل الآثار القانونية المترتبة عن نزع الملكية للمنفعة العمومية بالنسبة للعقار السياحي فيما يلي:

- انتقال ملكية هذا العقار من ذمة مالكه أو صاحبه إلى المستفيد أو المالك الجديد.
- دفع تعويض عادل ومنصف مع الإبقاء على حق الاستغلال والانتفاع إلى غاية تلقي صاحب العقار التعويض.
- فقدان صاحب العقار صفة المالك للعقار، والصفة القانونية لإبرام التصرفات القانونية[4].

---

[1] المادة 10 من القانون رقم: 91-11، مصدر نفسه.

[2] مصدر نفسه، المادة 11.

[3] مصدر نفسه، المادة 13 و14.

[4] طفياني مخطارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت ـ الجزائر، المجلد:1، العدد 4، ديسمبر 2017، ص ص278-279.

– لا تتم الحيازة إلا بتوفر شرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري.

– إلزام مالك العقار محل نزع الملكية، عقب تبليغه قرار نزع الملكية، بإخلاء الأماكن المنزوعة ملكيتها منه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

في الأخير وقصد اتمام اجراءات انشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية، وبمجرد تخصيص الأراضي المعدة في شكل عقارات سياحية، فإنه يتم الإفصاح عنها واعلام الجمهور ومختلف الإدارات العمومية عن طريق التحديد والتصريح والتصنيف، وهو الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ونشرها في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في شكل مرسوم تنفيذي يبين فيه مواقع المناطق الخاصة بالتوسع السياحي ومساحتها والإحداثيات الخاصة بهذه المناطق[1]، وهي ما تمثل الوعاء العقاري الخاص بالقطاع السياحي، والتي يمكن أن تكون ضمنها عقارات تخصص للمنح في اطار الإستثمار السياحي المستدام، والتي تحتضن مختلف المنشآت والمؤسسات السياحية التي يعول عليها في استقبال مختلف السواح.

---

[1] https://www.researchgate.net/publication/361810968

مراد مسعي، مرجع سابق، ص4، اطلع عليه بتاريخ: 10 فيفري 2023.

المبحث الثاني

الأحكام القانونية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر

من محاسن تنازل الدولة عن الاقتصاد الموجه وتبنيها سياسة الاقتصاد الحر وحرية الاستثمار، منح المستثمرين إمكانية حصولهم على العقار الاقتصادي من أجل توطين مشاريعهم الاستثمارية، سواء كان الاستثمار من نوع الانشاء أومن نوع التوسعة، فإنه بإمكان المستثمر التقدم بطلبه عبر القناة الرسمية المستحدثة المتمثلة في المنصة الرقمية للمستثمر وانتقاء العقار الاقتصادي الموافق لطبيعة نشاطه، ومن أجل ضبط عملية منح العقار للمستثمرين قام المشرع الجزائري بوضع شروط خاصة لمنح هذا الأخير بأنواعه المختلفة، والتي نجد منها العقار السياحي المتواجد ضمن الملكية العقارية الخاصة للدولة، لهذا وحتى يتسنى للمستثمر الحصول على هذا العقار يتعين عليه مراعات الأحكام القانونية المحددة في كل من قانون الاستثمار رقم: 22-18، وكذا النصوص القانونية المنظمة الأخرى ذات الصلة على غرار المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، أيضا المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 23-489 مؤرخ في: 28 ديسمبر سنة2023، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، وغيرها من النصوص المنظمة للاستثمار والعقار الاقتصادي المحددة لإجراءات منح العقار الاقتصادي السياحي، والتي تعتبر كشروط قانونية لمنح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر في المجال السياحي والذي نتطرق له من خلال المطلب الأول، ثم نبحث في الطرق القانونية لمنح هذا العقار للمستثمر أو الصيغة القانونية لاستفادة المستثمر للعقار الاقتصادي الممنوح له، وهو ما سنتناوله بالدراسة في المطلب الثاني:

المطلب الأول

شروط منح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر

استخدم المشرع من خلال القانون رقم: 23-17 مصطلح" العقار الاقتصادي" التابع للأملاك الخاصة للدولة[1]، وهذا بدل العقار الصناعي بالنسبة للاستثمارات المنشئة في القانون السابق، حيث قامت المادة الرابعة الفقرة الاولى منه بتقديم مفهوم العقار الاقتصادي على أنه كل ملك عقاري ينتمي للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة، ويكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري وفقا لمفهوم القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار "[2].

كما نجد أن مشتملات هذا العقار الاقتصادي أنها تتكون من الأراضي المهيئة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي نصت عليها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، وعليه فإنه قبل إدراج الوكالة الجزائرية للاستثمار باعتبارها الهيئة الرسمية المخولة سلطة منح العقار الاقتصادي للمستثمر، والتي نجد منها العقار الاقتصادي السياحي، فإنه يتوجب تحقق بعض الشروط القانونية والتي تتعلق بالمشروع الاستثماري وما يمثله من أهمية لدى الاقتصاد الجزائري استنادا لنص المادة الثانية من قانون الاستثمار الجديد رقم: 22-18، الذي جاء مشجعا للاستثمار عن طريق تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية، وهو ما سنتناوله من خلال الفرع الأول، بالإضافة إلى الشروط القانونية المتعلقة بإدراج العقار الاقتصادي ضمن قائمة المنح وهي المهام الخاصة بالوكالة الجزائرية للاستثمار التي تقوم بإدراج مختلف العقارات الاقتصادية والتي نجد منها العقار الاقتصادي السياحي على المنصة الرقمية للمستثمر وذلك وفق الشروط القانونية التي نتطرق لها من خلال الفرع الثاني، يضاف إلى ذاك ما يتطلبه القانون من شروط خاصة بشخص المستثمر وهو سنبيّنه من خلال الفرع الثالث وذلك فيما يلي:

---

[1] قانون رقم: 23-17 مصدر سابق.

[2] حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، المجلد: 11، العدد 02، جوان 2024، ص577.

الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالمشروع الاستثماري

تعتبر الشفافية السبيل الأمثل للقضاء على البيروقراطية التي تنخر الإدارة بشكل عام التي كانت سببا في تعطيل العديد من المشاريع الاستثمارية، مما أثر سلبا على مناخ الاستثمار في الجزائر، وكذا في تصنيفاتها الدولية التي يعتمد عليها المستثمر الأجنبي في نظرته للبلد المراد الاستثمار فيه، هذا الأخير يحرص على متابعة مجموعة من المؤشرات الاقتصادية المهمة الصادرة عن مختلف المنظمات والمؤسسات الدولية على غرار البنك الدولي، منظمة التجارة العالمية، صندوق النقد الدولي وكذا تقارير مؤسسات التصنيف الائتماني وغيرها، والتي يعتمد عليها في اتخاذ القرارات الصائبة في توجيه استثماراته[1].

لهذا وفي سبيل تكريس الشفافية ومنح أكبر قدر من الضمانات للمتعاملين الاقتصاديين، لاسيما فيما يخص منح العقار الاقتصادي لما له من أهمية اقتصادية للمشروع الاستثماري، فقد تم وضع معايير موحدة يعتمد عليها في منح الأوعية العقارية الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية بصفة عامة والتي تنطبق أيضا على الإستثمار السياحي، أين تتم معالجة ملفات وطلبات المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، وفق مقتضيات المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154 التي تنص على أنه:" تتم معالجة طلب منح العقار الإقتصادي بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفق نموذجها بالملحق الأول بهذا المرسوم وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح.

يتم ترتيب طلبات منح العقار الإقتصادي بطريقة رقمية تنازليا وفق التنقيط المتحصل عليه حسب شبكة تقييم المشاريع الإستثمارية..."[2]، ومن هنا تتجلى الشفافية في منح العقار الاقتصادي حيث تتم عملية انتقاء المشاريع الاستثمارية واخضاعها لشبكة تقييم عبر منصة رقمية تضمن الحياد في دراسة طلبات المستثمرين، والتي تعتبر ضمانة أساسية بيد المستثمرين، كما أن عملية انتقاء المشاريع الاستثمارية تكون بناء على التنقيط المتحصل عليه ومعامل كل معيار، ومؤشرات المرجع وأهمية المشروع وكذا أثره على الإقتصاد الوطني

---

[1] بن ياني عائشة، وعطار نسيمة، المنصة الوطنية للمستثمر بين آليات التفعيل وتحديات الواقع- قراءة في المرسوم رقم: 22-298 المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تسمسيلت، المجلد: 09 ، العدد: 01، سنة 2024، ص758.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق.

فيتم توجيه العقار وفق شبكة تقييم مبنية على اعتبارات مدروسة تخدم الاقتصاد الوطني بصورة أكبر مقارنة مع غيرها والتي تمثل رصيدا أقصى من التنقيط بـ 1500 نقطة والتي حددها الملحق الأول المتضمن شبكة التقييم وفق المعايير التالية:

طبيعة النشاط الذي يحوز المعامل 7 وهو أعلى معامل، ثم يليها مبلغ الاستثمار والذي يحوز معامل 6، ثم يليها مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة بمعامل 4، ثم التشغيل بمعامل 5 الذي يساهم في تشخيل اليد العاملة المحلية وامتصاص البطالة، ثم ديمومة التشغيل (عقود محدودة المدة) بمعامل 1، ثم توسعة الإستثمار بمعامل 1، النشاطات المساهمة في تنويع الصادرات بمعامل 1 الذي يساهم في تحصيل العملة الصعبة وتحسين الميزان التجاري، وأخيرا المحتوى المحلي (نسبة الإدماج) وذلك بتشجيع إستعمال المواد المحلية الصنع بمعامل2[1].

نلاحظ مما سبق أن حصر شبكة التقييم وفقا لهذه المعايير جاء تأكيدا لما نصت عليه المادة الثانية من قانون الاستثمار الجديد رقم: 22-18، الذي جاء مشجعا للاستثمار عن طريق تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية، ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة، تثمين الموارد الطبيعية والمواد الأولية المحلية، إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة، تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة، تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية، تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير، وعليه فإنه كلما كان المشروع الاستثماري يمثل أولوية قيمة مضافة عالية بالنسبة للاقتصاد الوطني، فإنه يحوز التشجيع والمعاملة بالأفضلية من طرف الدولة.

أما بالنسبة لعملية تسجيل الاستثمارات الخاصة بالمشاريع الكبرى التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري دينار جزائري، وكذا الاستثمارات الأجنبية التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعيون أو معنويون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، فإنه تتم عملية تسجيلها لدى الشباك الوحيد للمشاريع

---

[1] الملحق الأول، شبكة التقييم، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ: 28 أبريل سنة 2026.

الكبرى والاستثمارات الأجنبية على المستوى المركزي[1]، وهذا لما لها من أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.

الفرع الثاني: الشروط القانونية لإدراج العقار الاقتصادي السياحي ضمن قائمة المنح

حتى يتم ادراج العقار الاقتصادي السياحي على المنصة الرقمية للمستثمر، فإنه يمر هذا الأخير عبر عدة مراحل بدءا من توجيه الوفرة العقارية، ثم التشاور مع الولاة، إلى وضع المعلومات الخاصة بالوفرة العقارية على المنصة الإلكترونية.

أولا: توجيه الوفرة العقارية

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع القطاعات المعنية على غرار مصالح أملاك الدولة بتحديد الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي يمكن أن تخضع لمنح الامتياز عليها وتوجيهها لإقامة مختلف المشاريع الاستثمارية عليها.

ثانيا: التشاور مع الولاة

وهذا من أجل تحديد نوعية الاستثمارات التي يمكن منح العقارات الاقتصادية لها حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بواسطة شبابيكها المختصة اقليميا على مستوى كل ولاية بالتشاور مع الولاة المعنيين من أجل ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية، لاسيما أن لكل ولاية خصوصياتها تميزها عن غيرها من الولايات.

ثالثا: إدراج المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية على المنصة الرقمية للمستثمر

إذ يتوجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار توفير ووضع تحت تصرف المستثمر كل المعلومات المتعلقة بالعقار الاقتصادي القابل منح الامتياز على المنصة الرقمية، لاسيما ما يخص العقار الاقتصادي المدرج على المنصة من موقع العقار، مساحته وضعيته اتجاه ادوات التعمير، كما يتعين على هذه الوكالة القيام بتحيين هذه المعلومات كلما استدعت الضرورة[2].

---

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-299 المؤرخ في: 8سبتمبر سنة 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمار أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ: 18 سبتمبر سنة 2022.

[2] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار في ظل القانون الجديد رقم: 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لأفلو، المجلد: 07، العدد: 03، سنة 2024 ، ص248.

كما لا يمكن أيضا القيام بإدراج العقار الاقتصادي ضمن قائمة المنح دون تهيئته ويكون العقار الاقتصادي مهيأ متى أجريت على العقار التعديلات التنظيمية والهندسية الخاصة التي تجعل منه عقارا صالحا لتحقيق الغاية والهدف من تخصيصه[1]، وبذلك يتم ادراجه ضمن قائمة المنح، وتتمثل تهيئة العقار في ربطه بمختلف الشبكات الأساسية من شبكة الطرق، شبكات الصرف الصحي والمياه، شبكة الكهرباء والغاز وغيرها، حيث تنص المادة الثانية الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 23-17 على أنه:" تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من:

الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع والمواقع السياحية"[2]، وكما رأينا سابقا فإن عملية تهيئة العقار السياحي تم اسنادها وفق مقتضيات المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والتي تعتبر الجهة الوحيدة الرسمية المكلفة بعملية تهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية بالنسبة للأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تتولى الوكالة القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، اعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية، تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه[3]، علاوة على قيام الوكالة بتهيئة العقار الاقتصادي من عمليات الربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، فإنه يمكنها عند الاقتضاء مباشرة هذه التهيئة والربط الداخلي للأملاك العقارية التابعة للخواص.

بالنسبة لإحصاء الأوعية العقارية المعدة للمشاريع الاستثمارية، فإنه بناء على نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية مع مصالح أملاك الدولة، بتجميع قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض

---

[1] حنان مزهود، مرجع سابق، ص589.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

[3] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

العقاري الذي يتم توجيهه للاستثمار وهذا على أساس بنك المعطيات التابع للوكالة الذي يتم إنشائه لهذا الغرض[1].

وعليه تمنح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهلة محددة بثلاثين 30 يوما من أجل نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، كما تتم معالجة طلبات منح العقار الإقتصادي المسجلة ضمن أجل لا يتعدى خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر، ثم تعرض هذه الطلبات بعدها على مجلس الإدارة خلال دورته الموالية، والتي تقوم الوكالة بالرد عليها ضمن أجل لا يتعدى ثمانية وأربعين 48 ساعة بعد قرار مجلس الإدارة[2].

وفي حالة كون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة محل طلب منح الامتياز، ويكون أيضا واقعا داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي، فإنه يجب أن يتم تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهرة ومخططات التهيئة المصادق عليها[3].

الفرع الثالث: الشروط القانونية الخاصة بالمستثمر

سعيا من الدولة لتوفير بيئة استثمارية محفزة وجذب مختلف المتعاملين الاقتصاديين لاسيما الأجانب منهم الحاملين مختلف المشاريع الإستثمارية، والتي تعمل على تنويع وتحسين الإقتصاد الوطني والزيادة من الإنتاج المحلي، تم منح هؤلاء عدة إمتيازات تحفيزية لا سيما امتياز العقار الاقتصادي، وتحديدا العقار السياحي منه، حيث يتم منحه لطالبيه دون تمييز بين المستثمر المحلي والمستثمر الأجنبي مادام تتوفر فيه الشروط التي حددها القانون، هذا المستثمر وفق ما اشترطه القانون القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار.

وعملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، فقد حدد الشروط القانونية المطلوبة في شخص المستثمر الحامل مشروعا استثماريا، على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، بمفهوم القانون رقم: 22-18 المتعلق بالإستثمار[4].

---

[1] مصدر نفسه، المادة 3.

[2] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق.

[3] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

[4] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق.

وفيما يخص شرط الإقامة كون المستثمر يكون مقيما أم غير مقيم، فإنه بناء على القانون رقم: 22-18 سالف الذكر وبموجب الفقرة الأولى من المادة 5 منه التي تحيلنا الى أحكام القوانين الخاصة بالصرف، تحديدا المادة 143 من القانون رقم: 23-09 لسنة 2023 الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي[1]، التي تعرف الشخص المقيم في الفقرة الاولى على أنه:" كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر"، بمعنى كل شخص جزائري أو أجنبي يمارس نشاط الإنتاج أو التوزيع أو الاستثمار داخل التراب الوطني، أما الشخص غير المقيم عرفته نفس المادة في فقرتها الثانية على أنه": يعتبر غير المقيم في الجزائر في مفهوم هذا الامر، شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر"[2]، ويستوي في ذلك أن يكون جزائريا أو غير جزائري، وبناء عليه فإنه يحوز صفة المستثمر وفق قانون الاستثمار كل شخص طبيعيا كان أو معنويا، سواء كان جزائريا أو أجنبيا ومقيما بالجزائر أو غير مقيم.

أما بالنسبة لناحية الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم: 22-18 فإنه يجب على المستثمر، القيام بتسجيل استثماره القابل للاستفادة من المزايا لدى الشباك الوحيد للوكالة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر وهذا قبل بداية إنجازه لاستثماره، في حين كان إجراء التسجيل في ظل قانون الاستثمار السابق بمثابة اجراء مكتوب، طبقا لاستمارة معدة وفقا للملحق المرفق بنص المرسوم، يقوم به المستثمر من أجل التعبير عن ارادته في انجاز مشروع استثماري طبقا للقانون رقم: 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار حتى يستفيد من المزايا الممنوحة قانونا[3]. كما تجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يتم هذا التسجيل من طرف المستثمر نفسه أو من طرف ممثله، بناء على وكالة تعد وفق النموذج المحدد في الملحق الثالث بهذا المرسوم[4].

---

[1] المادة 143 من القانون رقم: 23-09 مؤرخ في: 21 جوان سنة 2023 الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة الرسمية العدد42، بتاريخ: 25 جوان لسنة 2023.

[2] الكاهنة إرزيل، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد: 17 العدد: 02، سنة 2022، ص50.

[3] لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار(دراسة حالة العقار الاقتصادي)، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون التسويق، جامعة باتنة1- الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2017-2018، ص42.

[4] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 22- 299 ، مصدر سابق.

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، يتعين على المستثمر المترشح أن يقدم طلب منح العقار الإقتصادي السياحي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وهذا من خلال قيامه بتسجيل أولي بملء الخانات المتعلقة بمشروعه الإستثماري عبر هذه المنصة لاسيما تحديد النشاط المزمع القيام به، من تحديد لموقع الملك العقاري المختار ومساحته، ذكر مخطط التمويل (التكلفة التقديرية لإنجاز المشروع ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القرض)، وكذلك ملء الاستمارة الخاصة بالبطاقة الوضعية للمشروع، كما يقوم أيضا هذا المستثمر المترشح بإرفاق طلب العقار الإقتصادي بالوثائق التالية: دراسة تقنية اقتصادية لمشروعه الإستثماري معدة قانونا من قبل مهني مؤهل وفق النموذج المعد سلفا، الوثائق الثبوتية للقدرات المالية المتعلقة بالمساهمة الخاصة المصرح بها لتمويل المشروع، خصوصا كشف الحساب البنكي أو الكشوف المالية أو أي وثيقة أخرى تثبت قدرة المترشح على السداد، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل وصل تسجيل يصدر عن المنصة الرقمية للمستثمر آليا[1].

أيضا ما يلاحظ أن تسجيل الاستثمارات يختلف باختلاف نوع المشاريع الاستثمارية من استثمارات الإنشاء التي يتعين على المستثمر عند تسجيلها تقديم بطاقة تعريف خاصة به أو لممثله المفوض قانونا، واستثمارات التوسعة وإعادة التأهيل التي تتطلب في المستثمر زيادة على بطاقة التعريف أن يقوم بتقديم نسخ من مستخرج للسجل التجاري مع رقم التعريف الجبائي وكذا الميزانية الجبائية للسنة المالية الأخيرة المغلقة[2].

وهناك أيضا الاستثمارات المهيكلة وهي الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل والتي تساهم أيضا في الرفع من جاذبية الإقليم الوطني، كما تكون قوة دفع للنشاط الاقتصادي وتحقيق تنمية مستدامة اقتصاديا واجتماعيا واقليميا ...[3]

---

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق،

[2] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-299، مصدر سابق.

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-302، مؤرخ في: 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد معايير تأهيل الإستثمارات المهيكلة وكيفيات الإستفادة من مزايا الإستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية العدد: 60، بتاريخ: 18 سبتمبر سنة 2022.

وهي تتطلب عند تسجيلها تقديم المستثمر لدراسة تقنية اقتصادية تظهر معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 22-302[1].

أما بالنسبة للاستثمارات التي تدخل في إطار نقل النشاط انطلاقا من الخارج، فإن تسجيلها يكون على أساس تقديم المستثمر لملف يتضمن نسخة من القانون الأساسي للشركة الخاضعة للقانون الأجنبي المحولة والشركة المنشأة بموجب القانون الجزائري لهذا الغرض بطاقة تقنية للاستثمار المراد نقله، تقرير تقييمي لمحافظ الحصص المعين من طرف المحكمة المختصة إقليميا الذي تم إعداده ضمن أجل ستة أشهر على الأكثر قبل تاريخ طلب التسجيل، بالإضافة لشهادة تجديد سلع التجهيز تعدها هيئة تفتيش ورقابة معتمدة وفقا للتنظيم المعمول به[2].

عقب قيام المستثمر المترشح بتسجيل طلبه المتضمن منح العقار الإقتصادي السياحي عبر المنصة الرقمية للمستثمر، فإنه تتم بصفة آلية معالجة هذا الطلب بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع المنصوص عليها قانونا ومدى تقاطعها مع الملك العقاري المختار من طرف المترشح.

على أن يتم بطريقة رقمية ترتيب طلبات منح العقار الإقتصادي ترتيبا تنازليا وفق التنقيط المتحصل عليه حسب شبكة تقييم المشاريع الإستثمارية المنصوص عليها.

كما تقوم الوكالة مسبقا بإعداد قائمة المشاريع المرشحة والمصنفة ضمن أفضل ثلاث (3) مستويات التنقيط، والتي تم فحص المعلومات المصرح بها، ومدى مطابقتها للوثائق المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم رقم: 26-154، وذلك ضمن بطاقات الدراسة والتقييم، حيث يمكن أن يضم المستوى الواحد لتنقيط مشروع واحدا أو عدة مشاريع مرشحة مسبقا حازت على نفس التنقيط، كما يقوم المدير العام للوكالة بعرض قائمة المشاريع المرشحة والمرفقة ببطاقات الدراسة والتقييم المذكورة أعلاه مسبقا على مجلس الإدارة، مع عدم قيامه بالكشف عن هوية أصحابها، وبناء على هذا يقرر مجلس الإدارة بشأن المشروع المستفيد من العقار الاقتصادي معتمدا في ذلك على التنقيط المتحصل عليه ومعامل كل معيار، ومؤشرات المرجع وأهمية المشروع وكذا أثره على الإقتصاد الوطني[3].

---

[1] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-299، مصدر سابق.

[2] مصدر نفسه، المادة 8 .

[3] المادة 7من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق،

من خلال تأملنا لشبكة تقييم المشاريع الإستثمارية الموارد أعلاه، فإنه يتبين لنا أهمية التعديل القانوني الجديد والذي يهدف بالأساس إلى تحسين آليات منح العقار الإقتصادي وتشديد معايير انتقاء المشاريع الإستثمارية الجادة، من خلال تكريس مبدأ الشفافية والموضوعية في عملية إنتقاء المشاريع الإستثمارية ومنحها العقار الإقتصادي السياحي وبذلك ضمان توجيه العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، مما يشجع معه إقبال المستثمرين على استثمر جاد.

المطلب الثاني

الآليات القانونية لمنح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر

من مزايا قوانين الاستثمار في التشريع الجزائري قيام الدولة بتوفير الأوعية العقارية وتخصيصها لمختلف المشاريع الاستثمارية، إلا أن صيغ منح هذه العقارات للمستثمرين كانت تختلف عبر مختلف التعديلات القانونية والإصلاحات الاقتصادية، كما تم أيضا تفويض صلاحية المنح لهيئة إدارية مختصة والتي تسمى في التعديل الجديد بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار– السابقة الذكر– وهي الهيئة المخولة قانونا بمنح المستثمرين العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، إذ يعتبر هذا العقار الممنوح للمستثمرين كتحفيز لهم من أجل توطين مشاريعهم الاستثمارية، والذي يعتبر أسلوبا يغنيهم عن مشقة الحصول على العقار لاسيما أمام ارتفاع القيمة المالية لهذا الأخير، أيضا فإنه يكون منح هذا العقار الاقتصادي ومنه السياحي للمستثمر وفق صيغ مختلفة محددة قانونا، حيث يتم منح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر بصيغة الإمتياز بالتراضي ، والذي يتخذ بدوره صورتين، حيث يتم أولا هذا المنح بموجب مقرر مؤقت، ثم تليها صيغة منح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر بموجب مقرر نهائي والذي نتناوله من خلال الفرع الأول، كما يمكن أن تحويل صيغة الإمتياز بالتراضي إلى تنازل متى طلب المستفيد ذلك كما نراه من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: منح العقار الاقتصادي السياحي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

بناء على المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 23–487[1]، المعدل والمتمم السالف الذكر، فإن منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يكون عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وعليه فإن صيغة منح العقار الاقتصادي السياحي وفق مقتضيات المادة السالفة محدد بصريح العبارة عن طريق الامتياز بالتراضي.

فبعد قيام المستثمر المترشح بالتسجيل الأولي لاستثمار، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار على أساس بطاقات الدراسة والتقييم وفق المعايير المذكورة سابقا، أين يكون

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 23–487، مصدر سابق.

للرقمنة الدور الفعال في هذه العملية عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وهو الأمر الجديد والمستحدث بموجب قانون الإستثمار رقم: 18-22 في اطار الإصلاحات الادارية والاقتصادية ضمن سياق رقمنة الإدارة الجزائرية وتقريبها من المواطنين، بهدف تعطيل العراقيل الادارية والبيروقراطية التي كانت سائدة في ظل القوانين السابقة على غرار ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم: 07-23[1]، أين كان يتم كل ما يتعلق بتسجيل الاستثمارات وطلب اقتناء العقارات محل الامتياز وكذا طلب الامتياز عليها عن طريق الطلبات والوثائق الادارية والتقنية للمشروع الاستثماري بالإيداع لدى الوزير المكلف بالسياحة الذي يحولها بدوره عند قبول الطلب للجهات المعنية، وهو ما ينجر عنه تعطيل مصالح المستثمرين مما ينفرهم من هذا الإستثمار نتيجة اطالة الآجال والإجراءات والعرقلة، فإن هذه الوكالة عند قبول ملفه تقوم بمنح هذا المترشح العقار الإقتصادي بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وعيله سنقوم أولا بالتطرق إلى تعريف عقد الإمتياز وكذا أركانه، ثم نتطرق بعدها للصيغ القانونية لهذا المنح بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل حسب الآتي:

أولا: تعريف عقد الإمتياز وأركانه:

عقد الإمتياز كغيره من العقود الإدارية، الذي يتطلب لإنعقاده أركان لابد من توفرها حتى يصح هذا الأخير، وهو ما نراه بعد تعريف هذا العقد حسب الآتي:

أ- تعريف عقد الإمتياز

يعرف عقد الامتياز الإداري عند بعض الفقهاء على أنه:" عقد إداري، يعهد بموجبه الشخص العام، ممثلا بإحدى هيئاته، مهمة إنشاء أو تسيير وادارة مرفق عام، ذي طبيعة اقتصادية تجارية، صناعية وحتى إدارية، لأحد الخواص، طبيعيا كان أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، لمدة محددة في دفتر الشروط، على نفقته ومسؤوليته، مقابل ما يتلقاه من رسوم من جمهور المنتفعين، أو ثمن محدد تقدمه الدولة – في حالات نادرة- وفقا لما تمليه دفاتر الشروط "[2].

---

[1] المواد 7،8،9 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-23 المؤرخ في: 28 جانفي 2007، المحدد لكيفيات اعادة بيع الأراضي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08، بتاريخ: 31 جانفي لسنة 2007. الملغى.

[2] أكلي نعيمة، عقد الإمتياز الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم – تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، لسنة 2018، ص40.

أول مايشير اليه هذا التعريف بأن الإمتياز هو عقد إداري وهو مايقابله في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 الذي اسند صلاحية منح العقار الإقتصادي بموجب قرار اداري لهيئة ادارية تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وهذا في اطار تنظيم قانوني يخضع لأحكام القانون العام ويهدف لتحقيق المصلحة العامة من خلال تشجيع الإستثمار،

ب- أركان عقد الإمتياز

حتى يكون عقد الامتياز صحيحا من الناحية القانونية، يجب ان تتوفر فيه اركان أساسية والتي تعد من العناصر الجوهرية في جميع العقود وفي حال غيابها لا يكون للعقد أي أثر قانوني، وهي كالآتي:

1- أطراف عقد الإمتياز

عقد الامتياز يضم وجوبا الشخص المعنوي العام، كجهة ادارية وهي الدولة أو الولاية أو البلدية من جهة، وأحد الأفراد أو الشركات من جهة أخرى، ومن خصائص عقد الامتياز الإداري تمتع الإدارة كطرف في هذا العقد بسلطات وامتيازات لا وجود لها في القانون الخاص كامتياز تسيير المرفق العام، والتي نجد منها سلطة المتابعة والإشراف التي تتمثل في مراقبة مدى التزام المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه وتقيده ببنود الاتفاق ودفتر الشروط، أيضا سلطة التعديل التي تتمثل في صلاحية الإدارة العامة مانحة الامتياز أن تغير من الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد بالزيادة أو النقصان وفق ما تقتضيه المصلحة العامة وهو من الشروط الاستثنائية في العقود الإدارية، من الامتيازات أيضا سلطة توقيع الجزاء التي الذي يترتب عن أي اخلال بالالتزامات التعاقدية، هذا الجزاء إما أن يكون مالياً في شكل تعويضات أو غرامات، أو فسخ العقد الذي يعتبر أقصى الجزاءات عند اخلال الطرف المتعاقد بالتزاماته التعاقد اخلالا جسيما[1].

2: التراضي في عقد الإمتياز

عقد الامتياز كغيره من العقود يستوجب توفر إرادة طرفي هذا العقد، حيث تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على ان " يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير

---

[1] لعماري أمال، بالة زهرة، عقد الامتياز كطريقة لتسيير المرفق العام، مجلة صوت القانون، المجلد الخامس، العدد:01، أفريل 2018، ص ص 136-137.

عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية".[1]

تعتبر هذه المادة من أهم النصوص القانونية التي تنظم انعقاد العقد في القانون المدني الجزائري، اذ تقر بأن العقد ينعقد بمجرد تلاقي إرادتين متطابقتين، مالم يفرض القانون شروطا خاصة، فهذا النص يؤكد على ضرورة توفر ثلاثة شروط لانعقاد العقد، فلابد من تحقق مبدأ الرضائية فالعقد ينشأ بمجرد توافق إرادة الطرفين، ثم تبادل التعبير عن الإرادة سواء كان التعبير شفهيا أو كتابيا أو بالإشارة أو بأي وسيلة أخرى يجيزها القانون حيث يعبر عن هذا الرضا بتلاقي الايجاب مع القبول وفقا لما جاءت به المادة 60 من القانون المدني الجزائري، ثم بعد هذا لابد من تطابق الإرادتين بأن يكون الإيجاب والقبول متوافقين في جميع العناصر الجوهرية للعقد كالمحل والثمن في عقد البيع، أما عبارة دون الإخلال بالنصوص القانونية فهذا يحيلنا أن مبدأ الرضائية ليس مطلقا، اذ توجد عقود يشترط القانون لإنعقادها شكلا معينا أو اجراءات خاصة، وإن تخلفت لا ينعقد العقد رغم توفر الرضا بين الطرفين.

وهو ما يميز الايجاب في عقد الامتياز بانه صادر من الإدارة، وهي تخضع لقواعد قانونية خاصة عند اختيار الشخص الذي تتعاقد معه فهي لا تملك الحرية الكاملة بل يجب ان تتبع طرق معينة للتعاقد يحددها القانون ولهذا يتم التأكد من وجود الرضا حسب الطريقة التي استعملتها الإدارة في اختيار المتعاقد معها، ولسلامة الرضا لابد من توافر شرطين أساسيتين، الأول ان يبرم العقد من قبل مختص اما الشرط الثاني توفر الاهلية في الشخص الذي يبرم العقد باسم الإدارة أي يكون ممثلا لها بشكل قانوني ومخولا بإجراء التعاقد.[2]

3: ركن المحل في عقد الإمتياز

ينصب عقد الإمتياز بإدارة مرفق عام في العادة يكون اقتصاديا، فلا يمكن ان تعهد الإدارة لأحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق اداري لما في ذلك من خطورة تمتد آثارها إلى فئة المنتفعين، ثم أن المرافق الإدارية عادة لا تستدرج في نشاطها القطاع الخاص لحكم عدم استهدافها لمعيار الربح، وهو المعيار المحرك لهذا القطاع.

4: السبب في عقد الإمتياز

السبب في عملية ابرام العقود بصفة عامة معناه الدافع الباعث للتعاقد، وبالنسبة

---

[1] المادة 59 من الأمر رقم: 75-58 ، مصدر سابق.

[2] فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد: 46، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري- قسنطينة1، الجزائر، ديسمبر2016، ص 113.

للسبب في عقد الامتياز المرافق العامة يكمن في أن التزام الإدارة المانحة للامتياز تبرره اعتبارات المصلحة العامة والنظام العام، عبر توفير وتقديم وكذا اشباع الحاجات العامة للجمهور المختلفة، تبعا للمرافق المسيرة من خلال التفويض الذي يكون في صورة امتياز، في حين فإن سبب التزام الطرف المتعاقد مع الإدارة مانحة الإمتياز هو تحقيق أكبر قدر من الربح وهو ما يبرر سعي وسبب المتعاقد في ابرام عقد الإلتزام[1].

وبالرجوع لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، فإن هذا النص القانوني يؤكد هذا المعنى للباعث من التعاقد عندما نص على ان منح العقار يكون بهدف انجاز مشاريع استثمارية بما يحقق التنمية الاقتصادية وخلق الثروة وفتح مناصب للشغل وهو ما يجسد تحقيق المصلحة العامة.

5: ركن الشكل في عقد الإمتياز

يشترط لنقل المرفق لأحد الأفراد أو الشركات أن يتم بموجب وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بتسيير المرفق وضمان أداء الخدمة، والتي تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة كما يجب على الملتزم التقيد بها عند قبوله التعاقد مع الدولة أو الولاية أو البلدية، ومن هنا فلا الزام الا بموجب دفتر الشروط تحدد فيه الادارة سلفا باقي الاحكام المتعلقة بتسيير المرفق بما فيها الاحكام التي تمتد آثارها إلى فئة المنتفعين[2].

ثانيا: الصيغ القانونية لمنح العقار الإفتصادي السياحي للمستثمر

عقد الامتياز جاء بهدف على إزاحة مزاحمة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا امكانية التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بهدف تحويل وجهتها لمشاريع غير مشروعة، كما كان سائداُ في ظل الامر رقم: 06-11، ولكن في سنة 2008 ومع صدور الامر رقم: 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملغي للأمر السابق ذكره، والذي تم بموجبه الغاء تنازل الدولة عن

---

[1] بن جيلالي سعاد، النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريس تيسمسيلت، العدد: 04، سنة2017، ص ص 170-171.

[2] عمار بوضياف، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الادارة المحلية والقطاع الخاص، الاكاديمية العربية المفتوحة بالدانمارك، كلية الحقوق والعلوم السياسية- قسم الدراسات العليا، محاضرات، ص4، على الرابط:
https://ao-academy.org/2009/10/2132.html

الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة، حيث تضمن الأمر رقم: 08-04[1]، ترخيص الامتياز عن طريق المزاد العلني، والذي كان يمنح بموجبها الإمتياز وفق نمطين، النمط الاول عن طريق اجراءات المزاد العلني كما يتمثل النمط الثاني في المنح عن طريق التراضي، إلا أنه مع الإصلاحات الإدارية والاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية وقصد تذليل الصعاب على المستثمرين لا سيما الحصول على العقار الاقتصادي ومنه السياحي، تم التخلي عن هذا الإجراء السابق بموجب قانون المالية التكميلي الصادر في جويلية من سنة 2011، أين تم الابقاء على اجراء منح العقار الموجه للاستثمار عن طريق صيغة التراضي فقط[2]، إلا أنه لم يستقر الأمر على هذه النحو لمنح العقار الاقتصادي أين قام المشرع بالعدول عن الصيغة الأخيرة بموجب قانون رقم: 23-17 والذي تم بمقتضاه اعتماد صيغة منح جديدة تتمثل في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، والذي نظمته وبصريح العبارة بنص المادة 14 منه ولعل السبب يكمن في تراجع الاستثمارات أو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في ظل القوانين السابقة، نظرا لعدم نجاعة الحوافز الممنوحة للمستثمرين لتشجيعهم على الاستثمار في الجزائر، لاسيما أن العقار الاقتصادي يعتبر أهم العوائق التي تحول دون تحقيق المشروع الاستثماري، إن لم ينظم بطريقة قانونية مرنة وجيدة تتماشى وواقع الاستثمار، فإنه سيتحول من حافز للمستثمر إلى عائق أمامه، لذا وبمجرد صدور القانون رقم: 22-18 الخاص بالاستثمار، تم تدعيمه بإصدار آخر يتضمن تنظيم العقار الاقتصادي وكيفيات منحه وهو القانون رقم: 23-17، الذي نص على منح العقار الاقتصادي بصيغة عقد التنازل بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بهدف تشجيع الاستثمار من خلال تقديم حوافز ومزايا استثمارية مشجعة للمستثمرين[3].

وعليه فإنه يتم منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة حسب ما جاء به التعديل الجديد للمرسوم رقم: 23-487 المؤرخ في: 28 ديسمبر سنة 2023، والمعدل

---

[1] المادة 5/1 من الأمر رقم: 08-04، مصدر سابق.

[2] عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد: 06، ص ص296-297.

[3] فلاح خيرة، النظام التحفيزي للاستثمارات المهيكلة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد: 8، العدد: 02، سنة 2024، ص412.

والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 26-154 المؤرخ في: 14 أفريل سنة 2026، وفق الأشكال التالية:

أ- منح العقار الإقتصادي للمستثمر المترشح بموجب مقرر منح مؤقت.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بإعداد لصالح المترشح المقبول مقررا مؤقتا بمنح العقار الإقتصادي السياحي بصيغة المنح بالتراضي، حيث لا يكون هذا المقرر نهائيا إلا بعد انقضاء الآجال القانونية للطعن المقررة قانونا كما رأيناه سابقا. وعقب هذا تقوم الوكالة بإعداد مقررا مؤقتا بمنح العقار الإقتصادي وفق النموذج المنصوص عليه قانونا[1] لصالح المترشح المقبول، كما لا يمكن الإحتجاج بهذا المقرر المؤقت للمطالبة بالحصول على عقد الإمتياز، وبالنسبة للمستثمرين الذين لم يتم إختيارهم فإنه يتم إعلامهم عبر المنصة الرقمية للمستثمر أثناء إعداد المقرر المؤقت[2].

وعليه فإن المقرر المؤقت بمنح العقار الإقتصادي لا يكون نهائيا إلا بعد انقضاء آجال الطعون المحددة بخمسة عشر (15) يوما أمام اللجنة الوطنية للطعون والتي يسبقها وتحت طائلة عدم قبول هذا الطعن، أن يقوم المستثمر وبأي وسيلة كانت في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه بتقديم تظلما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بناء على هذا التظلم فإنه يتوجب على المدير العام للوكالة أن يفصل في هذا التظلم المسبق في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تسلمه[3].

في حالة رفض الطعن أو عدم قبوله من طرف الجنة الوطنية العليا للطعون، تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عن طريق شباكها الوحيد القرار النهائي المعد وفق النموذج المنصوص عليه بالملحق الثالث[4] والذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

---

[1] الملحق الثاني، نموذج مقرر مؤقت يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد: 31، بتاريخ: 28 أبريل سنة 2026.

[2] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق،

[3] المادة 6 و7 من المرسوم الرئاسي رقم: 22-296، مؤرخ في: 04 سبتمبر سنة2022، المحدد لتشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالإستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد: 60، بتاريخ: 18 سبتمبر سنة 2022.

[4] الملحق الثالث، شبكة التقييم، الجريدة الرسمية العدد: 31، بتاريخ: 28 أبريل سنة 2026.

أما في حالة قبول الطعن من طرف الجنة الوطنية العليا للطعون، فإنه تعلم الوكالة المستثمر الذي تم قبول طعنه عن طريق شباكها الوحيد بالقرار النهائي وفي هذه الحالة تلغي الوكالة المقرر المؤقت وتعلم المستفيد الأولي بذلك.

ب- منح العقار الإقتصادي للمستثمر المترشح بموجب مقرر المنح النهائي.

مباشرة وبعد انتهاء الأجال القانونية للطعون أو من تاريخ تبليغ قرار اللجنة العليا الوطنية للطعون، فإنه يستدعى المترشح المستفيد من منح العقار الإقتصادي للتقرب من مصالح الشباك الوحيد المختص إقليميا وهذا ضمن أجل لا يتعدى خمسة عشرة 15 يوما من أجل سحب المقرر النهائي لمنح العقار الإقتصادي.

أيضا من أجل إستفادة المستثمر المستفيد من العقار الإقتصادي السياحي من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم: 18-22 والمذكورة أعلاه وكذا الخدمات التي تقدمها الوكالة، فإنه يتوجب على هذا الأخير القيام بتسجيل استثماره القابل للإستفادة من هذه المزايا قبل البدأ في إنجاز إستثماره[1].

وعليه فإن منح المستثمر المقرر النهائي لمنح العقار الإقتصادي يرتب آثارا قانونية جد هامة والتي نراها من خلال المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، المتممة للمرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المذكور سابقا بمادة جديدة هي المادة 9، والتي تعتبر من مستجدات المرسوم الجديد، وهذه الأخيرة جاءت بصيغة الإلزام ذات طبيعة آمرة، وقد رتبت جملة من الالتزامات على عاتق المستثمر المستفيد من العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة وهي تتمثل في الآتي:

- تحويل التصريحات الأولية إلى التزامات قانونية: يتعين على المستثمر المستفيد الإلتزام بالمعلومات المصرح بها عند ايداع طلبه الخاص بالحصول على العقار الإقتصادي[2].

فالمعلومات التي قدمها هذا الأخير حين تسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر لم تعد مجرد معلومات تعريفية، بل أصبحت تعد إلتزاما قانونيا يرتب مسؤوليته، ويهدف هذا الإلزام إلى مكافحة التصريحات الكاذبة، وحتى لا يسعى المستثمر إلى تغيير طبيعة مشروعه

---

[1] المادة 9 من المرسوم الرئاسي رقم: 22-296، مصدر سابق.

[2] المادة 9 مكرر/1 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق،

بعد حصوله على العقار الإقتصادي، وأيضا يعتبر كوسيلة لحماية الإدارة من الغش والتدليس.

– إضفاء الرسمية والقوة الإلزامية لدفتر الشروط: وحتى يكون دفتر الشروط المرجع الأساسي في تحديد حقوق والتزامات الطرفين، تم الزام المستثمر في أجل 48 ساعة ابتداء من تاريخ سحبه المقرر النهائي لمنح العقار الإقتصادي من طرف الشباك الوحيد، بالإكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وهذا ضمن أجل لا يتعدى ثمانية 8 أيام ابتداء من تاريخ إخطاره عبر المنصة الرقمية للمستثمر،

كما يترتب على هذا الإكتتاب أيضا إلتزام هذا المستثمر بإنجاز المشروع الإستثماري المقرر في ظل احترام بنوده وشروطه[1].

– اعتماد المنصة الرقمية وسيلة رسمية للتبليغ: وهذا ما يظهر معه تعزيز مكانة الرقمنة في الإدارة الجزائرية، حيث بات الإخطار الإلكتروني ينتج أثرا قانونيا.

– تقييد سلطة الإدارة في توقيع الجزاء: حيث لا يجوز إلغاء مقرر منح العقار الإقتصادي للمستثمر إلا بعد الإعذار ومنح أجل عشرة أيام لهذا الأخير، وهو ما يعزز ضمانات المستثمر.

حيث يؤدي عدم احترام المترشح المستفيد عند استدعائه للتقرب من مصالح الشباك الوحيد المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز خمسة عشرة 15 يوما من تاريخ انتهاء أجال الطعون، أو من تاريخ تبليغ قرار اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار حسب الحالة، من أجل سحب المقرر النهائي لمنح العقار الإقتصادي، وبعد إعذار بقي بدون جدوى لمدة عشرة 10 أيام إلى إلغاء مقرر منح العقار الإقتصادي، وهذا ما يمثل حماية قانونية للعقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من التجميد أو الإحتكار[2].

– أنه في في حالة الغاء مقرر منح العقار الاقتصادي، فإنه يقوم مجلس الإدارة خلال دورته المقبلة بتحديد المستفيد الجديد من بين قائمة المشاريع المرشحة مسبقا، و يتم هذا وفق نفس الشروط المنصوص عليها في أحكام المادة 6/7 أعلاه، ويمكن أيضا لمجلس الإدارة بناء

---

[1] مصدر نفسه، المادة 9 مكرر/2.

[2] مصدر نفسه، المادة 9 مكرر/3.

على اقتراح المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار أن يقرر اعادة ادراج هذا العقار في حافظة العقار الإقتصادي[1].

- يخول الإمتياز لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء وجميع التراخيص والإعتمادات والوثائق الإدارية التي من شأنها السماح بوضع المشروع الإستثماري حيز التنفيذ فعلا وذلك على مستوى الشبابيك الوحيدة للإستثمار[2].

ويعتبر هذا النص من التعديلات المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 26-154، والتي قامت بإستحداث وإنشاء مركز قانوني للمستثمر المستفيد من الإمتياز، وهو انتقال من منح العقار الاقتصادي إلى الإنطلاق الفعلي في إنجاز المشروع الإستثماري.

وبالنسبة لمدة منح العقار الإقتصادي للمستثمر، وعملا بأحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، المعدل والمتمم السالف الذكر، فإنه تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قرار ولمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وهذا خلافا لما كان سائدا في ظل القانون رقم: 08-04 الملغى، أين كان الامتياز حينها عن طريق امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل الى تنازل، كما كان يمنح هذا الامتياز بموجب قرار صادر عن الوالي.

فأصبح المستثمر المستفيد من منح الإمتياز بالتراضي حاليا يستدعى من طرف الشباك الوحيد للوكالة الجزائلرية لترقية الإستثمار من جل الاكتتاب وفق الأشكال المنصوص عليها بمقتضى التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم: 26-154 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 23-487[3].

---

[1] المادة 9 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مرجع نفسه.

[2] مرجع نفسه، المادة 13.

[3] مرجع نفسه، المادة 9 مكرر.

الفرع الثاني: تحويل عقد الامتياز بالتراضي الى تنازل

من أجل تعزيز الثقة بين المستثمر والدولة وبهدف ضمان ديمومة واستقرار النشاط الاقتصادي، رخصت الدولة تحويل عقد الامتياز بالتراضي الذي تحصل عليه المستثمر بموجب العقار الاقتصادي الممنوح له من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلة بشباكها الوحيد، إلى تنازل متى توفرت الشروط القانونية لذلك حسب ما يقتضيه القانون.

حيث يأتي في مقدمة هذه الشروط إبداء المستثمر رغبته في تحويل عقد الإمتياز بالتراضي الذي استفاد بموجبه العقار الإقتصادي السياحي إلى تنازل، وأن يتم هذا التنازل بمقتضى عقد رسمي، لذا فإنه يكون تحويل الامتياز بالتراضي الى تنازل بموجب عقد نهائي بناء على طلب يقدمه المستثمر المستفيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وعقد التنازل هو عقد يتم بين المستثمر من جهة والإدارة المالكة للعقار من جهة أخرى مهما كانت طبيعته، سياحي أو صناعي أو فلاحي، حيث تقوم الإدارة المالكة بتحويل العقار إلى المستثمر تبعا للشروط القانونية والتنظيمية المنصوص عليها بهدف الاستثمار الوطني أو الأجنبي، وهو يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار والتي يشترط ان تكون ضمن الأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار، وأن العقار أيضا خاليا من القيود التي تحد التصرف فيه مثل الرهن أو أن يكون محل نزاع[1].

أيضا علاوة على شرط قيام المستفيد من امتياز الملك العقاري بتقديم طلبا الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يشترط أيضا أن يكون هذا المستثمر قام بالوفاء لما تعهد به من إلتزامات الواردة في دفتر الشروط لاسيما التجسيد الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة، ويقع على المستثمر اثبات الدخول الفعلي لمشروعه الإستثماري في مرحلة الاستغلال، كما يتوجب عليه أيضا مباشرة إجراءات رفع الرهن العقاري.

بناء على تحقق هذه الشروط فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تباشر تجسيد عملية تحويل صيغة منح العقار الاقتصادي من الامتياز بالتراضي الى تنازل ضمن أجل لا يتعدى ثلاثة(3) أشهر من تاريخ استلام طلب المستثمر، ومن أجل إفراغ محتوى التنازل

---

[1] أعمر الشريف آسيا، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، كتاب جماعي ذو ترقيم دولي 7-3-9546-9931-978، مخبر البحث السيادة والعولمة (LSM)، جامعة يحي بن فارس المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021-2022، ص10.

في عقد رسمي الوكالة [1]، فبعد المعاينة القانونية من قبل الإدارات والهيئات المؤهلة والمختصة التي تتحقق من الدخول الفعلي للمشروع الإستثماري في مرحلة الاستغلال، وكذا رفع الرهن العقاري الناتج عن منح الامتياز المثقل الحق العيني العقاري، فإنه يتم اعداد عقد التنازل عن العقار الإقتصادي من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ضمن أجل لا يتعدى خمسة عشر(15) يوماً من تاريخ تحويل الملف إليها[2]، كما يكون أيضا هذا التنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الإتاوة المدفوعة بعنوان منح الامتياز، كما تكون أيضا الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا قانون رقم: 23-487، قابلة للتحويل إلى تنازل بناء على طلب من صاحب الامتياز، وهو ما يمثل ضمانة قانونية للمستثمر في استفادته من الامتيازات التي منحها القانون للمستثمرين.

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز بالتراضي.

بحصول المستثمر على امتياز بالتراضي لمنح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، فإنه يقع على الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وبعض الإدارات ذات الصلة بملف الإستثمار آثار وإلتزامات هامة نحو المستثمر المستفيد، والتي يقع عليها إلتزام تنفيذ آثار هذا العقد من جهة [3]، ومن جهة أخرى يرتب هذا العقد بالمقابل إلتزامات أخرى تقع على عاتق الشخص المستثمر، ومن جملة هذه الآثار القانونية التي قد تغير من المركز القانوني لهذا المنح نذكر مايلي:

أولا- إلتزام مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز ضمن أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة الذي يتكون أساسا من وثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضى، السجل التجاري، القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية[4].

ثانيا- فور تسليم عقد الامتياز للمستفيد فإنه يلتزم هذا الأخير بالشروع في أشغال إنجاز مشروعه الاستثماري ضمن أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط تحت طائلة

---

[1] عمارة حاتم، بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص249.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم:23-487، مصدر سابق.

[3] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-299، مصدر سابق.

[4] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، مصدر سابق.

فسخ هذا العقد.[1]

ثالثا– يخول الإمتياز للمستثمر المستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، وكذا جميع التراخيص والإعتمادات والوثائق الإدارية التي من شأنها السماح له بوضع مشروعه الإستثماري حيز التنفيذ فعلا وهذا يتم على مستوى الشبابيك الوحيدة[2]

رابعا– الامتياز يخول صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، غير أنه لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية محل الامتياز، والتي تبقى تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقا للكيفيات المحددة قانونا[3].

خامسا– يحظر على صاحب الامتياز تغيير أي عنصر من عناصر المشروع، التي على أساسها تم حساب رصيد النقاط الذي سمح للمعني بالحصول على الوعاء العقاري، لا سيما طبيعة النشاط ومبلغ الاستثمار وهيكله وكذا عدد مناصب الشغل التي يلتزم حامل المشروع باستحداثها.

سادسا– يتحمل المستفيد من الامتياز التبعات القانونية في حالة ثبوت ادلائه بتصريحات مخالفة للواقع.

سابعا– التزام المستفيد من الامتياز بدفع إتاوة إيجارية سنوية طبقا للتنظيم، عن استفادته من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وهذا ابتداء من دخول مشروعه حيز الاستغلال[4]، وهو ما تم النص عليه في المادة 18 من الملحق الرابع، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[5]، كما يتم دفع هذه الإتاوة لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا وهذا ضمن أجل أقصاه خمسة عشر 15 يوما، ابتداء من تاريخ تسلمه الأمر بالدفع المبلغ له وعند امتناع هذا الأخير عن الدفع يتم إعذاره من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ

---

[1] مصدر نفسه، المادة 12.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-154، مصدر سابق.

[3] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، مصدر سابق.

[4] مصدر نفسه، المادة 10.

[5] الملحق الرابع، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، مصدر سابق.

الإتاوة الإيجارية السنوية الذي يضاف إليه غرامة تمثل 1% من المبلغ الواجب الدفع وهذا ضمن أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، وفي حالة مواصلة امتناع المعني عن التسديد، فإنه يقوم قابض أملاك الدولة بإخطار مصالح الشباك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز علاوة على هذا فإنه يتعين على المستثمر أيضا دفع تكاليف التسيير في حالة وجود الملك العقاري في منطقة مهيأة طبقا للتنظيم المعمول به[1].

ثامنا– تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحويل عقد الامتياز إلى تنازل بناء على طلب المستفيد من الامتياز ضمن أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلامها طلب المعني، في حالة تحقق كل من اتمام انجازه الفعلي للمشروع وفقا لشروط وبنود دفتر الشروط وكذا حصوله على شهادة المطابقة ودخول مشروعه حيز الاستغلال.

تاسعا– عند انقضاء مدة عقد الامتياز المحددة بثلاث وثلاثين (33) سنة، وفي حالة تجديد عقد الامتياز فإنه يتم بناء على أسعار السوق العقارية، كما تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية[2].

الفرع الرابع: إنقضاء عقد الامتياز

يكون انقضاء عقد الإمتياز بسببين، إما باتفاق بين الطرفين، وإما بإخلال المستثمر المستفيد من الامتياز بأحد التزاماته التعاقدية، وإما برغبة من المستثمر وبإرادته المنفردة دون إخلاله بأحد الإلتزامات مما يترتب عليه قيام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باللجوء إلى فسخ عقد الإمتياز، والتي تتمثل في الآتي:

أولا: يتم فسخ عقد الامتياز في أي وقت باتفاق بين الطرفين، فمتى رغب المستفيد من عقد الامتياز التنازل عن هذا الأخير فإنه يتم ذلك بالاتفاق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ثانيا: يتم فسخ عقد الامتياز بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتكون هذه الحالة عند عدم احترام المستفيد من الامتياز للشروط القانونية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23–487 وبنود دفتر الشروط، وتتمثل هذه الحالة في كل من:

---

[1] المادة 19 من الملحق الرابع، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 23–487، مصدر سابق.

أ- قيام المستفيد من الامتياز ودون موافقة قبلية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتغيير وجهة الملك العقاري المتفق عليا قانونا، أو كل استعمال كلي أو جزئي من الملك العقاري لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط، مما ينجم عنه فسخ عقد الامتياز من طرف الوكالة بصفة انفرادية.

ب- كل تغيير للمشروع الاستثماري يفضي إلى إدراج نشاطات غير مرخص بها أو غير معتمدة فإنه يترتب عليه أيضا فسخ عقد الامتياز من طرف الوكالة بصفة انفرادية[1].

ت- كل تقصير من المستفيد من الامتياز بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 وبنود دفتر الشروط، وبعد تبليغ الوكالة المستثمر بواسطة شباكها الوحيد لإعذارين اثنين، على أن يتم تبليغ الإعذارين بواسطة محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز، يُمنح له أجل شهرين لكلا الإعذارين فإن كان ذلك دون جدوى، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز بناء على قرار الفسخ المبلغ لها من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد

ث- يفسخ عقد الامتياز أيضا عند عدم إتمام المستثمر للمشروع الاستثماري بعد انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 من الملحق الربع الخاص بدفتر الشروط والذي يؤدي إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

ج- يفسخ الامتياز وبدون أي تعويض في حالة إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/أو رخصة البناء.

ح- يفسخ الامتياز وبدون أي تعويض في حالة عدم إنجاز المشروع ضمن الآجال المحددة وعدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و /أو رخصة البناء، وعلاوة على عدم امكانية مطالبة المستفيد من التعويض فإنه يتعين على عاتقه و حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

---

[1] المادة 11 من الملحق الرابع، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.

تُحول الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض[1].

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم التطرق اليه من محاور الدراسة المسطرة ضمن هذا الفصل، ومن خلال مختلف النصوص القانونية التي منها المستحدثة وكذا المعدلة والمتممة لبعض النصوص، فإنه يتضح لنا أن المشرع الجزائري قام بإعادة صياغة جذرية للآليات القانونية الخاصة بتنظيم العقار السياحي الذي يعتبر جزء من العقار الإقتصادي الخاص بالملكية الخاصة للدولة، والذي جعله تحت تصرف الوكالة الجزائري لترقية الإستثمار من حيث إكتسابه ومنحه للمستثمر والنظر في توجيه العقارات الإقتصادية محل المنح، بعد أن كان تحت تصرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، هذه الوكالة التي حلت محلها الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار والتي قام المشرع بتكليفها بمهام أخرى تتوافق وطبيع إنشائها وهي مهام أساسية لتثمين العقار الإقتصادي، فأصبحت هذه الوكالة مكلفة أساسا بتهيئة العقار السياحة وجعله مناسبا للإستثمار من خلال ربطه بمختلف الشبكات الأساسية من طرق وماء وكهرباء وغيرها، كما شهدت أيضا صيغة منح العقار الإقتصادي تنظيما جديدا، أين أصبح يمنح العقار الإقتصادي ومنه السياحي كامتياز تحفيزي بموجب منح عن طريق الإمتياز بالتراضي القابل لتحويل إلى تنازل، هذا المنح كصيغة تكون على أساس معايير وضوابط جد صارمة تهدف بالأساس إلى خدمة الإقتصاد الوطني من خلال تشجيع الإستثمار وجذب رؤوس الأموال لاسيما الأجنبية منها، لاسيما أن الجزائر لديها جالية مغتربة بالمهجر لا يستهان بها، والذي تترتب عليه آثارا جد هامة بالنسبة لطرفي العقد، والتي يؤدي مخالفتها من طرف المستثمر وفق ما حدده القانون إلى فسخ هذا العقد، ومنه تظهر أهمية الإستثمار السياحي المستدام كآلية تثمين للعقار الإقتصادي السياحي، والذي سنتطرق له من خلال الفصل الثاني من خلال البحث عن التنظيم القانوني لمفهوم الإستثمار السياحي المستدام في العقار ومجالاته.

---

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

الفصل الثاني

التنظيم القانوني للاستثمار السياحي المستدام في العقار ومجالاته

لقد كان لمخلفات الحرب العالمية الثانية ظهور الصناعة بمختلف مجالاتها وخوض الدول لاسيما الكبرى منها التسابق والتسارع نحو التصنيع لتحقيق التنمية بشتى مجالاتها بأبشع طرق استنزاف الموارد الطبيعية، لاسيما الناضبة والباطنية منها، دون مراعات الضوابط البيئة أو نصيب الأجيال القادمة في استفادتها من هذه الموارد، مما نتج عنه من الكوارث والمشاكل البيئية وانتشار العديد من الأمراض والأضرار نتيجة للتلوث البيئي، لا سيما أن الطبيعة الخاصة للأضرار البيئية تتميز بأنها المتعدية، العابرة للحدود، مستمرة والمتراخية في تحقيق النتيجة، مما يصعب معه إثبات العلاقة السببية، كما أنه غالبا ما يكون إصلاح الأضرار البيئية وإعادة الحال إلى ما كانت عليه مستحيلا وغير ممكن.

أمام مخاطر هذه الصناعات الملوثة، قام المجتمع الدولي بالبحث عن صناعات بديلة ونظيفة لتحقيق التنمية والرفاهية دون أن تكون ضارة بالبيئة، وتمثل أيضا حماية للموارد الطبيعية من الاستنزاف والاندثار، وهو ما ظهر معه مبدأ حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

مواكبة للمجموعة الدولية قامت الجزائري بتأكيد مشاركتها في حماية البيئة ضمن أطر التنمية المستدامة في عدة محافل ومواثيق دولية واقليمية وحتى محلية، والتي كان أبرزها إعلان ريو دي جانيرو لسنة 1992، كما عملت على تكريس المبدأ في مختلف الأجهزة والقوانين على غرار القانون رقم: 83-03 المتعلق بحماية البيئة الملغى بموجب القانون رقم: 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، والأمر رقم: 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المرتبط بالتنمية، الذي نص صراحة على انجاز الاستثمارات بمراعاة حماية البيئة وهذا من خلال التفكير السليم لاستغلال الموارد بعدم الإضرار بالبيئة، الذي يتجلى عبر الاستغلال العقلاني للموارد دون الإفراط أو استنزاف، مما يضمن معه حق الأجيال المستقبلية في استفادتها هي الأخرى من نصيبها من هذه الثروات والموارد.

بما أن الإرادة السياسية للسلطة تسير نحو تنويع الاقتصاد، لاسيما مع تهديدات نفاذ الطاقات الناضبة باعتبارها المورد الرئيسي للخزينة، قامت الدولة الجزائرية بالتفكير في صناعات بديلة نظيفة، أين وضعت الرهان على العديد من القطاعات الاستراتيجية من صناعة وفلاحة وطاقات متجددة وكذا السياحة، هذه الأخيرة كصناعة عصرية مدرة للعملة الصعبة، والتي تخضع في تثمينها لعدة قوانين متضمنة اصلاحات عديدة عبر فترات

مختلفة، والتي تعتبر الآليات القانونية المنظمة لعملية الاستثمار بصفة عامة ومنه الاستثمار السياحي على وجه الخصوص، فكان إلغاء قانون الاستثمار رقم: 16-09 بموجب القانون الجديد للاستثمار رقم: 22-18 الحدث البارز والمطلب الملح في محور الاستثمار.

لقد جاء هذا التعديل لقانون الاستثمار بهدف إزالة الشوائب التي كانت تكرس بيئة استثمارية غير محفزة ولم تكن عند تطلعات المستثمرين، لافتقار هذا القانون الضمانات القانونية والتحفيزات المشجعة لجذب رؤوس الأموال والأجنبية بالخصوص، فجاء قانون الاستثمار الجديد يكرس حرية الاستثمار حاملا معه ضمانات قانونية هامة للمستثمرين مع أنظمة تحفيزية جد مغرية، أين يحتل فيها العقار الاقتصادي السياحي مكانة خاصة فيه خاصة أن الاستثمار السياحي يتطلب في الغالب الوعاء العقار لاحتضان المشروع السياحي والذي نجد له مجالات متعددة، فنجد الاستثمار السياحي في الهياكل الخاصة بالفندقة على أنواعها والتي تمثل الأهمية الأولى للاستثمار السياحي لما يلعبه من دور في رفع القدرة الاستيعابية للسياح بالمنطقة السياحية، كما نجد الاستثمار السياحي في المحطات والمؤسسات الحموية والعلاجية التي باتت مطلبا ومقصدا بامتياز لكثير من السياح لاسيما الرياضيين منهم، لهذا قمنا بتخصيص الدراسة ضمن هذا الفصل الذي قسمناه لمبحثين لتحديد الإطار المفاهيمي للاستثمار في العقار السياحي ضمن أطر التنمية المستدامة في المبحث الأول، ثم أهم مجالات الاستثمار المستدام في العقار الاقتصادي السياحي في المبحث الثاني، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول

الأساس القانوني للاستثمار في العقار السياحي المستدام

يعتبر الاستثمار مفتاح التنمية عموماً ومن الجانب السياحي خصوصاً ، فهو عامل اساسي في عملية الإنتاج، حيث " تهدف التنمية السياحية غلى رفع قدرات الإنتاج السياحي خاصة عن طريق الاستثمار السياحي،.."[1]، لهذا فإنه يتعين على الدولة أن تعول على الاستثمار للرفع من قدرات الإنتاج السياحي، أين يعتبر هذا الأخير آلية لتحقيق التنمية السياحية المستدامة، لهذا يعتبر قانون رقم: 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة آلية قانونية تؤطر وتضبط عملية الاستثمار السياحي وفق منظور توجهات وتصورات الدولة، وما تسعى اليه من أهداف اقتصادية واجتماعية وبيئية، أين تكون التنمية مرهونة بالضوابط البيئية والحفاظ على حقوق الأجيال القادمة، في اطار ما يعرف بالاستدامة في استغلال الموارد البيئية، حيث يعتبر الإستثمار السبيل الامثل إلى التنمية، لهذا قام المشرع الجزائري بإرساء قواعد قانونية وأجهزة ادارية عبر مختلف القوانين المتعاقبة التي نذكر منها الأمر رقم: 01-03 المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار والملغى بموجب القانون رقم: 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار والملغى أيضا بموجب القانون الجديد للاستثمار رقم: 22-18، المؤرخ في: 24 جويلية سنة 2022 المتعلق بالاستثمار.

وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث لدراسة نظرية حول مفهوم الاستثمار المستدام للعقار السياحي ومميزاته من خلال المطلب الأول، ثم نتطرق لأهمية التي يكتسيها الاستثمار السياحي المستدام، وكذا مميزاته التي ينفرد بها من خلال المطلب الثاني، كل ذلك فيما يلي:

---

[1] المادة 9 من قانون رقم: 03-01، المؤرخ في: 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد: 11، بتاريخ: 19 فيفري لسنة2003.

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار المستدام للعقار السياحي

يعتبر الاستثمار المحرك الرئيسي لقيام أي صناعة، وعلى اعتبار السياحة صناعة العصر فهي أيضا بدورها لا تقوم دون وجود القاعدة القابلة لاحتضان انجاز وتشييد مختلف الهياكل والتجهيزات التي تستقبل مختلف الوفود كمستهلكين سياحيين وتوفر لهم مختلف الخدمات من نقل، إطعام، إيواء وأماكن تنزه وغيرها من العروض والمنتوجات السياحية فالاستثمار السياحي وسيلة للتنمية السياحية التي تهدف إلى رفع قدرات العرض السياحي من مؤسسات فندقية، قرى سياحية، هياكل إطعام، محطات حموية وغيرها من المنشآت السياحية وأماكن الراحة التي يعول عليها كعامل من عوامل جذب للسياح بهدف إشباع حاجاتهم من التنزه والترفيه عن النفس والإقامة المريحة، الأمر الذي ينعكس على تحسين مداخيل الخزينة من خلال الإنفاق السياحي التي تساهم في تنويع المداخيل والتقليل من الاعتماد على مداخيل الريع، وتحسين الصورة الجمالية للبلاد من خلال مختلف أشغال التهيئة من طرق مواصلات، منشآت فنية ونحوها، كما يعتبر أيضا الاستثمار السياحي عاملا هاما في تقليص نسبة البطالة من خلال عروض العمل، من فتح لمختلف الوظائف سواء الدائمة أو الموسمية لشباب وقاطني المناطق المضيفة، من هذا المقام تبرز أهمية الإستثمار السياحي المستدام الذي نبحث في تعريفاته اللغوية والفقهية وتشريعية من خلال الفرع الأول، ثم نتطرق من خلال الفرع الثاني لتعريف الاستدامة كمصطلح مرادف للاستثمار السياحي، وذلك فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

تناول المشرع الجزائري الاستثمار في مختلف النصوص القانونية والذي قام بربطه بمبدأ الاستدامة حفاظا على البيئة وما تحتويه من موارد طبيعية، حيث جاء في قانون الاستثمار الجديد رقم: 22-18[1] أنه ترمي أحكام قانون الاستثمار إلى ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة، من هنا نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد قام بربط عملية تنمية الإقليم بالاستدامة، فنلاحظ وجود علاقة وطيدة بين الاستثمار والاستدامة، لهذا سنقوم عبر هذا

[1] المادة 5 من القانون رقم: 22- 18، مصدر سابق.

الفرع بتعريف الاستثمار كمصطلح منفصل والذي وردت فيه عدة تعاريف لغوية وفقهية وفق الآتي:

أولا: تعريف الاستثمار لغة

الاستثمار في اللغة من مصدر فعل ثَمَر...، واستثمر: وظف ماله لزيادة دخله: يقال" استثمر رأس مال" أي استغل جني الأرباح من عمل.

واستثمار: مصدر استغلال، استفاد من، انتفاع من، وجمع استثمار استثمارات بمعنى الإنفاق في وجه من الوجوه يكون من شأنه تحقيق مزيد من الدخل في المستقبل، ومستثمر: مستفيد من شيء، منتفع به[1].

ثانيا: تعريف الاستثمار اصطلاحاً

لكلمة استثمار"investissement" معان كثيرة في الاستعمال العام، إلا أنها تصب في معنى واحد في تحليل الدخل القومي، إذ هي قيمة ذلك الجزء من مخرجات الاقتصاد في فترة زمنية معينة، وقد تتمثل هذه المخرجات في المباني، المعدات، الآلات الجديدة ونحوها[2] أيضا يُعرف الاستثمار على أنه:" التخلي عن أموال يمتلكها الفرد في لحظة زمنية معينة ولفترة من الزمن بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوضه عن القيمة الحالية للأموال المستثمرة، وكذلك عن النقص المتوقع في قيمتها الشرائية بفعل عامل التضخم وذلك مع توفير عائد معقول مقابل تحمل عنصر المخاطرة المتمثل في احتمال عدم تحقيق هذه التدفقات"، وعرف أيضا بأنه:" توظيف المال بنوعيه (عقار ومنقول) بقصد التنمية وزيادة رأس المال"[3].

أما المقصود بالاستثمار في إطاره السياحي فقد عُرف بأنه:" نشاط يسهم في دفع عجلة تطوير المجتمع ويجذب رؤوس الأموال ويحركها داخل المجتمع ويعزز الاقتصاد

---

[1] المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق ش.م.م.ص.ب946، بيروت–لبنان، الطبعة الاولى، سنة 2000 ص171.

[2] خالد بن عبدالرحمن المشعل، الجانب النظري لدالة الإستثمار في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية السعودية، إهداءات 2002، ص22–23.

[3] محمد محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات – دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي– منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2009 ، ص24.

الوطني"، كما يعتبر استثمار مادي مباشر يتمثل في إقامة منشآت سياحية وظيفتها الأساسية تقديم خدمات للسائحين، وذلك في إطار القوانين والتشريعات السياحية مقابل أجر محدد[1].

وفي تعريف آخر أنه توظيف الأموال من أجل خلق رأس مال مادي ورأس مال بشري بهدف تطوير قطاع السياحة مثل تشييد الفنادق، المنتجعات، تحسين الخدمات السياحية وعموما يقصد به ذلك النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضافة في المجال السياحي حيث قد يكون هذا الاستثمار مباشر في قطاع السياحة مثل بناء الفنادق والمدن السياحية، كما يمكن أيضا أن يكون استثمار غير مباشر مثل تشييد الطرق وبناء المطارات[2]. كما عرف أيضا بأنه:" القدرة الإنتاجية التي تهدف إلى تكوين رأس المال المادي وإعداد رأس المال البشري في مجال صناعة السياحة، وتحسين طاقته الإنتاجية والتشغيلية، وتقديم مختلف الخدمات لهذا النشاط"[3].

أيضا يوجد تعريف شامل للاستثمار السياحي ما أورده الصندوق الوطني للتنمية للمملكة العربية السعودية أنه:" عملية استثمار رأسي المال، المادي والبشري في قطاع السياحة بهدف زيادة الدخل أو زيادة الإيرادات للدولة عن طريق زيادة النشاط السياحي فيها وذلك من خلال بناء الفنادق والمنتجعات والمدن السياحية، ودعم المشاريع السياحية الصغيرة، وتطوير مشاريع البنية التحتية كالنقل، الكهرباء، الصحة، وخدمات الصرف الصِحي، وغيرها من المشاريع التي تخدم السكان المحليين والسياح على حد سواء"[4].

بناء على التعريفات السالفة للاستثمار السياحي، فإنه يمكننا أيضا تعريفه بأنه: وسيلة من وسائل تنمية السياحة بالبلد من بنية تحتية، والرفع من القدرة الإستعابية لهياكل الإيواء

---

[1] مصطفى يوسف كافي، جلال بدر خضرة، دراسة جدوى المشروعات السياحية، ألفا للوثائق – نشر استيراد وتوزيع الكتب، 36 مكرر نهج سايغي أحمد س م ك قسنطينة، الجزائر، الطبعة الأولى 2018، ص31-32.

[2] شاهد إلياس، دفرور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسساتي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد:01، العدد: 01- ديسمبر 2016، ص28-29.

[3] سراء سعد فهد الجبوري، الاستثمارات السياحية وتأثيرها في دعم التنمية السياحية –العراق دراسة حالة، مجلة كلية المأمون، عدد خاص لسنة 2023، ص461.

[4] صندوق التنمية الوطنية للمملكة العربية السعودية، منشور على الرابط الإلكتروني:

https://ndf.gov.sa/ar/tourism-investment/ تاريخ الاطلاع: 21 نوفمبر 2024

بإستغلال الموارد السياحية المتاحة، من خلال الاعتماد على الوسائل المادية والبشرية لتوظيف الأموال.

ثالثا- تعريف الاستثمار قانوناً

لقد عمد المشرع الجزائري لتعريف الاستثمار في مختلف القوانين المتعلقة به بداية بالأمر رقم: 01-03 المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى، "حيث تنص المادة الثانية منه على أنه:" يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر، اقتناء أصول تندرج في اطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة، أيضا المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات تقنية أو عينية، وكذا استعادة النشاطات في اطار خوصصة جزئية أو كلية "[1]، ثم عرفه بموجب القانون السابق للإستثمار رقم: 16-09[2] المتعلق بترقية الاستثمار على أنه:" اقتناء أصول تندرج في اطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل، وكذا المساهمات في رأس مال شركة "، نرى بأن هذا التعريف لا يختلف كثيرا عن تعريف القانون رقم: 01-03 السابق الذكر، بينما في القانون الجديد للاستثمار رقم: 22-18 لسنة 2022 نلاحظ أن المشرع لم يورد تعريفا الاستثمار تاركا ذلك للفقه كما هو في كثير من النصوص وإنما عرف عنصرين أساسيين من عناصر الاستثمار وهما المستثمر من جهة، وشعب الاستثمار التي يستطيع هذا المستثمر الخوض فيها من جهة أخرى، فقام بتعريف المستثمر في الفقرة الاولى من المادة 5 منه على أنه:" كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا مقيماً أو غير مقيم، بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف، ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون.

كما تناول التعريف أيضا شعب الاستثمار المحددة بموجب هذا القانون وهي: استثمار الإنشاء، استثمار التوسع، استثمار اعادة التأهيل وأخيرا نقل أنشطة من الخارج[3]، وعليه فإننا نرى بأن القانون الجديد للاستثمار رقم: 22-18 يعتبر الإطار العام لتوجيه الاستثمار

---

[1] المادة 2 من الأمر:01-03، المؤرخ في: 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد: 47، بتاريخ: 22 أوت لسنة2001.

[2] المادة 2 من قانون رقم: 16-09 مؤرخ في: 3 أوت سنة2016، يتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد: 46، بتاريخ: 3 أوت لسنة2016، الملغى.

[3] المادة 5 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

الوطني وفق التوجهات والرؤى السياسية والاقتصادية وكذا الاجتماعية البيئية للبلاد، الذي تراهن عليه الدولة بتوفيرها المناخ الملائم للاستثمار والمحفز الذي يعمل على جذب رؤوس الأموال، لاسيما الأجنبية منها خاصة في اعتماد توظيف الرقمنة، من خلال فتح منصة رقمية خاصة بالمستثمر يلج من خلالها إلى مختلف العمليات من تسجيل استثماره، متابعة ملفه، اطلاعه على مختلف العروض والتحفيزات، أيضا طرح انشغالاته مما يتيح تكافؤ الفرص أمام الجميع وإزاحة القيود والعراقيل البيروقراطية التي كانت تعكر مناخ الاستثمار وتنفر منه.

لا شك أن الاستثمار في القطاع السياحي ليس كغيره من القطاعات، على اعتبار أنه قطاعا يعتمد في مجمله على مكونات البيئة الطبيعية، التي تعتبر حساسة جدا وغير قابلة للإصلاح عند تعرضها للضرر وللتلويث، وقد أشارت في هذا الشأن المادة الخامسة من القانون رقم: 01-03 المذكور أعلاه والتي تنص أنه: " تخضع تنمية الأنشطة السياحية لقواعد حماية الموارد الطبيعية والمتاحات الثقافية والتاريخية وهذا بغرض حماية أصالتها وضمان القدرة التنافسية للعرض السياحي وديمومته"[1].

فالتنمية السياحية المستدامة ليست رهن إنجاز الاستثمارات فقط، وإنما تدوم هذه الاستدامة أيضا خلال مرحلة الاستغلال، هذه المرحلة تعتبر مصدر الخطر الرئيسي لتلويث الأماكن السياحية لاسيما الآثار التاريخية، فيجب التشديد في فرض قواعد الحماية لهذه الممتلكات والموروثات الثقافية من سلوكيات بعض السائحين غير المسؤولة والتي تضر بهذه الأخيرة وتلوثها.

بقراءة سريعة في تعريف الاستثمار في بعض القوانين العربية، نجد أن المشرع المصري عرفه من خلال عناصره الثلاث من مصطلح استثمار، المستثمر، وكذا المشروع الاستثماري، فعرف الاستثمار حسب ما نصت عليه المادة الأولى من قانون الاستثمار المصري المعدل لسنة 2017 [2]، على أنه:" استخدام المال لإنشاء مشروع استثمار أو توسيعه أو تطويره أو تمويله أو تملكه أو إدارته بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة

---

[1] المادة 5 من قانون رقم: 01-03، مصدر سابق.

[2] المادة الأولى من قانون الاستثمار المصري، منشور على الموقع الإلكتروني:https://www.sis.gov.eg/UP

والمستدامة للبلاد "، ما تجدر الإشارة إليه أنه في تعريفه للمشروعات الاستثمارية قام بتحديد هذه الأخيرة على غرار المشروعات السياحية بالنظر لخطة التنمية الاقتصادية للدولة المصرية والمكانة التي يحتلها القطاع السياحي لديها، كما عرفه المشرع التونسي بمقتضى الفصل الثالث من القانون العدد: 71 لسنة 2016 المتعلق بقانون الاستثمار على أنه:" كل توظيف مستدام لأموال يقوم به المستثمر لإنجاز مشروع من شأنه المساهمة في تنمية الاقتصاد التونسي مع تحمل مخاطره ويكون في شكل عمليات استثمار مباشر أو استثمار بالمساهمة"[1].

الفرع الثاني: تعريف الاستدامة

أدى نشاط التجارة الدولية والتسارع نحو النمو الاقتصادي بزيادة الاستنزاف والضغط على البيئة، بروز العديد من المبادرات السياسية عبر مناسبات متتالية، والتي مهدت الطريق لظهور مفهوم التنمية المستدامة كمصطلح جديد[2]، والتي تتطلب أساليب للعيش والعمل والوجود تمكن جميع شعوب العالم من عيش حياة صحية ومثمرة وآمنة اقتصاديا، دون تدمير البيئة ودون تعريض رفاهة الناس والكوكب في المستقبل للخطر[3].

---

[1] قانون عدد: 71 لسنة 2016 مؤرخ في: 30 سبتمبر 2016، يتعلق بقانون الإستثمار، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد: 82، بتاريخ: 7 أكتوبر لسنة 2016.

[2] ديب كمال، أساسيات التنمية المستدامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 5 شارع محمد مسعودي، الجزائر سنة 2015م، ص23.

من المبادرات الدولية التي ساهمت في تبلور مفهوم التنمية المستدامة نذكر:

- مؤتمر ستوكهولم المعني بالبيئة الإنسانية وقيام ونشأة برنامج الأمم المتحدة للبيئة عام 1972،
- التقرير الشهير بعنوان حدود النمو (Meadows 1972).
- التقرير الأمريكي العالمي لعام 2000.
- الاستراتيجية الدولية للحفا على الطبيعة(WCN/UCN 1980).
- تقرير التنمية المستدامة للغلاف الجوي (Clark and Munn 1986).
- تقرير الأمم المتحدة تحت عنوان مستقبلنا المشترك(WCED1987).
- مؤتمر ريودي جانيرو 1992، المعروف بمؤتمر قمة الأرض المعني بالبيئة والتمية.
- مؤتمر RIO+5

[3] Paul Johnston, David Santillo, Mark Everard, and Karl-Henrik Robèrt, Reclaiming the Definition of Sustainability, Environmental Science and Pollution Research · February 2007, p62.

هذه الاستدامة أصبحت مفهوما دوليا يرتبط بجل المجالات من الفلاحة، الصناعة، السياحة وغيرها:

أولا: تعريف الاستدامة لغة

الإستدامة في اللغة: من اسْتدامَ يَستديمُ، استدِمَ ، استِدامَةً فهو مُسْتَدِيمٌ، والمفعول مُستدَامٌ، واستدامَ الشيءُ: بمعنى اسْتَمرَ، وثَبَتَ ودَامَ " اسْتدَامَ لهُ الخَيرَ"، واسْتدَامَ الشَخْصُ الأمرَ: معناه تأنى فيهِ، ومنه "فَلاَ تَعجَلْ بِأمرِكَ واسْتدِمْهُ..."، واسْتدَامَ الشيءَ: بمعنى طَلَبَ اسْتمرَارهُ. [1]

ثانيا: تعريف الاستدامة اصطلاحا

الاستدامة "Sustainble" كمصطلح يرجع أصلها لعلم الإيكولوجيا، أين استعمل هذا المصطلح ليعبر عن تشكل النظام الديناميكي وتطوره والذي يكون عرضة إلى تغيرات هيكلية تؤدي لحدوث تغير في عناصره وخصائصه، ويستخدم مصطلح الاستدامة في المفهوم التنموي للتعبير عن طبيعة العلاقة بين علم الاقتصاد(Economie) وعلم الإيكولوجيا باعتبار كلا المصطلحين مشتقان من أصل إغريقي واحد، كما يبدأ كل من المصطلحين بالجذر (Eco) والذي يقصد به في اللغة العربية البيت أو المنزل[2]، وفي تعريف للفقه يربط فيه التنمية بالاستدامة فإنه يعرف التنمية المستدامة بأنها:" تنمية تستجيب لاحتياجات الأجيال الراهنة دون المساس بقدرة الأجيال القادمة للاستجابة أو على الوفاء باحتياجاتها أيضا"[3].

ثالثا: تعريف الاستدامة في التشريع

عرف المشرع الجزائري الاستدامة من خلال تعريفه للتنمية المستدامة وهذا من خلال القانون رقم: 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[4] بأنها:" مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة "، كما عرفها أيضا بموجب القانون رقم: 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة[5]، بأنها:" نمط تنمية تضمن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث

---

[1] أحمد مختار عمر، مصدر سابق، ص 790.

[2] نفس مرجع ، ص14.

[3] ديب كمال، أساسيات التنمية المستدامة، مصدر سابق، ص33.

[4] المادة 4 من قانون رقم: 03-10 المؤرخ في: 19 جويلية سنة2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد: 43، بتاريخ: 20 جويلية لسنة 2003.

[5] الفقرة 4 من المادة 3 من قانون رقم: 03-01، مصدر سابق.

الثقافي للأجيال القادمة"، أيضا في هذا الشأن ما نص عليه المشرع بموجب القانون رقم: 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذي نص فيه على الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها عملية تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي أورد منها: "الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة"[1]، من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه نرى بأن المشرع قام بإدراج البعد البيئي ضمن عملية توافقية وموازية بين كلا من التنمية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، وهذا باستغلال الموارد للانتفاع بها بتحسين الإطار المعيشي للسكان وتحصيل مداخيل للخزينة العمومية، على أن تتم هذه التنمية بطريقة تضمن ترشيد استغلال الموارد والتوظيف العقلاني لها ضمانا لتلبية حاجات الأجيال المستقبلية في نصيبها من هذه الموارد وحفظها لها.

رابعا: التعريف الفقهي للتنمية المستدامة

من التعريفات الأوسع انتشارا وأهمها نجد التعريف الوارد في تقرير بروند تلاند (الذي تم نشره من قبل اللجنة غير الحكومية التي أنشأتها الأمم المتحد في أواسط الثمانينات من القرن العشرون بزعامة جرو هارلن بروند تلاند حول القضايا البيئية) والذي عرف التنمية المستدامة على أنها:" التنمية التي تلبي احتياجات الجيل الحاضر دون التضحية أو الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها"[2]،

كما عرفت منظمة السياحة العالمية للتنمية السياحية المستدامة التي أثارت فيه جملة من الخصائص مع التأكيد على المحافظة على البعد البيئي للسياحة، حيث جاء في التعريف أن التنمية السياحية المستدامة "هي التي تلبي احتياجات السياح الحاليين والمناطق المضيفة بحماية وتعزيز الفرص للمستقبل، مع توخي أن يؤدي ذلك إلى إدارة جميع الموارد بطريقة تمكن الوفاء بالاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والجمالية مع الحفاظ على السلامة الثقافية والعمليات الايكولوجية الأساسية والتنوع البيولوجي ونظم دعم الحياة"[3].

---

[1] المادة 4 من قانون رقم: 01-20، مؤرخ في: 27 رمضان عام 1422، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد: 77، بتاريخ: 15 ديسمبر لسنة 2001.

[2] نيزار عوني اللبدي، التنمية المستدامة- استغلال الموارد الطبيعية والطاقة المتجددة، دار دجلة ناشرون وموزعون، المملكة الأردنية الهاشمية- عمان- شارع الملك حسين، مجمع الفحيص التجاري، ط1، 2015، ص52.

[3] محمد فريد عبدالله، صفاء عبدالجبار الموسوي، محسن مهدي الكناني، استراتيجية التنمية المستدامة، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2015، ص 28.

خامسا: تعريف التنمية السياحية المستدامة ومبادؤها

نتناول في هذه النقطة التعريف بالتنمية السياحية المستدامة، ثم نبيّن المبادئ التي تقوم عليها، وذلك فيما يلي:

أ- تعريف التنمية السياحية المستدامة

التنمية المستدامة للسياحة في تعريف للمنظمة العالمية للسياحة، هي" التنمية التي تلبي احتياجات السياح والمواقع المضيفة إلى جانب حماية وتوفير الفرص للمستقبل، إنها القواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تتحقق فيها متطلبات المسائل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ويتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي ودعم نظم الحياة"[1]، أيضا في تعريف للاتحاد الأوروبي للبيئة والمتنزهات القومية لسنة 1993 " التنمية المستدامة للسياحة نشاط يحافظ على البيئة ويحقق التكامل الاقتصادي والاجتماعي ويرتقي بالبيئة العمرانية"، وتعرف أيضا على أنها التنمية التي تقابل وتشبع متطلبات السياح والمجتمعات المضيفة الحالية مع ضمان استفادة الأجيال القادمة، و أنها التنمية التي تقوم بإدارة الموارد بأسلوب يحقق الفوائد الاقتصادية والجمالية و الاجتماعية مع الإبقاء على الوحدة الثقافية والتنوع البيولوجي واستمرارية العمليات الإيكولوجية ومقومات الحياة الأساسية[2]،

بناء عليه فإن مصطلح التنمية والاستدامة مرتبطان ببعضهما، كما نجدهما يشملان كل مجالات الاقتصاد من سياحة وفلاحة وصناعة وغيرها، حيث تقوم التنمية المستدامة في عمومها على تكامل الأهداف الاقتصادية والاجتماعية دون الإفراط أو الإضرار بالبيئة، إذ يتوجب على الشركات تحقيق التكافؤ بين التقدم الاقتصادي والاجتماعي من الناحية البيئية بما لا يمس هذا التقدم على حقوق الأجيال المستقبلية، هذه البيئة التي كرست جل الدول حمايتها بمختلف التشريعات والنصوص القانونية وكذا المواثيق والمعاهدات الدولية، فنجد الدستور الجزائري لسنة 2020 الذي كرس حمايته للبيئة في المادة 21 منه والتي تنص على أنه:" تسهر الدولة على:

- حماية الأراضي الفلاحية.

---

[1] محمد فريد عبد الله، صفاء عبد الجبار الموسوي، محسن مهدي الكناني ، مرجع نفسه، ص71.

[2] فاظل عبد العباس محمد، مصدر سابق، ص752.

– ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص وتحقيق رفاههم.
– ضمان توعية متواصلة بالمخاطر البيئية.
– الاستعمال العقلاني للمياه والطاقات الأحفورية والموارد الطبيعية الأخرى.
– حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، واتخاذ كل التدابير الملائمة لمعاقبة الملوثين"[1].

من التشريعات أيضا التي نصت على حماية البيئة ما نصت عليه المادة رقم: 46 من دستور مصر، الصادر عام 2014 التي تنص على أنه " لكل شخص الحق في بيئة صحية سليمة، وحمايتها واجب وطني، وتلتزم الدولة باتخاذ التدابير اللازمة عليها، وعدم الإضرار بها، والاستخدام الرشيد للموارد الطبيعية بما يكفل تحقيق التنمية المستدامة، وضمان حقوق الأجيال القادمة فيه"[2].

ب– مبادئ التنمية السياحية المستدامة

إذا كانت مبادئ التنمية المستدامة تسعى إلى تحقيق جملة من الأهداف التي نذكر منها: تحقيق لنوعية حياة أفضل للسكان، وتعزيز وعي السكان بالمشكلات البيئية، واحترام البيئة الطبيعية، أيضا تحقيق استغلال واستخدام عقلاني للموارد، مع ربط التكنولوجيا الحديثة بأهداف المجتمع[3]، فإن للاهتمام المتزايد بالسياحة وتعزيز دورها في عملية التنمية من ناحية تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي، وكذا العقار السياحي من مشاريع البنى التحتية التي تعتبر ضرورية لتطوير السياحة من إنشاء للهياكل السياحية، منتجعات، فنادق ونحوها هذا في ظل تحقيق التنمية السياحية المستدامة، قد تم صياغة بعض المبادئ والأنظمة التي لاقت نجاحا في التوفيق بين رغبات السياح من جهة، وحماية الموارد البيئية الطبيعية، الاجتماعية والاقتصادية من جهة أخر، حيث تتمثل هذه المبادئ أساسا فيما يلي:

---

[1] المرسوم الرئاسي رقم: 20–442، مصدر سابق.

[2] محمد صديق نفادي، الإقتصاد الأخضر كأحد اليات التنمية المستدامة لجذب الإستثمار الأجنبي (دراسة ميدانية بالتطبيق على البيئة المصرية)، المجلة العلمية لقطاع كليات التجارة– جامعة الأزهر– العدد السابع عشر، يناير2017، ص ص251–252.

[3] عبد الله حسون محمد، مهدي صالح دواي، واسراء عبد الرحمن خضير، التنمية المستدامة المفهوم والعناصر والأبعاد، مجلة ديالي، العراق، العدد: 67، سنة 2015، ص343.

1- يجب القيام بعمل التحليل المتداخل للتخطيط البيئي والاجتماعي والاقتصادي قبل مباشرة أية تنمية سياحية أو أي مشاريع أخرى، حيث يتم الأخذ بمتطلبات البيئة والمجتمع[1].

2- خلق فرص جديدة للاستثمار وبالتالي خلق فرص عمل جديدة وتنوع الاقتصاد، وزيادة الدخل القومي، وتحسين البنى التحتية والخدمات العامة في المجتمعات المضيفة، وتلبية الاحتياجات الأساسية للعنصر البشري والارتقاء بالمستويات المعيشية، والاستخدام الفعال للأرض وتخطيط المساحات الأرضية بما يتناسب مع البيئة المحيطة [2].

3- ضرورة تحديد القدرة الاستيعابية للمكان السياحي، وذلك من خلال تحديد أعداد السياح الوافدين للمنطقة السياحية بدون ازدحام واكتظاظ، حتى لا يؤثر ذلك على البيئة الطبيعية والاجتماعية من جهة وعلى سلامة وأمن السياح من جهة أخرى.

4- مشاركة المجتمعات المحلية في اتخاذ قرارات التنمية السياحية وبالتالي خلق تنمية سياحية مبنية على المجتمع، والارتقاء بمستوى تسهيلات الترفيه واتاحتها للسياح والسكان المحليين على حد سواء، أو الاهتمام بتأثير السياحة على المنظومة الثقافية للمقاصد السياحية، فإقامة تنمية سياحية أمر يترتب عليه الحفاظ على تنوع الأنظمة البيئية الموجودة لأنها تمثل غالبا القاعدة الأساسية التي يقوم عليها هذا النشاط، فالتنمية السياحية المتواصلة في جوهرها عملية تغيير يكون فيها استغلال الموارد، واتجاه الاستثمارات ووجهة التطور التكنولوجي والتغيير المؤسساتي أيضا في حالة الانسجام، وتعمل على تعزيز إمكانية ربط الحاضر والمستقبل لتلبية الحاجات الأساسية للسياح [3].

5- إيجاد معايير المحاسبة البيئية والرقابة على التأثيرات السلبية للسياحة على البيئة، كذا المنظومة الثقافية للمقاصد للسياحية، أيضا الاستخدام الأمثل للأرض وتخطيط المساحات

---

[1] أحسن العايب، عبود زرقين، أهمية السياحة المستدامة ضمن استراتيجية التنمية السياحية في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، العدد: 14، جوان 2017، ص297.

[2] صلاح زين الدين ، دراسة لفرص و تحديات التنمية السياحية المستدامة في مصر، بحث مقدم ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي الثالث الموسوم بالقانون والسياحة، كلية الحقوق جامعة طنطا، مصر من 26 إلى27 أفريل2016، ص17.

[3] صالح السعيد، وعبدلي هالة، دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة، مجلة الدراسات والبحوث التجارية، جامعة زيان عاشور –الجلفة، العدد: الرابع، سبتمبر 2018، ص259.

الأرضية بما يتناسب مع البيئة المحيطة[1].

بناء على هذه المبادئ الخاصة بالاستثمار السياحي المستدام، نرى بأنها تهدف إلى تكريس حماية البيئة وحفظ الموارد البيئية من الاستنزاف إثر عملية التنمية السياحة، لكما أنها تتوافق أيضا مع خصائص السياحة البيئية التي تهدف هي الأخرى إلى تحقيق جملة من الأهداف على غرار تحسين نوعية الحياة للمجتمع المضيف، المحافظة على المساواة في حقوق الاستفادة بين الأجيال الحالية والمستقبلية، حماية نوعية البيئة بالمحافظة على التنوع البيئي ونظمها والوضع الحيوي، صيانة الأصالة الثقافية والتماسك الاجتماعي للجماعات تقديم نوعية عالية من المعلومات والخبرات بالشكل المناسب للزوار، المحافظة على الميزات المحلية للمواقع السياحية المتمثلة في النواحي المعمارية والتراثية والإيكولوجية، وهو ما يمثل حماية في الأساس للعقار السياحي واستدامته، المحافظة على الموارد الطبيعية لاسيما غير المتجددة منها، والتقليل من سلبيات التلوث والنفايات والحد من استخدام الطاقة والمياه والمواد الكيمياوية[2].

---

[1] فاظل عبد العباس محمد، السياحة المستدامة ومساهمتها في تقليص البطالة في العراق، مجلة ميسان للدراسات الأكاديمية، عدد خاص (المؤتمر العلمي الإفتراضي الدولي الأول/ كلية التربية الأساسية جامعة ميسان10-11 جوان 2020)، الموسوم بالبحث العلمي في ظل الجوائح والأزمات تحديات الواقع وآفاق المستقبل، ص753-754.

[2] حمزة عبد الحليم درادكه، مروان محمد أبو رحمه، حمزه عبدالرزاق العلوان، مصطفى يوسف كافي، مصدر سابق، ص76.

المطلب الثاني

أهمية الاستثمار السياحي المستدام و مميزاته

ظهر في السنوات الأخيرة موضوع الاستثمار كأسلوب عالمي جديد لطريقة تفكير واتجاه استراتيجي موضوعه تطوير مستويات المعيشة، تحقيق العدالة الاجتماعية، والحفاظ على الموارد، كما برز أيضا مصطلح الاستثمار المستدام عن إدراك أن الموارد المحدودة للأرض غير قادرة على تزويد الإنسان، ومنه تبلورت الأسس الثلاثة الرئيسية للاستدامة من التوازن البيئي الذي يوجه التنمية نحو المحافظة على البيئة الأساسية والتنوع الحيوي والموارد الطبيعية، التوازن الاجتماعي والثقافي الذي يعمل على تأكيد مبدأ إشراف الناس على شؤونهم بما يحقق ثبات القيم الثقافية للمجتمعات والبعد عن التأثيرات السلبية، والمحافظة على الهوية المحلية باشراك المجتمع المحلي في التخطيط والتنفيذ، وكذا التوازن الاقتصادي والذي يعمل هو الآخر على تأكيد أن التنمية هي فعالية اقتصادية لحشد الموارد واستخدامها بما أمكن لتزويد المجتمع الحالي والأجيال القادمة[1].

بناء على ما تقدم سنقوم من خلال هذا المطلب بالتطرق في الفرع الأول للأهمية التي يكتسيها الإستثمار السياحي المستدام، ثم نتطرق لمواصفات أو مميزات الاستثمار المستدام للعقار السياحي في الفرع الثاني، كل ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: أهمية الاستثمار السياحي المستدام

للنظر في أهمية الاستثمار السياحي، والذي يمثل بابا من أبواب التنمية السياحية المستدامة وآلية من الآليات التي تعمل على الرفع من المقومات السياحية للبلد، وجب التفرقة بين مفهومي التنمية السياحية، بين تلك التنمية السياحية التقليدية التي أضحت لا تتماشى والوقت المعاصر، وبين التنمية السياحية الحديثة والمقرونة بالاستدامة، التي أصبحت مطلبا دوليا ووطنيا لما تحققه من أهداف غاية في الأهمية، ثم نُبرز أهمية الاستثمار السياحي المستدام:

---

[1] رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، عمان–الأردن– الطبعة الأولى 1428هـ– سنة 2008م، ص28.

أولا: الفرق بين التنمية السياحية التقليدية والتنمية السياحية المستدامة

من خلال المقارنة بين التنمية السياحية التقليدية والتنمية السياحية المستدامة الحديثة نلاحظ أن هناك تباين كبير بين المفهومين، حيث أنه من خصائص التنمية السياحية التقليدية أنها تنمية سريعة قصيرة الأجل وبلا حدود، كما أنها تهتم بالجانب الكمي، وأن عملية التنمية فيها محتكرة في الغالب من طرف الأجانب، ومن الناحية الاستراتيجية فإن التنمية السياحية التقليدية تعد مسبقا بتخطيط جزئي لقطاعات منفصلة وتركز على إنشاء البنايات وبرامج خطط لمشروعات قد لا تكون بعيدة المدى غالبا.

بينما في التنمية السياحية الحديثة والمستدامة فهي تتم على مراحل، فهي طويلة الأجل ولها حدود وطاقات استيعابية محددة، كما أنها تهدف للسياحة كيفا وليس كما، وتدار عمليات التنمية فيها من الداخل عن طريق السكان المحليين، كما أن التنمية السياحية المستدامة هي تخضع مسبقا لتخطيط شامل و متكامل، مراعية في ذلك الشروط البيئية [1].

بناء على ما سبق نرى بأن التنمية السياحية التقليدية لا تتماشى مع السياسة الحديثة للدول، والتي أضحت تعتمد في إدارة برامجها على التخطيط المسبق، أيضا مع بروز مفهوم البيئة والتنمية المستدامة والتي لا نجدها في هذه التنمية السياحية التقليدية، أصبحت التنمية السياحية المستدامة الطريق الصحيح لتثمين الموارد مع حماية البيئة وضمان حق الأجيال القادمة في استفادتها من هاته الموارد.

ثانيا: أهمية الاستثمار السياحي المستدام

لم يعد بالإمكان تهميش السياحة إلى مرتبة ثانوية في عملية وضع السياسات، فلابد من إدراك الدور الأساسي الذي يمكن أن تلعبه السياحة في العديد من المواقف للحد من الفقر وتحقيق أهداف التنمية الأخرى[2]، ولما كانت التنمية السياحية تعول على الاستثمار السياحي فإن لهذا الأخير أهمية كبيرة لما يعود به من أثر إيجابي على قاطني المناطق

---

[1] رياض بن عياد، التنمية السياحية المستدامة ودورها في تدعيم اقتصاديات الدول، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية – مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله – تيبازة، العدد السادس، جانفي2019، ص 114.

[2] John W Ashe,Tourism investment as a tool for development and poverty reduction: The experience in Small Island Developing States (SIDS), Barbados, 18-20 Septembre 2005, p5, sur Sète : http://www.tanzaniagateway.org .. تاريخ الاطلاع: 9 جوان 2024

محل الاستثمار، مما يساعد السكان المحليين من الاستفادة من الميزات والخدمات التي تضاف إلى هذه المنطقة، ما يرجع بالنفع على السكان من الناحية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية وحتى البيئية، ويمكن تلخيص أهمية الاستثمار السياحي في الآتي:

أ- دعم قطاعي الصناعة والزراعة بالمنطقة السياحية محل الاستثمار، من خلال زيادة الطلب على المنتجات والصناعات التقليدية اليدوية، والمحافظة على التراث الذي يخص المنطقة، مع تحسين صورتها الجمالية بتوفير بيئة أقل تلوثا، أيضا استفادت سكان المنطقة من مختلف خدمات النقل، والبنى التحتية، وكذا الرفع من مستوى ثقافة سكانها عبر التبادل الثقافي مع السياح المختلفة، وإحياء ثقافتها المحلية كالفنون الشعبية، والحرف اليدوية، وغيرها[1].

ب- توفير فرص عمل جديدة، فالمشاريع السياحية المباشرة أو المساعدة لها بمختلف أنواعها، أو التوسع في إنشائها رأسيا أو أفقيا، تُساهم في احداث فرص عمل جديدة، سواء كان تمويل هذه المشاريع برأسمال أجنبي أو وطني، مما يؤدي إلى التخفيف من مشكلة البطالة في الكثير من الأحيان[2].

الفرع الثاني: مميزات الاستثمار السياحي المستدام وقيوده

للاستثمار السياحي المستدام في العقار، والذي خصه المشرع بأن يكون قابلا للبناء مميزات خاصة، حيث يعتبر الاستثمار في هذا النوع كعامل محفز لهذا المجال، على غرار توفير العقار السياحي وتهيئته من جهة، ومن جهة أخرى يتم هذا الاستثمار وفق ضوابط محددة تعمل على الاستغلال العقلاني للموارد البيئية من خلال ترشيد استعمال واستغلال مختلف الموارد الطبيعية دون اسراف أو تبذير، والتقليل من الإضرار بالبيئة، كما نلاحظ أن هذه المميزات تظهر جليا من خلال القيود التي وضعها المشرع لهذا النوع من الاستثمارات والتي نلاحظها عبر مختلف النصوص القانونية:

---

(1) http://ndf.gov.sa/ar/tourism-investment/ مصدر سابق، اطلع عليه بتاريخ: 9 جوان 2024

(2) سعيداني رشيد، أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية – دراسة حالة الجزائر، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار، المجلد الثالث، العدد: 02، جوان2017، ص10.

أولا: مميزات الاستثمار السياحي المستدام

إن الاستثمارات المرتبطة بالسياحة المستدامة تأخذ في الاعتبار الأبعاد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية الثقافية في نفس الوقت، حيث يكون التوازن بين هذه الأبعاد ضروريا لضمان استدامة طويلة الأجل، وفقًا لمنظمة السياحة العالمية، فيجب أن تحقق السياحة المستدامة الاستخدام الأمثل للموارد البيئية، واحترام الأصالة الاجتماعية والثقافية للمجتمعات المضيفة، وضمان العمليات الاقتصادية القابلة للاستمرار وطويلة الأجل، وتوفير الفوائد الاجتماعية والاقتصادية لجميع أصحاب المصلحة الأساسيين[1]، وعليه نرى أنه من مميزات الاستثمارات السياحية هي استثمارات مستدامة صديقة للبيئة، كما تعتبر استثمارات تراعي الأصالة الاجتماعية والثقافية للمجتمعات، كما أنها استثمارات توفر الفوائد الاقتصادية للدولة.

أ- الاستثمارات السياحية استثمارات مستدامة صديقة للبيئة.

بما أن الاستثمار المستدام هو العملية التي يمكن من خلالها استثمار رأس المال في الأصول الخضراء، بما في ذلك الشركات والبنية الأساسية والمشاريع التي تهدف إلى تقليل انبعاثات الكربون ومكافحة التلوث وإدارة النفايات وتحسين كفاءة الطاقة، وغيرها من العمليات المبتكرة التي تساهم في حل المشاكل البيئية وتحقيق الاستدامة[2]، فإن هذه البيئة قد أضحت مطلب حماية لدى كل أعضاء المجتمع الدولي، حيث جاء مفهومها في قمة ستوكهولم للبيئة عام 1972، في تعريفه أن " البيئة أكثر من مجرد عناصر طبيعية، بل هي رصيد الموارد المادية والاجتماعية المتاحة في وقت ما وفي مكان ما، لإشباع حاجات الإنسان وتطلعاته"[3]،

ومن هذا المنطلق فإنه نرى بأن حق الانسان في بيئة سليمة هو حق أصيل ليعيش ويحيى في محيط طبيعي واجتماعي وحضاري سليم ومتوازن، ويعتبر هذا حق مشترك

---

[1] for a living planet, Towards sustainable tourism investment, On the website: file:///C:/Users/Client/Downloads/towards_sustainable_tourism_investment.pdf, تاريخ الاطلاع: 2025/01/25

[2] Yehia Shihata Elzek, Hebatallah Ali Gaafar, Hamida Abdelsamie ,Evaluation of Sustainable Tourism Investment in Tourism Businesses: Evidence from Egypt ,Journal of the Faculty of Tourism and Hotels-University of Sadat City, Vol. 4, Issue (2/2), December, 2020 ,p43.

[3] خالد شبلي، دسترة الحق في بيئة سليمة: نحو تحقيق الأمن البيئي في الفضاء المغاربي، مجلة المحكمة الدستورية، المجلد 3، العدد: 1، سنة 2015، ص68.

للإنسانية جمعاء، أفرادا كانوا أو جماعات وللجيل الحاضر وأجيال المستقبل، وهو بذلك يرتبط مع الحق في التنمية المستدامة ويؤسس له.

وفي هذا الصدد نجد أن الجزائر التي بذلت مساعي حثيثة في تكريس الحماية القانونية للبيئة، هذه الحماية نراها من خلال مختلف الإتفاقيات والمعاهدات الدولية والتي كان آخرها ما تضمنه المرسوم الرئاسي رقم: 25-146 في المادة الأولى منه التي تنص على أنه:" تنضم الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الى الإتفاق حول انشاء المعهد العالمي للنمو الأخضر، الموقع بريو دي جانيرو بتاريخ: 20 يوينو سنة 2012 "[1]، الذي نذكر من محاوره" أن أطراف الاتفاق تقر بأن تكامل النمو الاقتصادي والاستدامة البيئية ضروريان لمستقبل البشرية ".

بالرجوع للاستثمار المستدام وبناء على انتشار الوعي البيئي وانعكاس أشكال التلوث وإضراره بالبيئة، من نفايات مختلفة متفاوتة درجة الخطورة، وغازات سامة نتيجة إفرازات المصانع ووسائل النقل المختلفة واستنزاف للموارد وغيرها من أشكال التلوث، وما تلحقه الصناعات النووية من حوادث ومواد مشعة، لا سيما بعد أن أفاق العالم في منتصف القرن الماضي على ناقوس خطر يهدد البشرية باتجاهين، أولهما يتمثل في التلوث البيئي الذي بدأ يغزو الكرة الأرضية من داخلها، وثانيهما هو العجز الذي أصاب الحكومات في تلبية احتياجات سكانها من الطاقة المطلوبة والتي أصبحت المباني تهدرها بنسب مرتفعة، وفي ظل ظهور مصطلحات جديدة آنذاك مثل المباني والمدن المريضة، والتي وصفت بأنها تمتلك ثلاث سلبيات تتمثل أولها في استنزاف للطاقة والموارد، والثانية في تلويث البيئة بما يخرج منها من انبعاثات غازية وأدخنة أو فضلات سائلة وصلبة، والثالثة والأخيرة التأثير السلبي على صحة مستعملي المباني نتيجة استخدام مواد كيماوية التشطيبات أو ملوثات أخرى مختلفة[2].

---

[1] مرسوم رئاسي رقم: 25-146، مؤرخ في: 28 ماي 2025، يتضمن انضمام الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الى الاتفاق حول انشاء المعهد العالمي للنمو الأخضر، الموقع بريو دي جانيرو بتاريخ: 20 جوان 2012، الجريدة الرسمية العدد: 35، بتاريخ: 10 جوان لسنة2025.

[2] شذى عبدالرحمن عثمان حاج أحمد، دراسة نظام إدارة المباني في برج الهيئة القومية للاتصالات ، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية– خدمات المباني، كلية العمارة والتخطيط جامعة السودان للعلوم والتكنلوجيا كلية الدراسات العليا، لسنة 2016، ص 4.

لقد أدى كل هذا إلى قيام المجتمع الدولي بالمطالبة بإدراج البعد البيئي ضمن أولويات الدول، ومواكبة لهذا الطرح قامت الدولة الجزائرية بمسايرة هذا المنحنى، أين قامت ببذل الجهود قصد العناية بالبيئة وحمايتها، وهو ما يتجلى من خلال قيامها بإدراج البعد البيئي في مختلف النصوص القوانين والتشريعية الذي يرجع أساسه للقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة، والذي نجد له حيزا للتطبيق ضمن قوانين الاستثمار بدأ من القانون رقم: 16-01 الملغى المتعلق بالاستثمار، والذي أكده أيضا قانون الاستثمار الجديد رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار، الذي يتجلى من خلال المبادئ التي جاء بها هذا القانون، حيث تنص المادة 15 منه أنه: " يجب على المستثمر أن يلتزم بما يأتي: السهر على احترام التشريع المعمول به والمعايير، لاسيما منها تلك المتعلقة بحماية البيئة، والصحة العمومية، ..." [1]، وهو نص آمر يتضمن إلزام المشرع لكل مستثمر، وطنيا كان أو أجنبيا بصدد إنجازه لاستثماره احترام معايير حماية البيئة، فهو يمثل ضمانة وآلية قانونية لحماية البيئة من كل أشكال المخاطر المهددة لها، لهذا فإن أهمية الاستثمار في السياحة المستدامة ليست اقتصادية فحسب، وإنما هي تتعدى إلى البيئة أيضا، ذلك أن الاستثمار في السياحة المستدامة يساهم في تحسين كفاءة الطاقة، والإدارة الصحية الآمنة للمياه والتحكم في احتواء والتقليل من النفايات والحفاظ على التنوع البيولوجي وحماية النظام البيئي، كما يساهم أيضا في زيادة عائدات السياحة، مما يجعل الوجهات السياحية قادرة على الابتكار وتحقيق النمو المستدام، كما يساهم أيضا بشكل كبير في تقليل انبعاثات الكربون وتحسين أداء الأنشطة السياحية وبالتالي فهو يساعد على تقليل الآثار السلبية للسياحة على البيئة[2].

إن تجسيد برنامج المباني الذكية يساهم بشكل كبير في تجسيد حماية البيئة، ذلك أن هاته المباني تقوم على مجموعة من الأنظمة تتمثل في:

1- المنظومة المحددة الوظيفية "System Purposive": يجب ان يعمل المبني الذكي على تحقيق معايير الاستدامة المتمثلة في استخدام الطاقات الطبيعية والتكيف مع المناخ ترشيد استخدام المياه...وغيرها.

---

[1] المادة 15 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[2] Yehia Shihata Elzek, Hebatallah Ali Gaafar, Hamida Abdelsamie , op.cit. p44.

2- المنظومة الانشائية"System Structure": تتعلق هذه المنظومة بطريقة إنشاء والمواد المستعملة في المباني الذكية بما يناسبها والبيئة المحيطة بها، وهي لا تختلف في كيفية إنشائها عن المباني التقليدية[1]، والتي تعتبر مباني أكثر صحية والتي يدور تصميمها بشكل أساسي حول: التصميم الذي يكون من أجل كفاءة الطاقة، كاستخدام مصادر الطاقة لمتجددة وباعتماد مواد البناء والموارد المستدامة، التي تتمتع بطاقة مجسدة منخفضة التأثير على البيئة.[2]

3- المنظومة الذكية "System Intelligent": يقصد بها الجزء المادي منها من مفاتيح التحكم وقنوات الاتصال والايصال كالأسلاك، وغيرها التي تلعب دورا مهما في اقتصاديات المبنى والكيفية التي يتعامل بها[3]، هذه المنظومة الذكية تعتمد أساسا على التكنولوجيا، التي تعمل على تعزيز كفاءة الشبكة الخاصة بالطاقة وتحسين تشغيل النظام بشكل عام من خلال مطابقة العرض والطلب المحليين على النحو الأمثل.[4]

لهذا فإن نجاعة الاستثمارات السياحية متوقف على مدى اعتماد التكنولوجيا في ادارة المشاريع السياحية ومدى اعتماد المصادر البديلة ودمجها ضمن المشروع، سواء المتعلقة بالطاقة والتي تعتبر التقليدية منها من أكبر المسببات للتلويث بالبيئة والإضرار بعناصرها، أو المتعلقة بالمياه لاسيما ما تشهده الكرة الأرضية من شح في مصادر المياه نتيجة الاحتباس الحراري والجفاف وغيرها، هذا دون إغفال للنفايات وسبل تدويرها.

أيضا فإن في العديد من الدراسات النظرية يثار الجدال بين المؤلفون على أن الأنشطة السياحية لاسيما النقل والإقامة باعتبارها المسؤولة في المقام الأول عن استهلاك الطاقة، لاسيما الوقود الأحفوري منها الذي يؤدي استخدامه في الأنشطة المتعلقة بالسياحة إلى إنتاج كمية كبيرة من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، كما تعتبر الصناعة واحدة من

---

[1] شذى عبدالرحمن، عثمان حاج أحمد، مرجع سابق ، ص ص23.

[2] Ingrid Juhasova Senitkova, Smart and Healthy Buildings, IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering, WMCAUS 2019, IOP Publishing,p5.

[3] شذى عبدالرحمن، عثمان حاج أحمد، مرجع سابق، ص24.

[4] European Commission, Clean energy for all Europeans, Good practice in energy efficiency, Energy efficiency in buildings, Accessed 19. 01. 2025, Available at: https://energy.ec.europa.eu/system/files/2017-03/good_practice_in_ee_-web_0.pdf

المساهمين المهمين في ظاهرة الاحتباس الحراري وتغير المناخ[1]، كما يلاحظ زيادة انبعاثات ثاني أكسيد الكربون العالمية بأكثر من 60٪ من عام 1990 إلى عام 2019 ومن المتوقع أن يكون متوسط درجة الحرارة العالمية للفترة 2016–2020 هو الأكثر دفئًا في تاريخنا المرصود[2]، وفي المقابل توجد دراسات أخرى تقر أن السياحة قد تعمل أيضا على تحسين الجودة البيئية من خلال الاستثمار الجيد الذي يؤدي إلى اعتماد تقنيات موفرة للطاقة وتركيب أنظمة إدارة النفايات أو الترويج للسياحة البيئية الصديقة للبيئة[3].

ب- الاستثمارات السياحية تراعي الأصالة الاجتماعية والثقافية للمجتمعات

مما لاشك فيك أن المشاريع الاستثمارية تعود بالنفع على المجتمع لاسيما المحلي منه، خاصة ما تعلق بأولوية تشغيل اليد العاملة المحلية واستفادتها من أشغال التهيئة من طرق ومواصلات وغيره من المزايا، وبالرغم من كون الهدف الأساسي للاستثمار في القطاع السياحي هو زيادة أرباح المستثمرين في هذا القطاع خاصة الشركات الكبيرة، إلا أنه تساهم هذه الأخيرة في تحسين ظروف السكان المحليين كطائفة من المجتمع، وهو ما سنراه من خلال النقاط التالية:

1- تطوير القطاع السياحي، حيث أنه عند زيادة الاستثمارات في هذا القطاع يزيد عدد السواح ومن ثم زيادة المداخيل السياحية.

2- الاستثمار في البنى التحتية والخدمات العامة له أثرين من جهة يساهم تطوير القطاع السياحي، ومن جهة أخرى يُحسن الظروف المعيشية لسكان مناطق الجذب السياحي.

3- تطوير الحركة الاقتصادية، وذلك من خلال ما يحققه الاستثمار في القطاع السياحي من فوائد تمس القطاعات الاقتصادية الأخرى كالصناعات التقليدية وقطاع المواصلات.

4- الاستثمارات السياحية تساهم مساهمة فعالة في تغطية جزء من عجز ميزان المدفوعات وذلك بدل سداده على حساب احتياطاتها من الذهب أو العملة الصعبة، والذي بدوره يؤثر

---

(1) Sudharshan Reddy Paramati, Md. Samsul Alam ,Chi Keung Marco Lau, The effect of tourism investment on tourism development and CO2 emissions: Empirical evidence from the EU nations, Journal of Sustainable Tourism · October 2018, p10.

(2) Rauf Salahodjaev, Nizomiddin Rakhmanov, Sharipov Kongratbay, Dilshod Khabirov,Tourism, renewable energy and CO2 emissions: evidence from Europe and Central Asia, Environment Development and Sustainability · January 2022, p2.

(3) Rauf Salahodjaev, Nizomiddin Rakhmanov, Sharipov Kongratbay, Dilshod Khabirov, ipid, p3.

على وضع العملة المحلية للدولة.

5- زيادة الاستثمارات تؤدي إلى زيادة فرص العمل وذلك لما تتطلبه الاستثمارات السياحية من يد عاملة بنسب عالية.

6- الاستثمارات السياحية في المجال الثقافي تؤدي إلى الاهتمام بالموروث الثقافي والمحافظة عليه، وكذلك حماية الآثار وإيصالها سالمة للأجيال اللاحقة لمعرفة تاريخها[1].

7- المحافظة على الأنماط الاجتماعية والثقافية وعادات المجتمع المحلي و تقاليده وتراثه.

8- العمل على تطوير إمكانات المجتمع للتعامل مع الثقافات الوافدة مع السواح.

9- تنمية مناطق محل المشاريع الاستثمارية وتطويرها اجتماعيا مما يخلق فرص عمل جديدة

10- تحسين مستوى معيشة المنطقة محل الاستثمار السياحي، كما يعمل عموما على حل الكثير من المشكلات الاجتماعية بتلك المناطق[2].

11- تعمل أيضا التنمية المستدامة للسياحة عن طريق المشاريع الاستثمارية على إعادة إحياء الثقافة والتقاليد، حيث بإمكان السياحة المستدامة تعزيز القدرة على الاحتفاظ بالثقافة والتقاليد التاريخية والعمل على نقلها للآخرين، كما تعتبر المساهمة في الحفاظ على الموارد الطبيعية وإدارتها بشكل مستدام إتاحة فرصة حماية الموروث المحلي، وإعادة إحياء الثقافات الأصلية والذي يتجلى من خلال إعادة تنظيم الفنون والحرف الثقافية،

من خصائص الاستثمار السياحي كذلك تشجيع المشاركة الاجتماعية، حيث تعمل السياحة على رفع الوعي المحلي بالقيمة المالية للمواقع الثقافية والطبيعية، ويعد إشراك المجتمعات المحلية في تنمية السياحة المحلية وتفعيلها شرط مهم من أجل تحقيق الاستخدام المستدام لأوجه التنوع البيولوجي والمحافظة عليه[3]،

---

[1] لخضر بن علية، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في علوم التسيير- تخصص الإدارة البيئية والسياحية- كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، ابراهيم سلطان شيبوط، السنة الجامعية 2017-2018، ص ص 81-82.

[2] مصطفى يوسف كافي، جلال بدر خضرة، ، مرجع سابق، ص 36-37

[3] لوصادي فاطمة الزهراء، الاستثمار السياحي كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة – دراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية والتجربة التونسية – مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية، ص177.

نشير في الاخير ومن الواقع المعاش، نلاحظ بأنه رغم المنافع العديدة التي تنتج عن الاستثمارات السياحية التي تؤهل المنطقة، وتجعل منها وجهة سياحية التي بدورها تعود بالنفع على المجتمع المحلي، إلا أنه إن لم يتم تحصين هذه المنطقة السياحية بضوابط وقواعد تفرض على السواح عند دخولهم المنطقة ضمن هذه الضوابط والأطر، فإنه يتم حتما قيام بعض السواح بسلوكيات قد تكون سليمة في ثقافاتهم إلا أنها ربما تكون غير سليمة ومخالفة لعادات وتقاليد وثقافة المجتمع المضيف، مما يحدث تهديدا حول هوية وثقافة المجتمع المضيف لاسيما لدى فئة الشباب الذي يساير ذلك التأثير ويضحى في طريق الانسلاخ عن عاداته وتقاليده.

ت- الاستثمارات السياحية استثمارات توفر الفوائد الاقتصادية للدولة.

من مميزات الاستثمارات السياحية المستدامة أيضا أنها توفر عوائد اقتصادية معتبرة للدولة، إذ يعتبر قطاع السياحية من القطاعات الاقتصادية الحيوية التي يعول عليها في تمويل الخزينة العمومية، من خلال مختلف المشاريع الاستثمارية في هذا المجال، وكذا تثمين الموارد السياحية المتاحة الذي يكون مرهونا بأسس ومبادئ التنمية السياحية المستدامة، لهذا حرص المشرع الجزائري أن تكون هذه الاستثمارات مطابقة لما تم تسطيره من شروط وأهداف لاستغلال هذه المتاحات والتي تبرز أساسا من خلال:

1- العناية بأسس التنمية السياحية المستدامة وقواعدها ومبادئها التي تراعي الاستغلال الامثل للموارد الطبيعية والثقافية لاحتياجات الاجيال الحالية ومراعاة حقوق الأجيال المستقبلية[1]، هذه التنمية هي نتيجة للتخطيط الرشيد واستثمار رؤوس الأموال في القطاع السياحي، كما أن هذه الاستثمارات السياحية التي تدفع التنمية السياحية المستدامة التي يترتب عليها ترويج للمنطقة وبالتالي جذب أكبر عدد من السواح، وبالتالي فإنها حتما تدفع بهم إلى زيادة متوسط الإنفاق اليومي للسائح، هذا الأخير الذي يلعب دورا هاما في تعظيم أو تقليل الناتج الاقتصادي من السياحة، إذ يتوقف هذا الإنفاق الخاص بالسائح على عاملين أساسيين هما: الأول يتعلق بالسائح نفسه، أما العامل الثاني يتعلق بمدى توافر مجالات الإنفاق التي تجذب هذا السائح، وبالتالي فإن نوعية الطلب تؤدي بالضرورة إلى تطوير المنتوج السياحي، لذلك نجد أن مختلف الدول تعمل إلى الرفع من مستوى إنفاق السائح

[1] مصطفى يوسف كافي، جلال بدر خضرة، مرجع سابق، ص ص36-38.

اليومي عبر التركيز على اجتذاب السائحين ذوي الدخول المرتفعة من خلال الاهتمام بكافة مجالات إنفاق السائحين من الإقامة ، المواصلات والإطعام، والعمل على إعداد مختلف المناطق السياحية و تهيئتها بمراكز البيع[1].

2 – من مميزات الاستثمارات السياحية أنها تساهم في زيادة الدخل الحكومي، حيث يمكن تصنيف عائدات القطاع السياحي بالنسبة للخزينة العمومية إلى فئتين: إما مساهمات مباشرة التي مصدرها مختلف الضرائب سواء على الدخل عن الوظائف المشغولة في قطاع السياحة، أو الضرائب الواردة على النشاطات التجارية السياحية وكذا الرسوم المحصلة من السائحين في صورة ضريبة بيئية، وإما تكون مساهمات غير مباشرة والتي يكون مصدرها مختلف الضرائب والرسوم على الخدمات والبضائع المقدمة للسواح على غرار الضرائب الواردة على الهدايا التذكارية[2]. لذا فإن للسياحة مساهمة فعالة في الناتج المحلي الإجمالي، وتوفير العمالة الأجنبية وزيادة مدخرات الحكومة بتحسين ميزان المدفوعات[3].

3– يوفر الاستثمار السياحي العديد من فرص الشغل الدائمة والموسمية، فالنشاط السياحي يمكنه خلق فرص عمل ليس فقط في أنشطة القطاع السياحي، بل أيضا في بقية أنشطة مختلف القطاعات غير السياحية، إلا أن القطاع السياحي يعتبر أحد الأنشطة الرئيسة التي تساهم في رفع معدل النمو الاقتصادي، ومن ثمة الزيادة في الدخل القومي.

4– المساهمة في زيادة الناتج المحلي الإجمالي، فالسياحة تعتبر وعاء ضريبي هام حيث يؤدي نمو القطاع السياحي إلى زيادة إيرادات الدولة، من خلال الضرائب المفروضة على الأرباح التي يحققها العاملين في مختلف المهن والصناعات المتصلة بصناعة السياحة.

5– المساهمة في الحد من نسبة البطالة وزيادة حجم العمالة، إذ يلعب النشاط السياحي دورا هاما في زيادة وتنوع فرص العمل في الدول المضيفة [4].

---

[1] صالح السعيد، عبدلي هالة، مرجع سابق، ص260.

[2] لوصادي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص176.

[3] عبد السلام بلبالي، أسماء بللعما وحسين بن العارية، واقع السياحة الداخلية في الجزائر ومتطلبات تحقيق تنمية سياحية مستدامة، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد درايا أدرار، المجلد 17، العدد: 03، ديسمبر 2018، ص 336.

[4] محمود إبراهيم ملحم، دور السياحة المستدامة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، بحث مقدم في المؤتمر العلمي التنموي الثاني الدولي المشترك، بعنوان: السياحة والتنمية: الواقع والتحديات والذي تنظمه جامعة القدس، وجامعة القدس المفتوحة، ومحافظة الخليل خلال الفترة: 23–25 أفريل2018م، في مقر محافظة الخليل، ص12.

المبحث الثاني

مجالات الاستثمار في العقار السياحي الاقتصادي المستدام

مجالات الاستثمار في العقار الاقتصادي السياحي كثيرة ومتنوعة، وهي تهدف في المقام الأول إلى تنمية السياحة بالبلد المضيف، وتوفير أحسن ظروف الإقامة وأفضل عروض الخدمات للسائحين، وفي الوقت ذاته تعمل على تعزز البنية التحتية والمنشآت الأساسية وتفتح من مناصب الشغل وامتصاص البطالة، وهي تدور بالخصوص بين الاستثمارات الواردة على العقار السياحي من تشييد هياكل الإقامة والإيواء التي تهدف إلى الرفع من القدرة الاستيعابية للمنطقة المضيفة، ومختلف الخدمات المتصلة بتنقلات ومزارات السائحين، وبين الاستثمارات الخاصة بالمنشآت السياحية وهياكل المحطات المعدنية الحموية أو المعالجة بمياه البحر، والذي يشهد اقبالا لا نظير له، إضافة لذلك فإنه توجد من الاستثمارات السياحية الضرورية لقيام السياحة بكل منطقة مضيفة، وهي الاستثمار في نشاط الإطعام السياحي[1]، هذا النشاط لا يقل أهمية عن غيره من الاستثمارات السياحية [2]، مجال الاستثمار السياحي وهما تباعاً الاستثمار السياحي المستدام في هياكل الفندقة والذي سنتناوله في المطلب الأول، يلي ذلك الاستثمار الخاص بمنشآت المحطات الحموية والعلاجية في المطلب الثاني:

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 19-151، المؤرخ في 29 أفريل 2019، يتضمن تعريف نشاط الإطعام السياحي وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد: 31، بتاريخ: 12 ماي لسنة 2019. حيث تنص المادة الثانية منه على أنه:" تعد مطاعم سياحية، المطاعم التي تتوفر على معدات وتجهيزات تتوافق مع مستوى معين من الراحة والخدمة المخصصة لتقديم وجبات على اختلاف أنواعها للزبائن، مرفوقة بتنشيط أو بدونه".

[2] رضا سيف الدين جلول، إدارة المنشآت السياحية والفندقية- دراسة مقارنة بين تونس والجزائر، أطروحة دكتوراه الطور الثالث LMD في العلوم السياسية تخصص: الادارة العامة، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة، السنة الجامعية 2019-2020، ص59 .

حيث يعتبر المطعم " تلك الأمكنة المهيأة والمعدة لتحضير وتقديم الطعام للزبائن خارج مكان سكناهم لأسباب عديدة منها الراحة والإستجمام، أو لإقامة الحفلات والمناسبات لقاء ثمن معين يحدد مسبقا ويتناسب المكان مع نوع الخدمة ودرجة وطبيعة المطعم "

المطلب الأول

الإستثمار السياحي المستدام في هياكل الفندقة

نظرا للموقع الاستراتيجي الذي توجد فيه الجزائر، لاسيما ما تتميز به مساحة شاسعة متنوعة التضاريس والمناخ، بالإضافة إلى الرصيد الثقافي المتنوع والذي يرجع إلى العصر القديم، فإن كل هذه الصفات جعلت منها قبلة للسياح من مختلف الأقطار والجنسيات والذي يختلف الهدف من زيارتهم لبلدنا، منهم من يكون غرضه للأعمال والمؤتمرات، وآخرون غرضهم ديني، أو رياضي، أو للراحة واستجمام وغيرهه، حيث نجد منهم المغتربين الذين يشهد موسم الاصطياف توافدهم على مختلف الشواطئ الوطنية بهدف الإستجمام والسباحة، والذين يمثلون النسبة الكبيرة من عدد الزوار من خارج الحدود الذين يعبرون مختلف الموانئ الجزائرية (برية، بحرية، جوية)، حسب الإحصائيات المدلى بها من طرف وزارة السياحة والصناعات التقليدية على مستوى الموقع الإلكتروني الرسمي لها، لهذا فإن استقبال هذا العدد الكبير من السواح يتطلب توفير طاقة استيعاب موازية لهؤلاء الوافدين، فكان الاستثمار السياحي في مجال مؤسسات الفندقة مطلبا ضروريا للتماشي مع هكذا ظرف، وإلى جانب هذه المنشآت توجد المؤسسات الحموية والمعالجة بمياه البحر التي كثر عليها الطلب وباتت مقصدا لكل الفئات.

على هذا الأساس تتضح لنا أهمية مؤسسات الإيواء بالنسبة لاستيعاب هؤلاء الوافدين، وعليه سنتطرق في هذا المطلب بداية لحوصلة تدفق السواح عبر الحدود الجزائرية خلال سنة 2024، وذلك في الفرع الأول، ثم نتناول في الفرع الثاني الاستثمار السياحي في المؤسسات الفندقية، وأخيرا الفرع الثالث نوضح فيه بالدراسة المخططات الفندقية كمشاريع سياحية وما تتطلبه من إجراءات قانونية، كل ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: حوصلة تدفق السواح عبر الحدود الجزائرية

تعتبر هياكل الفندقة من أبرز أوجه الاستثمار السياحي الوارد على العقار السياحي، أين تكون خدمات الإقامة والخدمات المرافقة لها أهم ما يبحث فيه السائح قبل زيارته المنطقة السياحية المرغوب زيارتها، حيث يقضي السواح أكبر وقت بالفنادق، ويقومون بالإنفاق ما يقارب 40% من المبالغ المخصصة لرحلتهم السياحية على الإقامة والخدمات التابعة لها، وهذا النوع من الاستثمار يشمل كل من الهياكل الفندقية، خدمات النقل السياحي، مراكز الترفيه، مراكز الاستعلامات والاتصالات [1].

فالسياحة لم تعد مجرد نشاط ترفيهي وتسلية للإنسان، بل تعتبر صناعة لها أبعادها وأهدافها[2]، والتي باتت تعتبر نشاطا محركا لعدد هائل من الناس بين العديد من الدول والمناطق على مدار السنة ولأغراض سياحية متعددة.

لهذا فقد شهدت الجزائر خلال سنة 2023 أكبر تدفق للسواح من الخارج، حيث توافد أكثر من ثلاث ملايين سائح نحو الجزائر، والذي يعتبر سابقة في تاريخ السياحة الجزائرية وفي آخر احصائيات لسنة 2024 استقبلت الجزائر3.548.405 سائح قام بعبور الحدود الجزائرية، مسجلين معدل نمو قدره 7,77 % مقارنة بالسنة الماضية في نفس الفترة والملاحظ هيمنة السواح الأجانب الذين بلغ عددهم 2.454.706 سائح فيما بلغ عدد السواح الجزائريين المقيمين بالخارج 1.039.699 سائح، كما أنه سُجل أن أغلبية الوافدين كان الغرض من زيارتهم للجزائر الراحة والاستجمام بنسبة 99.22%، ثم تليهم زيارة الأعمال بنسبة 0.67%، ثم زيارة بهدف المهام بنسبة أقل تقدر بـ 0.10%، كما يحتل السواح الأجانب ما نسبته 69,18 % من إجمالي السياح الوافدين لسنة 2024 بعدد مقدر بـ 706 454 2 سائح، كما يلاحظ أن أغلبهم قد توافدوا من تونس بعدد يمثل 000 038 2 سائح وبنسبة 83,02% من إجمالي السياح الأجانب، ومن فرنسا بعدد يمثل 858 874 سائح وبنسبة 05,08% من إجمالي السياح الأجانب، وبالنسبة لمؤسسات الفندقية

---

[1] مهمل عادل أمين، دور الاستثمار السياحي الفندقي في التنمية الاقتصادية بالجزائر، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، جامعة المسيلة، المجلد 3، العدد: 02، لسنة 2019، ص38.

[2] شريفة بنت هيازع عبدالله البارقي، السلوكيات الترويحية للسياح القادمين من منطقة عسير إلى محافظة جدة، رسالة الماجستير في الآداب والعلوم الإنسانية (الجغرافيا)، كلية الآداب والعلوم الإنسانية جامعة الملك عبدالعزيز جدة – المملكة العربية السعودية، جمادى الآخرة 1432 هـ – مايو 2011 م، ص25.

المخصصة الإيواء هؤلاء الوافدين، فقد تم تعزيز الحظيرة الفندقية بـ 47 مؤسسة لسنة 2024، والتي قامت بإتاحة قدرة استيعابية مقدرة بـ 4.687 سرير، وعليه فقد أضحت الحضيرة الفندقية الإجمالية لنفس السنة تقدر بـ 1423 مؤسسة فندقية، ذات قدرة استيعابية مقدرة بـ 139.963 سريرا[1].

من خلال هذه الإحصائيات وما يمثله عدد السواح الوافدين إلى الجزائر كوجهة سياحية سواء بهدف الراحة والاستجمام أو الأعمال أو غيرها من المقاصد التي تزخر بها الجزائر، تبرز مدى أهمية خدمة الإيواء وما تمثله المؤسسات الفندقية في استقبال هذه الوفود السياحية، وعليه فإنه من الضرورة بما كان مضاعفة الجهود بتسريع وتيرة إنجاز وتشييد هياكل ومنشآت الإيواء بمختلف أصنافها من فنادق، موتيلات، منتجعات، مخيمات السياحية، مركبات سياحية، وشقق الفنادق أو الإقامات الفندقية قصد مواكبة هذا الإقبال وتلبية كل الطلبات الخاصة بالإيواء عبر قنوات الاستثمار السياحي الخاص بالفندقة.

الفرع الثاني: الاستثمار السياحي في المؤسسات الفندقية

يعتبر الاستثمار السياحي في هياكل ومؤسسات الإقامة غاية في الأهمية للرفع من قدرة استيعاب عدد السواح، وفي القانون الجزائري فإنه يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي مقيم أو غير مقيم، يمتلك أرضًا(ملكية خاصة أو مرخصة)، الحصول على موافقة الهيئات المختصة التابعة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية من أجل الاستثمار في الميدان السياحي وذلك من خلال انجاز وتشييد المنشاة السياحية كالفنادق[2]، ويعتبر الاستثمار السياحي المستدام في الفندقة من أكثر الاستثمارات الرائجة في هذا المجال، خاصة أن السائحين يحتاجون إلى مجموعة واسعة من السلع والخدمات من أجل السفر، ويحتاج معظم السائحين خلال عملية السياحة إلى خمسة عناصر على الأقل من وكلاء السفر، النقل، الإقامة، التموين، وخدمات الترفيه[3].

---

(1) https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 30 نوفمبر 2025

(2) مزواغي جيلالي، تقييم الاستثمار السياحي في الجزائر من خلال تنافسية القطاع في منطقة شمال إفريقيا، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد02، العدد: 01، جانفي 2020، ص532.

(3) for a living planet, Towards sustainable tourism investment, op.cit.
تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2025/01/25.

وتعتبر الفنادق قديمة المنشأ، إذ تطورت عبر الزمن لترقى على ماهي عليه الآن، وعليه ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف الفندق، ثم أنواع المؤسسات الفندقية، وكذا تصنيف المؤسسات الفندقية حسب النوع والرتب المصنفة فيها، ثم حصيلة المشاريع الفندقية بالجزائر.

أولا: تعريف الفنادق

وردت عدة تعاريف مختلفة لكلمة فندق، كما تعتبر كلمة فندق كلمة غير عربية وهي دخيلة على اللغة العربية، إذ يرجعها بعض الكتاب للأصل اليوناني لكلمة Pandokia، والتي تعني النزل في اللغة الإغريقية القديمة، حيث تم تحريف بسيط للحرف الأول منها "P" وتحويله للحرف"F"، فصارت الكلمة Fandokia[1]، وبهذا أخذت كلمة فندق مكانها في اللغة العربية، أما في اللغة الفرنسية فإن مصدر كلمة فندق هو Hôtel، وتعني المنزل الكبير[2] وقد كان لظهور هذه الكلمة في اللغة الفرنسية في نهاية القرن الثاني عشر، أي في عام 1180، في بداية عهد فيليب أوغست، بصيغة "نزل" للدلالة على منزل يعتمد على دير[3] يسكن فيه المسافرون والحجاج الفقراء، حيث يعرف الفندق في قاموس الأكاديمية الفرنسية في طبعته عام 1832 بأنه:" دار يسكن فيها المسافرون وعابرون السبيل ويطعمونهم من أموالهم "[4]، من التعاريف أيضا الخاصة بالفندق بأنه:" ذلك المكان الذي يحصل فيه المقيم او السائح او العميل على جميع الخدمات التي بإمكانه الحصول عليها في منزله ولكن نظير اجر متفق عليه مسبقا"[5]، وبالرجوع للتعريفات الواردة في الاستثمار السياحي فهو:" كل إقامة لمنشآت سياحية، وفق القواعد المتعلقة بالفندقة وأسس الاستثمار بشكله العام، والتي

---

(1) رضا سيف الدين جلول، مرجع سابق، ص11 .

(2) Alberta TAHIRI, Idriz KOVAÇI, Bislim LEKIQI, Aziz REXHEPI, Tourism and Hotel Industry: Definition, Concepts and Development – The Case of Kosovo, Quality -Access to Success (2021), Vol.22, No.182, p110.

(3) والدير مكان منعزل عن البلدات والمدن وهي عادةً أماكن معدة للسكن والعبادة والعمل والتعلم يعيش فيه جماعة من الأفراد المكرسين حياتهم الدينية للعبادة والصلاة

(4) Brice Duthion, Frédéric Dimanche, Les enjeux humains de l'hospitalité, magasinez Hôtellerie et hébergement, 1re édition, Bibliothèque nationale, Paris: décembre 2012, p12.

(5) شاهد إلياس، دفرور عبد النعيم، مرجع سابق، ص32.

تقام داخل مناطق التوسع السياحي وتعتمد بشكل أساسي على العقار السياحي المهيأ لإنجاز هذه البرامج المحددة في مخطط التهيئة السياحية" [1]،

على هذا المنوال قام المشرع الجزائري بدوره بإعطاء تعريف للمؤسسات الفندقية في الفقرة الثانية للمادة 4 من القانون رقم: 99-01، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة[2] بأنها:" كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها"، كما قام أيضا في مرحلة لاحقة بإعادة صياغة تعريف مختلف للمؤسسة الفندقية وذلك بإضفاء الطابع التجاري على المؤسسة الفندقية باستبعاد بعض المؤسسات التي كانت قائمة في ظل هذا القانون والتي نذكر منها دور الشباب، على اعتبار أنها مؤسسات تقوم باستقبال الزبائن وإيوائهم وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19-158، المتضمن تعريف المؤسسات الفندقية وتحديد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها، الذي يعرف المؤسسة الفندقية بموجب المادة الثانية منه على أنه:" يقصد بمؤسسة فندقية، في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها[3].

كما يمكن أن تزود المؤسسة الفندقية، بالنظر إلى نوعها ومكان وجودها، بمرافق تقدم خدمات الإطعام والتسلية والتنزه والتنشيط والتداوي والرفاهية والراحة والرياضة والمؤتمرات والمجمع البحري (المارينا) وميناء النزهة وجميع الأنشطة الأخرى المتعلقة بالسياحة ".

ما يلاحظ على النص الأخير أن المشرع لم يقم بحصر قائمة المرافق التي يمكن أن تزود بها المؤسسة الفندقية، حيث ترك هذا المجال إلى نوع هذه الأخيرة والتي تختلف وفق التقسيم الذي سنراه لاحقا، كما يكون أيضا بحسب مكان تواجد هذه المؤسسة التي تختلف

---

[1] سعيداني رشيد، مرجع سابق، ص7.

[2] المادة الرابعة من قانون رقم: 99-01 مؤرّخ في: 06 يناير سنة 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد: 02، لسنة 1999.

[3] المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 ، المؤرخ في: 30 أفريل 2019، المتضمن تعريف المؤسسات الفندقية وتحديد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها، الجريدة الرسمية العدد: 33، بتاريخ: 19 ماي لسنة 2019.

من المدينة إلى الساحل البحري، وإلى المناطق الجبلية وكذا الصحراوية، فكل نوع منها يتطلب مرافق خاصة تتناسب معها.

ثانيا: أنواع المؤسسات الفندقية

تتخذ المؤسسات الفندقية عدة أشكال، فنجد منها فئة الفنادق بمختلف تصنيفاتها، وهي كالاتي:

الفنادق بمختلف أنواعها، الموتيلات كفنادق مخصصة للمسافرين والتي تكون على حواف الطرق السريعة، المنتجعات كمناطق اقامة ذات جودة عالية، المخيمات التي تعد من الانواع القديمة للإقامة، بيوت الشباب المعدة لإقامة الشباب ذات الخدمة البسيطة والأسعار المقبولة، الايواء الخاص المتمثل في قيام الافراد بإعداد غرف خالية في منازلهم ويتم تأجيرها للسياح في المواسم السياحية [1].

أما بالنسبة لأنواع الفنادق المعتمدة بالجزائر، فقد قام المشرع الجزائري من خلال المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 المذكور أعلاه، بحصر واعتماد خمسة أنواع للمؤسسات الفندقية تتمثل في كل من: الفئة الأولى تشمل الفنادق بمختلف تصنيفاتها، والفئة الثانية تتمثل في المركبات السياحية أو قرى العطل، أما الفئة الثالثة فهي تشمل شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية، بينما الفئة الرابعة تتمثل في الموتيلات أو نزل الطريق، وأخير الفئة الخامسة التي تشمل المخيمات السياحية[2]

ما نلاحظه من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 المذكور أعلاه أن المشرع قد أدلى بالطبيعة التجارية للمؤسسة الفندقية، وهذا خلافا لما كان عليه الحال في المرسوم التنفيذي رقم: 2000-46، الذي اعتبر المؤسسة الفندقية كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا وفق ما ورد في المادة الثانية منه [3].

---

[1] شاهد إلياس، دفرور عبد النعيم، مرجع سابق، ص32.

[2] المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158، مصدر سابق.

[3] والتي التي تنص على أنه:" المؤسسات الفندقية كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا. ويعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل لهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة بها ..." المرسوم التنفيذي رقم: 2000-46 ، المؤرخ في: 01 مارس 2000، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفيات استغلالها ، الجريدة الرسمية العدد: 10، لسنة 2000.

ما يلاحظ كذلك أن المشرع إما أن يكون قد وقع في سهو عندما قام بحصر المؤسسة الفندقية في كل مؤسسة ذات طابع تجاري، مما ينجر عليه استثناء بعض المؤسسات التي تقوم باستقبال الزبائن، وتوفر لهم خدمات الإقامة على غرار بيوت الشباب التي تعتبر خارج نطاق المؤسسات الفندقية، وإنما تخضع إداريا لقطاع الشباب والرياضة، وبهذا فهي لا تخضع لشروط إنشاء واستغلال المؤسسة الفندقية، وبالتالي لا تخضع لإجراء التفتيش والرقابة من طرف المصالح المختصة المكلفة بالسياحة.

ونفس الشيء ينطبق أيضا على المراقد كمؤسسة مستقبلة للجمهور تقدم خدمة المبيت والإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة بها، والتي تخضع لمصالح مديرية التجارة والمقننة برمز النشاط رقم: 601110[1]، وبذلك فهي تعتبر نشاط تجاري مستقل عن الإدارة المكلفة بالسياحة، وهي لا تخضع لشروط إنشاء واستغلال المؤسسة الفندقية، لعدم استجابة المراقد لمعايير تصنيف الفنادق وفق المرسوم الجديد رقم: 19-158[2]، والذي نجد منه اشتراط وجود الحمام في كل غرفة بالفندق، وهو ما لا نجده في المراقد، بالإضافة إلى خدمة الغرف التي لا نجدها أيضا في المراقد، حيث تعتبر خدمة الإقامة بالنوعين السالفين بسيطة وغير متطلبة ولا ترقى لخدمات المؤسسة الفندقية، وهما موجهتان لفئة معينة من الزبائن لانخفاض تكاليف المبيت بهما وغير متطلبة.

بالإظافة لصيغ الإيواء السياحي السالف ذكرها يوجد نوع آخر يتمثل في الإيواء السياحي لدى الساكن، والتي تشهد اقبالا واسعة من شريحة السواح، فصيغة الإقامة لدى الساكن كصيغة للإيواء السياحي نص عليها المنشور الوزاري المشترك رقم01 المؤرخ في 16 جوان سنة 2012، الملغى، بموجب التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 ماي 2026، المتعلقة بالإيواء السياحي لدى الساكن، والتي سنتطرق للأحكام القانونية والتنظيمية المنظمة لها لاحقا [3].

---

[1] مدونة التسميات للأنشطة الإقتصادية، على الرابط: https://conformepro.dz/

اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/13.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 19-158 ، مصدر سابق.

[3] تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في: 20 ماي 2026، المتعلقة بالإيواء السياحي لدى الساكن، الملغاة للمنشور الوزاري المشترك رقم:01 المؤرخ في: 16 جوان سنة 2012، المتعلق بالإقامة لدى الساكن كصيغة للإيواء السياحي، وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

ثالثا: تصنيف المؤسسات الفندقية حسب النوع والرتب المصنفة فيها

من أجل الرفع من نوعية الخدمة المقدمة للزبائن والرقي بها لاستمالة وجذب الزبائن إليها، فإنه يتم تصنيف المؤسسات الفندقية وفق نوع المؤسسة الفندقية وكذا جودة الخدمة المقدمة من طرفها، والذي يكون وفق الترتيب التالي:

أ- الفنادق

تحتل الفنادق الترتيب الأول كمؤسسة ايواء فندقية، وقد عرفت المادة الرابعة من المرسوم: 19-158 الفندق بأنه:" الفندق مؤسسة توفّر، للتأجير، وحدات للإيواء، في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء، تقع في مبنى و/ أوفي هياكل أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط، وترتب الفنادق في خمسة أصناف:

الصنف الأول: 5 نجوم،

الصنف الثاني: 4 نجوم،

الصنف الثالث: 3 نجوم،

الصنف الرابع: نجمتان،

الصنف الخامس: نجمة واحدة"[1].

الجدير بالذكر أنه في هذا النوع من المؤسسات الفندقية قام المشرع بتعديل جديد من حيث تصنيفها، والذي نص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19-158، حيث بمقتضاه قام بحذف الصنف السادس المتمثل في صنف بدون نجمة، الذي كان معتمدا سابقا في ظل المرسوم التنفيذي السابق رقم: 2000-158، فاكتفى في تصنيف المؤسسة الفندقية باعتماد خمسة تصنيفات فقط أدناها الصنف الخامس بنجمة واحدة.

أيضا قام القانون الجديد للتصنيف بإلغاء شرط توفر حانة بالفندق بالنسبة لطلب التصنيف في النجمة الرابعة والخامسة، وفقا لما كان سائدا في الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم: 2000-130، المؤرخ في: 11 جوان 2000، الذي يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك[2]، حيث تم الإلغاء الكلي لشرط الحانة لكل أنواع

---

[1] المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158، مصدر سابق.

[2] ملحق خاص بالمرسوم التنفيذي رقم: 2000-130 المؤرخ في: 11 جوان 2000، الذي يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، الجريدة الرسمية، العدد: 35، بتاريخ: 18 جوان لسنة 2000.

التصنيف، ويبقى استغلال الحانة بالفندق متوقف على تقديم طلب من صاحب الفندق من أجل الحصول على رخصة التي هي من اختصاص الوالي المختص إقليميا.

أما عن الوضعية العامة لحظيرة المؤسسات الفندقية من حيث قدرة الايواء حسب فئة التصنيف لسنة 2024، فهي تضم 26 فندقا من صنف 5 نجوم، مع 91 فندقا من صنف 4 نجوم، بالإضافة إلى 140 فندقا من صنف 3 نجوم، أيضا تضم 134 فندقا من صنف نجمتان، و200 فندقا من صنف نجمة واحدة، وبالإضافة لهذه الفئة المصنفة فإنه تضم هذه الحضيرة الفندقية أيضا 118 فندقا غير مصنف[1]، والتي تعتبر في طريق التصنيف وفقا لمتطلبات المرسوم التنفيذي السالف رقم: 19-158.

ب-المركبات السياحية أو قرى العطل

المركب السياحي أو قرى العطل كما عرفتها المادة الخامسة من نفس المرسوم هي:" مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء، منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجموعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات.

كما توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه.

ترتب المركبات السياحية أو قرى العطل في ثلاثة أصناف:

- الصنف الأول:3 نجوم،
- الصنف الثاني: نجمتان،
- الصنف الثالث: نجمة واحدة"[2]. ".

من خلال نص هذه المادة فإن المشرع الجزائري قام بتسهيل اجراء تصنيف المركب السياحي أو قرى العطل وهذا مقارنة بالفنادق، وذلك باقتصار التصنيف فيها على ثلاثة أصناف فقط، والتي يعتبر أيضا قليل بالنسبة للفنادق، وهي تضم 8 قرى عطل ذات التصنيف ثلاثة نجوم، مع 5 قرى عطل ذات تصنيف نجمتان، بالإضافة إلى 8 قرى عطل ذات تصنيف نجمة واحدة[3].

---

(1) https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 30 نوفمبر 2025

(2) المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158، مصدر سابق.

(3) https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 30 نوفمبر 2025

ت- شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية

شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية حسب ما عرفتها المادة السادسة من ذات المرسوم هي:" مؤسسة توفر، للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة، ومجهزة بمطبخ.

كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه.

ترتب شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية في ثلاثة أصناف:

الصنف الأول: 3 نجوم،

الصنف الثاني: نجمتان،

الصنف الثالث: نجمة واحدة"[1]."

شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية هي عبارة عن وحدات سكنية مجهزة ومؤثثة بالكامل من غرفة النوم، الحمام، المطبخ، وغرفة معيشة، كما توفر إقامة طويلة أو قصيرة للزبون بالإضافة إلى تقديمها بعض الخدمات الخاصة بالفنادق كخدمة الإطعام والتنظيف، وهي مناسبة للعائلات والإقامة الجماعية، كما قام المشرع الجزائري أيضا بإخضاعها لاجراء التصنيف، حيث يكون التصنيف فيها على ثلاثة أصناف فقط، وهي تضم 7 شقق فندقية وإقامة سياحية ذات التصنيف ثلاثة نجوم، مع 12 شقق فندقية وإقامة سياحية ذات تصنيف نجمتان، بالإضافة إلى 15 شقق فندقية وإقامة سياحية ذات تصنيف نجمة واحدة[2].

ث- الموتيلات أو نزل الطريق

الموتيلات أو نزل الطريق وفق ما عرفتها المادة السابعة من نفس المرسوم هي:" مؤسسة تقع بالقرب من محور طريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة.

كما يمكن أن يوفر خدمات الإطعام والتنشيط.

يرتّب الموتيل أو نزل الطريق في ثلاثة (3) أصناف:

الصنف الأول: 3 نجوم،

---

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158، مصدر نفسه.

[2] https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 30 نوفمبر 2025

الصنف الثاني: نجمتان،

الصنف الثالث : نجمة واحدة"[1].

لقد كان لأثر التنمية والاستثمار في المنشآت القاعدية الخاصة بالبنى التحتية، القيام بشق العديد من شبكات الطرق لاسيما منها الطرق السريعة على غرار الطريق السيار شرق غرب، والطريق السيار شمال جنوب، لهذا كان للمشرع نظرة استشرافية بتنظيم المؤسسة الفندقية الملائمة لإيواء مستعملي هاته الطرقات، وبالنسبة لتصميم هذا النوع من الفنادق فهي عادة ما تكون عبارة عن مباني منخفضة في شكل طابق أو طابقين، تطل غرفها على مواقف السيارات.

حيث يكون التصنيف فيها على ثلاثة أصناف فقط، وهي تضم 1 موتيل نزل طريق يحمل التصنيف ثلاثة نجوم، مع 9 موتيل نزل طريق يحمل تصنيف نجمتان، بالإضافة إلى 23 موتيل نزل طريق يحمل تصنيف نجمة واحدة[2].

ج- المخيمات السياحية

المخيم السياحي حسب ما عرفته المادة الثامنة من نفس المرسوم هو:" مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهيأة ومغلقة ومحروسة، توفر، للتأجير، شاليهات أو بنغالوهات على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخييم، وتضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم.

كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم، ثابتة أو متنقلة.

وينبغي أن يشمل خدمات صحية وإطعام جماعي.

ترتب المخيمات السياحية في ثلاثة (3) أصناف:

- الصنف الأول: 3 نجوم،
- الصنف الثاني: نجمتان،
- الصنف الثالث: نجمة واحدة"[3].

---

[1] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 ، مصدر نفسه.

[2] https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 30 نوفمبر 2025

[3] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 ، مصدر نفسه.

كما يمنع أيضا إقامة المخيمات في بعض الأماكن ذات طبيعة خاصة على غرار شواطئ البحر، جوانب الطرق العمومية، في محيط يبعد بأقل من 500م من موقع أثر تاريخي مصنف أو غير مصنف، أيضا ضمن الأماكن التي قد تمس بأمن الأشخاص أو يمكن أن تلحق ضررا بالبيئة [1].

رابعا: حصيلة المشاريع الفندقية بالجزائر

شهدت الجزائر بعد الاستقلال قفزة نوعية من حيث القدرة الاستيعابية الفندقية بالنظر لما ورثته عن المستعمر من حصيلة فندقية ذات قدرة استيعابية مقدرة بـ 9225 سرير، هذه الأخيرة نلاحظ أنها تطورت في سنة 1985 لتبلغ حوالي39 213 سرير، بينما في سنة 2024 فقد بلغت هذه الحضيرة 1423 مؤسسة بطاقة استيعابية إجمالية مقدرة بـ 963 139 سريرًا، وبالنسبة لوضعية الاستثمار السياحي في مجال المؤسسات الفندقية، قد بلغ عدد هذه المشاريع عند سنة 2024 ما يقارب 2143 مشروعا، حيث تتوزع هذه الأخيرة بين المشاريع في طور الإنجاز، والمشاريع المتوقفة، ومنها ما هي غير منطلقة بعد، ومنها ما قد تم إنجازها، وتمثل هذه المشاريع في مجملها قدرة استيعابية تقدر حوالي894 324 سريرا، والتي يتوقع أن تقوم باستحداث حوالي 276 129 منصب شغل، وبتكلفة إنجاز مقدرة بـ 1545,922 مليار دج، فبالنسبة للمشاريع المنجزة فهي تقدر بـ 87 مشروعا، بقدرة استيعابية تقدر بـ 825 5 سرير، التي توفر بدورها حوالي 403 2 منصب شغل، وبتكلفة انجاز تقدر بـ 15,012 مليار دج[2].

كما تم تسجيل عدة مشاريع سياحية بالشراكة مع أجانب خلال السنوات الأخيرة، والتي نذكر منها: الشركات الإماراتية، الصينية، السعودية، القطرية، والسورية، وتتوزع هذه المشاريع عبر عدة ولايات من الوطن التي نذكر منها: "مشروع ايميرال" وهو شركة جزائرية إماراتية بمنطقة موريتي بولاية الجزائر، أيضا مشروع "ترست" وهو عبارة عن مشروع يجمع ثلاث شركاء يضم كل من الشراكة جزائرية، اردنية و قطرية، بمنطقة بباب الزوار بنفس الولاية، وننوه أن جزء من هذا المشروع قد دخل حيز الاستغلال، كما نذكر أيضا مشروع "ش

---

[1] تيخمارين حليمة، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالة السياحة والأسفار في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست، المجلد: 07 العدد: 05 السنة 2018، ص56.

[2] https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 29 أكتوبر2025

ذ م م تراك لان"، وهو شراكة جزائرية صينية، ومشروع "ش ذ م م صابيا" وهو شراكة جزائرية قطرية بمنطقة بلوزداد ولاية الجزائر، كما لدينا مشروع "ش ذ أ سياحة" كشراكة جزائرية سعودية بمنطقة بن مهيدي بولاية سكيكدة، أيضا من الشراكات السياحية الأجنبية مشروع "ق ش ذ أ سيتي مول أزيكوم"، كشراكة جزائرية سعودية بعين سمارة ولاية قسنطينة[1].

من خلال تمعننا لهذه الإحصائيات نلاحظ قلة اقبال المستثمرين على الإستثمار السياحي، فنجد أن عدد المشاريع المنجزة جد ضئيل مقارنة بعدد المشاريع المقترحة، مما يحيلنا إلى التساؤل عن سبب تأخر انجاز هذه الهياكل، والتي نرجح بأن في أغلب الحالات تكون إما لأسباب مادية متعلقة بالعقار السياحي الذي تعتريه الكثير من الإجراءات التي تؤخر من منحه للمستثمر نظرا لعدم التصريح بالمناطق السياحية وعدم اتمام عملية التهيئة التي ترجع لسبب عدم اتمام اعداد الدراسة الخاصة بها أو الأشغال ، كما قد تكون لأسباب متعلقة بالموارد المالية كصعوبة الحصول على التموين من المؤسسات المالية وغيرها.

وفي آخر احصائيات لوزارة السياحة والصناعة التقليدية حول المشاريع السياحية المعتمدة لسنة 2024، فقد تم تسجيل 70 مشروعًا سياحيا جديدا لهذه السنة، وبذلك فإنه يصل العدد الإجمالي للمشاريع المسجلة إلى2.143 مشروعا سياحيا، أيضا فإنه من المتوقع أن توفر هذه المشاريع 255.850 سريرًا و 101.74 منصب شغل في القطاع السياحي[2].

خامسا: صيغة ونشاط الإيواء السياحي لدى الساكن.

بالإضافة للأصناف السالف ذكرها لمؤسسات الإيواء واستقبال السواح، توجد صيغة أخرى تتمثل في الإيواء السياحي لدى الساكن التي نصت عليها التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 ماي 2026 [3]، حيث تتضمن هذه التعليمة تحديد الشروط والضوابط المنظمة لاستغلال المساكن في اطار نشاط الإيواء السياحي لدى الساكن إلى جانب بيان

---

[1] إحصائيات عن مديرية الإستثمار السياحي، وزارة السياحة والصناعة التقليدية، 119 شارع ديدوش مراد، الجزائر العاصمة.

[2] وزراة السياحة والصناعة التقليدية، مديرية المنظومات الإعلامية والإحصائيات، المديرية الفرعية للإحصائيات، جدول القيادة لقطاع السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2024، ص1، على الرابط: https://www.mta.gov.dz ، اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/26.

[3] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 ماي 2026، المتعلقة بالإيواء السياحي لدى الساكن، وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

الإجراءات المتعلقة بالحصول على التصريح اللازم لممارسة هذا النشاط، كما تمكن السلطات العمومية من متابعة هذا النمط من الإيواء السياحي عبر مختلف ولايات الوطن، فضلا عن ضبط وجمع المعطيات الإحصائية الخاصة بالعرض السياحي خارج مؤسسات الإيواء الفندقي، ويسهم ذلك في توفير مؤشرات دقيقة وموثوقة تدعم عمليات التخطيط والتسيير وتعزز فعالية السياسات العمومية الرامية إلى تطوير القطاع السياحي.

- تعريف الإيواء السياحي لدى الساكن

يقصد به قيام مالك مسكن بوضع كل أو جزء من مسكن مفروش تحت تصرف شخص أو عدة أشخاص بصفة مؤقتة، مع تقديم خدمات أو من دونها مع إحترام الشروط التالية:

- شروط ممارسة الإيواء السياحي لدى الساكن:

يشترط لممارسة نشاط الإيواء السياحي لدى الساكن توفر جملة من الشروط القانونية والتنظيمية تتمثل فيما يأتي:

- أن يكون المسكن محل الإستغلال منزلا فرديا أو شقة تقع ضمن بناية سكنية جماعية أو شبه جماعية، مع استثناء المرائب والسقائف والبنايات غير مكتملة الأشغال من نطاق هذا النشاط.

- أن يقتصر الإيواء على إقامة السائح لمدة مؤقتة، بما ينسجم مع الطبيعة السياحية للخدمة، ودون أن يترتب على ذلك تحويل الإقامة إلى إقامة دائمة.

- أن يستوفي المسكن الحد الأدنى من متطلبات الإيواء اللائقة، ولاسيما ما يتعلق بتوفير التجهيزات الأساسية والإلتزام بمعايير السلامة والنظافة والصحة بما يضمن توفير ظروف إقامة مناسبة وآمنة للزوار [1].

- إجراءات ممارسة نشاط الإيواء السياحي لدى الساكن:

يتعين على كل شخص يرغب في ممارسة نشاط الإيواء السياحي لدى الساكن، القيام بإيداع طلب تصريح لدى المصالح البلدية المختصة إقليميا، هذا الطلب يكون مرفقا بالوثائق التي تثبت ملكيته للمسكن، إضافة إلى عقد تأمين متعدد الأخطار ساري المفعول وذلك مقابل استلامه وصل يثبت عملة الإيداع .

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 ماي 2026، مصدر نفسه.

تتولى مصالح البلدية بإحالة ملف الطلب إلى المديرية الولائية المكلفة بالسياحة في أجل لا يتجاوز 48 ساعة من تاريخ إيداعه، قصد عرضه على اللجنة الولائية المختصة، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف وإعداد محضر معاينة يتضمن رأيها بشأن مدى استيفاء طلب المعني للشروط القانونية والتنظيمية المطلوبة، مع إحالة هذا المحضر بعد ذلك إلى مصالح البلدية المعنية في أقرب الآجال.

وبناء على رأي اللجنة الولائية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ صاحب المسكن بمدى استيفاء مسكنه للشروط المطلوبة لممارسة نشاط الإيواء السياحي لدى الساكن، وذلك في أجل أقصاه خمسة (5) أيام من تاريخ استلام المحضر، ويترتب على هذا الإبلاغ إصدار أو رفض التصريح بإستغلال المسكن لهذا الغرض وفقا لما تقرره الأحكام التنظيمية المعمول بها.

كما يتعين على مصالح البلدية المعنية المختصة إقليميا مسك سجل خاص يقيد فيه جميع المستفيدين من صيغ الإيواء السياحي لدى الساكن، بما يضمن توفيق ومتابعة ممارسة هذا النشاط.

تنظيم اللجنة الولائية المكلفة بالمعاينة:

تنشأ لجنة ولائية مختصة تتولى مهام المعاينة للمساكن الموجهة بالإيواء السياحي لدى الساكن، والتحقق من استيفائها للشروط القانونية والتنظيمية اللازمة لممارسة هذا النشاط، والتي توضع تحت رئاسة المدير الولائي المكلف بالسياحة، وهي تتشكل من ممثل عن المديرية الولائية للصحة والسكان، مع ممثل عن مصالح الحماية المدنية للولاية، أيضا ممثل عن مصالح الأمن المختصة إقليميا، وكذا ممثل عن مصالح البلدية المعنية إقليميا كما يمكن للجنة عند الإقتضاء الإستعانة بأي شخص أو هيئة من شأنه مساعدتها في مهامها، وتتولى مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسياحة الأمانة التقنية للجنة[1].

التصريح بإيواء السياح والمتابعة الإحصائية:

يلتزم صاحب المسكن عند استضافة سياح أجانب، بالتصريح بهم لدى المصالح الأمنية المختصة اقليميا، في أجل لا يتجاوز 24 ساعة وذلك وفقا للتشريع والتنظيم الساريين، كما يتعين عليه إيداع استمارة شهرية تتضمن بيانات جميع السياح، سواء كانوا

[1] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 ماي 2026، مصدر نفسه.

وطنيين أو أجانب، لدى المصالح البلدية المختصة بما يضمن متابعة نشاط الإيواء السياحي لدى الساكن من الناحية الإحصائية.

و تتولى البلديات تجميع هذه البيانات وإحالتها شهريا إلى المديرية الولائية المكلفة بالسياحة، التي تضطلع بإعداد احصائيات الخاصة بالنشاط وضبطها قبل رفعها إلى الوزير المكلف بالسياحة وإلى الوالي المختص اقليميا بما يسهم في توفير قاعدة معلومات دقيقة لدعم التخطيط واتخاذ القرار.

الفرع الثالث: الإجراءات القانونية للمصادقة على المخططات الفندقية كمشاريع سياحية

تعتبر المخططات الفندقية الوثيقة الرسمية الأساسية للحصول على الموافقة المبدئية من طرف السلطات المختصة، فلا يمكن تشييد الفندق دونها، لذا فهي تتطلب إتباع مراحل محددة، إضافة إلى الآثار القانونية الناتجة عن حصول المستثمر على الموافقة المبدئية لمشروعه السياحي:

أولا- تشكيل الملف الإداري والتقني الخاص بالمشروع الاستثماري الفندقي

يتعين على المستثمر في المجال الفندقي أن يودع ملفه لدى مديرية السياحة للولاية موطن إقامة المشروع، والتي تقوم بتحويله لوزارة السياحة التي تعمل على عرضه على اللجنة الوطنية المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، وهذا عملا بما تنص عليه المواد: من 46، 47 إلى 49 من القانون رقم: 99-01 بتاريخ: 06 جانفي 1999[1]، المتعلق بالقواعد الخاصة بالفندقة، وهذا الملف نوعان: ملف إداري وملف تقني:

أ- الملف الإداري الخاص بالمشروع الاستثماري الفندقي

المستثمر السياحي في المؤسسة الفندقية يتعين عليه أن يقوم بإيداع الملف الإداري لدى مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية موطن إقامة المشروع، والذي يجب أن يتشكل من نموذج طلب الموافقة موقع من قبل صاحب المشروع خاص بالمخططات الفندقية، يتم تحميله عبر الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة السياحة والصناعة التقليدية، أو سحبه على مستوى مديريات السياحة والصناعة التقليدية للولاية موطن إقامة المشروع، مع عقد رسمي للملكية للعقار مشهر أو التمتع بحق الانتفاع للقطعة الأرضية محل المشروع، وعقد الشركة

[1] القانون رقم: 99-01 ، مصدر سابق.

بالنسبة للأشخاص المعنوية، بالإضافة إلى رخصة البناء أو رخصة المطابقة بالنسبة للمشاريع السياحية المراد إعادة تهيئتها أو توسيعها أو تجديدها[1].

ب- الملف التقني الخاص بالمشروع الاستثماري الفندقي

بالإضافة إلى الملف الإداري السالف الذكر، فإنه يتعين على المستثمر السياحي في المؤسسة الفندقية أن يقوم بإرفاق الملف الإداري لمشروعه السياحي بملف تقني والمتكون أساسا من المخططات والدراسات، والذي يجب أن يتشكل من مخطط الموقع على مقياس 2000/1، حيث نص المشرع هنا على ضرورة أخذ بعين الاعتبار البيئة والطرق المؤدية إليها، أيضا مخطط طبوغرافي للأرض على مقياس500/1 أو1000/1 هذا وفقا لأهمية مساحة الأرض المخصصة للمشروع المراد إنجازه، مخططات لمختلف الطوابق المقرر انجازها، مخطط اجمالي على مقياس500/1، مخططات الواجهات على مقياس200/1 هذا بالإضافة لبيان الأمن يوضح كافة التدابير الخاصة بمواصفات الأمن وفق ما ينص عليه التنظيم المطبق ضد مخاطر الحريق في هذا النوع من المؤسسات المستقبلة للجمهور...إلخ من المخططات الخاصة بهذا الشأن[2].

ثانيا- مسار ملف الاستثمار السياحي المستدام للعقار السياحي

عقب تشكل ملف الاستثمار السياحي المتكون من كلا الملفين الإداري والتقني، يتعين على المستثمر القيام بإيداعه بمقر مديرية السياحة والصناعة التقليدية الولائية موطن المشروع الاستثماري، أين يقع على عاتق هذه الأخيرة مهام إرساله إلى الوزارة المكلفة بالسياحة، من أجل عرضه على اللجنة المختصة بالدراسة والموافقة على المخططات الفندقية، التي تقوم بعد الانتهاء من دراسة الملفات بإبداء أحد من القرارات التالية: إما الموافقة المبدئية، وإما الموافقة المبدئية بتحفظات،وإما الرفض، كما يتم تبليغ القرار الصادر عن اللجنة إلى المستثمر بهدف استكمال ملفه، لاسيما ما يتعلق بكل من ملفات رخصة البناء والتمويل كالقروض البنكية وامتيازات الوكالة الجزائري لترقية الاستثمار وكذا السجل

---

(1) https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الإطلاع عليه بتاريخ: 30 نوفمبر 2025.

(2) المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-325، مؤرخ في: 18 سبتمبر 2006، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد58، بتاريخ 7 أكتوبر لسنة 2006.

التجاري[1]، وبهذه الموافقة المبدئية تترتب آثار قانونية هامة لاسيما فيما يتعلق بإمكانية المستثمر القيام بتشكيل ملف رخصة البناء وكذا امكانية حصوله على التمويل البنكي.

ثالثا- الآثار القانونية الناتجة عن حصول المستثمر على الموافقة المبدئية لمشروعه السياحي

يترتب عن منح الموافقة المبدئية للمستثمر من طرف اللجنة الوزارية المختصة بالدراسة والموافقة على المخططات الفندقية، اكتساب المستثمر السند القانوني الذي يمكنه من مباشرة العديد من الإجراءات الضرورية لتجسيد مشروعه الفندقي، التي نجد منها امكانية تشكيل ملف رخصة البناء من أجل بدأ أشغال تجسيد مشروعه الاستثماري، وحق الاستفادة أيضا من التمويل البنكي كموارد مالي مخصص لتغطية تكاليف تجسيد المشروع الاستثماري من أشغال البناء والإنشاء، أو للتجهيز، أيضا الحصول على امتيازات الوكالة الجزائري لترقية الاستثمار، وكذا الحصول على السجل التجاري:

أ- للمستثمر حق تشكيل ملف رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء شرط وجوبي لكل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير[2]، هذه الرخصة[3] ضرورية لمباشرة أشغال البناء على ضوء ضوابط التهيئة والتعمير حسب ما هو محدد في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وما تضمنه أيضا المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وهذا طبقا لنص المادة 52 من القانون رقم: 90-29[4]، المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل والمتمم.

---

(1) https://www.mta.gov.dz مرجع سابق، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 07 جويلية 2023.

(2) المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد: 07، بتاريخ: 12 فبراير سنة 2015. معدل ومتمم.

(3) عُرفت رخصة البناء أنها:" وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة". عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي – جيجل، سنة 2016 ص 219.

(4) والتي تنص على أنه:" تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.
تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

وبالنسبة لإجراءات طلب رخصة البناء، فإنه يتعين على المستثمر بمفهوم قانون الإستثمار رقم: 22-18، إرسال طلب هذه الرخصة الى ممثل مصالح التعمير على مستوى الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في ثلاثة 03 نسخ ، إما بصيغة ورقية أو عبر المنصة الرقمية للمستثمر، على أن يمنح وصل يحدد تاريخ عقب التحقق من المستندات اللازمة ، على أن يتم الفصل في طلبات رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للولاية، أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، أو الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار حسب الحالة في أجل مقدر بخمسة عشر(15) يوما الموالية لتاريخ ايداع المستثمر لطلبه، ويكون تسليم رخصة البناء من اختصاص ممثل مصالح التعمير على مستوى الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار[1] .

ب- الحق في الحصول على التمويل البنكي

بالإضافة إلى اكتساب المستثمر حق تشكيل ملف رخصة البناء، فإنه يستفيد أيضا من التمويل البنكي، هذا التمويل الذي تتكفل به المؤسسات المالية المعتمدة بالجزائر والقرض الاستثماري هو قرض مخصص لمختلف صيغ الاستثمار من تمويل المؤسسات قصد إنشاء توسيع، تجديد أو تحديث وسائل الإنتاج، وفي اطار مسايرة مخطط الحكومة فيما يخص دعم الاستثمار، فإن المؤسسات المالية تقوم بعرض العديد من المزايا والتحفيزات الخاصة بالقرض الاستثماري، وكعينة من الامتيازات التي يمنحها مثلا البنك الوطني الجزائري BNA أنه يقوم بإجراء دراسة أولية تتناول جدوى المشروع، وكذا موثوقيته وربحيته، يقديم البنك تمويل المشروع الاستثماري يصل إلى 80٪ من قيمة المشروع، كما يمنح القروض على المدى المتوسط لفترة من 2 إلى 7 سنوات، وعلى المدى الطويل من 7 سنوات فأكثر[2].

---

[1] المادة 45 مكرر من مرسوم تنفيذي رقم: 26-158 مؤرخ في: 14 أبريل سنة 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد: 31، بتاريخ: 28 أبريل سنة 2026.

[2] البنك الوطني الجزائري، قروض الاستثمار، على الرابط الإلكتروني: https://www.bna.dz
اطلع عليه بتاريخ: 14جانفي 2025.

المطلب الثاني

الاستثمار السياحي المستدام في مجال المياه الحموية والعلاجية

تكتسب المياه الجوفية من خلال تفاعلها تدريجيا مع الصخور في البيئة الجوفية خصائص فيزيائية وكيميائية فريدة، والتي يترتب عليها انتاج محتوى معدني ودرجة حرارة معينة، وبذلك فإنه تتشكل المياه المعدنية والحرارية اعتمادا على الخصائص الكيميائية المحددة ودرجة الحرارة ومكان وشكل حدوثها على السطح، وقد استخدم الناس هذه الأخيرة للشرب، الاستحمام، الشفاء والعلاج وحتى لمختلف الطقوس الدينية لآلاف السنين، والتي لاتزال تستهوي فئة كبيرة من السياح الراغبين في الراحة والاستجمام وحتى العلاج الطبيعي كما كان لمحطات العلاج بمياه البحر أهمية جد خاصة لما تقدمه هذه المحطات من إضافة في ميدان العلاج الطبيعي لمختلف الإصابات الحركية لاسيما لدى فئة الرياضيين، مع ما يتبع هذه المحطات من مختلف الخدمات المرافقة للسائح من وسائل نقل، الإيواء والأكل وحتى الترفيه، بالإضافة إلى الاستجمام وما يرافقه من وسائل العلاج كالتدليك.

من هذا المنطلق تبرز الأهمية الاقتصادية للمحطات الحموية التي تعتبر محركا للسياحة الوطنية التي تسهم في ايرادات الخزينة العمومية، لهذا السبب تتمتع المياه المعدنية والحرارية بمكانة خاصة لدى مختلف الحضارات، حيث أضحت تعتبر هذه الثروة المعدنية من المشاريع الاستثمارية السياحية الواعدة التي تستهوي الكثير من المستثمرين، لاسيما أمام ما تشهده جل المحطات الحموية من اهمال وعدم مواكبة التطور الحضاري.

من أجل الإلمام بهذا المجال من الاستثمار في قطاع المياه الحموية، قسمت هذا المطلب لأربع فروع، سأبيّن في الفرع الاول تعريف المياه الحموية، ثم مقومات الجزائر فيما يخص الموارد الحموية في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فقد خصص للاستثمار السياحي في العقار الخاص بمؤسسات المياه الحموية، أما الفرع الرابع سأستعرض فيه أهم العقبات كمعوقات للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر:

الفرع الأول: تعريف المياه الحموية

تعتبر السياحة الحموية من أقدم أنواع السياحة وأكثرها شعبية، إذ تُظهر النتائج الأثرية أن المياه المعدنية والحرارية كانت تستخدم للاستحمام منذ العصر البرونزي (حوالي 12000–3000 سنة قبل الميلاد)، أين تم استخدام العديد من الينابيع الساخنة فيما يتعلق بالطقوس الدينية في مصر، كما اشتهر اليونانيون والأتراك والرومان بتطويرهم واستخدامهم للمنتجعات الصحية من بلاد فارس إلى إنجلترا[1]، لهذا تطورت هذه الصناعة حيث في غضون بضعة عقود، أصبح العلاج المائي تدريجيا مشروعا تجاريا[2].

نرى أيضا أن المياه الحموية تصنف ضمن نوع السياحة الحموية التي تتمتع بشعبية واسعة النطاق من المجتمع ولمختلف المواسم السياحية، فنجد الاتحاد الأوروبي يُعرف السياحة الحموية بأنها: " السياحة التي تكون بغرض العلاج، باستخدام موارد طبيعية لقضاء وقت نقاهة تحت إشراف طبي منظم، وتكون أماكن إقامتهم في المصحات أو المنتجعات الصحية التي تتمتع بخصائص استشفائية للعناية بالصحة العامة "[3]، وفي تعريف آخر للسياحة الحموية هي:" تلك الأماكن العلاجية، وهي أماكن سياحية معترف بها، تشمل الوقاية والعلاج، والتأهيل من الأمراض الصحية"[4]، وفي تعريف أيضا للمنابع الحموية هي:" مياه طبيعية صادرة من منبع حموي أو مستخرجة من البحر، يمكن استعمالها كمورد سياحي طبيعي، في صناعة السياحة العلاجية، باستحضار أجهزة ووسائل وتقنيات تعد مكملة للعلاج، ومرفقة بخدمات توفر الراحة النفسية للسائح"[5]،

---

(1) Adam Porowski, Mineral and Thermal Waters , researchgate, Chapter · May 2019 , p150. On the electronic link :
file:///C:/Users/Client/Downloads/PUBLISHED_DOI_10.1007978-1-4939-8787-0978%20(1).pdf

(2) Brice Duthion, Frédéric Dimanche, OP.CIT, p21.

(3) بوقموم محمد، معيزي جزيرة، وسناء بلهوشات، السياحة الحموية مدخل لترقية السياحة الداخلية :حالة ولاية قالمة، كتاب أعمال الملتقى الدولي الثاني حول: السياحة الداخلية والجماعات المحلية بين حتمية التنويع الاقتصادي وصناعة التميز – الجزء الأول، منشورات مخبر المحاسبة، المالية، الجباية والتأمين، ISBN:978-9931-9517-1-1، الإيداع القانوني: أفريل 2019، ص283.

(4) ترقية المنتوج الحموي أحد متطلبات النهوض بالسياحة العلاجية في الجزائر، منشور على الرابط:
https://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif_scient/tourisme/communication1.pdf
اطلع عليه بتاريخ: 2024/10/25.

(5)عنين فضيلة خالدي، فضاء الإستثمار السياحي، مرجع سابق، ص82.

أيضا فإن المشرع الجزائري من جهته قد تناول موضوع المياه الحموية بموجب المرسوم التنفيذي رقم:07-69[1] المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية، والذي خضع إلى تعديلان، حيث تم التعديل الأول في سنة 2019 بموجب المرسوم التنفيذي رقم:19-150[2] المعدل للمرسوم السابق، كما تلاه تعديل آخر سنة 2024 بموجب المرسوم التنفيذي رقم:24-362[3] المعدل والمتمم للمرسوم الأخير، وهو مايتضح معه ان هذه التعديلات تهدف أساسا لتبسيط اجراءات منح الامتياز مع تعزيز الاستثمار في قطاع المياه الحموية مع تحديث الجهات الادارية المتدخلة مع مايتماشى والاصلاحات التشريعية الأخيرة الرامية الى تشجيع الاستثمار وتبسيط الاجراءات الادارية.

بأنها:" مياه مجذوبة انطلاقا من منبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية"[4] كما قام المشرع من خلال تعديل هذا المرسوم بإعطاء تعريف للمنبع الحموي بأنه:" يسمى منبعا حمويا كل نبع طبيعي أو مجموع ينابيع تنبثق منها المياه الحموية أو نقب محفور يسمح بجذب هذه المياه منه"[5]، أما بالنسبة لمياه البحر فهي المياه التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية، وتخضع لأحكام المرسوم المذكور أعلاه[6].

كما عرف المشرع الجزائري المؤسسة الحموية على أنها المؤسسة التي تقوم باحتضان المياه الحموية وعرض خدماتها على الزبائن، حيث تضمنت المادة 3 من المرسوم تنفيذي رقم: 19-150 تعريفا لها وهي:" تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة ذات طابع تجاري " وهي تأخذ صورتان نصت عليهما نفس لمادة وهما:

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 07-69، مؤرخ في: 19 فبراير سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 21 فبراير 2007. معدل ومتمم بموجب المرسوم تنفيذي رقم: 19-150.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 19-150 مؤرخ في: 29 افريل سنة 2019، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد 33، بتاريخ: 19 ماي 2019. يعدل المرسوم التنفيذي رقم: 07-69.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 24-362 مؤرخ في: 07 نوفمبر سنة 2024، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد 75، بتاريخ: 10 نوفمبر سنة 2024. يعدل اللمرسوم التنفيذي رقم: 07-69.

[4] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-69، معدل ومتمم، مصدر سابق.

[5] المادة 2 مكرر من المرسوم تنفيذي رقم: 19-150، مرجع سابق.

[6] نفس المرجع، المادة 2/3 .

– محطة حموية وهي مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية و/أو لاستعادة اللياقة البدنية أو كلاهما.

– مركز المعالجة بمياه البحر وهي مؤسسة تستعمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة منه، في إطار الأغراض العلاجية و/أو لاستعادة اللياقة البدنية.

ومن أجل التأكد من مطابقة المياه الحموية للمعايير المعمول بها، يتم تحديد المياه الحموية ومعنى ذلك أن يتم تقييم أهمية مواردها وتشخيص خصائصها الفيزيوكيميائية وتحديد خاصياتها العلاجية والعلاجات الاستشفائية الموافقة لها، وفي هذا الصدد تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم:19–150، المعدلة للمادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم:07–69 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه والتي تنص بأنه: " تكون المياه الحموية موضوع تحديد وتخضع حتما لتحاليل فيزيوكيميائية وبكتريولوجية"[1]، كما يمكن أن يكون طلب تحديد المياه الحموية إما من طرف كل حائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه والذي تحصل عليها طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال والراغب في استغلال المنبع للأوجه العلاجية، وإما من طرف هيئات الدولة وذلك من أجل القيام بجرد المياه الحموية والسهر على حمايتها[2].

الفرع الثاني: مقومات الجزائر فيما يخص الموارد الحموية

تزخر الجزائر بمقومات هائلة في مجال منابع المياه الحموية الجوفية، وحسب احصائيات لوزارة السياحة للمحطات الحموية لسنة 2023، فقد قدر عدد المنابع الحموية بـ 282 منبع حموي، حيث تم منح حق امتياز استغلال 93 منبع حموي، منها 26 مركب حموي يضم 8 مركبات تابعة للقطاع العمومي، و24 مركب حموي تابع للقطاع الخاص وثلاث 3 مراكز العلاج بمياه البحر منها مركزان تابعان للقطاع العمومي، ومركز واحد للقطاع الخاص.

كما تقدر المشاريع الحموية في طور الانجاز بـ 25 مشروعا، كما يوجد 18 مشروعا في حالة توقف[3]، وقد تم تحديد أكثر من ثمانية أنواع من المياه بواسطة التحاليل الفيزيائية

---

[1] مصدر نفسه، المادة 3.

[2] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 07–69، معدل ومتمم، مصدر سابق.

[3] https://www.mta.gov.dz , مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ : 15 جانفي 2025

والكيمائية والهدور جيوليوجية، بينما توجد أربع أنواع من مصادر الحمامات على المستوى المعدني، وهي مصادر حمامات ذات حرارة مرتفعة، مصادر حمامات ذات حرارة منخفضة مصادر حمامات ذات حرارة متوسطة، مصادر حمامات ذات الفائدة العلاجية[1].

شهد الاستثمار السياحي في المياه الحموية من طرف القطاع الخاص تحسنا ملحوظا حيث كان لا يتعدى سنة 2018 خمسة عشر مشروعا، ليرتفع في سنة 2023 إلى 24 مشروعا بزيادة تقدر بتسعة مشاريع، وهذا راجع للإجراءات الجديدة المحفزة لقطاع الاستثمار بشكل عام، والاستثمار السياحي بشكل خاص، وفي ذات السياق فإن الاستثمار في السياحة الحموية يفتح آفاقا جديدة للسياحة الاستشفائية التي تعتمد على العناصر الطبيعية سواء من المياه الجوفية أو السطحية، كمياه البحر في علاج المرضى وشفائهم على غرار الينابيع المعدنية والكبريتية، خصوصا لبعض الأمراض الجلدية والمفاصل، وقد أخذت مياه البحر تساهم في علاج الكثير من الأمراض والتأهيل الحركي، حيث ثمة الكثير من المراكز العلاجية التي تقوم بمعالجة المرضى باستخدام مياه البحر المالحة، التي تفيد في شفائهم واعادة تأهيلهم الصحي للمرضى الذين يقصدون هذه المركبات[2].

من الدول العربية الرائدة في هذا المجال دولة الأردن التي تعتبر من أشهر الدول في ميدان السياحة العلاجية والاستشفائية والتي نجد منها:" حمامات عفرا " بجنوب الأردن التي يوجد فيها أكثر من خمسة عشر ينبوعا، تساهم بما تحتويه من خصائص ومعادن في علاج العديد من الأمراض كتصلب الشرايين، الروماتيزم وغيرها، وكذا "البحر الميت" الذي يمتاز بالطين الأسود الغني بالأملاح والمعادن[3].

---

[1] بن سديرة عمار، السياحة الحموية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2030 ، المجلة الأورو متوسطية لاقتصاديات السياحة والفندقة، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، المجلد رقم:4، العدد رقم: 20، السنة : 2022، ص47.

[2] https://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif_scient/tourisme/communication1.pdf ، مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ: 20 جوان 2024.

[3] أدهم وهيب مطر، التسويق ومبيع وترويج الخدمات السياحية والفندقية الحديثة، دار مؤسسة رسلان للطباعة والنشر دمشق، الطبعة الأولى 2014، ص 20.

الفرع الثالث: الاستثمار السياحي في مؤسسات المياه الحموية

من أوجه الاستثمار المستدام في العقار السياحي، الاستثمار في المياه الحموية والذي يكون من خلال الاستغلال السياحي للمنابع الحموية، فتستغل المياه الطبيعية- باعتبارها ملكية عامة- بموجب عقد الامتياز، حيث يستفاد استغلالها في صناعة السياحة العلاجية"[1]، كما أنه يتخذ الاستثمار في هذا المجال طريقين، إما يكون بواسطة امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر، وإما يكون عن طريق رخصة استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر، ويكون كلا النوعين وفق الشروط القانونية الموالية:

أولا: شروط منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر

يتطلب منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر علاوة على الملف الإداري المطلوب أن تتبع اجراءات إدارية وفق ما يلي:

أ- الشروط الخاصة بطلب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر

يخضع الحصول على امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر" لفائدة مراكز المعالجة بمياه البحر"، لأحكام المرسوم التنفيذي رقم:07-69، المؤرخ في:19 فيفري 2007، المعدل والمتمم[2]، حيث يتم ايداع ملف طلب حق الامتياز في ثلاثة نسخ على مستوى المديرية الولائية للسياحة موطن المياه الحموية، والتي يقع ضمن نطاق الاختصاص الاقليمي الخاص بها، وبعد حصول الموافقة من الوالي المسؤول إقليميا يرسل ملف طلب الامتياز في ثلاثة نسخ الى الوزير المكلف بالسياحة عن طريق هذا الوالي المختص اقليميا، حيث تتم دراسة الملف المودع من طرف اللجنة التقنية للمياه الحموية[3].

هذه اللجنة وبصدد دراسة الملف المرسل لها من طرف وزير السياحة فإنه يمكنها ابداء احدى القرارات الثلاثة: إما تقوم بإبداء الرأي بالموافقة، إما إبداء الرأي بالموافقة مرفق بشروط يتعين على صاحب الطلب استيفائها، وإما تقوم اللجنة بإبداء رأي بالرفض على أن يكون هذا الرفض معللا[4].

---

[1] عنين فضيلة خالدي، فضاء الإستثمار السياحي، مرجع سابق، ص84.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 19-150، معدل ومتمم، مصدر سابق.

[3] https://www.mta.gov.dz , مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ : 8 جانفي 2025

[4] مرسوم تنفيذي رقم: 19-150، معدل ومتمم، مصدر سابق.

في حالة ابداء الموافقة من قبل اللجنة التقنية يتم منح حق الامتياز عن طريق قرار يسلم من طرف الوالي المسؤول إقليميا، كما يجب أن يكون قرار منح حق الامتياز مرفقا بدفتر الشروط المحدد لجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالنشاط الحموي والتي يلتزم صاحب الامتياز بالعمل بها[1]، هذا على أن يشمل ملف الطلب على مجموع من الوثائق محددة بوجب المرسوم المذكور أعلاه، أيضا بالنسبة للآجال المتعلقة بالفصل في طلب الامتياز فإنه في حالة موافقة اللجنة التقنية يتوجب على الوالي المختص اقليميا أن يفصل نهائيا في طلب الامتياز في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تلقي رأي اللجنة، هذا بعد أن كان في ظل المرسوم التنفيذي 07-69، وفي ظل تكريس المركزية الإدارية، من صلاحية الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب الامتياز في أجل شهر واحد ابتداء من تلقي رأي اللجنة.

ب- ملف طلب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر

المؤسسة الحموية كما رأيناه سابقا كل مؤسسة ذات طابع تجاري، وعليه فإن الاستثمار السياحي في هذا المجال هو مقنن، وبالتالي يتعين على المستثمر تشكيل ملف إداري يرسل للجهات المختصة.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم:07-69، المعدل والمتمم المشار إليه أعلاه، فإن ملف طلب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر يرسل في ثلاث نسخ إلى الوزير المكلف بالسياحة عن طريق الوالي المختص اقليميا، كما أشرنا إلى ذلك سابقا متضمنا الوثائق التالية:

1- طلب يتضمن كل من اسم طالب الامتياز، لقبه وموطنه، وفيما يخص الشخص المعنوي اسم الشركة، وكذا عنوان مقرها، تحديد اسم المنبع الحموي محل طلب الامتياز أو الشاطئ بالنسبة للمياه البحرية، أيضا الاحداثيات الجغرافية التي تحدد موقع المنبع الحموي أو نقطة جذب مياه البحر المطلوب للامتياز، وكذا المسافة بين نقطة جذب مياه البحر وبداية الشاطئ، بالنسبة لمؤسسات المعالجة بمياه البحر، والاحداثيات الجغرافية لنقطة جذب مياه البحر.

---

[1] https://www.mta.gov.dz, مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ: 8 جانفي 2025

2- موافقة الوالي المختص إقليميا.
3- نسخة لعقد الملكية أو الإيجار أو الامتياز للأرض التي ستشيد عليها المؤسسة الحموية.
4- بيان وصفي ومخطط بسلم ملائم لتهيئات جذب وجر المياه المرتقبة، مع معلومات دقيقة عن الحجم اليومي للمياه الحموية المطلوب.
5- بيان وصفي ومخططات بسلم ملائم لتهيئات المؤسسة الحموية يتضمن جميع التهيئات المتوقع إنجازها أو التي تم إنجازها.
6- التحاليل للمياه الحموية أو البحرية على مستوى نقطة الجذب المتعلقة بالبكتريولوجية.
7- التحاليل الفيزيوكيميائية والخصائص العلاجية للمياه الحموية عندما يكون المنبع الحموي الذي يطلب للامتياز لم يخضع للجرد خلال تحيين الحصيلة الحموية.
8- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع الحموي.
9- القانون الأساسي للشركة عند الاقتضاء[1].

أيضا بالنسبة لنشاط مؤسسة المعالجة بمياه البحر، وعلاوة على الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتعين على من يرغب في فتح مؤسسة المعالجة بمياه البحر، بالإضافة على قيام صاحب الطلب بإثبات الكفاءة المهنية، فإنه يتعين عليه اثبات توفره على الأرض التي تشيد عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر، وعلاوة على حصوله على ترخيص استعمال المياه البحرية، كما يفترض في هذه الحالة أن تكون متواجدة قريبا من الشواطئ، هذا حتى يتسنى احكام المتابعة المستمرة في استعمالها لمياه البحر وتصريفها للمخلفات، وعليه تفعيل حماية للبيئة البحرية[2].

ج- الآثار القانونية لمنح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية

يترتب على منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية عدة آثار قانونية تتعلق سواء بالمستثمر صاحب الامتياز أو بمشروعه الاستثماري من حيث احترام الآجال القانونية تحديد مدة الامتياز، الإتاوة وغيرها والتي نراها في الآتي:

---

(1) https://www.mta.gov.dz اطلع عليه بتاريخ: 8 جانفي 2025

(2) عنين فضيلة خالدي، فضاء الإستثمار السياحي، مرجع سابق، ص86.

1- احترام الآجال القانونية لانطلاق الأشغال

يتوجب على المستثمر أو الحاصل على الامتياز أن يبدأ في مباشرة الأشغال المتعلقة بإنجاز المؤسسة الحموية في أجل سنة واحدة، ابتداء من تاريخ تبليغه القرار المتضمن رخصة البناء، هذا بعد أن كان الأجل أقصاه ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ منح الامتياز في السابق.

2- تحديد مدة الامتياز

يمكن أن يقع الامتياز كليا، بمعنى أن يرد على كل المنبع الحموي محل طلب الامتياز أو الشاطئ بالنسبة للمياه البحرية، أو على جزء منه، حين يمنح الامتياز لأكثر من مستثمر.

وبالنسبة لمدة الامتياز فقد حددها المرسوم التنفيذي 07-69، بـ20 سنة قابلة للتجديد، حيث لم يترك هذا الأمر لإرادة صاحب الامتياز في تحديد مدة الامتياز، وللإشارة فقد كانت في السابق هذه المدة وفي ظل المرسوم التنفيذي 94-41 محددة بـ99 سنة كحد أقصى، وهنا يثار التساؤل مدى كفاية مدة 20 سنة لاسترجاع صاحب الامتياز مستحقاته من جراء استثماره؟[1].

3- دفع الإتاوة لفائدة الخزينة العمومية

إذ يتوجب على المستثمر المستفيد من الامتياز القيام بدفع اتاوة يحدد مبلغها في قانون المالية لصالح خزينة الولية لدى مديرية أملاك الدولة.

4- إمكانية إلغاء الامتياز

يمكن للسلطة مانحة الامتياز إلغائه وفق الحالات التالية: عند عدم احترام البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط، عند بقاء المنبع غير مستغل أو مستغل بصفة غير كافية لمدة سنتين، عند عدم استعمال المياه الممنوحة كعنصر غير علاجي وانحرافها عن طبيعتها، وعند عدم قيام صاحب الامتياز بالتحاليل المطلوبة المحددة في دفتر الشروط او عدم تنفيذ التدابير والإجراءات أو أشغال الصيانة المطلوبة من هيئات الرقابة، وكذا عندما

---

[1] لباشيش سهيلة، امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، المجلد 02، العدد 04، سنة2017، ص193.

تكون صيانة المنشآت غير كافية حيث يمكن أن ينجم عنها آثار سلبية على الصحة والمحافظة على المياه الجوفية[1].

5- انتقال حق استغلال الامتياز إلى ذوو الحقوق في حالة وفاة صاحب الامتياز، على شرط اعلام الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص اقليميا في اجل لا يتعدى شهري، مع امتثالهم لأحكام هذا المرسوم في اجل لا يتعدى ستة اشهر من تاريخ الوفاة.

6- تسلم المياه الحموية محل الامتياز وتقدم للمستعملين في حالتها التي تكون فيها عند انبثاقها.

7- تخضع المياه الحموية للرقابة المفاجئة أو المعلن عنها من طرف مصالح الدولة.

8- كل تغيير يلاحظ على خاصيات الماء اثر قيام إما صاحب الامتياز أو من طرف مصالح الدولة بمختلف عمليات الرقابة عن طريق التحاليل المطلوبة، فإنه يلزم القيام بتحليل جديد لدى مخبر معتمد وعلى حساب نفقة صاحب الامتياز، وإذا تأكد بعد هذا التحليل الأخير ثبوت التغيير الملاحظ على خاصيات الماء فإنه يعلم الوزير المعني قصد ابداء رأيه في خصائص الماء الحموي، والذي يكون إما بالاحتفاظ بتحديد الماء الحموي، وإما توقيف الامتياز، وإما فسخ الامتياز.

9- التزام صاحب الامتياز تحت رقابة المصالح لمختصة للإدارة المكلفة بالمياه الحموية بمراقبة المنبع وصيانته، مراقبة الماء طبقا للتشيع المعول به، القيام بكل أشغال الإنجاز أو التجديد الضرورية للمنشآت[2].

ثانيا: طلب رخصة استغلال المؤسسات الحموية

للحصول على رخصة استغلال مؤسسة حموية علاوة على تقديم الملف الإداري أن تتبع، الاجراءات الإدارية كما هو محدد في القانون كالتالي:

أ- شروط طلب رخصة استغلال مؤسسة حموية أو مركز المعالجة بمياه البحر

يخضع منح رخص استغلال المؤسسات الحموية (المحطات الحموية ومراكز المعالجة بمياه البحر)، لنفس أحكام المرسوم التنفيذي رقم:07-69 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه،

---

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-69، معدل ومتمم، مصدر سابق.

[2] المواد من 40 الى 45 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-69، معدل ومتمم، مصدر نفسه.

حيث يخضع استغلال المؤسسة الحموية إلى رخصة يسلمها الوالي المختص اقليميا بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالسياحة، وهذا طبعا بعد أن يتم إيداع طلب رخصة استغلال المؤسسة الحموية على مستوى مديرية السياحة للولاية المختصة إقليميا، كما ننوه في هذا الشأن أنه قبل وضع المؤسسة الحموية قيد الاستغلال، فإنه تخضع هذه الأخيرة إلى مراقبة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالسياحة من جهة، والوزارة المكلفة بالصحة من جهة أخرى، حيث تقومان بتحرير محضر يرسل إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية[1]، كما يتعين على طالب رخصة استغلال المؤسسة الحموية إرفاق طلبه بالوثائق الضرورية والمحددة في ذات المرسوم المشار اليه اعلاه.

ب- ملف استغلال المؤسسة الحموية

يشترط لطلب استغلال مؤسسة حموية أو مركز المعالجة بمياه البحر ملأ استمارة طلب الاستغلال تسحب لدى مصالح مديرية السياحة والصناعة التقليدية المختصة اقليميا والتي ترفق لهذه الإدارة إلزاميا مع الوثائق الآتية:

1- استمارة طلب رخصة استغلال مؤسسة حموية، تسحب لدى مديرية السياحة موطن المؤسسة.

2- نسخة من شهادة المطابقة للبناية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- نسخة من معاينة المطابقة لقواعد الأمن ضد مخاطر الحريق، تسلم من طرف مصالح الحماية المدنية المختصة إقليميا،

4- نسخة من المحضر المتعلق بالمراقبة المسبقة للتجهيزات والمعدات التقنية للمؤسسة الحموية، المعد من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالمياه الحموية بالاشتراك مع الوزارة المكلفة بالصحة.

5- وثيقة تبين الكفاءة المهنية للشخص المكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية، والتي يثبتها على الأقل إما بشهادة في الطب، وإما بشهادة تقني سام في الصحة العمومية إضافة إلى اثبات ثلاث (03) سنوات من الأقدمية في ميدان الحمامات المعدنية.

---

[1] المادة 55 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-150، معدل ومتمم، مصدر سابق.

6- نسخة من القانون الأساسي للشركة، عند الاقتضاء[1].

ج- آثار الحصول على رخصة استغلال مؤسسة حموية

يترتب على منح الرخصة للمستثمر صاحب طلب رخصة استغلال مؤسسة حموية العديد من الآثار القانونية، والتي جاء بها المرسوم التنفيذي لسنة 2019 رقم:19-150 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم:07-69 لسنة 2007 والتي تتمثل خصوصا فيما يلي:

1- أن رخصة الاستغلال شخصية، فهي غير قابلة للتنازل أو نقل ملكيتها، غير أنه في حالة وفاة صاحب الامتياز يمكن لذوي الحقوق الاستمرار في استغلال المحطة الحموية شريطة أن يقوم هؤلاء بإعلام الوزير المكلف بالمياه الحموية، عن الوالي المختص اقليميا وفي أجل شهرين اثنين، وأن يمتثلوا لأحكام هذا المرسوم في أجل لا يتعدى ستة أشهر من وفاة المالك ابتداء من تاريخ الوفاة، وهو ما نصت عليه أحكام المادة 40 من المرسوم السابق [2].

2- يتعين على صاحب رخصة الاستغلال الشروع في ممارسة نشاطه في أجل أقصاه ستة (6)أشهر، ابتداء من تاريخ تسليمه الرخصة، وفي حالة عدم شروعه في ممارسة نشاطه بعد انتهاء هذا الأجل، تقوم السلطة التي سلمت الرخصة بإعذاره بالبدء في استغلال المؤسسة خلال أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه هذا الإعذار، ومباشرة بانقضاء هذا الأجل يتعين على السلطة التي سلمت الرخصة سحبها بنفس الأشكال التي منحت بها.

3- يتعهد مستغل المؤسسة الحموية بضمان تهيئات وتجهيزات لفائدة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة لكل الخدمات الممنوحة طبقا للتنظيم المعمول به.

4- يتعين على مستغلي المؤسسات الحموية احترام متطلبات وقواعد النظافة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

5- يجب أن تكون المنشآت المخصصة للممارسة المشتركة للطب البدني أو التأهيل الوظيفي مطابقة للمقاييس والتنظيم المعمول بهما.

---

[1] مصدر نفسه، المادة 55 مكرر2.

[2] مصدر نفسه، المادة 40.

6- كل تعديل في تهيئة المؤسسة الحموية يجب أن يكون بموجب طلب يرسل إلى الوزارة المكلفة بالمياه الحموية ويرفق بكل الوثائق الإدارية المتعلقة به، حيث يعرض هذا الطلب على رأي اللجنة التقنية للمياه الحموية.

7- في حالة شغور منصب مسير المؤسسة الحموية، يتعين على صاحب المؤسسة في الاسبوع الموالي لمغادرة المسير، اشعار الادارة المكلفة بالمياه الحموية، وعليه أيضا القيام بتعيين مسير آخر في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ مغادرة المعني لمهامه.

8- يجب على مستغل المؤسسة الحموية تسهيل مراقبة المصالح المؤهلة، ووضع إلزاما تحت تصرفهم كل الوثائق الضرورية التي تتيحهم امكانية الولوج إلى مختلف المصالح والأماكن.

9- يجب على كل مؤسسة حموية أن تضع تحت تصرف زبائنها سجلا للشكاوي، يكون مرقما ومؤشرا عليه وتراقبه شهريا مصالح المديرية الولائية المكلفة بالمياه الحموية.

10- يجب إظهار أسعار كل الخدمات المقترحة طبقا للتنظيم المعمول به، وللنظام الداخلي للمؤسسة[1].

ثالثا: قائمة الحمامات المعدنية التقليدية المسيرة من طرف البلديات لمختلف ولايات الوطن

تظم الحضيرة الوطنية للحمامات المعدنية لما تلعبه كعامل ذو أهمية بالغة في جذب السواح، لاسيما في تنشيط السياحة الداخلية التي تستهوي وتستقطب العديد من العائلات الجزائرية والفئات، وتوجد العديد من الحمامات المعدنية خصوصا التقليدية منها والتي تسير من طرف البلديات والتي نذكر منها:

أ- الحمامات المتواجدة بالناحية الشرقية للبلاد

تضم الناحية شرق البلاد العديد من الحمامات خاصة التقليدية منها، والتي نذكر منها ما يلي:

حمام "خرشيش" و"حمام عين العربي" ببلدية حمام دباغ، حمام "قرفة" ببلدية عين العربي وحمام "أولاد علي" ببلدية هيليوبوليس بولاية قالمة، حمام "قرجيمة" ببلدية القصبات على مستوى ولاية باتنة، وبالنسبة لولاية خنشلة يوجد بها حمام "الصالحين" ببلدية الحامة، كما تضم ولاية ميلة ثلاثة حمامات هي حمام "ولاد عاشور" ببلدية العياضي برباس، وحمام

[1] مصدر نفسه، المادة 55 مكرر2 إلى مكرر 13.

"مناصر" ببلدية تلاغمة، أما بولاية سطيف فإنه يوجد بها خمس حمامات هي حمام "السخنة" ببلدية حمام السخنة، حمام "سيدي منصور" ببلدية اولاد تبان، حمام "سيدي الجودي" ببلدية حمام قرقور، حمام "سيدي عمار" ببلدية الحامة، وحمام "أولاد ياس" ببلدية المهير ولاية برج بوعريريج، وبولاية بجاية يوجد حمامان، حمام سيلال ببلدية تيفرة، وحمام كيرية ببلدية آدكار.

ب- الحمامات المتواجدة بناحية وسط للبلاد

توجد أيضا بناحية وسط البلاد عديد من الحمامات والتي نذكر منها: "الصالحين" ببلدية البرواقية بولاية المدية، وحمام "البركة" ببلدية سيدي سليمان بإقليم ولاية تيسمسيلت، أيضا حمام "سرغين" ببلدية سرغين بولاية تيارت، وبها حمام "الشارف" ببلدية حمام الشارف بولاية الجلفة.

ت- الحمامات المتواجدة بناحية غرب البلاد

كما تضم ناحية غرب البلاد بدورها عديد من الحمامات على غرار حمام "منتيلة"، ببلدية عمي موسى بولاية غيليزان ، أيضا حمام "سيدي عيسى" ببلدية سيدي عمار، وحمام "عين السخونة" ببلدية عين السخونة بولاية سعيدة، وكذا حمام "سيدي عياد" ببلدية حمام بوحجر بولاية عين تموشنت.

ث- الحمامات المتواجدة بناحية الجنوب

أما عن ناحية الجنوب فنجد العديد من الحمامات أيضا والتي نذكر:

منها حمام "فوسفه" ببلدية قرارة، وحمام "زلفانة" ببلدية زلفانة بولاية غرداية ، أيضا ولاية النعامة بها حمام "عين الورقة" ببلدية عسلة[1].

رابعا: مساعي الدولة للنهوض بقطاع السياحة

كان لانعكاس الأزمة الاقتصادية بالجزائر عام 1988، وما تبعه من تسجيل انخفاض كبير في مداخيل الريع وكذا اللجوء إلى الاستدانة بهدف تمويل الاقتصاد الوطني، الدافع للبحث عن مصادر بديلة عن قطاع المحروقات، والتفكير جليا في موارد بديلة تتميز بالنجاعة والاستدامة، وهذا ما تجلى في تثمين باقي الموارد والثروات على غرار الصناعة

---

[1] https://www.mta.gov.dz

اطلع عليه بتاريخ: 19جويلية2022

مرجع نفسه.

الفلاحة، تكنولوجيا المعلومات، الطاقات البديلة والسياحة، حيث تم إدخال الكثير من الإصلاحات بهدف النهوض بهذه القطاعات الاستراتيجية وفتح باب الاستثمار على مصراعيه أمام رجال الأعمال الخواص محليين وأجانب، من خلال سن مختلف القوانين أو تعديلها بما يزيل الشوائب التي كانت تعتري التطور الإقتصادي للبلاد، فكان لقانون الاستثمار لسنة 1988 نصيب من هذه الإصلاحات، وهو الذي أعطى فرص حقيقية لتشجيع القطاع الخاص بنوعيه وطني وأجنبي، قصد تشجيع وتسهيل عملية الاستثمار في مختلف المشاريع الإقتصادية الوطنية، الأمر الذي انعكس إيجابا على القطاع السياحي ثم تلى ذلك تعديل آخر بتاريخ 05 أكتوبر 1993 وهو قانون ترقية الاستثمار، الذي أبرز ما يميزه أنه قام بتوزيع الامتيازات الجبائية والجمركية وتمييزها من منطقة لأخرى، من أجل استقطاب الاستثمارات السياحية للمناطق الأقل حظا وطلبا في مجال الاستثمار، فقد قام بتوزيع خريطة الاستثمار السياحي على مناطق الوطن[1].

تواصلت الإصلاحات عبر مختلف الآليات من قانونية ومؤسساتية كان آخرها الإصدار الجديد للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، هذا الأخير جاء معززا الثقة في المنظومة القانونية للاستثمار واستقرارها، لا سيما من خلال تكريس الشفافية ومبدأ حرية الاستثمار والمساواة بين المستثمرين، وتكييف الأجهزة المكلفة بتنفيذ السياسة الوطنية المتعلقة بالاستثمار لتتماشى مع الأهداف المسطرة، كتعزيز صلاحيات الشباك الوحيد في معالجة ملفات الاستثمار وتبسيطها، ورقمنة الإجراءات ذات الصلة، أيضا إحداث هيكلة جذرية للأنظمة التحفيزية للاستثمار وتوجيهها بما يتوافق والأهداف الاقتصادية للدولة، لاسيما جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة التي تضمن نقل التكنولوجيا واستحداث مناصب شغل.

من خلال القانون السالف الذكر، يظهر لنا جليا أنه جاء ليمنح دفع وقيمة مضافة للاقتصاد الوطني، من خلال تحسين مناخ الأعمال والاستثمار، والذي جاء مكرسا لضمانات

---

[1] رحاب مختار، المواقع الأثرية والمعالم التاريخية في الجزائر، ودورهما في عملية التنمية – رؤية استشرافية من منظور سوسيو اقتصادي، مجلة المعيار في الأدب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، جامعة تسمسيلت، المجلد 6، العدد 1 سنة 2015. ص433.

هامة للمستثمرين خاصة الأجانب منهم كحقهم في تحويل الأموال إلى بلدانهم الأصلية وضمان حق التقاضي لهم محليا ودوليا[1].

لما كان العقار الاقتصادي والسياحي يُشكل أهم عقبة تعيق تجسيد المشاريع السياحية، نظراً لما كان يسوده من غموض في طرق منحه، عزز المشرع هذا المطلب من خلال اعادة تنظيم الاطار المؤسساتي المكلف بمتابعة العقار ومنه الاقتصادي بمختلف أنواعه، حيث قام هذا الأخير باستحداث مختلف المؤسسات والهيئات الإدارية العمومية كالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الشباك الوحيد المركزي الذي يولي أهمية خاصة للاستثمارات الأجنبية والكبيرة ذات القيمة المضافة للاقتصاد الوطني، إلى جانب تخصيص الشبابيك الوحيدة اللامركزية التي تتكفل بالاستثمارات المحلية غير الكبيرة[2].

أيضا من مساعي الدولة المبذولة للنهوض بقطاع السياحة أنها تأخذ على عاتقها الوكالة الوطنية للعقار السياحي التي يقع على عاتقها كل أشغال تهيئة العقار السياحي، وعليه وعبر ما تقدم النظر فيه من نصوص قانونية مختلفة واردة في هذا الشأن، فإنه يتبين لنا أن هذه الآليات القانونية والمؤسساتية ماهي إلا مظهر من مظاهر مساعي السلطة وصدق نيتها في تحرير الاقتصاد الوطني، وفتح السوق أمام رجال المال والأعمال لاستثمار أموالهم من أجل بناء اقتصاد قوي متماسك ومستدام، هذا في ظل بروز بعض الشوائب التي لاتزال تمثل عقبة من العقبات التي تجعل من الاستثمار بالجزائر يسير بخطى بطيئة لاسيما بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الكبيرة، على غرار الفنادق ذات القدرة الاستيعابية الكبيرة وذات التصنيف العالي، كما تعتبر هذه العقبات من معوقات الاستثمار السياحي بالجزائر.

---

[1] قانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[2] المواد 16 إلى 23 من قانون رقم: 22-18، مصدر نفسه.

الفرع الرابع: معوقات الاستثمار في العقار السياحي بالجزائر

رغم المساعي الحثيثة التي تقوم بها الجزائر قصد توفير بيئة استثمارية تسودها الشفافية والعدالة، لاسيما التعديلات التي مست قانون الاستثمار، وكذا التعديلات الخاصة بتنظيم كيفيات منح العقار الاقتصادي للمستثمرين، والتي تعتبر كآليات قانونية تحمل إصلاحات ادارية تضمن تثمين الملكية العقارية الخاصة للدولة وبسط رقابتها عليها من جهة، كما تضمن أيضا حرية الاستثمار وكفالة حقوق المستثمرين وتثمينها بمنظومة تحفيزية مغرية من جهة أخرى، إلا أننا ما نلاحظه من خلال ما تم عرضه في الدراسة بالنظر لما يشهده الواقع، عدم تفعيل محتوى المواد القانونية التي جاء بها التعديل على الوجه المطلوب، حيث نرى من خلال الإحصائيات الإقبال المحتشم من طرف المستثمرين لاسيما المحليين منهم على ميدان الاستثمار في العقار السياحي، هذا العزوف لديه مبرراته التي نرى أنها تعود إلى عدة أسباب، والتي تعتبر بمثابة الشوائب والمعوقات التي تعتري هذه الإصلاحات ومجال الاستثمار، وبالخصوص السياحي منه والتي نذكر منها ما يلي:

أولا: تدهور الموارد الطبيعية بسبب نهب الرمال وغياب قواعد العمران، مما أدى إلى تغيير الموارد عن طبيعتها السياحية[1]، حيث تم اعتداء المتاجرين غير الشرعيين على الثروات الباطنية والسطحية، خصوصا الشريط الساحلي الذي تم الإضرار به من خلال سرقة رمال الشاطئ ليتم بيعها خفية لورشات البناء، الأمر الذي أدى إلى تشويه المنظر الطبيعي للشواطئ.

ثانيا: عدم استكمال معظم الدراسات المتعلقة بالتهيئة والتي لم تنتهي فيما يخص مراحل الإنجاز والتمويل، حيث يعتبر تأخر استكمال دراسات التهيئة السياحية عائقا أمام استغلال العقار السياحي من خلال تجسيد المستثمر لمشروعه السياحي.

ثالثا: الإصدار المتراخي والمتأخر للنصوص القانونية التكميلية المتممة للتعديلات القانونية المستحدثة، مما يعطل معه ويعرقل الولوج لهذا النوع من الاستثمار، ومثاله منذ إلغاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، واستبدالها بالوكالة الوطنية للعقار السياحي التي من مهامها

---

[1] داود غديري، مليكة بلفتح ، سارة بوحبل، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر – مع عرض لحجم الامتيازات الممنوحة وتشخيص لأهم المعوقات الكابحة– المجلة المغاربية للاقتصاد والمناجمنت، جامعة معسكر، المجلد 7، العدد 2، سبتمبر 2020، ص138.

الأساسية تهيئة العقار السياحي قبل منحه للمستثمر، لم يصدر ليومنا هذا النص القانوني المحدد للهيكل التنظيمي لسير هذه الهيئة.

رابعا: أغلب المناطق السياحية تشهد التأخر في اعداد الدراسات الخاصة بالتهيئة أو انعدامها، أو اتمام اعداد الدراسات وعدم الانطلاق في أشغال التهيئة.

تاسعا: ارتفاع الأسعار وعدم توافقها مع الخدمة المقدمة، إذ يعتبر السعر عنصر حيوي في تنافسية قطاع السياحة، وما يلاحظ أن الجزائر تشهد ارتفاعا فاحشا في أسعار الخدمات السياحية أمام ضعف العرض في نوعية الخدمات، أين تشهد ارتفاعا كثيرا في النفقات سواء المتعلقة بالنقل أو الفندقة أو الحمامات، كما أن ارتفاع سعر المنتج السياحي بالجزائر هو ما يرجح بالضرورة لارتفاع تكاليف المشاريع الاستثمارية، خصوصا ما يتعلق منها بتكاليف المواد الأولية التي يتم نقلها من الدول الأجنبية، كما أن ضعف طاقات الإيواء وغياب المنافسة يؤكد ارتفاع سياسة التسعيرة على مستوى المؤسسات الفندقية والنشاط السياحي ككل.[1]

خامسا: تحويل وجهة الأراضي المخصصة للاستثمار السياحي لوجهة غير استثمارية كالبناءات السكنية والمصانع غير القانونية، مما يعطل معه انجاز المشاريع السياحية.

سابعا: عدم امتلاك أغلبية مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية لسندات الملكية.

ثامنا: تأخر أو توقف بعض المستثمرين عن اتمام انجاز مشاريعهم الاستثمارية، وهذا يرجع للعديد من الأسباب، التي نذكر منها وفاة المستثمر ونشوء الخلافات بين الورثة.

سادسا: انتشار الاشغال العشوائية لمناطق التوسع السياحي، وانتشار البناءات الفوضوية وغير الشرعية بهذه المناطق [2]

---

[1] شيتر علال، مكانة السياحة الشاطئية في الإستراتيجية الوطنية للتنمية السياحية – حالة ولاية بجاية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد الخدمات، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم الاقتصادية– قسم العلوم الاقتصادية، 2021–2022، ص47.

[2] بوعمامة نصرالدين، ادبوب سارة، عائق العقار في الجزائر وتأثيره على الاستثمار السياحي، مجلة الإدارة وريادة الأعمال، جامعة البويرة، المجلد 2، العدد 2، ديسمبر2022، ص19.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري أولى أهمية بالغة لتشجيع الإستثمار، ويتجلى ذلك في الإصلاحات التي مست قانون الإستثمار وما تبعها من نصوص تشريعية وتنظيمية هدفت إلى تحسين مناخ الأعمال وتعزيز جاذبية الإستثمار.

غير أن هذه الإصلاحات، رغم أهميتها لم تحقق الأهداف المرجوة بالشكل الذي يواكب تطلعات المستثمرين، لاسيما في مجال الإستثمار في العقار السياحي المستدام، الذي يعد أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية السياحية المستدامة.

حيث يبرز هذا النوع من الإستثمار من خلال انجاز المشاريع الفندقية، مرافق الإطعام، والمحطات الحموية وغيرها من المنشآت التي تسهم في تنويع العرض السياحي ورفع الطاقة الإستيعابية، وتعزيز جودة الخدمات المقدمة.

ورغم ما يشهده القطاع من توسع ملحوظ في عدد المشاريع الإستثمارية إلا أن نسبة معتبرة منها لا تزال في طور الإنجاز أو متوقفة نتيجة جملة من العراقيل والعقبات الإدارية والإقتصادية، ومن هذا المنطلق تواصل الدولة بذل جهودها لإزالة هذه المعوقات، من خلال تطوير الإطار القانوني والمؤسساتي المنظم للإستثمار في العقار السياحي المستدام، بما يكفل توفير الحماية القانونية اللازمة للعقار الإقتصادي السياحي، ويعزز مساهمة هذا القطاع في تحقيق التنمية الإقتصادية ودعم الإقتصاد الوطني، وهو ما يظهر مع سنة 2026 من اصدارات قانونية مدعمة للإطار المؤسساتي للهيئات الخاصة بالإستثمار، بما يخفف من القيود الإدارية وضمان أكبر قدر من التسهيل في الإجراءات الخاصة بالإستثمار ومنح العقار الإقتصادي وحماية للمستثمر.

الباب الثاني

الإطار المؤسساتي لتنظيم وحماية الاستثمار في العقار السياحي المستدام

تعتبر القوانين والنصوص التشريعية الإطار القانوني المؤطر لعملية الاستثمار، وكذا لضبط الملكية العقارية منها الخاصة للدولة وتنظيمها وحمايتها، فهي مجرد قواعد عامة ومجردة، لا ترقى للتنفيذ والتطبيق دون وجود الهيئات والمؤسسات التي تعمل على تكريس هذه القواعد القانونية وتنفيذها لإنتاج الأثر المقصود من صياغتها.

إن الإطار المؤسساتي لتنظيم وحماية الاستثمار في العقار السياحي يعتبر من المتطلبات الرئيسية لتكريس القواعد المنظمة له على أرض الواقع ومتابعة تنفيذها، فهي الهيكل المادي المنفذ للسياسة الاقتصادية للدولة في مجال الاستثمار، وقد كان لإعادة صياغة قانون خاص بهذا الاخير بعثه من جديد وفق منظور حديث يتماشى وتثمين الثروات المتاحة بمختلف أقاليم الوطن، والذي يعتبر جزءا من دائرة الإصلاحات التي تباشرها الدولة، تعديل مهام بعض المؤسسات الإدارية عل نحو المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب الأمر رقم: 03-01[1] المتعلق بتطوير الاستثمار، أو الإبقاء على بعض الهيئات مع تثمينها وإعادة بعثها بتسميات جديدة على غرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المستحدثة بموجب الأمر السالف الذكر والمعدلة بموجب القانون رقم: 22-18،المتعلق بالاستثمار، والوكالة الوطنية للعقار السياحي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 [2]، أو باستحداث هيئات أو أجهزة جديدة على غرار الشباك الوحيد وكذا المنصة الرقمية للمستثمر.

إن التشكيل المؤسساتي يعتبر آلية مؤسساتية فاعلة في دعم وتحفيز مناخ الاستثمار والتي جاءت كإصلاحات لإزاحة كل الشوائب والعقبات التي كانت تسود الاستثمار في ظل القوانين السابقة لاسيما قانون 16-09[3] المتعلق بالاستثمار، أين كانت تؤرق مناخ الاستثمار وتعكره، ومن بين هذه الاصلاحات شرط المرور عبر المنصة الرقمية المخصصة للمستثمر والذي يمر ملفه عبرها بدء من الاطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالاستثمار لاسيما عروض الأوعية العقارية المخصصة للمنح ونحوها، إلى غاية تجسيد المشروع الاستثماري ودخوله مرحلة الاستغلال، حيث جاءت هذه الشروط تساير الامتيازات والتحفيزات التي خص

---

[1] الأمر رقم:01-03، مصدر سابق.

[2] المرسوم التنفيذي رقم:23-489، مؤرخ في: 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023.

[3] قانون رقم:16-09، مؤرخ في 3 غشت سنة 2016، يتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية العدد:46، بتاريخ: 3 أوت سنة 2016.

بها قانون الاستثمار المتعاملين الاقتصاديين دون تمييز بين المستثمر المحلي والأجنبي، والتي تعمل على ارساء الشفافية وتذليل العقبات الإدارية ودحض كل أشكال البيروقراطية، ومن هنا تبرز الأهمية الخاصة للعقار الاقتصادي الذي يعتبر مطلب إلزامي لتجسيد أي مشروع استثماري.

والجدير بالذكر أيضا وخلال خضم التقلبات المتسارعة التي تضرب بالساحة السياسية والاقتصادية، أين تبرز أهمية الاستشراف والتخطيط للسياسة الاقتصادية للدولة لاسيما مجال التنمية وتطوير الأقاليم، ومن هذا المنظور قامت الدولة الجزائرية بتسطير برنامج عمل وفق رؤية مسبقة لهذا البرنامج بواسطة آلية التخطيط، هذا الأخير قد يتخذ بعدا وطنيا في شكل مخططات الكبرى، على غرار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما يكون ذو بعد قطاعي على غرار المخططات التي تخص قطاع وزاري بعينه دون سواه كالقطاع السياحي مثلا، حيث تهدف هذه المخططات إلى تحديد رؤية استباقية للتنمية وفق خصائص ومؤهلات كل منطقة من الإقليم بما تتميز به من خصائص ومقومات طبيعة ومواقع جغرافية وموارد متاحة، حيث تمخض عن هذا التوجه إصدار جملة من القوانين على غرار القانون01-20[1] المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، لتنمية مختلف الأقاليم الوطنية بصورة عادلة ومتوازنة وفق مؤهلات كل اقليم، والذي يعتبر القانون القانون الإطار بالنسبة لباقي المخططات الوطنية والقطاعية الخاصة بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهو ما تم تأكيده أيضا بموجب أحكام المادة الثانية من القانون 10-02[2] المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التي تلزم كل القطاعات الوزارية والجماعات الإقليمية والمؤسسات الوطنية والمحلية باحترام ضوابط وقواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي احتل فيه القطاع السياحي مكانة خاصة، كآلية من الآليات القانونية لحماية العقار السياحي، على هذا الاعتبار سنتطرق من خلال الفصل الأول للهيئات الإدارية كآليات قانونية لتأطير ودعم الاستثمار في العقار الاقتصادي السياحي، ثم نتطرق في الفصل الثاني للتخطيط كآلية لتنمية القطاع السياحي وتثمين موارده.

---

[1] قانون 01-20 مؤرخ في 27 رمضان عام 1422، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، بتاريخ: 15 ديسمبر سنة2001.

[2] قانون 10-02 مؤرخ في 29 يونيو سنة 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الجريدة الرسمية العدد 61، 21 أكتوبر سنة2010.

الفصل الأول

الهيئات الإدارية كآليات قانونية لتأطير ودعم الإستثمار في العقار الإقتصادي السياحي

تعتبر الهيئات الإدارية والاقتصادية العمومية المكلفة بحماية وتثمين العقار الاقتصادي السياحي وتهيئة مناخ الاستثمار ومتابعته، الإطار المؤسساتي المكرس لتنظيم وحماية العقار السياحي وتنظيم عملية الاستثمار فيه، فالإطار المؤسساتي لتنظيم وحماية الاستثمار والعقار يعتبر من المتطلبات الرئيسية لتكريس القواعد المنظمة للاستثمار على أرض الواقع ومتابعة تنفيذها، فهي الهيكل المادي المنفذ للسياسة الاقتصادية للدولة في مجال الاستثمار، أين تظهر الوزارة المكلفة بالسياحة بأعلى هرم الحكومة والتي تتمتع بسلطات وصلاحيات واسعة في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالسياحة إلى جانب مديريات السياحة على مستوى الولايات، أيضا من الهيئات الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي، الديوان الوطني للسياحة وكذا مدارس التكوين كمؤسسات رائدة تلعب دورا مهما في اعداد كفاءات رائدة من الموارد البشرية تعمل في القطاع السياحي، وهي تعتبر هيئات ذات الاختصاص العام في مجال تنمية وتثمين الموارد السياحية وحمايتها، وإلى جانب هذه الأخيرة تتميز هيئات أخرى بدعم الاستثمار وتهيئة البيئة المناسبة له مما يجعلها هيئات متخصصة في عملية الاستثمار، والتي منها المجلس الوطني للاستثمار المكلف بتطوير الاستثمار، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والهيئات المساعدة له كالشباك الوحيد وكذا المنصة الرقمية للمستثمر المستحدثة بموجب القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار[1]، والوكالة الوطنية للعقار السياحي المستحدثة .

إن التشكيل المؤسساتي يعتبر آليات فاعلة في دعم وتحفيز مناخ الاستثمار، والتي قد مسّ أغلبها تعديلات قانونية جذرية كإصلاحات لإزاحة كل الشوائب والعقبات التي كانت تسود الاستثمار في ظل القوانين السالفة، وعليه فإن البحث والدراسة في الهيئات الإدارية القانونية المكلفة بتأطير ودعم الاستثمار في العقار الاقتصادي السياحي المستدام، يتطلب منا التطرق إلى الآليات الإدارية المختصة بتنظيم وحماية العقار السياحي بالجزائر كمؤسسات إدارية واقتصادية عمومية، وهذا في المبحث الأول، ثم نتناول بعد ذلك دعائم الاستثمار السياحي وحوافز جذب المستثمر، والتي تعمل على تحسين مناخ الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال وهو ما نراه من خلال المبحث الثاني.

---

[1] قانون 22-18، مصدر سابق.

المبحث الأول

الآليات الإدارية المختصة بتنظيم وحماية العقار السياحي بالجزائر

يعتبر العقار السياحي لما يمتاز به من خصوصية وقيمة مادية ومعنوية مطلب ومطمع لدى غالبية رجال الأعمال والمستثمرين، لذلك حرصا من المشرع الجزائري على بسط الحماية القانونية للعقار السياحي كمورد هام للخزينة العمومية، قام من خلال العديد من النصوص التشريعية والمراسيم التنظيمية التي تُعنى بهذا الأخير من حماية وتثمين له، إلا أن هذه الأخيرة لا يمكن تفعيلها على أرض الواقع دون وجود الهياكل والأجهزة الإدارية، التي تعمل على تطبيق هذه النصوص والآليات القانونية على أرض الواقع، فنجد بأعلى هرم الحكومة الوزارة المكلفة بالسياحة والتي تتمتع بسلطات وصلاحيات واسعة في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالسياحة وهذا بمساعدة مديريات السياحة على مستوى الولايات، حيث تتولى هي الأخرى متابعة وتجسيد البرنامج الوزاري للتصور السياحي على المستوى المحلي، هذا دون أن ننسى الدور الذي تلعبه بعض الهيئات والإدارات في المجال السياحي، على غرار كل من الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي، الديوان الوطني للسياحة، وكذا مدارس التكوين كمؤسسات رائدة تلعب دورا مهما في اعداد كفاءات من الموارد البشرية تعمل في القطاع السياحي.

بناء على ما سبق سنقوم بالتطرق دور الهيئات التنفيذية في تنظيم وحماية العقار السياحي، وذلك في المطلب الأول، ثم نتناول الهيئات الإدارية الأخرى التي تلعب دورا محوريا في مجال القطاع السياحي، في المطلب الثاني، كل ذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

دور الهيئات التنفيذية في تنظيم وحماية العقار السياحي

من الآليات الإدارية التي تختص بمهام حماية وتثمين العقار السياحي والتي تعتبر الهيئة المرجعية في تنفيذ برامج وخطط السلطة فيما يخص تنمية وحماية العقار السياحي نجد الهيئات التنفيذية المكلفة بالسياحة في الجزائر، والتي تلعب دورا هاما في عملية تنظيم وحماية العقار السياحي وكذا استغلاله وتثمينه على الميدان، فنجد الإدارة المركزية المكلفة بالسياحة المتمثلة في وزارة السياحة والصناعة التقليدية حسب آخر تعديل لها في التسمية وهي الهيئة التي تمثل أعلى الهرم كهيئة تنفيذية بالحكومة، لذلك فهي المسؤولة عن تطبيق برنامج الحكومة فيما يخص تسيير ملف السياحة وما يرتبط به، كما نجد إلى جانب هذه الهيئة التنفيذية المركزية المديريات الولائية للسياحة كهيئات تنفيذية محلية تباشر مهامها تحت إشراف الوزارة الوصية، فهي تقوم بتطبيق برنامج الوزارة فيما يخص تنظيم وحماية وكذا تثمين الموارد السياحية المحلية المتاحة، وعليه سنتناول في الفرع الاول لدور الإدارة المركزية في تنظيم وحماية العقار السياحي، كما سنتطرق في الفرع الثاني لدور المديريات الولائية للسياحة في تنظيم وحماية العقار السياحي:

الفرع الأول: دور الإدارة المركزية في تنظيم وحماية العقار السياحي

تتمثل الإدارة المركزية المكلفة بالسياحة في وزارة السياحة والصناعة التقليدية حسب آخر تعديل لها في التسمية، التي يبرز دورها من خلال الهيئات الإدارية المشكلة لها من المديريات المركزية وكذا المديريات الفرعية والمهام الموكلة لها وفق التنظيم الهيكلي للوزارة ومن هذه المهام في المجال السياحي أنها تقوم بعملية تنظيم وحماية العقار السياحي، هذا إلى جانب الصلاحيات الممنوحة لوزير السياحة والصناعة التقليدية، وما يتمتع به من مهام في مجال قطاعه الوزاري الخاص بالسياحة والصناعة التقليدية، والتي منها مراقبة ومتابعة مهام تنظيم وحماية العقار السياحي المتكفل بها تحت سلطته وإشرافه، حيث سنتطرق لهذه الوزارة من خلال البحث في نشأتها وتعريفها، ثم نبين صلاحيات وزير السياحة في تنظيم وحماية العقار السياحي، ثم نستعرض تنظيم هذه الوزارة من خلال هيكلها التنظيمي:

أولا: نشأة وتعريف الإدارة المركزية

أنشئت وزارة السياحة والصناعة التقليدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم63-474 المؤرخ في 1963/12/20، المتضمن إنشاء وزارة الشباب والرياضة والسياحة، وقد خضعت هذه الأخيرة لعدة تعديلات في التسمية حسب القطاعات التي كانت تلحق بها لعدة مرات وفق وجهة ومنظور كل حكومة معدلة لما تعطيه من أهمية في برنامجها الحكومي لقطاع السياحة بالنظر للوضع الاقتصادي والاجتماعي الراهن، حيث استمر الوضع إلى غاية سنة 1964 أين تم تغيير تسميتها إلى وزارة السياحة بمقتضى المرسوم رقم 64-333[1]، ثم إلى وزارة الثقافة والسياحة في سنة 1988، ثم إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية سنة 1993، ثم وزارة السياحة سنة 2005، ثم إلى وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، ثم إلحاق الصناعة التقليدية بها فأصبحت وزارة السياحة والصناعة التقليدية سنة 2012، ثم الى وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، ثم إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية سنة 2018، ثم في سنة 2021 إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-78 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة[2] حيث لم تدم كثيرا بهذه التسمية التي سرعان ما تم تغييرها بنفس السنة، وتم حذف العمل العائلي وارجع التسمية إلى إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية من سنة 2021 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-400 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2021[3]، إلى يومنا هذا.

رغم التعديلات والتغييرات الواردة على هذه الوزارة نتيجة إلحاق بعض القطاعات التي كانت سواء مستقلة بذاتها أو ملحقة بوزارات أخرى كقطاع الشباب والرياضة، أو الثقافة أو التهيئة العمرانية والبيئة، إلا أن مضمونها الأساسي المتمثل في السياحة لم يتغير أو يعدل لما له من بعد استراتيجي كقطاع واعد قائم بذاته، ويستمد قوته من الشخص المسؤول عن هذه الوزارة، الذي يتمتع هو الآخر بصلاحيات تمكنه من إدارة قطاعه والتي منها الوقوف

---

[1] مرسوم رقم: 64- 333 مؤرخ في 02 ديسمبر سنة 1964، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية العدد 55، السنة الأولى، بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1964.

[2] مرسوم رقم: 21- 78 مؤرخ في 21 فبراير 2021 ، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية العدد 13 بتاريخ 22 فيفري لسنة 2021.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 21-400 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2021، الجريدة الرسمية العدد 81 بتاريخ 24 أكتوبر سنة 2021، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 يناير سنة 2016.

على تثمين ورصد الحماية للعقار السياحي، فالمتمعن في هذه الوزارة ومن خلال الصلاحيات الممنوحة للوزير القائم عليها فإنه دوره في تنظيم وحماية العقار الموجه للاستثمار السياحي من خلال تثمينه كمورد اقتصادي يساهم في تنمية قطاع السياحة.

ثانيا: صلاحيات وزير السياحة في تنظيم وحماية العقار السياحي

باعتبار أن الوزير المكلف بالسياحة يشغل أعلى منصب بهرم السلطة المكلفة بالسياحة، وباعتباره اليد التنفيذية للحكومة، فقد خوله المشرع صلاحيات واسعة قصد تمكينه من تنفيذ البرنامج الحكومي وتصورات الحكومة فيما يخص تنمية القطاع، والنهوض به وبسط الحماية عليه، وهو ما نستنتجه من المرسوم التنفيذي رقم 10- 254، الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية[1]، حيث يمارس صلاحياته بالاتصال مع مختلف القطاعات والهيئات المعنية في حدود اختصاصات كل منها، انطلاقا من منظور التنمية المستدامة في الميادين الخاصة السياحة والصناعة التقليدية، ومن الصلاحيات التي منحها المشرع له-لاسيما في الجانب الخاص بالسياحة- أنه يكلف بمبادرة وتصور واقتراح كل الإجراءات والهيئات الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة، وبهذه الصفة يكلف بإعداد وتنفيذ سياسة تنمية السياحة وضمان تنفيذها، وفي هذا الإطار يمكننا حصر هذه المهام بين المهام المتعلقة بتنمية السياحة وتثمين العقار السياحي، والمهام المتعلقة بالدراسات والتهيئة السياحية.

1- المهام المتعلقة بتنمية السياحة وتثمين العقار السياحي

في هذا المجال وقصد تحسين المنتوج والخدمة السياحية في ظل المنافسة على العروض السياحية الداخلية والخارجية، فإنه يكلف وزير السياحة باقتراح إعداد آليات ترقية وتقييس الاعتماد والمراقبة وضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية، والسهر على إدراجها في إطار مخططات التهيئة السياحية والسهر على تنفيذها، كما يقوم في إطار تثمين العقار السياحي وتكريس الحماية القانونية للعقار السياحي، بإعداد واقتراح آليات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على هذا العقار والمحافظة على التراث

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 10-254 مؤرخ في 20 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية الجريدة الرسمية العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة 2010، معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 21-400، مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 81، بتاريخ 24 أكتوبر سنة 2021.

السياحي، كم يكلف أيضا بكل تدابير المتعلقة بالتقييس المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتثمينها، أيضا لضمان تأطير ومتابعة إنجاز مشاريع الاستثمارات السياحية يقوم وزير السياحة بالمبادرة واقتراح تدابير حماية وتنمية والمحافظة على العقار السياحي وضمان توسعه دوريا بالتنسيق مع القطاعات المعنية، كما يقوم باقتراح كل الأشكال التحفيزية والمدعمة للترقية والتوجيه الفضائي للاستثمار على الحكومة، بتشجيع إنجاز مجمعات سياحية كبرى ذات طاقة إيواء كبيرة، وإلى جانب هاته المهام فإنه يكلف وزير السياحة أيضا بالدراسات ووضع آليات التخطيط وما تعلق بهما[1].

2- المهام المتعلقة بالدراسات والتخطيط والتهيئة السياحية

يقوم وزير السياحة بصدد ممارسته لمهامه في هذا المجال بالمبادرة بالدراسات الاستشرافية المتعلقة بتنمية القدرات الوطنية، في مجال السياحة والحمامات المعدنية والمناخية والعلاج بمياه البحر والفروع الجديدة للمنتوجات السياحية وتنفيذها، كما يقوم بوضع آليات التخطيط ومتابعة التطور السياحي الداخلي والدولي، والسهر على التطوير والتثمين الأمثل لكل المنشآت والقدرات السياحية الوطنية، وكذا المشاركة في وضع الآليات الضرورية للمحافظة على الفضاءات الحساسة ذات الجلب سياحي القوي والعمل على ترقيتها.

يسهر وزير السياحة على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2025 وكذا المخططات التوجيهية للولايات، كما يعمل على تصور وتوفير جميع الشروط الضرورية لإقامة المشاريع الكبرى لتجهيزات السياحة طبقا لأدوات تنمية مناطق التوسع السياحي، والمشاركة في تنفيذ برامج الأعمال الرامية إلى تحسيس فاعلي وممتهني السياحة، قصد ترقية ثقافة سياحية حقيقية بالتنسيق مع القطاعات والشركاء المعنين، وكذا تحديد استراتيجية ترقية الاستعمال العام لتكنولوجيات الإعلام والاتصال، والتجديد وتشجيع اقتنائها من طرف متعاملي وممتهني السياحة.

بالإضافة إلى ما سبق، وقصد تطور السياحة الوطنية والدولية، يسهر الوزير بالتنسيق مع القطاعات المعنية على وضع نظام الإعلام الإحصائي والرصد واليقظة الاستراتيجية بهدف تحديد ووضع أدوات المراقبة لممارسة نشاطات السياحة، وكذا السهر على تنفيذ

[1] المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم: 10- 254، معدل ومتمم، مصدر نفسه.

سياسة تثمين الموارد البشرية، كما يقترح على الحكومة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بقطاع السياحة، والعمل على تجسيدها في اطار تنفيذ استراتيجية رامية إلى ترقية السياحة الوطنية والدولية وضمان متابعتها[1].

ثالثا: الهيكل التنظيم للإدارة المركزية

في اطار تنظيم الوزارة المكلفة بالسياحة، وتكملة للصلاحيات والمهام التي يتمتع بها وزير السياحة، فإن الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية تشتمل على مجموعة من الأجهزة والهياكل، حدد المشرع نوعها واختصاصاتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية[2]، والتي تتشكل حسب الآتي:

1- الأمين العام للوزارة

الذي نجده بأعلى هرم الإدارة المركزية، يقوم بمساعدته مديرين للدراسات، ويلحق به كل من مكتب التنظيم العام، وكذا المكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة.

2- رئيس الديوان

يقوم بمساعدته ثمانية مكلفين بالدراسات والتلخيص، يكلفون بجملة من المهام منها تحضير مشاركة الوزير في النشاطات الحكومية، وتلك المرتبطة بالعلاقات مع البرلمان وتنظيمها، كما يقومون بتحضير نشاطات الوزير في ميدان العلاقات الدولية والتعاون وتنظيمها...إلخ[3].

3- المفتشية العامة لوزارة السياحة

تلعب المفتشية العامة دورا فعالا بالوزارة المعنية بالسياحة، وهذا لما لها من اختصاص نوعي وصلاحيات خاصة، وهوما يبرز من خلال تنظيم ومهام هذه الهيئة:

---

[1] المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم: 10- 254، معدل ومتمم، مصدر نفسه.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 10-255 مؤرخ في 20 أكتوبر سنة 2010، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة 2010. معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 21-401، مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 81، بتاريخ 24 أكتوبر سنة 2021.

[3] المادة الأولى من مرسوم تنفيذي رقم: 10-255، معدل ومتمم، مصدر نفسه.

أ- تنظيم المفتشية العامة لوزارة السياحة

نظرا لأهمية المفتشية العامة بالنسبة للتنظيم الهيكلي للوزارة المكلفة بالسياحة، قام المشرع بتنظيمها بنص قانوني خاص يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 10-256، الذي يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها[1]، هذا بعد أن كان تنظيمها خاضعا للمرسوم التنفيذي رقم 03-77[2]، حيث يتولى تسيير المفتشية العامة بالوزارة مفتش عام، يساعده ستة (6) مفتشين، ينشط المفتش العام ويقوم بالتنسيق ومتابعة أعمال المفتشين الموضوعين تحت سلطته، ويفوض المفتش العام الإمضاء من الوزير في حدود صلاحياته، وللمفتشين أثناء ممارسة مهامهم الاطلاع على جميع المعلومات والوثائق المفيدة لذلك، كما يحدد الوزير صلاحيات المفتشين بناء على اقتراح من المفتش العام[3].

ب- مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة

حددت مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي10-256 المذكور أعلاه، حيث تكلف هذه المفتشية وتحت سلطة الوزير بالقيام بزيارات المراقبة والتفتيش التي تنصب خصوصا على السير العادي والمنتظم للهياكل اللامركزية، وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السياحة والصناعة التقليدية وتجنب الاختلالات في تسييرها.

من مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة المحافظة على الوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف القطاع وعلى استعمالها العقلاني المحكم، أيضا تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يتخذها وزير السياحة والصناعة التقليدية وكذا متابعتها، وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما، والمعايير والتنظيم التقني الخاص بقطاع السياحة والصناعة التقليدية، وكذا احترام الهيئات الخاضعة لدفتر الشروط، ولتبعات الخدمة العمومية أو المسيرة لخدمة عمومية

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 10-256 مؤرخ في 20 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر 2010، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 21-402، مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 81، بتاريخ 24 أكتوبر سنة2021.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 03-77 مؤرخ في 24 فبراير سنة 2003، يتضمن تنظيم المفتشية العامة في وزارة السياحة وسيرها ، الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 26 فيفري لسنة 2003، معدل ومتمم .

[3] المواد من 6 إلى 8 من مرسوم تنفيذي رقم: 10- 256، مصدر سابق.

للالتزامات التي تعهدت بها، كما تقترح كل التدابير والتوصيات التي من شأنها تحسين تنظيم الهياكل والمصالح موضوع التفتيش وعملها.

يمكن للمفتشية العامة زيادة على ذلك القيام بكل دراسة أو تحليل وبكل مهمة ظرفية لمراقبة ملفات محددة أو وضعيات خاصة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، وما نلاحظه أن المرسوم الجديد المتضمن تنظيم المفتشية العامة لم يأت بالشيء الجديد، حيث نلاحظ أن نفس المواد الواردة بالمرسوم القديم تم إعادة صياغتها في المرسوم الجديد بخلاف المادة السادسة في المرسوم الجديد التي تنص على أنه يسير المفتشية العامة بالوزارة المفتش العام، والتي تعتبر كإضافة جديدة بالمرسوم الجديد[1].

4- المديريات العامة التابعة للإدارة المركزية

تضم الإدارة المركزية علاوة على المفتشية العامة سبعة مديريات عامة مكلفة بالمهام المنوطة بها، والتي تختلف حسب اختصاص كل منها وهي المديرية العامة للسياحة، المديرية العامة للصناعة التقليدية، مديرية الدراسات والتخطيط والإحصائيات، مديرية التكوين وتثمين الموارد البشرية، مديرية الإتصال والتعاون، مديرية التنظيم والشؤون القانونية والوثائق، مديرية الإدارة العامة والوسائل[2].

نظرا لارتباط دراستنا بالمديرية العامة للسياحة التي من اختصاصاتها تنظيم وتأطير العقار السياحي، التي تعمل على تثمينه عن طريق الاستثمار السياحي وكذا بسط الحماية القانونية عليه، نتناول هذه المديرية لما لها من الأهمية من خلال إبراز تنظيمها، وكذا المهام المنوطة بها، خصوصا ما يتعلق بتنظيم العقار السياحي وكذا تنميته والاستثمار فيه:

أ- التنظيم القانوني للمديرية العامة للسياحة

تعتبر المديرية العامة للسياحة من أهم المديريات العامة بالوزارة، والتي تنبثق عنها أيضا أربع (4) مديريات فرعية حسب المهام المكلفة بها، حيث تتمثل المديرية الفرعية الأولى في المديرية الفرعية لمخطط جودة السياحة والضبط، ثم المديرية الفرعية للتهيئة السياحية أما المدرية الفرعية الثالثة هي المديرية الفرعية لتقييم ودعم المشاريع السياحية، وأخيرا المديرية الفرعية للحمامات المعدنية والنشاطات الحموية.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 10-256، معدل ومتمم، مصدر سابق.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 10-255، معدل ومتمم، مصدر سابق.

- مديرية مخطط جودة السياحة والضبط

قصد ترقية الخدمات السياحية إلى الأهداف المسطرة لها، تهدف هذه المديرية من خلال المخطط الخاص بجودة السياحة الجزائرية إلى توحيد فكر جميع المهنيين الجزائريين في قطاع السياحة، من خلال الانتهاج الارادي للجودة الحريص على تلبية حاجات الزبائن وإرضائهم من كلا الفئتين وطنيين واجانب، وكذا تحديد المسار من اجل التحسين التدريجي للخدمات والحصول على العلامة التجارية جودة السياحة الجزائر، يرتبط مخطط جودة السياحة الجزائرية بكل من تأسيس العلامة التجارية جودة السياحة الجزائر، وكذا تدعيم كل من كفاءات الموارد البشرية، تنظيم الأنشطة السياحية وتحديث البنى التحتية، وتضم مديرية مخطط جودة السياحة والضبط ثلاث مديريات فرعية تتمثل في المديرية الفرعية لمخطط جودة السياحة، المديرية الفرعية للضبط والمراقبة، والمديرية الفرعية للترقية السياحية

- مديرية التهيئة السياحية

ترتبط هذه المديرية ارتباطا وثيقا بالعقار السياحي، والتي من مهامها الأساسية متابعة كل ما يتعلق بتهيئة وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية في ظل المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030، وتضم هذه المديرية بدورها ثلاث مديريات فرعية أولها المديرية الفرعية للتهيئة السياحية، وثانيها المديرية الفرعية لأقّطاب الامتياز السياحي وأخيرا المديرية الفرعية للمحافظة على مناطق التوسع والمواقع، ومن مهام هاته الهيئة الأخيرة المشاركة في اعداد الاستراتيجية المتعلقة بتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية اقتراح تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية الجديدة وتحديدها وتصنيفها، متابعة ملف الامتياز لاستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، مسك بطاقية حول مناطق التوسع والمواقع السياحية[1].

- مديرية تقييم ودعم المشاريع السياحية

بالنسبة لمديرية تقييم ودعم المشاريع السياحية فهي المديرية المكلفة بالدراسات التقنية الخاصة بالمشاريع السياحية وهي تضم كذلك مديريتين فرعيتين، المديرية الفرعية لتقييم

---

[1] https://www.mta.gov.dz

اطلع عليه بتاريخ: 19جويلية2022

مرجع نفسه.

المشاريع السياحية التي من مهامها دراسة مشاريع الاستثمار السياحي وتقييمها، والمديرية الفرعية لدعم المشاريع السياحية ومتابعتها.

- مديرية الحمامات المعدنية والنشاطات الحموية

تمارس هذه المديرية مختلف النشاطات المتعلقة بمجال الحمامات المعدنية والنشاطات الحموية، والتي من مهامها القيام بعملية إحصاء المياه الحموية والمعدنية وضمان محيط حمايتها، أيضا فهي المؤهلة لمنح الرخص المتعلقة بامتياز استغلال المياه الحموية، وهي تضم مديريتين هما: المديرية الفرعية لتثمين استعمال المياه الحموية، والمديرية الفرعية لتأطير نشاطات ومهن وحرف الحمامات المعدنية[1].

من هذه المهام المذكورة المنوطة بالمديرية العامة للسياحة وكذا المديريات الفرعية التابعة لها، نستخلص المكانة التي منحتها الدولة للاستثمار في العقار السياحي المتواجد ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، عبر تثمينه واستغلاله كنشاط واعد معول عليه في التنمية السياحية، وهذا بتدخل المصالح الخارجية للوزارة على غرار مديريات السياحة الولائية وما تقوم به من أعمال لتثمين واستغلال لمناطق التوسع والمواقع السياحية وتنميتها، قصد تشجيع وفتح باب الاستثمار أمام القطاع العام والخاص من مستثمرين محليين وأجانب.

ب- المهام الخاصة بالمديرية العامة للسياحة

يترأس المديرية العامة للسياحة المدير العام للسياحة، وقد أسندت لهذه الأخيرة العديد من المهام، التي نذكر منها أنها مكلفة بمبادرة واقتراح استراتيجية التنمية المستدامة للسياحة أيضا تقوم بإعداد استراتيجية ضبط النشاطات السياحية والسهر على وضعها حيز التنفيذ كما تسهر على وضع حيز التنفيذ وسائل مخطط الجودة السياحية، وكذا وضع حيز التنفيذ لآليات التقييس ورقابة النشاطات السياحية، وفيما يخص منح الرخص فإنها تسلم الرخص القانونية والاعتمادات المتعلقة بالنشاطات والمهن السياحية، تبادر ببرامج ترقية النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية ووضعها، تقترح وتقييم دراسات التهيئة السياحية وتقوم باعتمادها، تقترح بالاتصال مع القطاعات المعنية تدابير الحصول على العقار السياحي ووسائله وآلياته، تقترح تدابير وآليات حفظ التراث السياحي الوطني، تبادر بوضع أقطاب الامتياز السياحي وتسهر على تطويرها، تشارك في تقييم استعمال الموارد المالية المخصصة

[1] مرسوم تنفيذ رقم: 10-255، معدل ومتمم، مصدر سابق.

بعنوان صندوق تدعيم الاستثمار وترقية النوعية السياحية وتحسينها، كما تقوم بمبادرة الاتصال مع القطاعات المعنية بنشاطات توجيه وترقية الاستثمار والشراكة في مجال السياحة وتنفيذها، كما تبادر وتقترح النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالنشاطات السياحية [1]، كما أنه علاوة على النظام الهيكلي وما استحدثه من مديريات عامة وفرعية تمارس كل منها صلاحيات مخولة بمقتضى القانون، فإنه تماشيا واستراتيجية رقمنة الإدارة العمومية وتقريب الإدارة من المواطن، تم استحداث وانشاء بوابة إلكترونية خاصة بالخدمة العمومية لقطاع السياحة عبر الأنترنيت، لمختلف الفاعلين والمتعاملين في قطاع السياحة لهدف ترقية وتسهيل الخدمات العمومية المقدمة لهم، وهذا من أجل التخفيف من القيود البيروقراطية والتعجيل بمعالجة مختلف الانشغالات والطلبات التي يكون التكفل بها من طرف الإدارة المركزية ومن النشاطات التي تحملها هذه البوابة الاستثمار السياحي ومشاريع الاستثمار في مجال الفندقة، وكالات السياحة والأسفار وطلبات وكالات السياحة والأسفار الفندقة واستغلال مؤسسة فندقية مصنفة، النشاط الحموي والاستثمار في مجال النشاط الحموي، التهيئة السياحية والطلبات الخاصة بمجال التهيئة السياحية، دليل في السياحة وطلبات اعتماد دليل في السياحة، الاطعام السياحي ونشاط الاطعام السياحي[2].

الفرع الثاني: دور المديريات الولائية للسياحة في تنظيم وحماية العقار السياحي

تتجسد المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية في المديريات الولائية للسياحة والصناعة التقليدية، والتي تعتبر كهيئات إدارية لامركزية تعمل بالتنسيق وتحت سلطة وإشراف الوزارة الوصية على تنفيذ السياسة والرؤى التنموية للسياحة، والنهوض بها كقطاع مدر للعملة الصعبة.

تم في بادئ الأمر استحداثها على هيئة مفتشيات ولائية والتي استمر العمل بها إلى غاية سنة 2000، أين تم استحداث نظام المديريات الولائية التي في شكلها الحالي والتخلي عن نظام المفتشيات، لهذا تعتبر المديريات الولائية المكلفة بالسياحة من أهم الهيئات الإدارية العمومية المحلية التي تمارس مهام عديدة تحت سلطة واشراف وزارة السياحة مخولة لها

---

[1] مصدر نفسه، المادة 2.

[2] بوابة الخدمة العمومية لوزارة السياحة، على الرابط: https://portail.mta.gov.dz/

اطلع عليه بتاريخ:22 ماي 2024.

بموجب القانون، والتي نجد منها حماية وتنظيم العقار الموجه للاستثمار، وعليه سنتناول أولا إنشاء وتنظيم المصالح الخارجية لوزارة السياحة، ثم نتطرق ثانيا للاختصاصات والمهام الموكلة لها كهيئة إدارية عمومية، أما النقطة الثالثة فخصصناها للتنظيم الإداري لهذه للمديريات الولائية المكلفة بالسياحة، وأخيرا النقطة الرابعة نبيّن فيها مهام الرقابة والتفتيش ودورها في تنظيم وحماية العقار السياحي:

أولا: إنشاء وتنظيم المصالح الخارجية لوزارة السياحة

تم إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة في بادئ الأمر كمفتشيات بالولايات، وهذا كان بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-260[1]، حيث جاء في مادته الأولى النص على إنشاء مديريات كمفتشيات للسياحة والصناعة التقليدية بكل ولاية حسب الحال، واستمر العمل وفق هذا التنظيم إلى غاية سنة 2000 أين تم استحداث مديريات السياحة بدل المفتشيات، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-376، المتضمن إنشاء مديريات السياحة بالولايات، كما تم في سنة 2003 إلحاق قطاع الصناعة التقليدية بوزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، يحدد مهامها وتنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-442، وفي سنة 2005 صدر المرسوم التنفيذي رقم 05-216[2]، المؤرخ في 4 جمادى الأولى 1426، الموافق لـ 11 يونيو سنة 2005، والمتضمن انشاء مديرية السياحة بالولاية، حيث قام هذا المرسوم بإفراد السياحة فقط في تنظيم المديرية وفصل الصناعات التقليدية عنها، إلا أنه لم يلبث هذا الإفراد لقطاع السياحة حتى جاء التعديل في سنة 2010 أين ألحق قطاع الصناعات التقليدية بالسياحة بموجب أحكام مرسوم تنفيذي رقم 10-257 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 95-260 مؤرخ في 29 أوت سنة 1995، يتضمن إنشاء مصالح خارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد قواعد تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 49، بتاريخ 6 سبتمبر 1995، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 21-402، مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 81، بتاريخ 24 أكتوبر سنة 2021.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 05- 216 مؤرخ في11 يونيو 2005، يتضمن إنشاء مديرية السياحة، الجريدة الرسمية، العدد41، بتاريخ 12 جوان لسنة 2005.

وتنظيمها[1] المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-403، حيث يهدف هذا الأخير إلى إنشاء مديرية السياحة والصناعة التقليدية على مستوى كل ولاية ويحدد مهامها وتنظيمها، كما تمارس هذه الأخيرة مهامها تحت رئاسة مديرين تنفيذيين ولائيين، وفي حدود اختصاصهم في اطار المهام المسندة إليهم وفي اطار التنظيم وتحت سلطة الوزير المكلف بالسياحة.

ثانيا: مهام المديريات الولائية المكلفة بالسياحة

قام المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 10-257 المذكور أعلاه، بتكليف مديريات السياحة والصناعة التقليدية للوليات بمهام مختلفة تنبثق عمومها وتتفرع عن المهام المسندة للإدارة المركزية، في اطار تنفيذ البرنامج الحكومي فيما يخص تنمية ومتابعة النشاطات السياحية والصناعات التقليدية، أين تم تقسيم هذه المهام بين مجال السياحة من جهة، وبين مجال الصناعة التقليدية من جهة أخرى، ومن مهام مديريات السياحة في إطار النشاط الإداري المناط بها، القيام بإعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالنشاطات السياحية، المبادرة بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية، وكذا السهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال العمل على تثمين القدرات المحلية، وتشجيع بروز عروض سياحية متنوعة وذات نوعية، كما تعمل على تنفيذ برامج وتدابير ترقية وتطوير النشاطات السياحية والمحطات المعدنية وتقويم نتائجها، أيضا تقوم بجمع وتحليل وتزويد آلية الرصد الإحصائية للقطاع في مجال المعلوماتية، والمعطيات الإحصائية حول النشاطات المرتبطة بالاقتصاد السياحي والحمامات المعدنية وضمان نشرها، وكذا المساهمة مع القطاعات المعنية في ترقية الشراكة الوطنية والأجنبية لا سيّما في ميادين الاستثمار وتكوين الموارد البشرية، وإدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي، كما تقوم هذه المديريات بتوجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية، وتقوم بالسهر على

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 10-257 مؤرخ في أكتوبر سنة 2010، يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة 2010. المعدل بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-403 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2021، الجريدة الرسمية العدد 81 بتاريخ 24 أكتوبر سنة 2021.

مطابقة النشاطات السياحية وتطبيق القواعد ومقاييس الجودة المقررة في هذا المجال، كذلك تُساهم في تحسين الخدمات السياحية لا سيّما تلك التي لها صلة بالنظافة وحماية الصحة والأمن المرتبطة بالنشاط السياحي، وكذا السهر على تلبية حاجيات الموطنين وتطلعات السواح في مجال الراحة والاستجمام والترفيه، كما تعمل على ضمان تنفيذ ميزانيات التجهيز والتسيير في جانبه السياحي، وضمان متابعة تنفيذ عمليات الدعم بعنوان صندوق دعم الاستثمار وترقية وجودة النشاطات السياحية، كما تقوم بالمشاركة في إعداد وتنفيذ تمويل النشاطات السياحية بصناديق الجنوب والهضاب العليا، والمساهمة في إعداد المخطط السنوي والمتعدد السنوات لتنمية السياحة في الولاية، إعداد حصائل النشاطات الثلاثية والسنوية للنشاط السياحي[1].

ثالثا: التنظيم الإداري للمديريات الولائية المكلفة بالسياحة

عملا بأحكام المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 10-257 المذكور أعلاه، وبموجب القرار الوزاري المشترك المحدد لتنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في مكاتب[2]، فإنه تظم هذه الأخيرة ثلاث مصالح تتمثل في مصلحة السياحة والتي بدورها تظم ثلاث مكاتب تقوم بتنفيذ المهام المسندة للمصلحة فيما يخص النشاطات السياحية والتي نستخلصها من خلال المرسوم المذكور سالفا وهي:

- مكتب متابعة الاستثمار والتهيئة السياحية: والذي نجد من مهامه أنه مكلف بالقيام بإعداد دراسات التهيئة السياحية ومتابعتها، كما أنه يعمل على حماية العقار السياحي وتثمين المواقع السياحية، أيضا القيام بالإشراف على كل عمليات الاستثمار السياحي، متابعة عمليات المناقصات والصفقات العمومية فيما يخص أشغال التهيئة وكذا أعمال مكاتب الدراسات، ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية السياحية[3].

- مكتب دعم تنمية السياحة والإحصاء: من مهام هذا المكتب، لا سيما في مجال دعم تنمية السياحة، المبادرة بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة

---

[1] مصدر نفسه، المادة 2.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 ماي سنة 2012، يحدد تنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في مكاتب، الجريدة الرسمية، العدد 60، بتاريخ 31 أكتوبر لسنة 2012.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 10- 257 ، المعدل والمتمم، مصدر سابق.

للنشاطات السياحية المحلية، التخطيط الاستراتيجي لتنمية السياحة والإشراف على مطابقة الأنشطة لمعايير الجودة وكذا ضمان توفير خدمات سياحية آمنة وصحية، أيضا السهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال العمل على تثمين القدرات المحلية، وفي مجال الإحصاء يتولى متابعة جمع وتحليل وتزويد آلية الرصد الإحصائية والمعطيات الإحصائية حول النشاطات المرتبطة بالاقتصاد السياحي والحمامات المعدنية وضمان نشرها

– مكتب مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية: من المهام التي يتولاها هذا المكتب متابعة النشاطات السياحية والمحطات المعدنية، وذلك من خلال القيام بعمليات المعاينة وكذا التفتيش والمراقبة الميدانية للمنشأة السياحية الفندقية ومحطات الحمامات المعدنية، أيضا القيام بمتابعة التحقيقات الأمنية المتعلقة بمالكي والمسيرين المعتمدين هذه المنشآت السياحية بالتنسيق مع مصالح الأمن بالولاية، هذا بالإضافة إلى مصلحة الصناعة التقليدية التي تظم بدورها ثلاثة مكاتب، مكتب تنمية الصناعة التقليدية والحرف، مكتب الدراسات والإحصاء ومكتب مراقبة النشاطات الصناعة التقليدية، ثم أخيرا مصلحة الإدارة والوسائل، وهي تظم بدورها ثلاثة مكاتب تتمثل في مكتب المستخدمين والتكوين، مكتب الميزانية والمحاسبة، ومكتب الوسائل العامة[1].

رابعا: مهام الرقابة والتفتيش ودورها في تنظيم وحماية العقار السياحي

من المهام المسندة لمديرية السياحة، مهام الرقابة والتفتيش التي تم إسنادها لموظفي المديرية الذين يحوزون صفة الضبطية القضائية فيما يخص معاينة وتفتيش الهياكل والمنشآت السياحية، وسنقوم من خلال هذه النقطة بتحديد الأشخاص المكلفين بمهام الرقابة والتفتيش بمديريات السياحة، وكذا الإطلاع على المهام المسندة لهم بصدد ممارسة عملهم:

1– الأشخاص المكلفين بمهام الرقابة والتفتيش بمديريات السياحة

يمثل سلك مفتشي السياحة جهاز الضبط الإداري لمديرية السياحة، حيث يضم هذا السلك في تنظيمه ثلاث رتب تتمثل في رتبة مفتش في السياحة، رتبة مفتش رئيسي في السياحة ورتبة مفتش قسم في السياحة [2]، حيث يمكن تسخيرهم لأداء مهامهم خلال فترات

---

[1] مصدر نفسه، مرسوم تنفيذي رقم: 10– 257 ، معدل ومتمم.

[2] المادة 18 من مرسوم تنفيذي رقم: 08–302 مؤرّخ في 24 سبتمبر سنة 2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لسلك مفتشي السياحة، الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ 28 سبتمبر لسنة 2008.

العمل اليومية وحتى خارج الفترة القانونية للعمل، كاستدعائهم خارج أوقات العمل القانونية وفي سبيل هذا فقد خولهم المشرع صفة الضبطية القضائية على غرار الضبط الفندقي للبحث عن المخالفات ومعاينتها، حيث يؤدي مفتشو السياحة أمام محكمة الإقامة الإدارية اليمين القانونية الآتية:" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي على أكمل وجه وأن أؤدي مهنتي بأمانة ودقة ونزاهة وأكتم سرها وأتعهد باحترام أخلاقياتها وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي"[1]، ويخول موظفو هذا السلك طلب القوة العمومية إذا تم إعاقتهم في أداء مهامهم، أيضا بمناسبة مزاولة مهامهم يزود المفتشون في السياحة بمهمة شغل تسلم من طرف الوزير المكلف بالسياحة ويتعين عليهم إظهارها بمناسبة ممارسة مهامهم، ويتم سحب مهمة الشغل في حالة توقف المهام مؤقتا وترد عند استئناف العمل[2].

2- المهام المسندة لموظفي مفتشي السياحة

يكلف المفتشون في السياحة بالسهر على تطبيق القانون في ميدان عملهم المتعلق بالسياحة، ويعملون على إجراء كل تحقيق يتعلق بالنشاط الفندقي والسياحي، أيضا يساهمون على تحيين بطاقية المؤسسات الفندقية والسياحية والإطعامية، كما تكلف فئة المفتشون الرئيسيون في السياحة على وجه الخصوص في المشاركة في إعداد الدراسات المتعلقة بالأنشطة السياحية ويقومون أيضا باقتراح كل التدابير الرامية إلى ضمان تكييف التشريع والتنظيم في ميدان السياحة، وكذا المشاركة في تحديد الطرق والوسائل الملائمة لتطبيق التشريع والتنظيم الخاص بميدان السياحة، كما يقومون بالمشاركة في تجسيد أعمال تكوين الموظفين التابعين للقطاع السياحي، وتحسين مستواهم وتجديد معارفهم ومعلوماتهم، زيادة على هذه المهام الموكلة للمفتشين الرئيسين في السياحة، تكلف أيضا فئة مفتشو الأقسام في السياحة خصوصا بالمشاركة في متابعة وتنسيق مشروع أو عدة مشاريع ذات طابع تقني ويكلفون أيضا بالمشاركة في تصور أدوات ومناهج ومقاييس وإجراءات تدخل مفتشي السياحة، وتقييم الأنشطة المطورة من طرف مصالح مفتشية السياحة واقتراح كل التدابير

---

[1] المادة 69 من قانون رقم: 99-01 مؤرّخ في 06 يناير سنة 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02، بتاريخ 10 يناير لسنة 1999.

[2] المواد 5،6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-302 ، مصدر سابق.

الرامية إلى تحسين نجاعتها، وكذا المشاركة في تحديد البرامج وأعمال تكوين الموظفين التابعين لقطاع السياحة، والعمل على تحسين مستواهم وتجديد معارفهم[1].

وعليه فإننا نستنتج أن للموارد البشرية المكلفة بالسياحة دور هام في تطبيق القانون والعمل على حماية العقارات السياحية، ومتابعة عمليات تثمينها واستغلالها في المجال السياحي في مختلف أوجه الاستثمار السياحي المستدام، وهذا اعتمادا للصلاحيات الواسعة المخولة لهم قانونا.

[1] المواد 19، 20 و21 من مرسوم تنفيذي رقم: 08 -302، مصدر نفسه.

المطلب الثاني

دور بعض المؤسسات والهيئات المتدخلة في تنظيم وحماية العقار السياحي

إلى جانب الوزارة المكلفة بالسياحة ومديريات السياحة الولائية كهيئات إدارية تنفيذية مكلفة بتنفيذ البرنامج الحكومي الخاص بالقطاع السياحي، خصوصا ما يتعلق بحماية وتنظيم وكذا تثمين العقار السياحي باعتباره أهم متطلبات الاستثمار السياحي، والذي يعتبر كثروة ومورد أساسي في عملية ترقية القطاع السياحي والنهوض به، فإنه يوجد أيضا نوع آخر من المؤسسات والهيئات الإدارية التي تلعب دورا رائدا في هذه العملية المتعلقة بتنمية وترقية المجال السياحي، والتي نجد البعض منها يعمل تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسياحة، وبعضها الآخر يعمل تحت سلطت وزير المالية، وبعظها الآخر يعمل تحت سلطت وزير التعليم العالي والبحث العلمي أو وزير التكوين المهني، حيث تقوم هذه الهيئات بممارسة اختصاصات ومهام متعلقة سواء بالنشاط السياحي، أو بالعقار السياحي وما تعلق به من ترقية وتثمين له عبر مختلف وجوه الاستثمار، إضافة إلى اختصاص البعض من هذه المؤسسات بتنمية وتطوير مهارات العنصر البشري الذي يعتمد عليه في تحريك هذا القطاع السياحي في مختلف مجالاته المتعددة والمتنوعة بمهام التكوين في الاختصاصات ذات الصلة والنشاط السياحي.

بناء على ما سبق سنتناول في هذا المطلب كل من الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي، الديوان الوطني للسياحة كهيئة تتولى مهام الترقية السياحية، وأخيرا مؤسسات التكوين المساهمة في تنظيم وتأطير العقار السياحي، وذلك في الفروع الثلاث الآتية:

الفرع الأول: الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي

يعتبر الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي مؤسسة سياحية تم إنشاؤها سنة 1980، موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة وفق أهداف محددة، وسنخصه بالدراسة من خلال نشأته ومهامه، وذلك فيما يلي:

أولا: إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي

تم إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي سنة 1980، وهذا بموجب أحكام المرسوم رقم 80-77[1]، المعدل بالمرسوم رقم 83-208[2] والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي، كما يعتبر الديوان مؤسسة ذات طابع اقتصادي وتعتبر تاجر في علاقتها مع الغير، وبما أنه تم صياغة هذه المادة خلال النظام الاشتراكي فإنه تخضع هذه المؤسسة لمبادئ ميثاق التنظيم الاشتراكي للمؤسسات وفق ما يقتضيه القانون في ذلك الوقت.

ثانيا: مهام الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي

تتجسد مهام الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي من خلال ما جاء في أحكام المرسوم رقم 83-208 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 80-77 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي، والذي يحدد أهداف مؤسسة الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي ووسائلها في اطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تمارس هذه المؤسسة العديد من المهام منها:

- يكلف الديوان بمهام الترويج السياحي: يقوم الديوان بصدد هذه المهام بتصميم وتنفيذ برامج الترويج السياحي الوطني، وكذا إنتاج ونشر المواد الإعلامية والترويجية مثل الكتيبات التعريفية بمختلف الأماكن والمدن السياحية، أدلة سياحية، خرائط سياحية كخرائط المسارات

---

[1] مرسوم رقم: 80-77 مؤرخ في 15 مارس سنة 1980، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 12، بتاريخ 18 مارس لسنة 1980،

[2] مرسوم رقم: 83-208 مؤرخ في 26 مارس سنة 1983 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 29 مارس لسنة 1983. يعدل ويتمم المرسوم 80-77 مؤرخ في 15مارس سنة 1980.

السياحية، وإدارة المواقع الإلكترونية والمنصات الرقمية للترويج السياحي قصد الترويج للمنتوجات السياحية الوطنية.

– يكلف الديوان بمهام الدراسات والبحوث: وهذا من خلال إجراء دراسات حول السوق السياحية، تحليل الإحصائيات السياحية، وإعداد تقارير عن تطور القطاع السياحي.

– يكلف الديوان بمهام التكوين والتأهيل: من أجل تحسين مهارات العاملين في المجال السياحي يقوم الديوان بتنظيم دورات تدريبية للعاملين في القطاع السياحي، وكذا تطوير الكفاءات المهنية في مجال السياحة ونشر الوعي السياحي.

– يكلف الديوان بمهام التسويق السياحي: حيث يقوم الديوان بصدد هذه المهمة بتنظيم الأيام الإعلامية والترويجية للسياحة الجزائرية، كما يعمل على إقامة شراكات مع الهيئات السياحية الدولية والمشاركة في المعارض والصالونات السياحية الدولية[1]، أيضا من مظاهر التسويق السياحي المشاركة في المعارض المتعلقة بالسياحة من أجل التعرف على مختلف متعاملي السياحة من منظمي الرحالات السياحية ووكالات السفر وغيرها من العروض والمنتجات السياحية المستجدة، وكذا التواصل مع باقي الجهات الفاعلة في هذا القطاع، كما تتجلى هذه المهام أيضا من خلال قيامه برعاية التظاهرات الثقافية والرياضة، وكذا تنظيم المهرجانات في مختلف الناطق الوطنية السياحية الكبيرة وهذا من ناحية قصد استقطاب الجمهور المتابع لهذا النوع من التظاهرات، ومن ناحية أخرى من أجل اكتشاف هذه المدن السياحية[2].

الفرع الثاني: الديوان الوطني للسياحة

يعتبر الديوان الوطني للسياحة من المؤسسات التي تعمل على تسيير وتطوير القطاع السياحي بالجزائر، وذلك من خلال تحسين وتمثيل صورة السياحة الجزائرية واعطائها المكانة اللائقة في مختلف الأسواق عن طريق تطبيق وتبني سياسة ترويجية محكمة ذات نجاعة وفعالية، ولتوضيح وتفاصيل مهام الديوان أكثر سنتطرق في البداية إلى نشأته الديوان، ثم المهام المسندة له، وذلك فيما يلي:

---

[1] الديوان الوطني للسياحة، على الرابط: https://ont.dz، اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/26.

[2] بن حملاوي نونة، واقع وآفاق التسويق السياحي الإلكتروني بالمؤسسات السياحية الجزائرية– دراسة حالة الديوان الوطني الجزائري للسياحةONAT، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم التجارية، جامعة الجزائر3، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، قسم علوم تجارية، السنة الدراسية2018–2019، ص134.

أولا: نشأة وتعريف الديوان الوطني للسياحة

الديوان الوطني للسياحة كما عرفته الدكتورة عينين فظيلة خالدي بأنه:" الجهاز العام المنظم والمؤطر للتسويق السياحي والأسفار محليا أو دوليا، بعرض آليات فنية للتعاون مع متعاملي السياحية، كتنظيم معارض دولية أو المشاركة فيها بهدف ترقية صناعة السياحة المحلية والدخول بها إلى الأسواق العالمية"[1]

لقد أنشئ الديوان الوطني للسياحة كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بموجب أحكام المرسوم رقم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988[2]، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، مقره مدينة الجزائر، والذي يعتبر أداة الحكومة لتحديد السياسة الوطنية في مجال السياحة وتنفيذها، هذا ما جعل من مهامه في تلك الآونة الترويج للسياحة الجزائرية، ولكن هدفه الأساسي هو تطوير السياحة وترقيتها ليلعب الديوان دوره كوزارة مصغرة، هذا إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم90-409 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 88-214، والذي قام بتعديل بعض مواد المرسوم السابق ومنها ما يتعلق بتشكيلة الديوان وتحديد مهام المدير العام لهذه الهيئة[3].

وفي سنة 1992 صدر المرسوم التنفيذي رقم 92-402 يعدل ويتمم المرسوم رقم 88-214 والذي جعل من هذا الديوان جهاز خاص مكلف بالترويج للسياحة الجزائرية فقط، واعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية يشارك في السياسة العامة الخاصة بمجال السياحة[4].

ثانيا: مهام الديوان الوطني للسياحة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 92-402 والمذكور أعلاه، ومن خلال ما نصت عليه المادة الثانية منه، فإن مهام الديوان الوطني للسياحة تتمثل أساسا بتدخله في مجال

---

[1] فضيلة عنين خالدي، فضاء الإستثمار السياحي، مرجع سابق، ص29.

[2] مرسوم رقم: 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر سنة 1988، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 2 نوفمبر لسنة 1988.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 90-409 المؤرخ في 22 ديسمبر1990، يعدل ويتمم المرسوم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990.

[4] مرسوم تنفيذي رقم: 92-402 المؤرخ في 31 أكتوبر1992، يعدل ويتمم المرسوم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر1988والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 79، بتاريخ 2 نوفمبر سنة 1992.

السياسة الوطنية المتعلقة بالسياحة من خلال اعداد برامج لترقية السياحة وكذا السهر على تنفيذها وهذا من خلال ما يلي:

– التكفل بإنجاز كل دراسة ذات علاقة بأهدافه في مجال السياحة بنفسه أو بتكليف أحد المكاتب العامة أو الخاصة.

– القيام بعملية جمع واستغلال وتحليل الإحصائيات والمعلومات الخاصة بالترقية السياحية.

– القيام بكل دراسة أو بحث من أجل ضبط أساليب وتحولات السوق السياحي الداخلي والخارجي.

– يشارك الديوان في الترقية والتسويق السياحي، وكذا التظاهرات، الصالونات والمعارض الدولية المتعلقة بالسياحة والحمامات المعدنية،

– العمل على تطوير وتنشيط التبادلات مع مختلف الهيئات والمؤسسات الخارجية وإقامة شراكات مع الهيئات السياحية الدولية بمناسبة الترقية السياحية [1].

– كما يقوم هذا الديوان أيضا بتصميم وتنفيذ البرامج الخاصة بالترويج السياحي الوطني وكذا إنتاج ونشر المواد الترويجية والإعلامية مثل الكتيبات المعرفة بالمعالم السياحية الجزائرية والخرائط السياحية، وكذا التكفل بإدارة المواقع الإلكترونية والمنصات الرقمية المتعلقة بالترويج السياحي.

– التكفل بالتكوين والتأهيل عن طريق تنظيم دورات تكوينية لمستخدمي قطاع السياحة وتطوير الكفاءات المهنية في هذا المجال والعمل على نشر الوعي السياحي[2].

من خلال هذه المهام المخولة للديوان الوطني للسياحة فإننا نلاحظ أن هذه الهيئة التي تلعب دورا فعالا في عملية تنمية السياحة وترقية نشاطاتها، الأمر الذي يساهم في تقوية عناصر الجذب السياحي من خلال تقوية البنية التحتية وتدعيم المشآة السياحية وهو ما ينتج عنه تعزيز مكانة الجزائر محليا ودوليا في ميدان السياحة.

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 92–402، مصدر نفسه.

[2] https://ont.dz/ اطلع عليه بتاريخ 18/11/ 2025، مرجع سابق.

الفرع الثالث: مؤسسات التكوين في المجال السياحي

تعتبر مؤسسات التكوين آلية من آليات تنمية قطاع السياحية، فهي تنمي القدرات البشرية بما يؤهلها لإتقان المهام ومختلف الوظائف السياحية من قطاع عام أو خاص لاسيما تنمية واستغلال العقار السياحي، فالدولة تعمل على تطوير التكوين في المهن السياحية كونه قطاعا جد مستقطب لليد العاملة وقادر على التقليص من بطالة الشباب وترقية الوظائف خصوصا الصيفية والموسمية، وهو ما ينص عليه القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بنصه على أن:" تثمين الموارد البشرية المرتبطة بالمهن والأنشطة السياحية يشكل محورا للتنمية السياحية، فالسياحة هي خدمة كثيفة الاستخدام البشري، حيث توظف عددًا من الموظفين أكبر بثماني مرات من التصنيع لكل وحدة استثمار. كما تعتمد جودة الخدمة بشكل كبير على الموظفين[1].

وفي هذا الإطار تشجع الدولة على الإدماج المكثف لمهن السياحة ضمن المنظومة الوطنية للتكوين المهني، مع إنشاء مؤسسات تكوينية جديدة في مختلف الشعب، وكذا انشاء مؤسسات تكوين في السياحة من طرف الخواص، بالإظافة إلى إحداث بكالوريا مهنية في السياحة"[2].

وفي احصائيات للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار فإنه يشمل العرض الكلي للتكوين في مجال السياحة والفندقة 136 مؤسسة تكوينية بـ 880 كرسي بيداغوجي موزعة بين 03 مؤسسات للتكوين تحت وصاية وزارة السياحة" ENST EL Aurassi "ومعاهد تيزي وزو وبوسعادة، ومدرسة ذات شهرة عالمية " ESHRA Ain-Benian "، 92 مؤسسة تابعة لقطاع التكوين المهني متخصصة في السياحة والفندقة، 41 مدرسة خاصة في مجال السياحة والفندقة [3]، والتي نراها في كالتالي:

أولا: المدرسة الوطنية العليا للسياحة

تعتبر هذه المدرسة من بين أهم المؤسسات التي تعمل على تطوير السياحة والفندقة والحمامات المعدنية، لذلك سنسلط الضوء على نشأتها، مهامها وذلك فيما يلي:

---

[1] تقرير صادر عن اللجنة الدائمة للتعاون الاقتصادي والتجاري لمنظمة التعاون الاسلامي، نوفمبر 2024، منشور على الرابط: http://ebook.comcec.org/Home?lang=4 ، اطلع عليه بتاريخ: 2025/02/15. ص 387 ،

[2] المادة 22 من القانون رقم: 03-01، مصدر سابق.

[3] https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ: 25 نوفمبر2024

1- إنشاء وتعريف المدرسة الوطنية العليا للسياحة

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى بالمدرسة العليا للسياحة وتدعى في صلب النص "المدرسة"، هي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة ومقرها في مدينة الجزائر، كما يمكن أن تزود المدرسة بملحقات في كامل التراب الوطني بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي، والوزير المكلف بالمالية، والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-255 المؤرخ في 17 أوت 1994 المعدل والمتمم[1]، بموجب المرسوم التنفيذي 98-104[2]، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-376[3]، ومما جاء في التعديل أنه يمكن أن تزود المدرسة بملحقات في كامل التراب الوطني والتي تنشأ بموجب قرار مشترك، كما يتم تعيين مديرها بموجب مرسوم رئاسي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالسياحة، وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها.

2: مهام المدرسة الوطنية العليا للسياحة

تنفيذا للسياسة الوطنية الهادفة إلى تحسين الخدمة السياحية في كل المجالات السياحية الفندقية والحمامات المعدنية، فإن المدرسة الوطنية العليا للسياحة تتولى بالخصوص ما يلي:

- القيام بتقديم تكوين عالي ومتخصص في التدرج وما بعد التدرج، لمختلف مواد التكوين المتعلقة بالسياحة والفندقة والحمامات المعدنية، وهي تعمل على تحسين مستوى المستخدمين التقنيين في السياحة والفندقة والحمامات المعدنية والرفع من قدراتهم ومعارفهم وهذا بتكوينهم المتواصل وكذا تجديد معلوماتهم.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 94- 255 المؤرخ في: 17 أوت 1994، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة الجريدة الرسمية العدد 54، بتاريخ 24 أوت سنة 1994.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 98- 104 المؤرخ في: 17 أوت 1994، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 94-255 المتضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 19، بتاريخ 1 أبريل سنة 1998.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 13- 376 المؤرخ في: 17 أوت 1994، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة الجريدة الرسمية العدد 57، بتاريخ: 13 نوفمبر سنة 2013.

– بالإضافة إلى ذلك تقوم بجميع الدراسات الاستشرافية في ميادين تخصصها قصد الاستجابة للطلب المعبر عنه من المتعاملين في المجال السياحي، بهدف تلبية حاجاتهم من اليد العاملة المؤهلة والمتخصصة.

– كما تقوم المدرسة بالمشاركة في مختلف الدراسات المنجزة، بالاتصال مع مختلف المؤسسات الوطنية أو الدولية ذات الصلة بتنمية السياحة والفندقة والحمامات المعدنية.

– أيضا تأسيس رصيد وثائقي يرتبط بميدان نشاطها، تصور برامج لتعميم تقنيات السياحة والفندقة والحمامات المعدنية بكل الوسائل وعلى كل الدعائم الملائمة،

– إنشاء مجال متخصص في السياحة والفندقة والحمامات المعدنية، وكذا المشاركة في تطوير البحث العلمي والتقني في ميادين اختصاصاتها[1].

3– شروط الالتحاق بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة

تم تحديد شروط الالتحاق بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جانفي 2018[2]، حيث جاء في نص المادة الثانية من هذا القرار الوزاري أنه يكون الالتحاق بالمدرسة بهدف نيل شهادة الليسانس أكاديمي على أساس مسابقة، تنظم كل بداية سنة جامعية وهذا بعد استيفاء الشروط المحددة في نص المادة الثالثة من نفس القرار، بأن يكون المترشح متحصلا على شهادة البكالوريا للسنة الجارية أو السابقة ولم يسبق له التسجيل في الجامعة، أو يكون متحصلا على شهادة أجنبية معادلة لها في احدى الشعب من تسيير واقتصاد، رياضيات، تقني رياضي، والعلوم التجريبية، أما عن المعدل الأدنى للالتحاق بالمسابقة فإنه يحدد سنويا عن طريق التنظيم من طرف وزير السياحة والصناعة التقليدية.

تماشيا مع متطلبات التنمية المستدامة والأهداف الاقتصادية المرجوة منها فقد تم فتح تخصصات جديدة تتماشى والتخطيط السياحي للبلاد، وهو ما جسده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جانفي 2018، حيث جاء في المادة الأولى منه أنه ابتداء من السنة الجامعية 2015–2016 تفتح شعبة علوم التسيير، تخصصات " تسيير وكالة السياحة

---

[1] مصدر نفسه، المادة 3.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 29 جانفي 2018، يحدد شروط الإلتحاق ونظام الدراسات لنيل شهادة الليسانس الأكاديمية بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ 24 سبتمبر سنة 2018.

والأسفار"، و" تسيير التنمية المستدامة للسياحة"، و" تسيير الإيواء" و" تسيير الإطعام" ميدان " العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية"، على أن تتوج الدراسة بنيل شهادة الليسانس الأكاديمية بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة[1].

غير أنه ما يمكن ملاحظته على اختصاصات وصلاحيات المدرسة العليا للسياحة أنها تعتبر مدرسة ذات مهام وطابع تكويني أكثر منه تنظيمي أو تسيري، ذلك أن مهام اختصاص المدرسة ينصب أساسا حول التكوين الذي تقدمه للمتمدرسين بها، كمفتشي السياحة أو المستخدمين التقنيين في السياحة والمؤسسات الفندقية والحمامات المعدنية، حتى يتمكن هؤلاء من تطبيق التشريع السياحي على الوجه المطلوب والمساهمة في تنمية القطاع وفق توجهات ورؤى الدولة.

ثانيا: المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية

يعتبر هذا المعهد ثان وأهم مؤسسة تكوينية في تقنيات الفندقية والسياحية، وسنبيّن في هذه النقطة التعريف بهذا المعهد ، ثم نحدد للمهام المسندة له، وذلك فيما يلي:

1- التعريف بالمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية

تم إنشاء المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-256 المعدل والمتمم، حيث تنص مادته الأولى على أنه" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية وتدعى في صلب النص بالمعهد"[2]، كما أن هذا الأخير يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة وسلطته ويكون مقره في ولاية تيزي وزو، وبالنسبة لمنصب مدير المعهد فإنه يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالسياحة، حيث يباشر مهام تسيير المعهد بصفته آمر للميزانية، إلى جانب الإشراف من

---

[1] قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 29 جانفي 2018، يتضمن فتح شعبة علوم التسيير، تخصصات " تسيير وكالة السياحة والأسفار"، و" تسيير التنمية المستدامة للسياحة"، و" تسيير الإيواء" و" تسيير الإطعام" ميدان" العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية" ويحدد برامجها البيداغوجية لنيل شهادة الليسانس الأكاديمية بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ: 24 سبتمبر لسنة 2018.

[2] المادة الأولى من المرسوم التنفيذ رقم: 94- 256، المؤرخ في: 17 أوت 1994، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية، الجريدة الرسمية العدد 54، بتاريخ: 16 ربيع الأول عام 1415.

طرف مجلس توجيهي وتربوي تكون مهامه مجانية إلا أنه يمكن أن يتقاضى أعضاؤه تعويضات عن التنقلات بصدد مهامهم، وقد تم في سنة 2003 إنشاء ملحق للمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية بتلمسان[1].

2- مهام المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية

يتولى المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية، في اطار تنفيذ السياسة الوطنية لتنمية السياحة والفندقة والحمامات المعدنية، جملة من المهام تتمثل أساسا فيما يلي:

- تكوين التقنيين السامين في مختلف مهن السياحة والفندقة والحمامات المعدنية.
- تحسين مستوى المستخدمين والعاملين في هذا المجال بصفة تقنيين، والمتخرجين من قطاع السياحة والفندقة والحمامات المعدنية، وتجديد معلوماتهم وتكوينهم المستمر.
- تلقين وتعميم التقنيات الجديدة الخاصة بالسياحة والفندقة والحمامات المعدنية، وذلك عن طريق جميع وسائل الدعم الملائم[2].

3- شروط الالتحاق بالمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية

للالتحاق بالتكوين في المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية يتطلب توفر جملة من الشروط في المترشح لاسيما ما تعلق بمساره الدراسي والتي نص عليها القرار المؤرخ في 5 ماي سنة1999، حيث يتم قبول المشاركة في مسابقة الالتحاق بالمعهد لكل من المترشحين الحاصلين على شهادة الباكالوريا في كل الشعب للسنة التي تُجرى فيها المسابقة،

أما بالنسبة للمترشحين الذين لم يتحصلوا على شهادة الباكالوريا واستكملوا دراسة السنة الثالثة ثانوي، وحصلوا على معدل عام سنوي يساوي أو يفوق 20/8 فيمكنهم المشاركة أيضا في المسابقة، كما تُقبل أيضا مشاركة المترشحين الحاصلين على شهادة تقني في الفندقة أو السياحة، ويحوزون أقدمية ثلاث سنوات بهذه الصفة، وكذا المترشحين الحاصلين على شهادة تقني في الفندقة وفي السياحة، والمتوجون الأوائل في دفعتهم خلال السنة الثانية

---

[1] قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 19 أكتوبر 2003، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء ملحق للمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية، الجريدة الرسمية العدد 64، بتاريخ 26 أكتوبر سنة لسنة 2003.

[2] المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم: 94-255، مصدر سابق.

مباشرة بالمعهد، أما بالنسبة للسن القانوني المطلوب للقبول والالتحاق للتكوين بالمعهد، فقد حدد بسبعة وعشرون سنة (27 سنة) كحد أقصى[1].

ثالثا: مركز الفندقة والسياحة

يعتبر مركز الفندقة والسياحة من المعاهد الرائدة في التكوين في هذا المجال، وسنقوم من خلال هذا الفرع بالتطرق للتعريف ونشأة هذا المركز، ثم نستعرض المهام المسندة له:

1: نشأة مركز الفندقة والسياحة وتعريفه

لقد تم إنشاء هذا المركز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-257[2] المتضمن إنشاء مركز الفندقة والسياحة، كما يمكن أن تنشأ ملحقات للمعهد عبر كافة أنحاء الوطن بموجب قرار مشترك بين كل من الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالوظيفة العمومية.

مركز الفندقة والسياحة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وهي مؤسسة عريقة ورائدة في التكوين السياحي والفندقي، يتمتع هذا المركز بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، يتواجد مقره في ولاية بوسعادة.

يتولى مهام التكوين في المجال الفندقي والسياحي للتقنيين في مختلف مهن السياحة والفندقة والحمامات المعدنية، ويتم تسييره من طرف مدير معين باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة، كما يشرف عليه مجلس توجيهي مزود بمجلس تربوي.

2: مهام مركز الفندقة والسياحة

يتولى مركز الفندقة والسياحة لبوسعادة العديد من المهام في اطار تنفيذ السياسة الوطنية لتنمية السياحة والفندقة والحمامات المعدنية التي تتماشى وغرض إنشائه والتي نصت عليها المادة المرسوم التنفيذي رقم 94-257 ومن أهم المهام المسندة إليه:

- القيام بتكوين التقنيين في مختلف المهن الخاصة بالسياحة والفندقة والمامات المعدنية.

---

[1] قرار وزاري مؤرخ في: 5 ماي 1999، يحدد عدد الشعب وتقسيم عدد الطلبة بينها ونظام الدراسات وكذا كيفيات عمل المجلس التربوي للمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية، الجريدة الرسمية العدد 34، بتاريخ: 30 محرم لسنة 1420.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 94-257 المؤرخ في:9 ربيع الأول عام 1415،الموافق 17 أوت 1994، يتضمن إنشاء مركز الفندقة والسياحة، الجريدة الرسمية العدد 54، بتاريخ: 16 ربيع الأول عام 1415.

– تكوين جميع الأسلاك الأخرى التابعة للمهن الضرورية لنشاط السياحة والفندقية والحمامات المعدنية.

– يعمل المعهد على التكوين المستمر وتحسين مستوى للمستخدمين التقنيين المتخرجين من قطاع السياحة والفندقة والحمامات المعدنية وتجديد معارفهم ومعلوماتهم.

– ويقوم المعهد أيضا بتعميم التقنيات الجديدة المرتبطة بالسياحة والفندقة والحمامات المعدنية[1].

3: شروط الالتحاق بمركز الفندقة والسياحة

تولى مركز الفندقة والسياحة التكوين أساسا في شعبتين أساسيتين:

الشعبة الاولى خاصة بميدان السياحة، والتي بدورها تضم تخصصين يتمثلان في كل من الاستقبال ووكالة سفر، فيما نجد الشعبة الثانية من التكوين وهي شعبة خاصة بميدان الفندقة، وهي تضم بدورها ثلاثة تخصصات تتمثل في كل من تخصص تسيير فندقي مطعم الطبخ والحلويات[2].

لهذا فإنه لقبول التكوين بالمركز يجب أن يكون المترشحين حائزين على مستوى السنة الثانية من التعليم الثانوي، وأن يكون سن المترشح الأقصى المقبول بالتكوين في المركز 27 سنة إضافة إلى ذلك فإنه يشترط على المترشحين اجتياز مسابقة للالتحاق بالمركز [3]، كما أنه تتم مدة التكوين بسنتين دراستين في شكل دروس نظرية وتطبيقية مع التدريب في الميدان المهني من أجل اكتساب معارف أكثر.

والجدير بالذكر أنه تم في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-211 [4] تحويل المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية بتيزي وزو، وكذا مركز الفندقة والسياحة لبوسعادة إلى معهدين وطنيين للفندقة والسياحة.

---

[1] مصدر نفسه، المادة 3.

[2] المادة 8 من القرار المؤرخ في 05 ماي 1999، مصدر سابق.

[3] مصدر نفسه، المواد 2،3،4.

[4] مرسوم التنفيذي رقم: 12-211، المؤرخ في 9 ماي سنة 2012 المتضمن تحويل المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية بتيزي وزو، وكذا مركز الفندقة والسياحة لبوسعادة إلى معهدين وطنيين للفندقة والسياحة، الجريدة الرسمية العدد 29، بتاريخ 13 ماي سنة 2012.

المبحث الثاني

حوافز جذب المستثمر ودعائم الإستثمار السياحي

في اطار مواكبة الإصلاحات الإدارية والاقتصادية وتهيئة مناخ محفز للاستثمار، قامت الجزائر بوضع العديد من الآليات الإدارية، التي تدخل بصفة مباشرة في تأطير وتنظيم عملية الاستثمار بنوعيه الاجنبي والمحلي، العمومي منه والخاص أو بالشراكة بين القطاعين العام والخاص، حيث تقوم هاته الهيئات الإدارية والاقتصادية بالإشراف على تنظيم وحماية ومنح العقار الاقتصادي لحاملي المشاريع الاستثمارية، والتي منها المشاريع السياحية من تنظيم وتسيير وكذا حماية ومنح العقار السياحي في مختلف أوجه الاستثمار.

كما تلعب هذه الهيئات مهمة أساسية في المجال السياحي لاسيما ما يتعلق بالحافظة العقارية الخاصة بالسياحة، من ناحية تثمين واستغلال المقومات والثروات السياحية، حيث تم استحداث هذه الهيئات الادارية، وتكليفها بالعديد من المهام الخاصة بتسيير وادارة وكذا تثمين الملكية العقارية السياحية الخاصة للدولة، وهذا بمنحها صلاحية وسلطة ادارة واكتساب العقار القابل للبناء السياحي، وكذا مهمة إعطائه للمستثمر في اطار عقود الإمتياز، ومرافقته ومتابعته طيلة فترة تجسيد مشروعه الاستثماري الذي يكون في إطار أحكام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا المخطط الرئيسي التوجيهي للسياحة بمراعات أحكام التهيئة والتعمير.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطلبين، نتناول في الاول منهما مقومات الجذب السياحي كآلية لتنمية العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام، أما المطلب الثاني فقد خصصناه للهيئات الإدارية الخاصة بدعم وتهيئة مناخ الاستثمار كهيئات مستحدثة في اطار الإصلاحات الاقتصادية، أما المطلب الثالث فسنتناول فيه الضمانات والانظمة التفضيلية المقررة في قانون الاستثمار 22-18، كل ذلك فيما يلي:

المطلب الأول:

مقومات الجذب السياحي كآلية لتنمية العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام

من الأركان التي تقوم عليها السياحة، ركن الأماكن والمناطق السياحية وهي تشمل كل من الأماكن الأثرية، التاريخية، الثقافية، الترفيهية، العمرانية، الدينية، العلمية، وكذا الخدماتية الحديثة والمتطورة، بالإضافة إلى ركن البنى التحتية المتمثلة في الطاقة الكهربائية الشبكات الأمنية، شبكات الاتصالات وخرائط إعلامية، هذا إلى جانب ركن الموارد البشرية من كوادر فنية وهندسية ونحوها من الأيادي العاملة المتخصصة، وكذا ركن الاستثمارات المحلية أو الأجنبية المباشرة أو المشتركة في مجالات المجمعات السياحية، الفنادق، شركات النقل والمواصلات وخدمات الإرشاد السياحي[1]، فلا يمكن تثمين هذه الموارد المتاحة دون دراسة مسبقة وتخطيط محكم لسُبل استغلالها.

التخطيط القطاعي يعتمد أساسا على ما تزخر به البلاد من مقومات وثروات طبيعية واصطناعية مادية وبشرية التي تعتبر العامل الرئيسي للدفع بتنمية السياحة، فبالنسبة للإقليم الوطني وبالنظر لما تزخر به الجزائر من مساحة شاسعة وموقع جغرافي هام فإنها تحوي مقومات طبيعية وأثرية وثقافية لا نظير لها، من تنوع في التضاريس والمناخ ما يؤهلانها لتكون قبلة سياحية بامتياز، إضافة للشريط الساحلي والمعالم التاريخية والثقافية والدينية المتنوعة بسبب تعدد وتعاقب الحضارات القديمة عليها، أين توجد جل هذه الموارد والمعالم السياحية بمناطق التوسع السياحي، وبناء عليه سنتطرق لمقومات الجذب الطبيعية والجغرافية للجزائر عبر الفرع الأول، ثم إلى المقومات التاريخية والحضارية المشكلة للموروث الثقافي في الفرع الثاني، وأخيرا نتطرق للمقومات المادية والبشرية الداعمة لقطاع السياحة في فرع ثالث :

---

[1] فاطمة فرج سعد، الاستثمار السياحي ودوره في تعزيز التنمية السياحية– دراسة حالة الدول العربية مع الإشارة خاصة للعراق– مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والإدارية تصدر عن كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة واسط، العراق، العدد19، سنة 2015، ص3.

الفرع الأول: مقومات الجذب الطبيعية والجغرافية

تحتل الجزائر موقعا استراتيجيا هاما في القارة الإفريقية، حيث تقع في شمال افريقيا بالمغرب العربي، وتعتبر اكبر دولة في حوض البحر الأبيض المتوسط والأكبر مساحة في القارة الإفريقية، يحدها من الشمال الشرقي تونس ومن الشرق ليبيا، ومن الجنوب مالي والنيجر، ومن الجنوب الغربي موريتانيا والصحراء الغربية ومن الغرب المغرب، وهي تتربع على مساحة قدرها: 741 381 2 كلم مربع[1].

وانطلاقا من شاسعة هذه المساحة فإنه تبرز معها المقومات الطبيعية والجغرافية التي تزخر بها الجزائر كعامل محفز لإقامة مختلف أنواع ومجالات السياحة، فهي تشمل كل ما تزخر به من موقع جغرافي ومناخ، شريط ساحلي سلاسل جبلية، مناطق صحراوية، ومنابع المحطات المعدنية والتي تعتبر من مقومات الجذب السياحي، التي سنبينها فيما يلي:

أولا- تأثير المناخ على الجذب السياحي

يعتبر المناخ المريح للإنسان من عوامل الجذب السياحي محليا وخارجيا، فالسائح عادة ما يقوم بتحديد وجهة زيارته ووقت زيارته بناء على توفر الظروف المناخية الملائمة لاحتياجاته السياحية وتحركاته ضمن الإقليم او البلد الذي يقع عليه اختياره[2].

وبالرجوع للموقع الجغرافي للجزائر، فهي تتميز بمناخ البحر الأبيض المتوسط على طول كامل الحافة الشمالية التي تغطي الساحل و الأطلس التلي الذي يتميز بأن يتخلله صيف حار جاف، شتاء رطب وبارد، كما يسودها أيضا مناخ شبه جاف على الهضاب العليا في وسط البلاد، مع مناخ صحراوي عند عبور جبال الاطلس الصحراوي.

أ- مناخ البحر الأبيض المتوسط

يمتاز هذا المناخ بدرجة حرارة متوسطة عموما تقدر بـ 18 درجة تمتد من شهر أكتوبر إلى شهر أفريل، بينما تصل في فصل الصيف إلى أكثر من 30 درجة، يكون فيها الجو حارا ورطبا.

---

[1] وزارة الشؤون الخارجية، على الرابط، https://www.mfa.gov.dz/ar/discover-algeria/about-algeria، اطلع عليه بتاريخ 2025/12/10.

[2] حجازي محمد الدعاجنة، سامي علقم، أثر المناخ على التنمية السياحية في الضفة الغربية -فلسطين، مجلة قبس للدراسات الإنسانية والاجتماعية ، جامعة الوادي، المجلد 03، العدد 02 ، ديسمبر 2019، ص80.

ب- المناخ شبه القاري

هو مناخ انتقالي بين المناخ المتوسط والصحراوي يغطي الهضاب العليا، يمتاز بموسم طويل بارد ورطب ابتداء من شهر أكتوبر إلى غاية ماي أين تسجل درجات حرارة معدومة وأحيانا تحت الصفر ببعض المناطق، بينما في باقي السنة فيتميز بحرارة جافة تصل لأكثر من 30 درجة.

ت - المناخ الصحراوي

يسود هذا المناخ مناطق الجنوب والواحات، يتميز بموسم طويل حار طيلة الفترة الممتدة من شهر ماي إلى غاية شهر سبتمبر، أين تصل درجة الحرارة إلى أكثر من 40 درجة، بينما خلال باقي الأشهر من السنة يتميّز بمناخ متوسطي دافئ والذي يعتبر عاملا منشطا لحركة السياح في فصل الشتاء[1].

ما نلاحظه أن للجزائر مناخ متنوع مما يجعل منه عاملا يلعب دورًا هاما في عملية الجذب السياحي وتنشيط السياحة بمختلف مناطق الوطن، هذا لما يوفره من بيئة ملائمة لمختلف أنماط السياحة المتعددة، فنجد سياحة المدن والمدن الأثرية وسياحة الشواطئ بالمناطق الساحلية، كما نجد السياحة المناخية والجبلية وما يمتاز به هذا النمط السياحي من ترفيه ومتعة وممارسة بعض الرياضات كالتزحلق على الجليد، خصوصا أن هذه الجبال تنفرد بمقومات الجذب السياحي من سحر الطبيعة، الغابات والثلوج مثل " المنطقة السياحية الشريعة" بولاية البليدة، " المنطقة السياحية تيكجدة" بولاية البويرة و" المنطقة السياحية تاغيلاف" بولاية تيزي وزو التي تعتبر محطات عامة مخصصة للتزحلق على الجليد[2]، كما نجد أيضا السياحة الدينية بالمناطق الصحراوية بالجنوب، أيضا نجد سياحة الإستجمام والسياحة العلاجية بمختلف مناطق الوطن أين توجد المحطات الحموية والينابيع الحارة وكذا محطات العلاج بمياه البحر وغيرها من الأنماط التي يساهم عامل المناخ في تنشيطها.

---

(1) ناصر الدين بن أحسن، حملاوي حميد- المقومات والإمكانات السياحية في الجزائر- محور المداخلة: المقومات السياحية في الجزائر - جامعة قالمة- ص3-4، منشور على الموقع الالكتروني:ecg.univ-guelma.dz

(2) الهذبة مناجلية، الإمكانيات والمقومات السياحية في الجزائر، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عشور الجلفة، العدد 26، مارس2017، ص4.

ثانيا- الشريط الساحلي من الناحية السياحية

الشريط الساحلي الجزائري يوفر عوامل جذب سياحي هامة تسهم في صناعة السياحة الساحلية، والجزائر تمتلك شريط سياحي هام يبلغ حوالي 1622.48 كلم، والذي يحوي شواطئ متنوعة من عدة نواحي، إذ تحتوي على مناظر طبيعية فريدة تجعلها عامل جذب واستقطاب السياح لا سيما خلال موسم الاصطياف، وهو ما يساهم في تعزيز نمط السياحة الساحلية[1].

إن الساحل بلا شك هو قبلة المصطافين والمتنزهين وهواة الصيد والرياضات المائية ولا يحول النشاط السياحي في هذا الجزء من الجزائر دون الحفاظ عن الحياة البرية والحياة البحرية كمكان حقيقي للاسترخاء، كما يعتبر الساحل الجزائري مكان ثري بالتاريخ حيث تتناثر على حافة البحر العديد من المواقع الأثرية من العصور القديمة أو العثمانية[2]، كما يمتاز بارتفاعه وتكونه الصخري، حيث أقيمت بالقرب من هذه المرتفعات الساحلية العديد من المدن التي أضحى البعض منها يكتسي أهمية كبيرة بالنسبة للسياحة الساحلية، كما أن البعض من هذه المدن حظيت بتجهيزات سياحية مهمة من فنادق، قرى سياحية، مخيمات صيفية ونحوها، ومن هذه المدن ولاية سكيكدة، ولاية عنابة، ولاية جيجل، ولاية بجاية، ولاية تيبازة، ولاية الجزائر العاصمة، ولاية وهران...وغيرها[3].

كما تزخر أيضا بشواطئ بحرية جد معتبرة ومتميزة بعدد يقدر بـ 588 شاطئ متواجدة بـ 14 ولاية ساحلية، من بينها 362 مسموحة للسباحة نظرا لوسائل الراحة والأمان والمرافق الضرورية اللازمة المتوفرة بها، وفي إحصائيات لعدد المصطافين فإنه قدر عدد الذين توافدوا على الشواطئ ما بين 15 أغسطس إلى 31 سبتمبر من 2020 بأكثر من 40 مليون

---

[1] سماعيني نسيبة، حاكمي بوحفص، أهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني الجزائري في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة المسيلة، المجلد 12، العدد 03، لسنة2020، ، ص227.

[2] https://www.mtatf.gov.dz تاريخ الاطلاع: 2022/08/07، على الساعة :10.00. مصدر سابق

[3] الاقتصاد السياحي وأهم المقومات السياحية في الجزائر- دراسة حالة منطقة الهضاب العليا وسط- مداخلة ضمن فعاليات الملتقى العلمي الدولي الأول حول سبل بناء وتعزيز الإقتصاد السياحي في الجزائر كبديل استراتيجي من بدائل التنمية المستدامة، مخبر الإقتصاد الحديث والتنمية المستدامة ، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي تيسمسيلت، ص3.

مصطاف، حسب احصائيات رسمية بالرغم من جائحة كورونا التي عرفتها البلاد على غرار بلدان العالم ما بين أكتوبر 2020 وفبراير 2021[1].

مقارنة بموسم الإصطياف لسنة 2024، والذي كانت تشير فيه التقديرات إلى استقبال حوالي 120 مليون مصطاف مرتقب بالشواطئ الجزائرية، وهذا عبر 14 ولاية ساحلية. والتي نجد منها ولاية عين تموشنت بـ 17 شاطئا مسموحا للسباحة، ولاية عنابة بـ 21 شاطئا مسموحا للسباحة، ولاية بومرداس بـ 45 شاطئا مسموحا للسباحة. ولاية سكيكدة بـ 35 شاطئا مسموحا للسباحة والتي تستقبل سنويا توافدا يزيد عن 7 ملايين مصطاف حسب تصريح السيدة الوزيرة[2].

بناء على هذه الإحصائيات وإن كانت تقديرية بالنسبة لسنة 2024 لغياب الإحصائيات الرسمية، فإننا نلاحظ قوة إقبال المصطافين على الشواطئ الوطنية والتي تقدر بثلاثة أضعاف عما كان فيه الوضع خلال سنة 2021 أين شهدت عزوف وانقطاع المصطافين على الشواطئ والتي ترجع لأسباب صحية.

ثالثا- المواقع السياحية الصحراوية

تتمتع الجزائر بتنوع الإقليم الوطني الذي يحوز مساحة تقدر بحولي 2 مليون مربع كصحراء، تتوزع على خمسة مناطق كبرى تضم كل من أدرار، إليزي، وادي ميزاب، وتندوف وهي تحتوي على معالم طبيعية وأثرية وتاريخية فريدة من نوعها على غرار مدينة غرداية (ميزاب) التي تُعد من المعالم المعمارية والثقافية والتاريخية، وقد تم تصنيفها ضمن قائمة التراث العالمي لليونيسكو سنة 1980 ومن أشهر مدنها بني يزقن أيضا مدينة إليزي التي تشتهر بالحضيرة الوطنية للطاسيلي المصنفة ضمن قائمة التراث العالمي لليونيسكو سنة 1982، فهي تعتبر بمثابة متحف طبيعي مفتوح يتضمن أكثر من 1500 رسم ونقش حجري، أيضا مدينة تندوف التي تمتد على مساحة تقدر بـ 168000 كلم^2، تحوي العديد من القصور القديمة، كما أنها تشبه متحف على الهواء[3]، موقع الأهقار وهو سلسلة جبلية في

---

(1) www.aps.dz مرجع سابق.

(2) جريدة المسار العربي، على الرابط: https://elmassar-elarabi.dz/، تم الإطلاع عليها بتاريخ: 2025/11/20.

(3) محمد زايد، فرص الإستثمار السياحي في الجزائر (واقع وآفاق)- مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية- المجلد07، العدد05 لسنة2018، ص ص69-70.

أقصى الجنوب الشرقي لتمنراست يغطي مساحة تقدر ب 450 ألف كلم^2 وهو عبارة عن تشكيلات جبلية بركانية ذات تاريخ ضارب في أعماق الزمن والجداريات الصخرية، و بها أعلى قمة جبلية تُدعى بتهات آتاكور3300 متر، من المعالم أيضا جبل الأسكرام يقع على بعد 30 كلم من شمال تمنراست بعلو يصل الى 3000 متر ويتصل بوسط الأتاكور، حيث يوجد به أجمل شروق وغروب للشمس، إضافة إلى ملجأ الأب شارل دي فوكو الذي يعتبر كوجهة للسواح الأجانب، هذا بالإضافة للعديد من الواحات والمعالم والشواطئ الرملية والقصور والمتاحف[1].

رابعا- **المحطات المعدنية**

تزخر الجزائر برصيد جد هام عبر مختلف مناطق الوطن من المنابع المائية، وهي تشكل جزءا مهما من المقومات الطبيعية للسياحة الجزائرية التي تتوفر بها العديد من الأحواض والحمامات المعدنية الطبيعية الجاذبة للسياح والمرضى على مدار السنة، حيث يبلغ عدد المنابع الحموية التي تعرف بالمياه التي تخرج من جوف الأرض، وتفوق درجة حرارتها 30 درجة مئوية حوالي 282 منبع حموي مؤهل للاستغلال عن طريق انجاز مشاريع حموية[2].

الفرع الثاني: المقومات التاريخية والحضارية المشكلة للموروث الثقافي

تعتبر الجزائر من الدول التي تزخر بإرث تاريخي وحضاري يمتد جذوره إلى أعماق التاريخ، التي مرت بعدت مراحل تاريخية، تميزت بتنوع حضاراتها ومواقعها الأثرية المختلفة عبر حقبة زمنية طويلة خلفت آثارا ثقافية واجتماعية متنوعة في الوسط الاجتماعي[3].

حيث شهدت الحضارة الرومانية، كما احتكت بالحضارة الفينيقية، التي تعامل معها الأمازيغ، أيضا خضعت الجزائر خلال القرن السابع ميلادي لحكم قرطاج ثم تلاها احتلال

---

(1) خديجة زياني، حنان حراث- التنمية السياحية في الجزائر: قراءة في تجارب عربية ناجحة- مجلة الاقتصاد والمالية المجلد 04، العدد02 لسنة2018، ص60.

(2) بن شايب محمد، دور السياحة الحموية في تنشيط السياحة الداخلية في الجزائر- مجلة دراسات اقتصادية – المجلد 22- العدد 01 لسنة 2022- ص 440.

(3) سماعيني نسيبة، دور السياحة في التنمية الإقتصادية والإجتماعية في الجزائر، رسالة ماجيستير في ادارة الإعمال تخصص استراتيجية، كلية العلوم الإقتصادية، علوم التسيير والتجارة، المدرسة الدكتورالية للإقتصاد وادارة الأعمال، جامعة وهران، السنة الجامعية 2013-2014، ص41.

الرومان عام 42 قبل الميلاد، إلى بدأ العصر الإسلامي عام 682 م.

بالرجوع إلى قائمة التراث العالمي المدرجة ضمن لجنة التراث العالمي لليونيسكو ضمن مواقع التراث الدولية، نجد أن هذه المواقع إما طبيعية كالغابات والسلاسل الجبلية وإما من صنع الانسان كالمدن والبنيان على غرار "قلعة بني حماد" التي تقع شمال شرق ولاية المسيلة على بعد 36 كلم، والتي تم بناءها سنة 1007 م على يد حماد بن بلكين حيث تعتبر أحد رموز الدولة الإسلامية بالجزائر، وتحتوي الكثير من الكنوز والمعالم الأثرية أبرزها المسجد الكبير ومصلى قصر المنار الذي يعتبر أصغر مسجد بالعالم، بالإضافة إلى عديد من القصور الممتدة عبر مساحات القلعة، وعلى امتداد أكثر من 50 كلم بإتجاه قصر الأمير الذي يحوي بحيرة مشابهة لقصر الحمراء بالأندلس[1]،

كما نجد أيضا "المواقع الرومانية" بتيبازة الواقعة في الجهة الغربية للجزائر العاصمة، وكذا موقع "تيمقاد" بولاية باتنة الذي يحتفظ بهيكله ومختلف مرافقه العاكسة لحياة حضارة كانت قبل ما يقارب 19 قرن، أيضا حي "القصبة" التي تأسست في القرن العاشر الميلادي ابان الفترة الإسلامية الأولى، وقد شهدت تطورا كبيرا أثناء الحقبة العثمانية من القرن السادس عشر إلى الثامن عشر، وهي لا تزال تحتفظ بأصالتها الثقافية والمعمارية، وقد أدرجت ضمن قائمة التراث العالمي في سنة 1992[2]، هذا إلى جانب جامع "كتشاوة" الذي يعتبر أشهر جوامع مدينة الجزائر وأقدمها بقلب العاصمة وبالضبط في حييها العتيق القصبة، تم بناءه خلال القرن 17 ميلادي والذي يعتبر معلم من معالم السياحية الدينية، وكذا "الجامع الكبير" الذي تم تشييده من طرف المرابطين في نهاية القرن الحادي عشر[3]، وتعتبر هذه المقومات السياحية من تاريخية وأثرية من أبرز عوامل تنشيط حركة السواح باعتبار أنها عامل من عوامل الجذب السياحي لما يعرف بالسياحة الثقافية، حيث يهتم بهذا النوع بنسبة 10% من

---

[1] حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة – دراسة حالة الجزائر – رسالة الماجيستير في اطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير– جامعة فرحات عباس– سطيف، السنة الجامعية 2011–2012، ص 108.

[2] https://ont.dz/ont/kasbahofalgiers/ 2025/11/25 مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ

[3] سيليني جمال الدين، بوقرن دليلة وعنون فؤاد– مقومات وآفاق النهوض بقطاع السياحة في الجزائر بناء على مؤشرات للفترة بين 2008–2018، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد04– العدد 02، لسنة 2020، ص 75.

حركة السياحة العالمية التي تهدف إلى التمتع بالحضارات القديمة وأشهرها على مر التاريخ والعصور[1]، وسنذكر المعالم الثقافية والمحميات الطبيعية فيما يلي:

أولا- المعالم الثقافية المصنفة من طرف اليونيسكو

باعتبار الجزائر دولة كبرى ممتدة الجذور في عمق التاريخ، كما ذكرنا ذاك سابقاً فإنه خلف ذلك امتلاكها حضيرة من التراث الثقافي المتشكل من العديد من المعالم الثقافية كموروث تاريخي يعكس تعاقب مختلف الحضارات والثقافات عليها، أين تم تصنيف بعضها من طرف المنظمة الدولية لليونيسكو كتراث عالمي مشترك للبشرية جمعاء، فقامت بإدراج سبعة مواقع ثقافية ضمن قائمة التراث العالمي عبر تواريخ مختلفة وهي:

الموقع الثقافي قلعة بني حماد سنة 1980، الموقع الثقافي تيبازة سنة 1982، الموقع الثقافي تيمقاد سنة 1982، الموقع الثقافي جميلة سنة 1982، وادي مزاب سنة 1982، وكذا الموقع الثقافي طاسيلي ناجر سنة 1982، ثم قصبة الجزائر سنة 1992[2].

ثانيا- المحميات الطبيعية

كأثر عن المساحة الشاسعة التي تحوزها الجزائر نتج تنوع في مناخها وطبيعتها الجغرافية التي تشكل ثروة طبيعية حقيقة، خصوصا الغطاء النباتي المتنوع، والمساحات الغابية الممتدة بما تأويه من حيوانات وطيور على اختلاف أصنافها، بالإضافة للإرث الثقافي والحضاري من أبنية وأضرحة ورسومات ونقوش تعود إلى للعصور القديمة، كل هذه الثروة جعلت منها قبلة للسياح لاسيما هواة السياحة الإيكولوجية أو الطبيعية والعلمية وكذا الاستكشاف، أين عملت الدولة على حماية هذا الموروث من خلال إنشاء نظام المحميات، والتي نذكر منها ما يلي:

أ- الحظيرة الوطنية القالة

تقع هذه الحضيرة شمال غرب الجزائر بالمحاذاة مع البحر الأبيض المتوسط، تتربع على مساحة قدرها 78 ألف هكتار وتضم ثلاث شواطئ وثلاث محميات تحتوي على 50 نوعا من الطيور مع أنواع أخرى من الحيوانات.

---

[1] أدهم وهيب مطر، التسويق ومبيع وترويج الخدمات السياحية والفندقية الحديثة، دار مؤسسة رسلان للطباعة والنشر، جرمانا الآس الشرقي، دمشق، سوريا، الطبعة الأولى 2014، ص 25.

[2] مركز التراث العالمي لليونيسكو، على الموقع الإلكتروني: whc.unesco.org، اطلع عليه بتاريخ 2020/07/30.

ب- حظيرة جرجرة

تم إنشاء الحظيرة الوطنية جرجرة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 83-460 المؤرخ في 1983/07/23، وهي تتربع على مساحة قدرها 550 18 هكتارا، منها مساحة هامة تابعة لولاية البويرة والتي تقدر بـ 8210 هكتار، ونظرا لثراء هذه الكتلة الجبلية والغابية فهي تشكل منتجعا سياحيا هاما للترفيه والراحة على مدار السنة السنة، وفي هذا الإطار فقد استفادة هذه الحضيرة من منشآت سياحية هامة مثل فندق جرجرة، وكذا المركز الوطني للرياضة والتسلية بتيكجدة، (CNSLT)، وللأهمية الخاصة والفريدة لهذه الحضيرة فقد تم تصنيفها من طرف منظمة اليونسكو ضمن التراث العالمي[1].

ت- حظيرة غابات الأرز ثنية الحد

تعتبر الحظيرة الوطنية لثنية الحد أول محمية بالجزائر تم انشاؤها بموجب المرسوم رقم 83-459 المؤرخ بتاريخ 23 جويلية سنة1983.

وتعتبر هذه الحضيرة المعروفة أيضا "بغابة المداد" بإسم "عروس الونشريس" واحدة من بين الحضائر الأجمل التي تزخر بها الجزائر، وتمتد بين جبال الونشريس وجبال الصورصو كما تتربع على مساحة تقدر بحوالي 3424 هكتار، وبها أعلى قمة تبلغ 1786م، أما أخفض منطقة فهي تبلغ حوالي 862م، لهذا فهي تتميز بمساحة غابية كثيفة تتواجد بها مختلف أنواع الأشجار، أهمها شجر الأرز الأطلسي، وهو ماجعل منها قبلة للعديد من رواد الطبيعة الغابية [2].

ث- حظيرة الطاسيلي

أنشئت الحضيرة الوطنية الثقافية الطاسيلي ناجر بموجب المرسوم 72-168 المؤرخ في 27 جويلية 1972، والمتمم والمعدل بموجب المرسوم 87-88 المؤرخ في 21 أفريل 1987، حيث تقع هذه الحضيرة في الجنوب الشرقي من الصحراء الجزائرية على حدود وليبيا، وهو يتربع على مساحة قدرها 80 ألف كلم^2 ، كما يحتوي على العديد من المواقع

---

[1] مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية البويرة، على الرابط الالكتروني، https://bouira.mta.gov.dz، اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/20.

[2] المقال الإخبارية، على الرابط، https://elmakal.dz/، اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/20.

الأثرية وكذا المواقع الجيولوجية والنقوش الصخرية التي يرجع تشكيلها إلى أكثر من 600 مليون سنة[1].

ج- الحظيرة الوطنية للهقار

كانت تعرف سابقا " بحظيرة الأهقار الوطنية"، وقد تم إنشاءها وتنظيمها بمقتضى المرسوم رقم 87-231 المؤرخ في 03 نوفمبر 1987، وفي سنة 2011 تم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11-87 المؤرخ في 2011/02/21 تغيير تسميتها إلى "الحظيرة الثقافية للأهقار"، وهي تعد أكبر حظيرة ثقافية من حيث المساحة على المستوى الوطني والتي تقدر بـ887 633 كلم2، وبالنسبة لحدودها وفق التقسيم الإداري لسنة2020، فإنه تحدها شمالا ولاية ورقلة وولاية المنيعة ، ومن جهة الشمال الشرقي تحدها ولاية جانت، أما من جهة الشمال الغربي فتحدها ولاية أدرار، كما تحدها من الشرق ولاية جانت، ومن الغرب تحدها ولاية برج باجي مختار، أما جنوبا فتحدها كل من جمهورية مالي والنيجر[2].

ح- حديقة التجارب الحامة

المتواجدة بقلب العاصمة التي تعتبر متحفا مفتوحا على للطبيعة، تضم أزيد من2500 نوع من نباتات وأشجار عمرها مئات السنين وأكثر من 25 نوع من أشجار النخيل، تتربع على مساحة 32 هكتار وغيرها من الحضائر والمحميات[3].

الفرع الثالث: المقومات المادية والبشرية الداعمة لقطاع السياحة

تشمل المقومات المادية والبشرية الداعمة لقطاع السياحة كل من البنية التحتية للسياحة "Tourisme Infrastructure"، كمتطلبات أساسية الواجب توفرها لقيام أي مشروع أو منطقة سياحية، على نحو شبكات المياه، الكهرباء، الغاز، التلفون، الخدمات الصحية الطرق، البنوك...إلخ، كما توجد أهم الإنجازات القطاعية الداعمة للسياحة، من مطارات التي يبلغ عددها حوالي 36 مطارا بما في ذلك 16 مطار دولي، 80 سد و20 محطة لمعالجة

---

(1) خالفي جميلة، دور المواقع الأثرية الصحراوية في التنمية السياحية: الطاسيلي ناجر نموذجا، مجلة قبس للدراسات الإنسانسة والاجتماعية، جامعة الوادي، المجلد07، العدد03، لسنة2023، ص ص805-806

(2) حسان هامل والهادي بووشمة، عالقة التراث الثقافي بالتنمية السياحية بالجزائر: الحظيرة الثقافية للأهقار نموذجا، مجلة التمكين الاجتماعي، جامعة عمار ثليجي الأغواط ، المجلد 04، العدد04، لسنة2022، ص25.

(3) شعلال ميلود وراتول محمد، تنشيط السياحة الداخلية كمؤشر لرفع التنافسية السياحية بالجزائر- مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية- المجلد 8- العدد 03 لسنة 2019، ص276.

مياه البحر، بالإضافة إلى 15 محطة كبيرة لتوليد الطاقة، إلى جانب شبكة طرق تبلغ حوالي 127000 كم، وخطوط سكك حديدية يصل طولها إلى 6300 كم، بالإضافة إلى شبكة المترو والترامواي التي تغطي 07 ولايات، كما توجد شبكة اتصالات تغطي معظم أنحاء البلاد[1].

كما تحوز أكثر من 37 مؤسسة مالية وبنوك بفروع متعددة بمختلف ولايات الوطن[2] إلا أن ما يلاحظ في هذا الشأن أنه برغم تواجد العديد من المؤسسات المالية الهامة على مستوى الوطن والتي يأتي في مقدمتها بنك الجزائر، انعدام كلي لمكاتب الصرف لا سيما مع سعي الجزائر للالتحاق بمنظمات اقتصادية دولية على غرار منظمة بريكس وتوجهها نحو صناعة السياحة واقتحام السوق العالمية لهذه الصناعة، وهو الأمر الذي يستدعي استدراك الوضع وتقنين هذا النشاط، والترخيص بإنشاء مكاتب صرف قانونية تخضع لرقابة الدولة لتقديم خدماتها لمختلف العملاء من الوافدين والزوار للجزائر، خاصة أنه باتت هذه المكاتب مطلبا شعبيا منذ عدة سنوات أمام انتشار السوق السوداء للصرف عبر ربوع الوطن كأسواق موازية علما أن رئيس الدولة قد صرح بأن حجم الأموال المتداولة في السوق السوداء مقدرة بـ 10 ألاف مليار دينار جزائري أو ما يعادل 90 مليار دولار[3].

إضافة إلى ما سبق نجد البنية الفوقية للسياحة "Tourisme Superstructure " التي تضم كل من منشآت الإقامة كالفنادق، الموتيلات والمخيمات، وكذا مشاريع الاستقبال السياحي ومكاتب المعلومات السياحية، وكلاء السفر، الشركات السياحية، أدلاء سياحيين المنظمات السياحية، المسارح، الملاعب، دار السينما...إلخ، حيث نجد أن هذه المنشآت والمرافق تختلف بين البلدان باختلاف تقدم البلد وتنميته[4]، ووفق مؤشرات السياحة بالجزائر فإن الحضيرة الوطنية للمؤسسات الفندقية مقدرة بحوالي1557 مؤسسة فندقية بقدرة استيعابية

---

[1] https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar تاريخ الاطلاع: 25 نوفمبر 2024

مرجع سابق .

[2] بن شايب محمد، دور السياحة الحموية في تنشيط السياحة الداخلية في الجزائر– مجلة دراسات اقتصادية – المجلد22– العدد 01 لسنة 2022، ص 440.

[3] https://www.aps.dz/ar/economie/113077-90 تاريخ الاطلاع: 2025/02/10،

مرجع سابق.

[4] ريهام يسري السيد، أسس صناعة السياحة، على الموقع الإلكتروني: Google books، ص 24.

تقدر بـ 143811 سرير، منها 000 20 سرير تقريبا خاص بالقطاع العام مجمع (HTT) ، في طور التهيئة والتحديث، مع 26 منتجع صحي قيد الاستغلال، منها 32 مشروعا للنشاط الحموي قيد الإنجاز، مع وجود ما يقارب 282 ينبوعا للمياه الساخنة، هذا إلى جانب 496 وكالة سياحة وسفر (ATV) معتمدة، بالإضافة إلى 200 مرشد سياحي وطني ومحلي، 2562 مشروع معتمد يشمل 791 مشروع قيد الإنجاز تسمح بخلق 000 90 سرير، كما تم تحديد 609 شاطئ، 427 منها مسموحة للسباحة، مع 154 موقع ومسار سياحي[1].

ما نلاحظه عبر هذه المقومات أنه رغم تحسنها، خاصة ما تشهده البنية التحتية من طرق وشبكات النقل المختلفة وغيرها من تطور، إلا أن بعض الخدمات لاتزال دون المستوى المطلوب حتى ترقى السياحة الجزائرية إلى المصاف العالمي خاصة أمام انعدام رؤى واضحة حول النظام المصرفي، كانعدام مكاتب الصرف الرسمية، والتي تُعد كأول مقصد للوافدين من السواح الأجانب الذين يضطرون لإجراء مختلف التعاملات التصريفية بالأسواق الموازية التي تكبد الخزينة العمومية خسائر معتبرة، وهذا رغم ما سخرته السلطة من جهود وآليات ومؤسسات إدارية التي تعتبر الهيئات المكلفة بمتابعة وتثمين العقار السياحي التي نذكر منها الهيئات الإدارية المتدخلة بصفة مباشرة في دعم وتهيئة مناخ الإستثمار التي نتطرق لها عبر المطلب الموالي.

---

[1] الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، منشور على الرابط: https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar تاريخ الاطلاع: 25 نوفمبر 2024. مرجع سابق.

المطلب الثاني

الهيئات الإدارية المتدخلة بصفة مباشرة في دعم وتهيئة مناخ الاستثمار

بناء على المقومات التي تزخر بها الجزائر كما رأينا سابقا، التي تضم حافظة من العقار السياحي جد ثقيلة، تعول عليها في التنمية السياحية من خلال عملية الاستثمار، هذه الأخيرة نجد منها 249 منطقة توسع وموقع سياحي (ZET) تبلغ مساحتها الإجمالية 19,872 57 هكتار، وتتكون من159 منطقة توسع وموقع سياحي ساحلي، 23 منطقة توسع وموقع سياحي صحراوي، إضافة إلى 28 منطقة توسع وموقع سياحي حراري بالإضافة إلى 18 منطقة توسع وموقع سياحي ثقافي وتاريخي، 21 منطقة توسع وموقع سياحي مخصصة للسياحة المناخية وسياحة الاسترخاء والترفيه، كما نجد من بين 249 منطقة توسع وموقع سياحي المذكورة أعلاه، نجد 71 منطقة توسع وموقع سياحي مزودة بمخططات تهيئة سياحية معتمدة تتيح حوالي 1322 قطعة أرض، منها 75٪ مخصصة للمنح في اطار الاستثمار السياحي، كما تتيح قدرة استيعاب تصل إلى 150.000 سرير ونجد أيضا 96 منطقة توسع وموقع سياحي تخضع حاليا لدراسة مخططات تهيئتها أو الموافقة عليها، والتي ينتظر منها خلق حوالي 1800 وعاء عقاري آخر[1].

على هذا الأساس يبرز دور الهيئات الإدارية المختلفة التي لها الأثر المباشر في حماية وادارة وكذا تثمين العقار السياحي، والتي نجد منها الأجهزة المكلفة بالاستثمار التي تتمثل في المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كهيئتان مستحدثتان بموجب الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تباشرها الحكومة، كما تعتبران الإطار الراعي للاستثمار، من الهيئات أيضا المتدخلة بطريقة مباشرة في تحفيز الاستثمار الوكالة الوطنية للعقار السياحي، هذه الأخيرة التي تلعب دورا هاما في تهيئة وتحفيز مناخ الإستثمار من خلال عملية التهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا حماية العقار السياحي، على هذا الاساس سنتناول في هذا المطلب الأجهزة المكلفة الاستثمار من خلال الفرع الأول، ثم نتطرق للهيئة المكلفة بتهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار السياحي المستدام في الفرع الثاني، وهذا كله في الآتي بيانه:

---

[1] الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، على الرابط:https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar/، مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/25.

الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بالاستثمار بالجزائر

تتمثل الأجهزة المكلفة بالاستثمار بالجزائر في الهيئات الإدارية ويعتبر الإطار المؤسساتي للاستثمار في جهازين أو هيئتين رئيسيتين تمارسان مهامهما في اطار الصلاحيات المخولة لهما من طرف المشرع الجزائري، وهذا طبقا لما هو محدد ضمن كل من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والقانون 22-18 المتعلق بالاستثمار لهذا فإن الحكومة تعول عليهما في تحريك عجلة التنمية وجذب رؤوس الأموال لما تقدمه لهم من مختلف الحوافز والمزايا، التي يعتبر فيها العقار السياحي الأرضية الخصبة لتوطين مختلف الهياكل والمؤسسات الخاصة بخدمة السواح، لهذا تعتبر هاتان الهيئتان الفاعلتان الإطار المرافق لعملية الاستثمار وهما:

الهيئة الاولى تتمثل في المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب أحكام المادة 18 حيث يستمر هذا المجلس في ممارسة مهامه ضمن اطار الأمر 03-01 المذكور أعلاه التي منها العمل على اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها،

فيما تتمثل الهيئة الثانية في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، التي تم انشاؤها أيضا بموجب أحكام المادة 6 من القانون 03-01 التي بقيت سارية المفعول هي أيضا والتي أصبحت بموجب القانون رقم 22-18 المذكور أعلاه تدعى بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهو ما سنتناوله من خلال العرض الآتي:

أولا: المجلس الوطني للاستثمار

يعتبر انشاء المجلس الوطني للاستثمار خلاصة التفكير المعمق حول كيفية توحيد مراكز اتخاذ القرار المتعلق بالاستثمار[1]، من هذا المنطلق تبرز الأهمية الخاصة التي يكتسيها هذا المجلس، لهذا سنتطرق في هذه النقطة لنشأة وتعريف هذا الجهاز، وكذا المهام المكلف بها، وذلك وفق ما يلي:

[1] أمال مشتي، مرجع سابق، ص 119.

أ- نشأة وتعريف المجلس الوطني للاستثمار

إن المجلس الوطني للاستثمار يعتبر هيئة قديمة، تم إنشاؤه بموجب الأمر رقم 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار، في المادة 18 منه، التي تنص على أنه:" ينشأ لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" ويوضع تحت سلطت ورئاسة رئيس الحكومة"[1].

تجدر الإشارة إلى أنه مع التعديل الجديد لقانون الاستثمار، أصبح هذا المجلس موضوعا تحت سلطة الوزير الأول بدلا من سلطة رئيس الحكومة بحكم الغاء هذا المنصب.

ب- مهام المجلس الوطني للاستثمار

بما أن المجلس الوطني للاستثمار يعتبر هيئة إدارية عمومية ذات اختصاص وطني فإنه يضم في تشكيلته مجموعة من القطاعات الوزارية التي لها علاقة بمجال الاستثمار وبذلك لا يعتبر سلطة إدارية مستقلة، كما أن توصياته وقراراته لا توجه الى المستثمر مباشرة وانما توجه إلى السلطات الوصية لتقوم بتنفيذ النصوص الخاصة بترقية الاستثمار، على غرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار[2]، وقد قام المشرع الجزائري بتحديد مهام المجلس الوطني للاستثمار، حيث يتولى هذا الأخير ما يلي:

- اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها.
- إضافة إلى هذا فإن المجلس الوطني للاستثمار يعد أيضا تقريرا تقييميا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية[3].

بناء على ما سبق ذكره فإننا نرى بأن مهام هذا المجلس أقرب ما تكون إلى أنها مهام استشرافية حول البحث في دراسة المشاريع الاستثمارية، من حيث مدى فاعليتها من الناحية الاقتصادية مع مراعات مؤهلات المنطقة والثروات والموارد المتاحة فيها مع مراعات جانب توزيع المشاريع وخصوصيات المناطق.

---

[1] المادة 18 من الأمر رقم: 01-03، مصدر سابق.

[2] إقلولي محمد، عن دور المجلس الوطني للاستثمار، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري وزو، المجلد 11، رقم 1، بتاريخ 02/ 2016/07، ص9.

[3] المادة 17 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

ت- تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار

نظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها المجلس في ترقية العملية الاستثمارية بالجزائر على اعتباره الهيئة الأعلى في هذا المجال، جعلته السلطة بمثابة مجلس حكومة مصغر[1].

قصد اضفاء ثقل الوزن لهذا المجلس فقد ضمن المشرع في تشكيلاته ممثلي العديد من الوزارات لتكون أعماله أكثر مصداقية، وقد بيّنت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره تشكيلة هذا المجلس، حيث يقوم الوزير الأول برئاسة المجلس المتكون من أعضاء دائمون إلى جانب أعضاء مشاركون يحضرون اجتماع المجلس كملاحظين والمتمثلين حسب الآتي:

1- الأعضاء الدائمون: الأعضاء الدائمون وهم الوزراء الذين يمثلون مختلف القطاعات التي لديها صلة بالاستثمار، ووفقا للمادة 3 المذكورة أعلاه فهم يتمثلون في كل من: الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالاستثمار، الوزير المكلف بالتجارة الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالعمل والتشغيل، الوزير المكلف بالبيئة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

2- الأعضاء المشاركون: هم وزير أو وزراء القطاعات المعنية، رئيس مجلس ادارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما يمكن الاستعانة عند الحاجة بكل شخص له كفاءة في مجال الاستثمار[2].

من خلال هذه التشكيلة مقارنة بالتشكيلة التي كانت محددة بموجب المرسوم التنفيذي 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره[3] الملغى فإننا نلاحظ بأن التشكيلة الحالية لهذا المجلس جاءت بإضافة عضو جديد والمتمثل في الوزير المكلف بالعمل والتشغيل، وهو ما يعكس ما توليه السياسة الجديدة للدولة من

---

[1] بن هلال نذير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعلية القاعدة القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 05، العدد 02-2021، ص41.

[2] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر العدد 60، لسنة 2022، المعدل والمتمم.

[3] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-355 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 64، لسنة2006.

أهمية للتشغيل ضمن المشاريع الاستثمارية، والتي تعتبر من ضمن النقاط الهامة التي تمنح المشاريع الاستثمارية الافضلية في قبول تسجيلها بالنظر لعدد مناصب الشغل المستحدثة ضمن هذا المشروع الاستثماري، وهو ما يمثل أيضا منعطفا للدولة في انتهاج سياسة التشغيل في القطاع الاقتصادي المنتج بدل القطاع الإداري للدولة المستهلك.

أيضا فإنه بموجب تعديل سنة 2026، قد تم التغيير من عضوية رئيس مجلس ادارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من عضو مشارك إلى ملاحظ في اجتماعات المجلس، كما تم تكليف المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأمانة المجلس[1].

ثانيا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الإدارية العمومية المحركة للاستثمار بالجزائر، فهي الجهاز المخول صلاحية متابعة كل من المشاريع الاستثمارية المرغوب إنجازها ابتداء من تسجيل مشاريع الاستثمار إلى غاية تجسيدها، وبالنسبة للعقار الاقتصادي فهي ايضا الجهاز المخول توفير العقار الاقتصادي وتوجيهه وتسييره، أيضا لها صلاحية اكتساب العقار الاقتصادي ومنه العقار السياحي عن طريق التراضي كالشراء أو عن طريق الشفعة، وعليه سنتطرق لنشأة وتعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ثم المهام الموكلة لهذا الجهاز وأخير الشبابيك الوحيدة لمتابعة المشاريع الاستثمارية ، كل ذلك فيما يلي:

أ- نشأة وتعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد تم انشاؤها أول مرة بموجب الأمر 01-03 الملغى بالقانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار السالف ذكره، حيث كانت تدعى" وكالة ترقية ودعم الاستثمار"، ثم أصبحت تدعى" الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "بموجب القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار[2]، تمارس هذه الوكالة مهامها تحت سلطة

---

[1] المادة 3 و5 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-152 مؤرخ في 14 أبريل سنة 2026، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 28 أبريل سنة 2026. المعدل للمرسوم التنفيذي رقم: 22-297 .

[2] سارة بن صالح، قراءة تحليلية في مستجدات القانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار، المجلة الأفريقية للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار –الجزائر، المجلد 07، العدد 01، السنة: جوان 2023، ص192.

ووصاية الوزير الأول، تقوم بدعم و مرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية[1].

بالتزامن مع الإصلاحات التي طرأت على قانون الاستثمار تماشيا والنظام الاقتصادي الجزائري الجديد الذي يهدف إلى ترقية الإستثمار، أشار القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، لهيئتين أساسيتين في الإستثمار هما للمجلس الوطني للاستثمار وكذا الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهازين مكلفين بالاستثمار[2]، وما يلاحظ على نص المادة 18 من القانون رقم22-18 السالف ذكره، أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعتبر هيئة تم استحداثها لتحل محل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار[3]

وفي آخر تعريف لهذه الهيئة فهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، كما توضع تحت وصاية الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة ويكون مقرها مدينة الجزائر[4]، وقد تم تكليفها وإسناد لها جملة من المهام المستحدثة والصلاحيات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي 22-298، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها[5]، والذي تم إلغاءه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 26-153[6]، حتى تتماشى والتعديلات التي جاء بها قانون الإستثمار الجديد 22-18 السالف ذكره، والتي نذكرها فيما يلي:

ب- المهام المسندة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما سلف ذكره أحد الأجهزة الفاعلة في مجال الاستثمار، لهذا كلفها المشرع العمل بالتنسيق مع الادارات والهيئات المعنية فيما يتعلق بالاستثمار بعدة مهام تطبيقا لأحكام المادة 18 من القانون 22-18 المذكور أعلاه، حيث تتمثل مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق ما حددته المادة الرابعة من المرسوم

---

[1] https://aapi.dz/ar/raisons-dinvestir-en-algerie-ar مرجع سابق، تاريخ الاطلاع: 25 نوفمبر 2024

[2] المادة 16 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[3] المادة 6 من الامر رقم: 01-03، مصدر سابق.

[4] المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم: 26-153، مصدر سابق.

[5] مرسوم تنفيذي رقم: 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ، ج ر العدد 60، بتاريخ: 18 سبتمبر سنة2022، الملغى.

[6] مرسوم تنفيذي رقم: 26-153 ، مصدر سابق.

التنفيذي رقم 26-153 المذكور أعلاه، إلى مهام عامة تتعلق بتسيير الوكالة كمهام في مجال الإعلام والتسهيل، ومنها أيضا ما يتعلق بمجال مرافقة المستثمر، وكذا مهام متعلقة بمجال تسيير الامتيازات والمتابعة، وأخرى متعلقة بمجال العقار الاقتصادي ، والتي نذكر منها ما يلي:

1- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال الإعلام وتسهيل الإجراءات

قام المشرع الجزائري عبر هذه المهام بتخويل الوكالة بمهام اعلام المستثمرين وتزويدهم بالمعلومات المتعلقة بالإستثمار، مما يكرس معه مبدأ الشفافية وضمان حق المستثمر في وصوله لجميع المعلومات التي يحتاجها قبل اتخاذه القرار الاستثماري، كما منحها المشرع أيضا في مجال التسهيل صلاحية مرافقة المستثمر وتبسيط الإجراءات الإدارية والإتصال بمختلف الإدارات وهو مايهدف إلى تقليص أشكال البيروقراطية الإدارية وتقريب الإدارة من المواطن ومن هذه المهام نذكر:

تتمثل أولى مهام الوكالة في مجال الإعلام ضمان خدمة إستقبال المستثمرين في جميع مجالات الإستثمار الضرورية، وضع أنظمة إعلامية تتيح للمستثمرين الولوج إلى البيانات لتحضير مشاريعهم، وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي، وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار المخصص للاستثمار.

أما في مجال التسهيل فإن الوكالة تقوم بتسيير المنصة الرقمية للمستثمر، وكذا تعمل على تقييم مناخ الاستثمار وكذا اقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه، أيضا تقوم بتقديم جميع المعلومات اللازمة خصوصا المتعلقة بفرص الاستثمار في الجزائر[1].

2- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال ترقية الاستثمار

الوكالة تلعب دورا مهما في تنفيذ السياسة الإقتصادية للدولة حيث تلعب دورا رئيسيا في اعداد وتنفيذ سياسة ترقية الإستثمار مما يجعلها جهازا للتنمية الإقتصادية فهي تقوم بإعداد الدراسات واقتراح الإصلاحات والتعاون مع مختلف الهيئات الإقتصادية وغيرها من المهام التي خولها المشرع والتي نذكر منها:

---

[1] المادة 1/4 و2 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-153 ، مصدر سابق.

في اطار ترقية الإستثمار في الجزائر تقوم الوكالة بالمبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة بالجزائر والخارج، إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها، تعمل أيضا على تعزيز فرص الأعمال والشراكة وإقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين، وكذا إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

3- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال مرافقة المستثمر والمتابعة :

تختص الوكالة بمرافقة المستثمر في جميع مراحل اعداد مشروعه الى غاية دخوله مرحلة الإستغلال، فالعلاقة بين الوكالة والمستثمر تتخذ شكل علاقة تعاون لا علاقة رقابة فقط، وهو ما يكرس انتقال الادارة التقليدية الى الادارة المرافقة وهو ايضا ما ينسجم مع مبادئ الحوكمة الاقتصادية وتحسين مناخ الأعمال، وفي نفس الوقت أيضا تعمل الوكالة بمتابعة مدى تنفيذ المستثمر لإلتزاماته المتعلقة بالمشروع الإستثماري ومدى احترامه لتعهداته، وفي هذا الخصوص تقوم الوكالة بتنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين، وكذا وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الحاجة، كما تعمل على مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار قصد تذليل الصعاب التي قد تعتريهم.

أما في مجال متابعة الإستثمار فالوكالة تعمل على التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون وهذا من خلال اتصالها مع الإدارات والهيئات المعنية، كما تقوم بمعالجة عرائض وشكاوى المستثمرين التي تصلها، وتعمل أيضا على تطوير خدمة الرصد والإصغاء ومتابعة الاستثمارات المسجلة[1].

4- لمهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال تسيير الامتيازات

فالوكالة لايقتصر دورها على منح الامتيازات فحسب، وانما تتعدى هذه المهام إلى الى ممارسة هذه الأخيرة مهام الرقابة اللاحقة على مدى احترام المستثمر للالتزامات المقابلة للاستفادة من هذه المزايا، وبصدد تسيير الإمتيازات الممنوحة للمستثمر فإن الوكالة تقوم بإعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء، تحديد المشاريع المهيكلة، استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبرام الاتفاقيات المقررة في

[1] المادة 4/4 و6 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-153 ، مصدر سابق.

المادة 13 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، التحقق من قابلية إستفادة المشاريع المسجلة من المزايا، التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا التي يقدمها المستثمر، كما تقوم أيضا بإصدار قرارات سحب المزايا، تحرير محاضر المعاينة بدخول المشاريع الإستثمارية في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار، القيام بتسيير حالات التنازل أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا وإعداد تراخيص الاقتناء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

5- لمهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال العقار الاقتصادي

وتعتبر هذه المهام من أبرز الإصلاحات التي جاء بها قانون الاستثمار 18-22 حيث أصبحت الوكالة تلعب حلقة وصل بين المستثمر والدولة في مجال منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وهذا ما يمثل أيضا ضمان الشفافية والمصداقية في منح العقار الإقتصادي ومنع احتكار الأراضي الاقتصادية وضمان توجيه العقارات الاقتصادية للمشاريع الجادة وذات الأثر الإقتصادي وكذا ما يضمن الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة للدولة، وعلى هذا الأساس فإن تقوم الوكالة بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة ومنه العقار السياحي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفق ما ينص عليه القانون، للوكالة صلاحية إصدار كل التراخيص المرتبطة بإنجاز مشروع الاستثمار، القيام بإجراء تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب المستثمر، تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل منح الامتياز عليه، كما تقوم الوكالة بالبيت في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في المجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، بالتشاور مع القطاعات المعنية، تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي طبقا لأدوات التعمير وفي إطار الأهداف المسطرة في المجال بالتشاور مع الولاة، مسك وتحيين بطاقية العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري، وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين من خلال المنصة الرقمية للمستثمر[1].

[1] مصدر نفسه، المادة 7/4 .

وكذا التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار خلال إعداد أدوات التعمير، اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشاريع استثمارية، ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يتضح لنا من خلال هذه المهام الموكلة للوكالة بأنها من جهة تعمل على الترويج للاستثمارات باسم الجزائر ولحسابها، ومن جهة أخرى تعمل على مرافقة المستثمر طوال مسار الاستثمار، وعدم تركه وحيدا يصارع البيروقراطية الإدارية والعراقيل والصعاب الإجرائية[1].

وهو بذلك ما يتضح معه اتجاه السلطة نحو تشجيع الاستثمار عن طريق تقديم جملة من التسهيلات والضمانات، التي تمثل تحفيزا وجذبا لرؤوس الأموال الأجنبية منها والمحلية، ومن هذه التسهيلات نجد أيضا الشباك الوحيد الذي تم انشاءه بهدف تقريب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من المستثمرين، حيث تم تفعيل مهام هذه الأخيرة وتعزيزها من خلال تدعيمها بهيئتنا جديدتان، واللتان تعملان لاسيما على رفع العراقيل وتليين الصعاب والإجراءات الإدارية أمام المستثمرين، عن طريق تسجيل الاستثمارات الخاصة بالمتعاملين الاقتصاديين ودراستها ومرافقتهم وتسيير المزايا الممنوحة بصدد إنجاز هاته المشاريع، وهو ما تقوم به الشبابيك الوحيدة وفق ما نراه في الآتي:

ثالثا- الشبابيك الوحيدة لمتابعة المشاريع الاستثمارية

الشبابيك الوحيدة هيئات ادارية عمومية استحدثت بموجب التعديل الأخير، توضع على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وهي الأداة المكلفة بمتابعة المشاريع الاستثمارية من لحظة تسجيلها إلى غاية تجسيدها ودخولها في الاستغلال، وقصد حماية الاستثمارات الأجنبية والاستثمارات الكبرى لما توفره من قيمة مضافة للبلاد، تم تخصيصها بشباك وحيد مركزي، فيما تم انشاء شبابيك محلية بكل اقليم ولاية لفائدة الاستثمارات المحلية،

---

[1] لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم: 22-18 ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية المجلد الثامن، العدد الأول مارس 2023، ص307.

وفق ما نصت عليه المادة 18[1] من نفس المرسوم التنفيذي رقم 22-298، والتي نراها في الآتي:

أ- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

تم إنشاء الشباك الوحيد ذو الاختصاص الوطني والمخصص للمشاريع الكبرى والمشاريع الاجنبية، بغرض تسهيل الإجراءات الإدارية وكذا جذب الاستثمارات الأجنبية ويعتبر هذا الشباك المحاور الوحيد للمستثمر والذي يكلف بمهام مرافقة هذا الأخير في تنفيذ كل الإجراءات المطلوبة، بغرض تجسيد المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية كما يقوم هذا الأخير بدراسة كل من:

- الاستثمارات المهيكلة: هي الاستثمارات المؤهلة وفقا للمعايير المحددة في التنظيم ساري المفعول.

- المشاريع الكبرى: يقصد بالمشاريع الكبرى الاستثمارات التي تساوي أو يفوق المبلغ المخصص لها ملياري دينار جزائري (2.000.000.000دج).

- الاستثمارات الأجنبية: وهي التي يملك رأسمالها كليا أو جزئيا الأشخاص الاجانب، سواء أشخاص طبيعية كانوا أو معنوية الأجانب[2].

ب- الشبابيك الوحيدة اللامركزية: تعتبر هذه الأخيرة شبابيك ذات اختصاص محلي، وهي معممة على كافة الولايات، تقوم هذه الاخيرة بدراسة الاستثمارات التي لا تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وتعتبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، لهذا فهي تعمل بهذه الصفة خصوصا باستقبال المتعاملين الاقتصادين، وكذا القيام بتسجيل استثماراتهم، كما تعمل أيضا على تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار، كذلك مرافقة المستثمرين لدى مختلف الإدارات والهيئات المعنية[3].

هذه الأليات المستحدثة بموجب قانون الإستثمار 22-18، أعقبها تعديل جديد سنة 2026، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 26-153، والذي أعاد النظر في تنظيم الوكالة

---

[1] المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، مصدر سابق.

[2] https://aapi.dz/ar/les-guichets-uniques-ar. المرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ: 5 جانفي 2025

[3] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، مصدر سابق.

الجزائرية لترقية الإستثمار وكذا اعادة تنظيم الشبابيك الوحيدة التابعة لهذه الوكالة، فجاء هذا المرسوم كإطار قانوني منظم الشبابيك الوحيدة ومنحها صلاحية معالجة ملفات الإستثمار حسب طبيعة المشروع، بما يحقق تبسيط الإجراءات، تقليص الأجال، توحيد جهة الإتصال مع المستثمر عبر المنصة الرقمية للمستثمر وتعزيز جذب الاستثمار الوطني والأجنبي وكذا فعالية الإدارة كل هذا بهدف اصلاح مناخ الاستثمار تحسين الاقتصاد الوطني[1].

وقد قام التعديل الجديد لسنة2026 أثرا بارزا على الشبابيك الوحيدة والذي قام بتعزيز صلاحياتها من خلال جعلها الهيئة الادارة المختصة التي يتعامل معها المستثمر من بداية اجراءت تسجيل مشروعه الاستثماري الى غاية دخوله مرحلة الاستغلال، اضافة الى تبسيط الاجراءات من خلال تجميع مختلف الهيئات الادارية في هيئة واحدة مما يحد من تنقل المستثمر بين مختلف الادارات سابقا. كما يبرز دور هذه الهيئات من خلال دور المرافقة الذي تلعبه فدورها لايقتصر على تسجيل الاستثمارات فقط بل يتعدى الى مرافقة المستثمر امام الادارات والهيئات المتخصصة للتقليل من التعقيدات والبيروقراطية الادارية، وفيما يلي نعرض المهام المخولة للشبابيك الوحيدة بمقتضى التعديل الجديد:

- استقبال وإعلام المستثمر
- تسجيل الاستثمارات
- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار
-مرافقة المستثمرين لدى الادارات والهيسئات المعنية
- اصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة اخرى مرتبطة بالمشروع الاستثماري[2].

سير الشباك الوحيد:

من أجل تقريب الإدارة من المستثمر وتسهيل إجراءات الإستثمار، قام المشرع بتكليف المصالح الممثلة للإدارات والهيئات الأخرى على مستوى الشبابيك الوحيدة بمهام إعلام وتوجيه المستثمرين، والاضطلاع بكل الأعمال ذات الصلة بصلاحياتها، فهي تضم مختلف ممثلي القطاعات والإدارات ذات الصلة بالاستثمار قصد تذييل العقبات والصعاب والتكفل بمختلف الاستثمارات، لهذا فإن تشكيلة الشبابيك الموحدة علاوة على أعوان الوكالة الجزائرية

---

[1] المادة 17 من المرسوم تنفيذي رقم: 26-153 ، مصدر سابق.

[2] مصدر نفسه، المادة 18.

لترقية الاستثمار تتكون من الممثلين عن القطاعات التالية والتي تعتمد في سير هذه الشبابيك وفق المهام المخولة لكل منهم وهو مانراه على النحو الموالي:

تضم تشكيلة الهيئات المكلفة بمتابعة الإستثمار على مستوى الشبابيك الوحيدة إلى جانب ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، ممثل المركز الوطني للسجل التجاري، ممثل إدارة الضرائب، ممثل إدارة الأملاك الوطنية، ممثل مصالح التعمير، ممثل مصالح البيئة، ممثل الحماية المدنية، ممثل مصالح الطاقة، ممثل الشركة الجزائرية لتوزيع الكهرباء والغاز، ممثلو الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، يكلف ممثل إدارة الجمارك، ممثلو البنوك والمؤسسات المالية[1]، وقد قامت المشرع بتكليف كل هيئة بعدة مهام في مجال إختصاصها والتي نتطرق لبعض منها على النحو الموالي:

1- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار: يكلف بتسجيل الاستثمارات وتبلغ شهادات التسجيل ذات الصلة، معالجة كل الطلبات المتعلقة بتعديل شهادة تسجيل الاستثمار، تقديم الخدمات ذات صلة بتأسيس الشركات وبإنجاز المشاريع الاستمارية، التأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، يؤشر أيضا على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية في المشروع الإستثماري، ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه، الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا، مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه، تحديد مدة مزايا الاستغلال على أساس شبكة التقييم، القيام بكل الإجراءات المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي.

2- **ممثل مصالح التعمير** يكلف بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المتعلقة بالحصول على عقود التعمير، لاسيما رخصة البناء وشهادة المطابقة حيث يعمل على إطلاع المستثمر حول التشريع والتنظيم المتعلقين بعقود التعمير والبناء، يساعد المستثمر في تكوين ملفات طلب عقود التعمير، يتحقق أيضا من الملفات المطلوبة للحصول على عقود التعمير ويستلمها، يوزع ملفات طلب عقود التعمير على القطاعات المعنية و يجمع الآراء حولها، يبلغ المستثمر بكل التحفظات المحتملة كما له أيضا طلب معلومات إضافية ذات صلة بعقود التعمير، يعد ويرسل إلى الوصاية تقريرا كل ستة أشهر عن عقود التعمير المسلمة للمستثمرين.

---

[1] مصدر نفسه، المادة 27.

3- ممثل مصالح البيئة يكلف بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة استغلال المؤسسة المصنفة، وبهذا الصدد يدرس الملفات المتعلقة بالمصادقة على دراسات الخطر ودراسات التأثير على البيئة والموافقة المسبقة لإنشاء والترخيص باستغلال المؤسسة المصنفة، يحول الملفات المذكورة أعلاه إلى المصالح المختصة ويضمن متابعتها مع الحرص على احترام الآجال المحددة لإبداء الآراء المتعلقة بها، يبلغ المستثمر بأي تحفظات أو طلبات أو معلومات إضافية ذات صلة بالملفات المذكورة أعلاه، يوقع ويصدر مقرر المصادقة على دراسة أو مذكرة الخطر ومقرر المصادقة على دراسة أو مذكرة التأثير على البيئة والموافقة المسبقة لإنشاء، وكذا الترخيص باستغلال المؤسسة المصنفة في الآجال المحددة في هذا المرسوم.

4- ممثلو البنوك والمؤسسات المالية يكلفون بإعلام المستثمرين حول جميع الإجراءات المتعلقة بتمويل المشاريع الإستثمارية، ويمكن تمثيل البنوك والمؤسسات المالية في الشباك الوحيد علة أساس اتفاقيات مبرمة مع الوكالة[1].

تمنح التراخيص والوثائق اللازمة لتجسيد المشاريع الإستثمارية على مستوى الشبابيك الوحيدة التابعة للوكالة في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلفام الملفات ذات الصلة، غير أنه تصدر قرارات الموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسات المصنفة من الفئة الأولى والفئة الثانية في أجل أقصاه عشرون (20) يوما.

ثالثا: المنصة الرقمية للمستثمر

في اطار الإصلاحات التي تباشرها الدولة الجزائرية على التسيير الإداري لاسيما في مجال ترقية الاستثمار وتنميته وكذا ضبط الملكية العقارية العامة منها والخاصة، وبهدف تحسين مناخ الأعمال، قامت هذه الأخير بالتركيز على رقمنة الإدارة الجزائرية، أين تمثل المنصة الرقمية للمستثمر أحد مظاهرها، هذه المنصة التي تم إطلاقها بتاريخ 08 فيفري 2024، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مسايرة للتطورات العلمية والتكنولوجية وما تتصف به المعاملات التجارية من السرعة، فهي تعد من الأساليب التنظيمية الجديدة لإدارة قائمة على الاستخدام الواسع للتقنية في شتى الميادين، والتي تهدف إلى توفير الشفافية

[1] مصدر نفسه، المادة 27.

وتقديم أفضل الخدمات بإتاحة الوصول لكافة المعلومات، والذي يصطلح عليه "الحوكمة الإلكترونية" والتي أضحت تشكل ركيزة الإدارة العمومية الحديثة[1]،

أ- إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر:

يرجع مصدر إنشاء هذه المنصة لقانون الإستثمار رقم: 22-18 الذي يؤكد على وجوب انشاء هذه المنصة، تنص المادة 23 منه على أنه:" تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها للوكالة، تسمح بتوفر كل المعلومات اللازمة، لاسيما فرص الاستثمار بالجزائر..."

وقد تم في سنة 2026 اصدار نص تعديلي جديد للمنصة الرقمية للمستثمر وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 26-153[2]، والذي قام بإلغاء المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، الذي قام بإعادت تنظيم المنصة الرقمية للمستثمر من خلال المواد 39 و40 من المرسوم الجديد، والذي اعتبر " المنصة الرقمية للإستثمار أنها الأدات الإلترونية لتوجيه الإستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيل الإستثمارات وخلال فترة استغلالها..." [3].

وخلال القراءة القانونية لنص المادة 39 نلاحظ أنها تتضمن ثلاث محاور قانونية أساسية هي:

- أن المنصة الرقمية للمستثمر تعتبر وسيلة قانونية رسمية لتسيير الإستثمار، فهي لم تعد مجرد وسيلة تقنية بيد الإدارة وإنما تعتبر الإطار القانوني المعتمد في العلاقة بين الإدارة والمستثمر.

- تكريس مبدأ نزع الطابع المادي للإجراءات الذي يعتبر من أهم مبادئ الإدارة الإلكترونية الحديثة والذي يترتب عنه الإستغناء عن الملفات الورقية، الإعتماد على الوثائق الإلكترونية

- تسريع أجال معالجة الملفات، تقليل الإحتكاك المباشر بين المستثمر والموظف العمومي بما يحد البيروقراطية ومخاطر الفساد الإداري.

---

[1] شابني سفيان، وسامية ياحي، المنصة الرقمية للمستثمر تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الثاني، لسنة2014، ص144.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 26-153 مؤرخ في 14 أبريل سنة 2026، يتضمن إعادة إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 28 أبريل سنة 2026.

[3] مصدر نفسه، المادة 39.

أيضا بالرجوع إلى قانون الإستثمار رقم: 22-18 يتضح تأكيد هذا الأمر من خلال المادة سادسة منه التي تنص على أنه:" ... توضع المعلومات التي تعلق بتوفر العقار تحت تصرف المستثمر من طرف الهيئات المكلفة بالعقار، لا سيما من خلال المنصة الرقمية للمستثمر..." [1].

ب- أهداف المنصة الرقمية للمستثمر:

كان للتعديل الجديد تأكيد على أهمية المنصة في عملية الإستثمار، حيث تضمنت المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-153 أهداف هذه الوكالة والتي يمكن إرادها حسب الآتي:

التكفل بعملية انشاء المؤسسات والإستثمارات وتبسيطها وتسهيلها، تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الإقتصادية، ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين، الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل المصالح المعنية، تمكين المستثمرين من متابعة تقدم ملفاتهم هن بعد، تحسين الخدمة العمومية من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة، تحسين الأداء الداخلي للمرافق العمومية وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل للمستثمرين، تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الإستثمار، ضمان التبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية، ضمان عمليات تسجيل طلبات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[2].

بناء على هذه الأهداف المحدد قانونا فإننا نصل إلى أن هذه المنصة الرقمية تهدف إلى تكريس الإدارة الإلكترونية في مجال الإستثمار باعتبارها إحدى ركائز إصلاح مناخ الإستثمار والأعمال في الجزائر والذي يتجلى من خلال رقمنة جميع الإجراءات المتعلقة بالإستثمار، كما تهدف إلى القضاء على تعقيدات الإدارية الناتجة على المعاملات الورقية التقليدية، وأخيرا تسهيل الولوج إلى الخدمات العمومية، ضمان وتسهيل المتابعة لكل من الإدارة والمستثمر للمشروع الإستثماري منذ تسجيله إلى غاية دخوله حيز الإستغلال.

---

[1] المادة 3 من قانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[2] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 26-153 ، مصدر سابق.

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتهيئة الأراضي الموجهة للإستثمار السياحي المستدام

في اطار تحفيز المستثمرين في المجال السياحي وتهيئة الظروف المناسبة لتسريع وتجسيد مشاريعهم الاستثمارية، فإن كل الأعمال الخاصة بتهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والقابلة لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية، من شق للطرق والربط بمختلف الشبكات (كهرباء، ماء، وصرف صحي)، تكون على عاتق الهيئة الرسمية الوحيدة المخول لها صلاحية القيام بأعمال التهيئة والتي تتمثل في كل من: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالنسبة للأراضي الواقعة ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية، وعلى عاتق الوكالة الوطنية للعقار الحضري بالنسبة للأراضي الواقعة ضمن محيط المدن الجديدة والأراضي الأخرى، وبالنسبة للأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية فإنه تكون من اختصاص الوكالة الوطنية للعقار السياحي[1]، والتي تعتبر " أداة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي وتسيير أجزائه المشتركة "[2] وهو ما سنتناوله من خلال التعرض لنشأة وتعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي كهيئة حديثة النشأة، وكذا الصلاحيات والمهام المسندة لها، كل ذلك فيما يلي:

أولا- تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي

الوكالة الوطنية للعقار السياحي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم انشاؤها بالموازات مع الإصلاحات الإقتصادية التي باشرتها السلطة من أجل تحسين مناخ الإستثمار وترقيته، وقد تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز[3]، أين حلت هذه الأخيرة محل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة "ANDT" المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 98-70

---

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 ، مصدر سابق.

[2] المادة الأولى، الملحق الخاص بدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار السياحي، ج ر العدد 85، لسنة 2023.

[3] مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق.

المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة[1]، حيث تم استحداث الهيئة الجديدة في اطار الإصلاحات الاقتصادية التي تسعى الدولة من خلالها إلى تحسين مناخ الاستثمار وتذليل العقبات التي تعترض رجال الأعمال والمستثمرين خاصة ما يتعلق بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

تم مباشرة إصلاحات إدارية واسعة في هذا الشأن والتي منها حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وتحويل جميع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، كهيئة جديدة مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها[2].

كما ورد في المادة الثانية من المرسوم المذكور أعلاه، على أنه:" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، وتدعى في صلب النص الوكالة"[3]، والملاحظ أن محتوى هذه المادة جاء بنفس سياق المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحة، إلا أن الجديد في النص القانوني طرأ على تسمية الوكالة فقط من تسمية الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

بالنسبة للصفة القانونية للوكالة الوطنية للعقار السياحي فإنها تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرا بالنسبة لعلاقاتها مع الغير، كما توضع هذه الأخيرة تحت سلطة وصاية الوزير المكلف بالسياحة وتتخذ من ولاية الجزائر مقرا لها.

ثانيا – تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية للعقار السياحي

الوكالة الوطنية للعقار السياحي كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تُسيّر من طرف مجلس إدارة، حيث يتم إدارتها من قبل مدير عام، كما تتم رئاسة مجلس الإدارة

---

[1] الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي:" مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة ماليا، وتعتبر الاداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، بالإضافة إلى ذلك تحافظ على الاستغلال العقلاني للعقار السياحي، وعليه فهي العامل المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة". شامي أحمد، عجالي بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 04، العدد 01، جوان 2019، ص 341.

[2] مرسوم تنفيذي رقم: 23-489، مصدر سابق.

[3] مصدر نفسه، المادة 02 .

من طرف ممثل عن وزير السياحة، إضافة إلى تشكيلة تضم عدة قطاعات وزارية وهيئات إدارية تضم ممثلين اثنان عن وزير المالية، ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ممثل عن وزير الطاقة، ممثل عن وزير الأشغال العمومية، ممثل عن وزير الصناعة، ممثل عن وزير العمران، ممثل عن وزير البيئة، ممثل عن وزير الثقافة ممثل عن وزير الري، هذا بالإضافة إلى ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وعلاوة عن هذه التشكيلة لمجلس إدارة الوكالة فإن المدير العام للوكالة يحضر بصوت استشاري اجتماعات المجلس، أيضا لمجلس إدارة الوكالة صلاحية الاستعانة بأي شخص ذو خبرة أو مساهمة ضرورية لأشغال المجلس[1].

بالنسبة لانعقاد اجتماعات مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي فإنها تكون ثلاث مرات في السنة بناء على طلب رئيسها، إلا أنه يمكن الاجتماع أيضا في دورات أخرى غير عادية بناء على طلب سواء من رئيسها أو المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضاء المجلس.

أما عن صلاحيات المدير العام لهذه الوكالة فهو يتولى عدة مهام التي نذكر منها انه مكلف بتسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعية تحت تصرف الوكالة، كما له صلاحية اتخاذ كافة التدابير الخاصة بتنظيم وكذا سير الهيئات الموضوعة تحت سلطته[2].

ثالثا- المهام المسندة للوكالة الوطنية للعقار السياحي

الوكالة الوطنية للعقار السياحي هي الهيئة المخولة قانونا بتهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية[3]، وهذا فيما يخص الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية[4]، وبما أن هذه التنمية تسير وفق توجهات الدولة وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة المذكورة التي تم تسطيرها

---

[1] مصدر نفسه، المادة11.

[2] مصدر نفسه، المادة 23.

[3] التهيئة السياحية كما ورد تعريفها في القانون رقم: 03-01، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، في المادة الثالثة منه التي تنص:" التهيئة السياحية هي 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".

[4] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، مصدر نفسه.

بموجب القانون 01-20[1] المتعلق بهذا الشأن، والذي نص على أدوات مالية واقتصادية كتمويل من طرف الدولة من أجل انجاز البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، وذلك وفق ما ورد في المادة 57 من هذا القانون، والتي تنص على أنه:" تحدد في اطار قوانين المالية، اجراءات محفزة بغرض تطوير الفضاءات والأقاليم والأوساط الواجب ترقيتها وفقا لأدوات تهيئة الإقليم المصادق عليها...".

بناء عليه فإن الوكالة الوطنية للعقار السياحي تمارس لصالح الدولة العديد من المهام، التي ينتج عنها توفير وتهيئة قاعدة عقارية قابلة وجاهزة لاحتواء مختلف المشاريع السياحية، والتي تكون " طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية " بهدف إنجاز مختلف المنشآت والهياكل السياحية وملحقاتها، ومن بين هذه المهام نذكر ما يلي:

- تقوم بكل الأشغال والأعمال المتعلقة بالتهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة الخاصة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والمخصص لإنجاز مشاريع استثمارية، من خلال التنسيق مع مختلف القطاعات والمصالح المعنية والمكلفة بإنجاز هذه الأشغال.
- كما تقوم أيضا بإعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- خصوص أيضا ترسيم الحدود الخاصة بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتأهيلها فإنها تعمل بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على تحديد وترسيم هذه الحدود، وفي هذا الشأن تقوم أيضا الوكالة الوطنية للعقار السياحي بكل من تسيير، استغلال، مراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، وقصد الإلمام بالعقار السياحي وإحصاءه فإن الوكالة تقوم بعملية مسك وتحيين البطاقية الخاصة كل من بالعقار السياحي والمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية[2].
- أيضا من المهام المحددة بموجب النص القانوني المبين أعلاه فإن الوكالة الوطنية للعقار السياحي تمارس مهام حماية العقار السياحي وتسيير مساحاته والمحافظة عليه[3].

---

[1] القانون رقم 01-20، مصدر سابق.

[2] المادة 12 من القانون رقم: 03-01، مصدر سابق.

[3] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مصدر سابق.

– بالإضافة الى هذه المهام وفي اطار تهيئة العقار الاقتصادي فإنه يمكن للوكالة الوطنية للعقار السياحي عند الاقتضاء القيام بكل عمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للأراضي سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو تلك التابعة للخواص، كما يخول لها بمفردها أو بشراكة القيام بأعمال تطوير فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل بنايات موجهة للتأجير، هذا وفق الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين، كما يخول لها عموما إنشاء عقارات موجهة للاستخدام التجاري[1]، ويمكن لها أيضا تأدية مهمة صاحب مشروع منتدب لكل العمليات والبرامج المتصلة بنشاطها والمكلف بها[2].

– تعمل أيضا على ضمان الملحق الخاص بدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية، وهذ من خلال قيامها بإنشاء وتسيير وكذا تطوير بنك معلومات خاص بالعقار والاستثمار السياحيين.

– إعداد وتحيين البطاقات الخاصة بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، واقتراح التصنيف للمناطق الجديدة للتوسع السياحي بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3].

يتبين من هذه المهام أنه تم التقليص والحد من مهام هاته الوكالة التي كانت تتمتع بها في ظل المرسوم التنفيذي السابق رقم98–70، السالف الذكر، لاسيما مهام اقتناء العقار السياحي ومنحه للمستثمرين، وبذلك أصبحت مهامها في اطار التعديل الجديد، كما رأيناه سابقا، بالأساس في أشغال التهيئة وإعداد العقار لاستقبال المشاريع السياحية، ولعل هذا التعديل ناتج عن عدم قدرة الهيئة على الإلمام بكل المهام في آن واحد، وتجميع آليات دعم الاستثمار في يد هيئة واحدة المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وفي احصائيات للوكالة الوطنية للعقار السياحي لشهر جوان 2025، فإنه توجد 81 منطقة توسع وموقع سياحي مزودة بمخططات تهيئة سياحية مصادق عليها، بمساحة اجمالية مصرح بها مقدرة بـ: 27945.7928 هكتارا، مع مساحة قابلة للتهيئة السياحية تقدر بـ: 4776.4625 هكتارا، وهي ذات قدرة استيعاب تصل إلى 213361 سرير، وتقدر عدد المشاريع المبرمجة فيها بـ: 1422 مشروع، والتي ستوفر حوالي 296806 منصب شغل[4].

---

[1] مصدر نفسه، المادة 6 و 7 .

[2] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23–489، مصدر نفسه.

[3] المادة 2 من الملحق الخاص بدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار السياحي، مصدر سابق.

[4] احصائيات عن مناطق التوسع والمواقع السياحية لسنة 2025، مقابلة مع السيد نعمون طارق، ممثل الوكالة الوطنية للعقار السياحي بتاريخ 24 جوان 2025.

المطلب الثالث

الضمانات والأنظمة التفضيلية المقررة في قانون الاستثمار الجديد

قصد تثمين الثروات الطبيعية السطحية والباطنية التي تزخر بها الجزائر لتحسين ظروف الاستثمار، قامت هذه الأخيرة بالعديد بالإصلاحات والتدخلات بمختلف النصوص القانونية لإصلاح وتهيئة مناخ الاستثمار من خلال منح العديد من الحوافز والمزايا التي تساهم في استقطاب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية لتوظيفها في مختلف شعبه، وقد تجلت هذه الأخيرة في كل من القانون 16- 09 المتعلق بترقية الاستثمار، الملغي لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار[1]، الذي قام بترتيب الامتيازات الممنوحة للمستثمرين الوطنيين والاجانب، كإلغاء التصريح بالاستثمار وطلب الامتيازات واستبدلها بوثيقة وحيدة، وغيرها من الامتيازات[2]، التي كانت امتدادا لما جاء به الأمر رقم 01-03، والذي كان قد أقام المساواة في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار

من الضمانات أيضا قامت الجزائر بإبرام العديد من الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالضمانات والتحكيم الدولي، حيث تم التوقيع على 48 اتفاقية ثنائية متعلقة بالتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، مع توقيع 65 اتفاقية ثنائية للازدواج الضريبي [3]، كما حمل أيضا القانون الجديد للاستثمار رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار[4]، أنظمة تحفيزية جديدة في اطار الإصلاحات التي تباشرها الدولة

عليه سنتعرض مبادئ وأهداف قانون الاستثمار 22-18، وذلك في الفرع الأول، ثم نتطرق للحوافز والضمانات المقدمة للمستثمر على ضوء هذا القانون في الفرع الثاني، ثم نتناول مختلف الحوافز المالية والجمركية الممنوحة للمستثمر، في الفرع الثالث، وأخيرا نتطرق

---

[1] المادة 37 من القانون رقم: 16-09، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46 بتاريخ: 03 أوت سنة 2016. ملغى.

[2] سي فضيل الحاج ، حيتالة معمر، حقيقة الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية مجلة الاستراتيجية والتنمية، العدد 7، ص111.

[3] بن طراد أسماء، عون الله سعاد، تقييم بيئة مناخ الاستثمار في الجزائر ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر مجلة قضايا اقتصادية ومالية ومحاسبية، العدد 00، سنة 2023، ص32.

[4] قانون رقم 22-18 ، مصدر سابق.

للأنظمة التحفيزية للاستثمارات التي تشكل الأولية لبرنامج الاستثمار الوطني في الفرع الثالث، كل ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: مبادئ وأهداف قانون الإستثمار

سنتناول في نقطة أولى مبادئ قانون الإستثمار رقم: 22-18، ثم أهداف هذا القانون في نقطة ثانية: وذلك فيما يلي:

أولا: مبادئ قانون الإستثمار

في إطار تثمين قانون الإستثمار وجعله يتماشى وتطلعات المتعاملين الاقتصاديين من محليين وأجانب، فقد تم تكريس جملة من المبادئ التي يقوم عليها الاستثمار، لاسيما الثبات التشريعي الذي يوفر استقرار هذا القانون وبالتالي حماية رؤوس الأموال، كما أن المساواة والشفافية في التعامل مع الاستثمارات تعتبر أيضا مبدأ وضمانة هامة للمستثمرين، ومن المبادئ أيضا حرية الاستثمار المكفولة لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا ، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار بالجزائر:

1- مبدأ الثبات التشريعي في قانون الإستثمار

قام المشرع الجزائري بالنص على مبدأ الثبات التشريعي في مختلف النصوص المتعاقبة إلا أنه لم يقم بتعريفه، وقد أقر العمل به بداية من المرسوم التشريعي 93-12 الملغى، في مادته 39 التي نصت على أنه:" لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا المرسوم التشريعي، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة "، وقد تم الإبقاء على نفس المبدأ أيضا وبشكل حرفي، بموجب الأمر رقم: 01-03[1]، وهو كذلك ما تم تأكيده بمقتضى القانون 16- 09[2] الملغي للأمر السالف الذكر، إذ تنص عليه المادة 22 منه أنه:" لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون، التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة"، وتم تأكيد ذلك أيضا بموجب المادة 35 من نفس القانون

---

[1] تنص المادة 15 من الأمر رقم: 01- 03، مؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، الملغى، الجريدة الرسمية العدد 47، بتاريخ 22 غشت سنة 2001، التي تنص على أنه:" لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا الأمر إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة".

[2] قانون رقم: 16-09، الملغى، مصدر سابق.

التي تنص أنه:" يحتفظ المستثمر بالحقوق المكتسبة فيما يخص المزايا والحقوق الأخرى التي استفاد منها بموجب التشريعات الأخرى السابقة لهذا القانون، والتي أنشأت تدابير لتشجيع الاستثمار"[1]، وهو أيضا ما تم تكريسه والتأكيد عليه بموجب القانون رقم 22-18، في نص المادة 13 منه أنه" لا تسري الأثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا، على الاستثمار المنجز في اطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة "، بناء على هذا النص فإن حافظة الاستثمارات المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18، فإنه يتم تسيير هذه الأخيرة من طرف الوكالة طبقا للتشريعات والتنظيمات التي تم بموجبها إدراج هذه الاستثمارات[2].

2- مبدأ المساواة والشفافية

تم تطبيق هذا المبدأ لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات، وتحديدا بمقتضى المادة 38 منه، التي تقر بحق الأشخاص الأجانب سواء الطبيعيين أو المعنويين في الحصول في مجال الاستثمار على نفس درجة المعاملة الممنوحة للأشخاص الجزائريين، وهذا فيما يخص الحقوق والواجبات، كما تم أيضا تأكيد هذا المبدأ في القوانين الموالية لهذا المرسوم إلى غاية الإصدار الجديد لقانون الاستثمار رقم 22-18، حيث يؤكد هذا الأخير على أهمية المساواة في التعامل مع الاستثمارات، وذلك في المادة الثالثة الفقرة 2 التي تنص على أنه:" الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات".

كما أضاف هذا القانون عنصر الشفافية دون تحديد مفهومها أو المقصود منها، إلا أن المراد بها هو تأكيد حق كل مستثمر في الاطلاع على كافة المعلومات المتعلقة بممارسة نشاطه أو مشروعه الاستثماري بالجزائر[3]، وبالتالي فإن المشرع الجزائري يضمن للمستثمر سواء في قطاع السياحة أو غيره من المشاريع التي تدخل ضمن سياق المادة الرابعة من

---

[1] نسرين بوعكاز، مبدأ الثبات التشريعي آلية لتحقيق الأمن القانوني في عقود الإستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد رقم 06، العدد رقم: 02 (2021)، ص74.

[2] المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، ، بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.

[3] مفتاح سيدي محمد، بسعيد مراد، قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 كآلية لتشجيع الاستثمار في قطاع النقل البحري مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 08، العدد01/ جوان 2024، ص53.

القانون 22-18، المذكور أعلاه، المعاملة العادلة دون تمييز أو انحياز أو بأي شكل من أشكال التمييز العنصري، حيث يستفيد كلا من المستثمر الوطني والأجنبي بنفس القدر من المعاملة وكذا بنفس الامتيازات والضمانات المنصوص عليها بموجب قانون الإستثمار، وهو ما تؤكده الفقرة 4 من المادة 8 من القانون رقم 23-17[1]، المحدد لشروط كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، التي تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع كل المعلومات الخاصة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليها والذي يكون عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وهو ما يجسد مبدأ الشفافية والمساوات بين جميع المتعاملين الاقتصاديين محليين كانوا أو اجانب.

3- مبدأ حرية الإستثمار

يعتبر مبدأ حرية الاستثمار مبدأ في غاية الأهمية لما له أثر على المستثمر الأجنبي فهو مكرس دستوريا، وقد كرس دستور 2020[2] هذا المبدأ، والذي تم تأكيده أيضا في كل من الأمر 03-01 ، والقانون المتعلق بالإستثمار السابق 16-09 المتعلق بالاستثمار كما قد تم تعزيز هذا المبدأ في قانون الإستثمار الجديد رقم 22-18 بموجب المادة 3 ، وذلك من خلال نصه أن كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، بمفهوم القانون الخاص بالصرف، يرغب في الإستثمار، هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول به، على شرط أن تدخل هذه الاستثمارات ضمن النشاطات الاقتصادية المراد انجازها والتي تخضع لأحكام 22-18 السالف ذكره بمفهوم المادة الرابعة منه[3]. وفي هذا الإطار يعتبر هذا المبدأ كتحفيز لاستقطاب رجال الأعمال الجزائريين المقيمين خارج الوطن، وهذا من أجل منحهم فرصة لتجسيد مشاريعهم

---

[1] لمادة /48 من القانون رقم: 23-17، مصدر سابق.

[2] المادة 61 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في: 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020، والتي تنص على أنه:" حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمون، وتمارس في اطار القانون"

[3] لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الإستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد رقم: 15، العدد 3، جويلية 2023، ص ص179-180.

الاستثمارية بوطنهم الجزائر، والاستفادة من رؤوس أموالهم في انجاز مختلف المشاريع الإنمائية.

ثانيا- أهداف قانون الإستثمار

بما أن ظروف إصدار قانون الإستثمار الجديد كانت في إطار استكمال الإصلاحات الإدارية والاقتصادية، لاسيما ما تعرضت له البلاد من تهريب للعملة الصعبة من خلال عمليات الاستيراد العشوائية التي تكلف الخزينة العمومية خسائر جد معتبرة، إضافة إلى ما تلحقه بالمنتج المحلي بإغراق السوق بالسلع الأجنبية التي تحد من الإنتاج الوطني، أيضا الجو غير المحفز للاستثمار نظرا لطابع الإجراءات الإدارية الذي تسوده غالبا البيروقراطية ومختلف العقبات الإدارية، فقد كان الدافع الأساسي لإصدار هذا القانون بالأساس لتهيئة أرضية ومناخ الاستثمار، وتذليل كل العقبات والصعوبات التي كانت تثقل كاهل المستثمر وتنفره من الإقبال على هذا الميدان بالجزائر، وعليه فإن قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 وحسب ما نصت عليه المادة الثانية منه فهو يرمي إلى تشجيع الاستثمار بهدف:

1- تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية، لاسيما المشاريع التي تساهم في تقليص فاتورة الاستيراد والتخلص من التبعية، وكذا المشاريع التي تسهم في التقليص

من البطالة وتعمل على استحداث أكبر قدر ممكن من اليد العاملة.

2- ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة، وهذا نتيجة التباين في توزيع المشاريع الإنمائية عبر أقاليم الوطن، استنادا لما أشار إليه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

3- تثمين الموارد الطبيعية والمواد الأولية المحلية.

4- إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة.

5- تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة.

6- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.

7- تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير[1].

---

[1] وزارة الصناعة والإنتاج الصيدلاني: على الرابط:https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest تاريخ الاطلاع 25 نوفمبر 2024.

الفرع الثاني: الضمانات والحوافز المقدمة للمستثمر على ضوء قانون الإستثمار 22-18

تعمل العديد من الدول على منح العديد من الضمانات ضمن قانون الاستثمار قصد تهيئة مناخه وتحفيزه لدفع عجلة التنمية، وهو ما نلاحظه من خلال قوانين الاستثمار الوطنية التي تضمنت ضمانات مختلفة، تعمل على استقطاب رؤوس الأموال وتوطين مختلف المشاريع الاستثمارية ومنها السياحية، بالخصوص ما جاء به قانون الاستثمار الجديد[1].

كما أن الاستثمارات السياحية شأنها شأن أي نشاط استثماري، من القطاعات الأخرى تتطلب ركيزتين أساسيتين، الضمانات والحوافز، التي منها توفير الاستقرار السياحي الذي يعتبر المناخ المطلوب للاستثمار، إلى جانب العديد من المحفزات الأخرى أهمها القوانين والتشريعات المتعلقة بالاستثمار المحلي والأجنبي وأيضا توفر بنية تحتية ملائمة، وانتشار وعي سياحي بين مختلف شرائح المجتمع[2]،

هذه الضمانات منها ما يتعلق بالحوافز الممنوحة، ومنها ما يتعلق بالإعفاءات، ومنها ما يتعلق بقانون الإستثمار بذاته والتي نراها من خلال الأنواع التالية:

أولا: الضمانات القانونية الواردة على الحقوق المادية المكتسبة بموجب الإستثمار

1- إمكانية استفادة المشاريع الاستثمارية، من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة: إذ يتم منح العقار محل الإستثمار السياحي من طرف الهيئة المؤهلة وهي الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، طبقا للشروط والكيفيات القانونية، وبإمكان المستثمر الحصول على المعلومات المعنية من طرف الوكالة على المنصة الرقمية للمستثمر.

2- الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي، بالنسبة لكل من المساهمات الخارجية العينية التي تدخل حصريا في إطار عمليات نقل الأنشطة من الخارج، وكذا السلع الجديدة التي تدخل ضمن الحصص العينية الخارجية.

3- ضمان حماية الدولة لحقوق الملكية الفكرية طبقا للتشريع المعمول به.

---

[1] قانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[2] سماعيني نسيبة، دور السياحة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستير في ادارة الإعمال، تخصص استراتيجية، كلية العلوم الاقتصادية، علوم التسيير والتجارة، المدرسة الدكتورالية للاقتصاد وادارة الأعمال، جامعة وهران، السنة الجامعية 2013-2014، ص41.

4- حماية الإستثمار من الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا، إلا إذا طلب المستثمرين ذلك صراحة.

5- حماية الاستثمار من أي تسخير تقوم به الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون ويترتب على هذا التسخير تعويض عادل ومنصف[1].

ثانيا: الضمانات القضائية الممنوحة للمستثمر

من الضمانات القضائية الممنوحة للمستثمر سواء على المستوى الوطني أو الدولي، أنه بإمكانه، مهما كانت صفته سواء مستثمرا وطنيا أو أجنبيا، الطعن في المراكز القانونية المحدثة من طرف الهيئات والإدارات العمومية ذات الصلة بمشروعه الاستثماري، أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، وكذا اللجوء إلى التقاضي:

1- حق المستثمر في التظلم الإداري والطعن: من الضمانات المقدمة للمستثمر وطبقا لأحكام المادة 11 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، فإنه يحق للمستثمر القيام بإخطار وكذا ايداع طعن لدى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، المنشأة لدى رئاسة الجمهورية، خاصة لما يتعلق الأمر بسحب أو رفض منح امتيازات، أو رفض تحرير وثائق أو المقررات، أو رفض منح تراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية بهذه الوثائق، كما هو منصوص عليه في المادة 6 من المرسوم الرئاسي 22-296[2]، هذا على شرط وتحت طائلة عدم قبول الطعن قيام المستثمر تقديم تظلما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بأي وسيلة كانت في ظرف شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، كما يتوجب المدير العام للوكالة فور استلامه التظلم المسبق وضمن أجل لا يتعدى خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامه لهذا التظلم أن يفصل فيه. طبقا لما تنص عليه المادة السابعة من المرسوم الرئاسي السابق ذكره، وفي حالة تلقيه ردا سلبيا على هذا التظلم المبلغ له من طرف الوكالة، يمكنه اللجوء للجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة

---

(1) https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest. تاريخ الإطلاع 03 ديسمبر 2024، مرجع سابق

(2) المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم22-296، المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر العدد 60، لسنة 2022، والتي تنص على أنه:" تخطر اللجنة من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار، لا سيما في حالة:

- سحب أو رفض منح المزايا.
- رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الادارات والهيئات المعنية".

بالاستثمار لتقديم طعنا أمامها، وهذا ضمن الآجال القانونية المحددة بـ 15 يوما من ابتداء من تاريخ استلامه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار المتظلم فيه، على أن يستوفي هذا الطعن الشروط الشكلية القانونية لاسيما أن يستوفي الطابع الفردي وأن يكون موقعا، وحاملا لاسم ولقب وعنوان وصفة صاحب الطعن أو ممثله الشرعي، وكذا مذكرة يوضح من خلالها الأحداث والوسائل، وذلك طبقا للمادة الثامنة من المرسوم الرئاسي 22- 296.

كما يجب ارفاق الطعن الموجه للجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار مباشرة أو عبر المنصة الرقمية للمستثمر بكافة الوثائق والمستندات الثبوتية، وعليه تقوم اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار بالفصل في هذا الطعن في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا ابتداء من تاريخ اخطارها طبقا للمادة 9 من المرسوم الرئاسي 22- 296، علاوة على ذلك بإمكان المستثمر ايداع طعن قضائي لدى الاختصاص القضائي المعني طبقا للتشريع المعمول به[1].

2- حق المستثمر الأجنبي علاوة على اللجوء للقضاء الجزائري، اللجوء لهيئات تسوية المنازعات الدولية من المصالحة، الوساطة، التحكيم، مع مراعات أحكام المادة 12 التي تنص أنه:" زيادة على أحكام المادة 11 أعلاه، يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق أحكام هذا القانون بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة، ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم، أو إبرام اتفاق بين الوكالة المذكورة في المادة 18 أدناه، التي تتصرف باسم الدولة والمستثمر، تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم " [2]، وهو ما يتضح أن الجزائر عضو في اتفاقية نيويورك لسنة 1958 للمركز الدولي لتسوية النزاعات المتعلقة بالاستثمار بين الدول والرعايا الأجانب ولجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي، لهذا تضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية مسألة التحكيم التجاري الدولي، حيث يُعد هذا القانون من بين القوانين التي سمحت بتطبيق هذه القواعد، وذلك وُفق ما تضمنته المادة 1050 التي نصت

---

[1] الموقع الرسمي وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، على الرابط:

https://www.interieur.gov.dz/images/imslide/AAPI_ar.pd. اطلع عليه بتاريخ 11 فيفري 2025

[2] المادة 12 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

على أنه:" تفصل محكمة التحكيم في النزاع عملا بقواعد القانون الذي اختاره الأطراف، وفي غياب هذا الاختيار تفصل حسب قواعد القانون والأعراف التي تراها ملائمة "[1].

ثالثا: الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي الخاصة بحق تحويل أمواله

جاء قانون الإستثمار الجديد بالعديد من المزايا التي شملت المستثمر الأجنبي، والتي هي بمثابة ضمانات قانونية لاستثماره بالجزائر والتي ينص عليها أيضا نظام بنك الجزائر رقم 05-03 المؤرخ في 6 جوان 2005، والتي تتمثل فيما يلي:

1- الحق في التحويل أو التنازل للسلع والخدمات التي استفادت من المزايا المنصوص عليها في أحكام هذا القانون وكذا الممنوحة في ظل الأحكام السابقة، بناء على رخصة تسلمها الوكالةو ذلك وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22 – 299 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022[2].

2- الاستفادة من ضمان تحويل الأموال: يعتبر هذا الضمان من أهم الضمانات التي تمنحها الدولة المستقبلة للإستثمار الأجنبي، كما يعتبر أيضا شرط ضروري لجذب رؤوس الأموال الأجنبية، لهذا قام المشرع الجزائري بتكريس هذا الأخير القانون رقم 16-09 السالف ذكره في المادة 25 منه الملغى، تقابلها المادة الثامنة من قانون 22-18، ويشمل ضمان تحويل الأموال على العموم كل من رأس مال الأجنبي المستثمر[3]، العائدات الناتجة عنه والمداخيل الحقيقية الصافية المترتبة عن التصفية أو التنازل، والذي يقصد به خروج رؤوس الأموال من الجزائر إلى الخارج، حيث تعتبر هذه الأموال محل التحويل عبارة عن ناتج عن الإستثمار الذي تم تمويله بواسطة رؤوس أموال مستقطبة من الخارج، ورأس مال المستثمر[4]، وقد قام المشرع بحصر تحويل الأموال كالتالي:

---

[1] قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية العدد 21، بتاريخ 23 أبريل سنة 2008، المعدل والمتمم.

[2] https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest. تاريخ الإطلاع 03 ديسمبر 2024، مرجع سابق

[3] مع العلم أن المشرع قد سبق له أن نظم تحويل الاموال إلى الخارج، وذلك في قانون النقد والقرض رقم 90-10 لسنة 1990 في المادة 184 منه والتي تنص على أنه:" يمكن إعادة تحويل رؤوس الاموال والناتج والمداخيل والفوائد وسواها من الامور المتمثلة بالتمويل".

[4] بهناس رضا، محاضرات في قانون الإستثمار، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر تخصص قانون الأعمال، جامعة زيان عاشور- الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية: 2023-2024، ص 30-31.

أ- ضمان تحويل رأسمال المستثمر في شكل حصص في رأس المال، وكذا العائدات الناجمة عنه، بشرط أن تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع.

ب- ضمان تحويل الحصص العينية المنجزة حسب الأشكال المنصوص عليها قانوناشريطة أن يكون مصدرها خارجيا وأن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات وكذلك وفقا لمعايير الحدود الدنيا المطبقة على الحصص في رأسمال.

ت- ضمان تحويل المداخيل الحقيقية الصافية النّاتجة عن التنازل وعن تصفية الاستثمارات ذات المصدر الأجنبي، حتى وإن كان مبلغها يفوق رأس المال المستثمر في البداية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022.

كما يشترط في ضمان التحويل هذا أن يكون الحد الأدنى من حصة التمويل ذات المصدر الخارجي، التي تقع على عاتق المستثمرين في التكلفة الإجمالية للإستثمار المقدرة بـ 25% من مبلغ الإستثمار.

3- القبول كمساهمة خارجية لإعادة استثمار رأس المال في الأرباح المصرحة القابلة للتحويل.

4- يحتفظ المستثمر بالحقوق والمزايا التي قام باكتسابها في ظل التشريع السابق للإصدار الجديد لقانون الإستثمار[1].

رابعا: الحوافز الممنوحة للمستثمر في القطاع السياحي

تتمثل هذه الحوافز في كل ما يتعلق بجذب واستقطاب رؤوس الأموال لاسيما الأجنبية منها، ومن هذه الحوافز المعاملة التفضيلية للاستثمار الأجنبي المباشر في مجالات الصرف الأجنبي، كضمان تحويل رأس المال والأرباح إلى الخارج، تزويد المستثمر بالخدمات الأساسية مثل تنفيذ وإدارة المشروع، وضع تحت تصرف المستثمر المعلومات الخاصة بالسوق، مساهمة الدولة في تكوين العمال وتقديم كل الحوافز الأخرى بشكل غير مباشر

---

[1] https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest

تاريخ الإطلاع 03 ديسمبر 2024

مرجع سابق

.

التي من شانها أن تساهم في تخفيض تكاليف إنشاء المشروعات[1]، وعلاوة على هذه الضمانات والحوافز المذكورة فإن الإستثمارات السياحية تستفيد أيضا من:

1- تقديم مزايا للاستثمار في القطاع السياحي، لا سيما الأجانب بهدف اجتذاب رؤوس الأموال الأجنبية والتي نذكر منها: توفير الأمان، السيولة النقدية، الاستقرار السياسي وما ينجم عنه من استقرار للقوانين والإجراءات، توفير البنى التحتية الجيدة، احداث قاعدة بيانات للإستثمار السياحي التي يمكن ان تحتوي على خارطة لهذا الاستثمار.

2- امكانية المستثمر في المجال السياحي الاستفادة من قطعة أرض كعقار سياحي تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا حسب ما نصت عليه المادة السادسة من قانون الإستثمار الجديد[2] بنصها:" يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تمنح هذه القطعة الأرضية من طرف الهيئات المكلفة بالعقار طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

3- مرافقة المستثمرين من طرف مديرية الاستثمار السياحي: تعمل هذه الأخيرة عقب تسليم الموافقة المبدئية للمخططات الفندقية للمستثمرين على مساعدتهم، من خلال: إرشادهم وتوجيههم للقيام وإتباع الإجراءات السليمة أثناء مراحل انجاز مشاريعهم الاستثمارية، لاسيما ما يخص الحصول على رخصة البناء، رخصة البناء التعديلية وكذا شهادة المطابقة وغريها من الوثائق الإدارية، وكذا حصولهم على القرض البنكي والتخفيض على معدل الفائدة، كما تقوم أيضا مديرية الاستثمار السياحي بالتدخل من أجل رفع العراقيل التي قد تواجه المستثمر لدى جميع المصالح الولائية المتعلقة بالاستثمار، أو غيرها خلال طول فترة انجاز المشروع السياحي[3].

---

[1] زغاش عبد القادر، دراسة مناخ الإستثمار السياحي في الجزائر حالة الاستثمارات السياحية الساحلية، رسالة الماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، فرع: إدارة الأعمال، جامعة الجزائر3، السنة الجامعية 2016/2015، ص52.

[2] المادة 6 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[3] الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، على الرابط: https://www.mta.gov.dz/ اطلع عليه بتاريخ 2024/12/25.

إن المشرع، من خلال ما سبق، قد أحاط المستثمرين برعاية تفضيلية خاصة والتي تبدأ من وقت تسليم الموافقة المبدئية للمخططات الفندقية لهم إلى غاية الانتهاء من تجسيد هذه المشاريع، وهذا ما يجسد تكريس الضمانات القانونية ومبادئ الإستثمار الواردة في القانون 22-18 السالف ذكره، كما أوضح نائب رئيس المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي سابقا أن مشروع هذا القانون" يكرس مبادئ حرية الاستثمار والشفافية والمساواة في مجال معالجة مشاريع الاستثمار "[1].

الفرع الثالث: الحوافز الجبائية والجمركية الممنوحة للمستثمر

تشجيعا للاستثمار السياحي ونظرا لاهتمام دول العالم بتنمية السياحة والتي أضحت تعول عليها كاقتصاد بديل مربح ومدر للعملة الصعبة، فإن حكومات هذه الدول ضمنت قوانينها بنصوص تحفيزية، تشجيعا منها للاستثمار في مختلف المجالات السياحية والفندقية من خلال توفير العقار السياحي بأسعار مغرية، إلى جانب مختلف الخدمات الخاصة بالمرفق العام والتي بدون شك تعتبر عبء يقع على ميزانية الدولة، إلا أنها بالمقابل تمثل عاملا مشجعا لعملية الإستثمار السياحي [2]، وأهم هذه الامتيازات نذكر ما يلي:

أولا: الحوافز الضريبية

يقصد بالحوافز الضريبية استخدام الضرائب كسياسة لتحفيز الأشخاص على اتباع نشاط محدد أو سلوك معين يساعد على تحقيق أهداف الدولة من زيادة الإستثمار وتنمية الإدخار[3]، على هذا النحو نجد بعض الدول تقر تحفيزات جبائية تمنح إعفاءات ضريبية بشكل كامل ولفترة محددة، ثم تقرر بعدها اعفاءات ضريبية جزئية في السنوات اللاحقة، حيث نجد مثلا في سوريا أنه تعفى منشآت المدن السياحية والمطاعم والفنادق من ضرائب التراخيص الواجب عليها لمدة سبع سنوات اعتبارا من بدء الإستثمار، أيضا الإعفاء من ضريبة الدخل بنسبة 50% من الأرباح الصافية، لهذا فإن التحفيز الضريبي يعمل على

---

[1] مقال مدرج ضمن الصفحة الرسمية لوكالة الأنباء الجزائرية، على الرابط:

أطلع عليه بتاريخ 2022/06/23.https://www.aps.dz/ar/economie/126195-2022-05-21-18-54-01

[2] مصطفى يوسف كافي، جلال بدر خضرة، دراسة جدوى المشروعات السياحية، منشورات ألفا للوثائق، نشر، استيراد وتوزيع كتب، 36 مكرر نهج سايغي أحمد س م ك قسنطينة- الجزائر- الطبعة الأولى 2018، ص 42، 43.

[3] إلهام بوجعدار، سناء العايب، دور الحوافز الضريبية في جذب الإستثمار الأجنبي- حالة الجزائر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد الثالث، جوان 2025، ص106.

تشجيع المشاريع التي تحقق تكاملا اقتصاديا، وتوجيه الاستثمارات نحو الأنشطة ذات الأولوية في المخطط الوطني للتنمية، كما يهدف إلى توجيه الاستثمارات نحو المناطق المحرومة لتحقيق توازن جهوي، أيضا تشجيع المشاريع التي تعمل على توفير مناصب شغل، وتحسين الإنتاج بزيادة مردودية عوامل الإنتاج، ومحاولة الوصول إلى وضع أفضل للاقتصاد، ومستوى معيشة أحسن للمجتمع[1].

أيضا بالنسبة لقائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية، فإنه فور قيام الشباك الوحيد بتسجيل هذا الإستثمار بناء على طلب المستثمر، فإنه تؤشر على جميع الصفحات بتأشيرة يضعها هذا الأخير طبقا لما نصت عليه أحكام المادة11 من المرسوم التنفيذي رقم 11-299[2]، كما أنه بناء على قيام المستثمر تقديم الفاتورة الشكلية للسلع المزمع اقتناؤها للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، فإنه تقوم هذه الأخيرة في أجل لا يتعدى اثنتين وسبعين (72) ساعة بإعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

ثانيا: الإعفاءات الجمركية

تقوم العديد من الدول تشجيعا منها للإستثمار بمنح اعفاءات جمركية للمواد المستوردة لإنشاء وتجهيز بعض المنشآت على غرار المنشآت السياحية والفندقية، ومثاله القرار 186 الصادر عن المجلس الأعلى للسياحة بسوريا الذي يسمح باستيراد المواد واعفائها من جميع الرسوم، والذي نجد له مجالا للتطبيق في التشريع الوطني، فنجد المادة الرابعة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2 مارس سنة 2014[3]، تنص على أنه:" يطبق المعدل المخفض للحقوق الجمركية على التجهيزات والتأثيثات المستوردة من طرف أو لفائدة المؤسسات الفندقية المستفيدة بتقديم، خلال عملية الجمركة، شهادة مرفقة بقائمة التجهيزات والتأثيثات صادرة عن المصالح المعنية المكلفة بالسياحة طبقا للنموذج المحدد في الملحق

---

[1] شليحي الطاهر، محتوى التحفيزات الجبائية المقدمة لتشجيع الاستثمار في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية – دراسات اقتصادية، 2019، ص140.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقمك11-299 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر العدد60، لسنة2022.

[3] المادة الرابعة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2 مارس سنة 2014، الذي يحدد قائمة التجهيزات والتأثيثات غير المنتجة محليا حسب المواصفات الفندقية، التي تدخل في اطار عمليات العصرنة والتأهيل تطبيقا لمخطط "جودة السياحة الجزائرية" التي تستفيد من المعدل المخفض للحقوق الجمركية، الجريدة الرسمية العدد رقم:39، لسنة2014.

الثاني بهذا القرار"، والملاحظ أنه بصدد عصرنة المنشآت الفندقية وجعلها تتماشى والعصرنة تطبيقا لمخطط "جودة السياحة الجزائرية "، قام المشرع الجزائري بتحديد قائمة من التأثيثات والتجهيزات وضمها لقائمة العتاد المستورد والمستفيد من المعدل المخفض للجمركة، شريطة أن تكون هذه القائمة غير منتجة محليا، وهوما يجسد بدوره أيضا الحماية القانونية للمنتوج الوطني والمحافظة عليه.

ثالثا: تنوع مصادر التمويل

تعتبر مصادر التمويل من أهم المزايا والتحفيزات للمستثمرين، لما توفره لهم من سيولة مالية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، لا سيما أن المشاريع السياحية تتطلب في معظمها اعتمادات مالية ضخمة لا يملكها المستثمر، هذا الأخير أيضا مطالب بمناسبة طلبه للعقار الاقتصادي خلال عملية التسجيل الاولي، علاوة على تحديد النشاط المزمع القيام به، تحديد موقع ومساحة الملك العقاري محل الإستثمار، وملء استمارة البطاقة الوصفية للمشروع، فإنه مطالب أيضا بتحديد مخطط التمويل المتضمن التكلفة التقديرية للمشروع، مبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القرض المالي، لهذا نجد أن طرق التمويل متعددة، كما أن شكل القروض أيضا يتخذ صيغ مختلفة بدوره، فنجد التمويل من طرف البنوك، كما قد يكون التمويل من طرف مختلف الصناديق الوطنية والولائية الخاصة بالإستثمار:

أ- مساهمة البنوك في تمويل المشاريع الإستثمارية

المؤسسات المالية من بنوك عامة، وخاصة وصناديق استثمارية وكذا صناديق ضمان القروض، لها دورا كبيرا في تحفيز البيئة الإستثمارية لما توفره من سيولة مالية للمستثمرين من أجل تجسيد مشاريعهم من خلال القروض المالية التي تمنحها لهم.

وبالتالي فإن القروض البنكية الاستثمارية عبارة عن قروض موجهة لتمويل المشاريع عند تأسيس المؤسسة أو إعادة تجديد وتوسيع الأصول الثابتة من معدات ووسائل الإنتاج أو القارات مثل الأراضي والمباني التجارية والصناعية والادارية، كما تتميز هذه القروض بطول مدتها وتكلفتها الضخمة وأسعار فائدتها المرتفعة، وبالنسبة لعمليتي سحبها وسدادها فإنه عادة ما تكون على شكل دفعات أو أقساط[1]، والتمويل عن طريق البنوك يتخذ شكلين

[1] مركان محمد البشير، بوخاري عبدالحميد وعادل رضوان، القروض البنكية الإستثمارية دعم مالي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة اقتصادية المال والأعمال، العدد السادس، جوان2018، ص428.

من التمويل، إما تمويل عن طريق القروض الكلاسيكية، وإما تمويل عن طريق القروض الإسلامية، وسنوضحها فيما يلي:

1- التمويل عن طريق القروض الكلاسيكية: وهو يتخذ صورتان، إما يكون في شكل قروض تشغيلية في صيغة تمويل النشاط الحالي الذي يتناسب مع احتياجات الشركة، وإما قروض استثمارية وهي تكون قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل الأصول الثابتة للشركة وتتيح التمويل الأمثل للاستثمارات.

2- التمويل عن طريق القروض الإسلامية: وهي عبارة عن خدمات مالية وعمليات تمويل يتم تنفيذها للامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية، أي يتم تنفيذها دون فرض فوائد ربوية محددة مسبقا، مع احترام عدد معين من التنظيمات التي تعتبر" حلالا"، تقدم البنوك الإسلامية لعملائها مجموعة متنوعة من المنتجات والخدمات التي تحترم مبادئ الشريعة الإسلامية، وعلى وجه الخصوص غياب الفائدة، بما في ذلك منتجات بنظام تقاسم المخاطر والأرباح من خلال صيغ: المشاركة، المضاربة، المرابحة، الاستصناع، الإجارة، السلام [1].

ب- مساهمة مختلف الصناديق الوطنية والولائية في تمويل المشاريع الاستثمارية

عقب الإصلاح المالي والمصرفي، تم استحداث العديد من المؤسسات المالية التي تعنى برأس مال الاستثماري، التي أضحت جزء من المؤسسات المالية والاستثمارية المشكلة لهيكل النظام المالي والمصرفي بالجزائر، هذه المؤسسات لها ميزة نسبية في جذب أموال الشركات ومدخرات الافراد، وفي المرونة الكبيرة في التعاملات التمويلية للاستثمارات، وبالإضافة لدعم وترقية المؤسسات الناشطة في مختلف القطاعات[2]، من هذه المؤسسات نجد مختلف الصناديق المالية التي تلعب دورا هاما في ترقية ودعم المشاريع الاستثمارية على اختلاف نوعها محلية كانت أو وطنية بتوفير الاعتمادات المالية المطلوبة لإنجاز هذه الأخيرة، ومن هذه الصناديق الفعالة:

---

[1] المنصة الرقمية للمستثمر، على الرابط:

https://invest.gov.dz/investor_guide/financial_banking_system

اطلع عليه بتاريخ 5 فيفري 2025.

[2] التجاني طهراوي، محمد التهامي طواهر، دراسة لتجربة الصندوق الوطني للاستثمار في التمويل الاستثماري، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، المجلد رقم: 7، العدد رقم: 2، لسنة 2021، ص360.

1- التمويل عن طريق الصندوق الوطني للاستثمار(FNI): الصندوق الوطني للاستثمار عبارة عن مؤسسة مالية عمومية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تأسس إثر عملية هيكلة البنك الجزائري للتنمية الذي تم بموجب الأمر رقم 40 -11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والذي قام بتغيير تسمية البنك الجزائري للتنمية إلى الصندوق الوطني للاستثمار، بحيث تم توقيف العمل المزدوج لبنك التنمية الجزائري في أداء مهامه كبنك استثمار عمومي من جهة، ومسير للصندوق الوطني للاستثمار من جهة ثانية[1]، ومن المهام المسندة لهذا الأخير أنه مكلف بالمساعدة في تمويل الاستثمار، من خلال منح قروض الاستثمار للمؤسسات أو عن طريق المساهمة في رأس مال المؤسسات المحلية، أو مع المستثمرين الأجانب في إطار الشراكة وهذا بقصد تحقيق أهداف التنمية الوطنية[2]، وبالإضافة إلى أمواله الخاصة، فإن الصندوق الوطني للاستثمار يمكنه تعبئة موارد إضافية من خلال القروض المقدمة من الخزينة العمومية أو عبر سوق السندات، وكذلك تمويل مشاريع التجهيز العمومي[3]، كما أن مساهمة صندوق الاستثمار الوطني تقدر بنسبة تصل إلى 34٪ في رأس مال المشاريع الكبرى[4].

2- التمويل عن طريق صناديق الاستثمار الولائية (FIW): في اطار تطبيق أحكام المادة 100 من قانون المالية التكميلي لعام 2009[5]، فإنه تم إنشاء 48 صندوقا استثماريا خاصا بتمويل المشاريع الاستثمارية على مستوى ولايات الوطن، كما تتمثل المهام الرئيسية المسندة لهذه الصناديق مسؤولية المساهمة في رأس مال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنشاة من طرف حاملي المشاريع، وبالنسبة لموارد الصناديق فإنه يتدعم كل صندوق استثماري ولائي عن طريق الوقف الدوري لمبلغ بقيمة واحد (01) مليار دينار، في حساب تخصيص خاص

---

(1) جاري فاتح، شلال زهير وبن طابي فريد، آليات دعم الاستثمار عن طريق صناديق الاستثمار في الجزائر، جلة العلوم الإنسانية – جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 50، مارس 2018، ص5.

(2) المنصة الرقمية للمستثمر، على الرابط:

https://invest.gov.dz/investor_guide/financial_banking_system اطلع عليه بتاريخ 5 فيفري 2025.

(3) التجاني طهراوي، محمد التهامي طواهر، المرجع سابق، ص363.

(4) https://aapi.dz/ar/faq-ar اطلع عليه بتاريخ 27 أفريل 2025

(5) المادة 100 من الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو2009، المتعلق بقانون المالية التكميلي، ج ر العدد 44، بتاريخ 26 يولو سنة 2009.

لخزينة الدولة[1]، والتي يمكن أن تشارك بنسبة تصل إلى 49٪ في رأس مال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

ت- التمويل عن طريق صندوق تمويل الشركات الناشئة (ASF) : صندوق تمويل الشركات الناشئة الجزائري يعتبر أول صندوق استثمار مخصص بالكامل للشركات الناشئة في الجزائر، تم إطلاقه رسميا يوم 3 أكتوبر 2020 ، بغرض إنشاء إطار قانوني يحدد معايير تأهيل الشركات الناشئة، كما يهدف هذا الصندوق إلى توفير الدعم المالي والتقني والاستراتيجي لنمو الشركات الناشئة في الجزائر، بالإضافة إلى تشجيع ريادة الأعمال وتعزيز الاقتصاد المعرفي في البلاد[2].

الفرع الرابع: الأنظمة التحفيزية للاستثمارات التي تشكل الأولية لبرنامج الإستثمار الوطني

قامت الدولة بتحديد مشاريع استثمارية تمثل الأولية لباقي المشاريع الخاصة بالاستثمار، وقد تم تمييز هذه المشاريع عن الأخرى وهذا بهدف تطوير نشاطات استثمارية ذات أولوية وذات قيمة عالية مضافة للبلاد، وقد كان هذا التفضيل علاوة عن الإمتيازات الممنوحة لها في القانون العام، فقد خُصصت لها أنظمة تحفيزية خاصة قصد جذب رؤوس الأموال لها، والتي تعرف بأنها مجموعة من المساعدات المالية والتسهيلات غير المباشرة، التي تمنحها الدولة للأعوان الاقتصاديين الراغبين باستثمار أموالهم في إحدى القطاعات الاقتصادية والمناطق حسب الأهداف التنموية وفق ما يحدده قانون الاستثمار[3]، وتتعلق هذه الأنظمة بين مرحلتي الإنشاء والاستغلال:

أولا: أنواع الاستثمارات المؤهلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية

يمكن ان تستفيد الاستثمارات بناء على طلب المستثمر، وإضافة إلى المزايا الجبائية والجمركية الممنوحة في القانون العام، من أحد الأنظمة التحفيزية المتمثلة في كل من نظام القطاعات، نظام المناطق، ونظام الاستثمارات المهيكلة والتي نراها في الآتي:

---

[1] عبان حسام الدين، الصندوق الولائي للاستثمار كنموذج لتفويض المرافق العامة، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الأول، جانفي 2018، ص267.

[2] https://aapi.dz/ar/faq-ar اطلع عليه بتاريخ 27 أفريل 2025، مصدر سابق.

[3] لغنج امباركة، الأنظمة التحفيزية كآلية لتشجيع الاستثمار على ضوء القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم:12، العدد رقم:3، لسنة2023، ص258.

أ- نظام القطاعات: من أجل تثمين الثروات التي تزخر بها البلاد قامت السلطة بتخصيص مجالات دون غيرها، واعطائها الأولوية عند قيام المستثمر بالإستثمار في أحدها واستفادتها من امتيازات خاصة، وتتمثل هذه المجالات في نظام " القطاعات "، والتي تشمل الاستثمارات المنجزة في مجال المناجم والمحاجر، الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري الصناعة والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية، الخدمات والسياحة الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال[1].

ب- نظام المناطق: من أجل تحقيق الموازنة في تنمية الأقاليم وخلق الثروة فقد قامت السلطة أيضا بتخصيص بعض المناطق من الإقليم الوطني وتخصيص الإستثمارات المنجزة ضمن نطاقها بالأفضلية دون غيرها من المناطق واستفادتها من امتيازات خاصة، و تعد قابلة للاستفادة من نظام " المناطق "، الاستثمارات المنجزة في المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير، والإستثمارات المنجزة بالمواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة، وكذا الإستثمارات المنجزة ضمن المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين[2].

ت- نظام الاستثمارات المهيكلة: تكون قابلة للاستفادة من نظام "الاستثمارات المهيكلة" الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث نسبة مناصب شغل عالية، والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة وتعتبر من نظام الاستثمارات المهيكلة إما الاستثمارات التي تستوفي تحقيق معيار يتطلب مستوى مناصب العمل مباشرة يساوي أو يفوق خمس مائة (500) منصب عمل، وإما تحقيق المعيار الخاص بمبلغ الاستثمار، الذي يجب أن يكون يساوي أو يفوق عشرة (10) ملايير دينار جزائري[3].

ثانيا: المزايا التحفيزية الممنوحة للأنظمة الثلاثة

إضافة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، فإنه يمكن أن تستفيد الاستثمارات المنجزة في إطار الأنظمة التحفيزية المتعلقة

---

[1] المادة 26 من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

[2] مصدر نفسه، المادة 28.

[3] مصدر نفسه، المادة 30.

بكل من نظام القطاعات، نظام المناطق، ونظام الاستثمارات المهيكلة –السابق شرحها– من مزايا تفضيلية سواء متعلقة بمرحلة الإنجاز، أو حتى خلال مرحلة الاستغلال وهي كالتالي:

أ– المزايا التحفيزية الممنوحة للأنظمة الثلاثة بعنوان مرحلة الانجاز

تستفيد كل الإستثمارات المتعلقة بالأنظمة التحفيزية الثلاثة من نظام القطاعات، نظام المناطق، ونظام الاستثمارات المهيكلة خلال مرحلة الإنجاز[1] من العديد من الإعفاءات منها إعفاءات خاصة بالحقوق الجمركية، بالنسبة للسلع التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع الاستثماري والتي يتم استيرادها، كما يستفيد أيضا من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، هذا بالنسبة للسلع والخدمات سواء المقتناة محليا أو المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، كما يستفيد أيضا هذا الاخير من الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض، والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني، ويستفيد أيضا من الإعفاء من حقوق التسجيل بالنسبة للعقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأسمال، والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية، أو غير المبنية المعدة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتجدر الاشارة ان هذه المزايا تطبق فقط على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح، كما تستفيد هذه الأنظمة أيضا من الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر (10) سنوات من تاريخ الاقتناء[2].

1– المزايا التحفيزية الممنوحة للأنظمة الثلاثة بعنوان مرحلة الاستغلال:

إضافة لاستفادة المستثمر في أحد الانظمة الخاصة بنظام القطاعات، نظام المناطق ونظام الاستثمارات المهيكلة خلال فترة إنجازه لمشروعه الاستثماري من العديد من الإعفاءات الخاصة، فإنه يستفيد أيضا خلال مرحلة الاستغلال بمزايا أخرى التي نجد منها الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، وكذا الإعفاء من الرسم على النشاط المهني، زيادة على هذا

---

[1] التي يقصد بها:" تلك المرحلة التي يكون فيها المشروع الاستثماري سواء كان مؤسسة أو شركة استثمارية، مصنع أو محل قيد البناء والتأسيس"فلاح خيرة، النظام التحفيزي للاستثمارات المهيكلة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد رقم:8، العدد رقم:02، لسنة 2024، ص266.

[2] https://aapi.dz/ar/faq-ar اطلع عليه بتاريخ 27 أفريل 2025 ، مرجع سابق.

بالنسبة لنظام الاستثمارات المهيكلة فإنه تستفيد أيضا من إمكانية تحويل مزايا مرحلة الانجاز لحساب المستثمر المكلف بإنجاز الاستثمار، وكذا امكانية الاستثمار الاستفادة من مرافقة الدولة من خلال التكفل الجزئي أو الكلي بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية.

2- المدة الخاصة بالاستفادة من هذه المزايا بعنوان مرحلة الاستغلال

أ- المزايا الممنوحة لنظام القطاعات

تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام القطاعات، علاوة على التحفيزات السالف ذكرها، من مدة تتراوح من (3) إلى (5) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال، من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، ومن الرسم على النشاط المهني.

ب- المزايا الممنوحة لكل من نظام المناطق، ونظام الاستثمارات المهيكلة

كما تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام المناطق ونظام الاستثمارات المهيكلة علاوة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المشار إليها في القانون العام خلال المرحلة المتعلقة باستغلال المشروع، من مدة تتراوح من (5) إلى (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال، من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، وكذا الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.

وتجدر الإشارة إلى أن استفادة المشروع من إعانة الدولة لا تكون بصورة آلية، بمعنى بمجرد تسجيل الاستثمار، بل يتوجب على المستثمر القيام بإيداع طلب لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتضمن مساهمة الدولة في التكفل بأشغال المنشآت الأساسية، بناء على عرض مفصل تقديري ووصفي للأشغال المقرر إنجازها مع تحديد مساهمة الدولة بموجب اتفاقية مبرمة بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر بعد موافقة الحكومة، أين يتم تسجيل هذه المساهمة ضمن نفقات التجهيز الخاصة بالدولة[1].

[1] لغنج امباركة، مرجع سابق، ص266.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تم التطرق اليه في هذا الفصل، يتضح أن المشرع الجزائري حرص على ارساء منظومة مؤسساتية متكاملة ومتعددة الهياكل، تهدف إلى تنظيم وحماية العقار السياحي وضمان تثمينه، وتتجسد هذه المنظومة في مجموعة من الهيئات التي تعمل تحت إشراف الوزارة المكلفة بالسياحة والتي تعد المرجع الأساسي في رسم السياسة الوطنية المتعلقة بالعقار السياحي، إلى جانب المديريات التنفيذية الولائية التي تضطلع بدور محوري في تنظيم هذا العقار وحمايته ومتابعة مشاريع الإستثمار فيه.

كما أولى المشرع أهمية خاصة لتأهيل الموارد البشرية من خلال إنشاء ودعم مدارس التكوين المتخصصة، بما يسهم في رفع كفاءة العاملين في القطاع وتعزيز جودت الخدمات السياحية، والعمل على تحسين مناخ الإستثمار عبر إستحداث هيئات مختصة كالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مع إعادت تنظيم اختصاصها وتدعيمهما بآليات جديدة.

الإجراءات الإدارية وتوفير الحماية اللازمة للإستثمارات لاسيما الأجنبية منها والكبرى لما لها من أثر في تحقيق التنمية الإقتصادية وإضافة قيمة للإقتصاد الوطني.

وفي الإطار نفسه تم استحداث شبابيك محلية على مستوى كل ولاية لتسهيل مرافقة المستثمرين وتقريب الإدارة منهم الأمر الذي أسهم في الحد من العراقيل البيروقراطية التي كانت تعيق إنجاز المشاريع الإستثمارية في ظل التشريعات السابقة.

كما أولى المشرع أهمية كبيرة للرقمنة من خلال إستحداث المنصة الرقمية للمستثمر بهدف تبسيط إجراءات الإستثمار وتعزيز الشفافية والمساوات بين المستثمرين، كما أهتم بتهيئة العقار السياحي عبر الوكالة الوطنية للعقار السياحي التي تتولى تهيئته وحمايته وتزويده بالمرافق الأساسية لتسهيل إنجاز المشاريع الإستثمارية وإلى جانب ذلك ما كرسه قانون الإستثمار الجديد من مبادئ أساسية أهمها الثبات التشريعي، الشفافية، المسواة وحرية الإستثمار بما يسهم في تحسين مناخ الأعمال واستقطاب رؤوس الأموال.

في هذا السياق أيضا يتجلى حرص الشرع على تحسين مناخ الإستثمار عبر توفير مجموعة من الضمانات والحوافز للمستثمرين، من بينها ضمانات القضائية وضمان حرية تحويل رؤوس الأموال للمستثمرين الأجانب، إضافة إلى الإمتيازات الجبائية والجمركية التي تهدف إلى تشجيع الإستثمار واستقطاب رؤوس الأموال ودعم التنمية الإقتصادية.

الفصل الثاني

دور التخطيط في تنمية القطاع السياحي وتثمين موارده

باعتبار السياحة من الأنشطة الاقتصادية، فإنها تزدهر على أفضل حال عندما تندرج في سياق السياسات والبرامج الاقتصادية العامة المصممة لتحقيق النمو الأمثل للاقتصاد، ولتحقيق هذه الغاية فالأمر يتطلب نوعا من التخطيط الوطني، على الأقل في تحديد الأولويات، من أجل خلق مناخ مناسب للاستثمار في كافة المجالات المناسبة، وكجزء من الخطة الاقتصادية العامة، يمكن وضع برنامج وطني متماسك لصناعة السياحة[1].

من هذا المنظور قامت الدولة الجزائرية بتسطير برنامج عمل وفق رؤية مسبقة بواسطة آلية التخطيط، والذي يكون ذو بعد وطني على شكل المخططات الكبرى على غرار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما يكون ذو بعد قطاعي على غرار المخططات التي تخص قطاع وزاري بذاته كالقطاع السياحي على سبيل المثال، هذه المخططات تهدف إلى تحديد رؤية مسبقة للتنمية وفق خصائص ومؤهلات كل منطقة من الإقليم، بما تتميز به من مقومات طبيعة ومواقع جغرافية وموارد متاحة قصد تنمية وتثمين الإقليم الوطني.

لهذا تم إصدار جملة من القوانين، على غرار القانون01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[2]، والذي يعتبر القانون الإطار والمرجعي بالنسبة لباقي المخططات الوطنية والقطاعية الخاصة بتهيئة وتنمية الإقليم الوطني، وهو ما تم تأكيده أيضا بموجب أحكام المادة الثانية من القانون 10-02 المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[3]، التي تلزم كل القطاعات الوزارية والجماعات الإقليمية والمؤسسات الوطنية والمحلية باحترام ضوابطه وقواعده، والذي أخذ فيه القطاع السياحي مكانة خاصة، كما يعتبر من الآليات القانونية لحماية العقار السياحي، بالإضافة إلى مختلف المخططات الوطنية والمحلية وما تمثله من دور في عملية حماية العقار السياحي وتنميته المستدامة وهو ما سنتناوله في المبحث الأول من هذا الفصل، كما يعتبر أيضا المخطط التوجيهي للسياحة ومخطط التهيئة السياحية من المخططات القطاعية التي تعتبر أهم الآليات المتعلقة بحماية وتنظيم العقار السياحي وتثمينه، وهو الموضوع الذي سنوضحه من خلال المبحث الثاني من هذا الفصل.

---

(1) David Davis, Investing in Tourism, Finance and Development, p1, sur Sète web : file:///C:/Users/Client/Downloads/022-article-A001-en.pdf . vu le 29/12/2024.

(2) قانون رقم: 01-20 ، مصدر سابق.

(3) قانون رقم: 10-02 ، مصدر سابق.

المبحث الأول

المخططات الوطنية والمحلية كآلية لتثمين وحماية العقار السياحي

يعتبر التخطيط كأداة تنبؤية استشرافية للمستقبل والوسيلة الفعّالة، التي تمكن الدولة من تشخيص المشاكل التي تعتري تطوير الأقاليم الوطنية وتنميتها بما يعود بالنفع على المجتمع، وهذا من خلال تحسين الأوضاع الاجتماعية من بنية تحية قوية وتحسين لصورة العمران ومؤسسات ذات خدمات، راقية وهو ما ينعكس أيضا على تنمية الاقتصاد الوطني فالتخطيط عملية تم اعتمادها منذ الاستقلال عبر مختلف البرامج والصيغ المتعلقة بالتنمية.

فالتخطيط يعتبر الأداة التي تهدف من خلالها السلطة إلى دراسة مستقبلية لفترات قد تكون قصيرة أو متوسطة أو طويلة المدى للأقاليم الوطنية، بهدف تنميتها وتهيئتها وفق منظور واعتبارات تراعي الخصائص الطبيعية والجغرافية لكل إقليم، وكذا مراعاة كل من العدالة الاجتماعية والاقتصادية لمختلف الأقاليم ضمن إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة، وعدم استنزاف الموارد المتاحة بما يضمن حقوق الأجيال المستقبلية في استفادتها هي الأخرى من نصيبها من هذه الموارد، لهذا قامت الدولة من خلال أجهزتها المختصة بوضع مختلف المخططات الخاصة بالتنمية والتهيئة للإقليم والعمران التي تعتبر كمرجع رئيسي للتخطيط السياحي.

لهذ نجد من المخططات الوطنية الكبرى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر، ومنها المحلية التي نجد منها مخططات تهيئة الإقليم الولائي وكذا المخططات البلدية، ومنها أيضا المخططات القطاعية التي نخص بالدراسة المخطط التوجيهي للسياحة وكذا مخطط التهيئة السياحية، هذه المخططات على تباين موضوعها وإطارها القانوني إلا أنها تتمحور حول هدف واحد يتمثل في رسم طريق حول تطوير وتنمية الأقاليم الوطنية، كما تعتبر أيضا آلية قانونية لحماية الأقاليم الوطنية كأملاك عقارية وطنية عمومية على اختلاف تصنيفها القانوني، ومن خلال هذا الطرح سنتعرض بالدراسة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)، باعتباره المخطط الإطار الشامل لكل الإقليم الوطني، وذلك في مطلب أول، ثم نتناول بعض المخططات الخاصة بالتهيئة والعمران التي يخضع لها العقار السياحي، في المطلب الثاني.

المطلب الأول

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم رهانا وطنيا يعول عليه في تنفيذ البرامج التصحيحية والخاصة بعملية التنمية الشاملة لمختلف مناطق الوطن، لهذا فقد عمدت السلطة منذ سنة 2000 في عملية تصحيح واسعة تغطي جميع القطاعات والمجالات، فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والمصادق عليه بموجب القانون رقم 10-02[1]، فقد جاء يهدف أساسا إلى تحسين صورة الجزائر في مظهرها السياسي، الاقتصادي والاجتماعي، آخذا بالحسبان حماية البيئة واستدامة الموارد،

هذا المخطط تم وضعه عبر عدة مراحل طويلة تميزت بإشراك عدة جهات رسمية وغيرها، حيث شهد مشاركة حوالي خمسون ألف مشارك من مختلف الفاعلين من دوائر حكومية وادارية ومؤسسات عمومية، إلى جانب الهيئات المحلية وممثلي المجتمع المدني بكل فئاته والذي خلص إعداده في سبعة عشر مجلدا، حيث جاء هذا الأخير بناء على خلفيات عديدة منها الركود الاقتصادي، فوضى العمران، سوء الأوضاع الاجتماعية كارتفاع في نسبة البطالة والتضخم وغيرها.

وعليه سنتناول من خلال هذا المطلب للتعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في الفرع الأول، ثم نتطرق في الفرع الثاني للركائز التي يقوم عليها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وخصصنا الفرع الثالث للأهداف المسطرة في هذا المخطط، أما الفرع الرابع والاخير فقد تضمن حماية العقار السياحي في اطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، وذلك فيما يلي:

---

[1] قانون رقم: 10-02 ، مصدر سابق.

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

قامت الدولة الجزائرية على غرار نظرائها من الدول النامية في مسارها الطويل المتعلق بالتنمية، إلى انتهاج العديد من السياسات التنموية التي تهدف إلى خلق دعائم فعالة لمجتمع مترابط مع اقتصاد قوي ومتنوع، وهو ما تم اقراره في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ومن التعاريف الواردة في التخطيط ما صاغه علماء الاجتماع، حيث قام الأستاذ يوسفي نورالدين بتعريف التخطيط على أنه:" أسلوب ونشاط علمي ووسيلة فنية وإدارية تؤدي إلى التغيير الاجتماعي لوضع أفضل اجتماعيا وبيئيا، ويهدف هذا الأخير لدراسة جميع الموارد والإمكانات المتاحة في الدولة او الإقليم او المدينة او القرية بهدف التحديد الدقيق للبدائل واختبار البديل المناسب من أجل تحسين الاوضاع وتحقيق النهوض والتقدم، إذ هو عبارة عن عملية تعاونية في صورة مكتوبة ومنشورة وهي ما تسمى الخطة"[1].

في تعريف آخر للتخطيط:" هو الأسلوب العلمي المنظم لاستغلال موارد المجتمع الاستغلال الأمثل لتحقيق أكبر إشباع لاحتياجات السكان في مجتمع ما"[2].

كما عرفه أيضا الفقيه "Pierre Merlin " بأنه:" العملية والممارسة التي تنظم داخل مساحة محددة من بلد ما برؤية استشرافية للأفراد وأنشطتهم ومعدات ووسائل الاتصال التي يمكنهم استخدامها مع مراعات القيود الطبيعية، البشرية والاقتصادية"[3].

من التعريفات أيضا الخاصة بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ما ورد ضمن المجلد الأول لإصدارات وزارة السياحة "أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو فعل تعرض الدولة بموجبه مشروعها الإقليمي، وبذلك هو يبرز كيف تنوي الدولة أن تضمن في إطار التنمية

---

[1] يوسفي نورالدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم- وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص434.

[2] عبد المقصود سيد محمود، أسس ومبادئ التخطيط الاقتصادي والعمراني، مطبعة محمد عبد الكريم حسان، مكتبة الأنجلو المصرية 165 شارع محمد فريد- القاهرة مصر، ص14.

[3] بوخباش كريمة، استراتيجية السياحة المستدامة- دراسة تقييمية للاستراتيجية الوطنية لتطوير دور القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني، مصدر سابق.

المستدامة التوازن الثلاثي من العدالة الاجتماعية، والكفاءة الاقتصادية، والاستدامة البيئية على نطاق البلد بأكمله على مدى السنوات العشرين القادمة..." [1].

وللأهمية القصوى التي يكتسيها التخطيط، قام المشرع الجزائري بإصدار أهم وثيقة تعول عليها الدولة كركيزة أساسية في عملية تنمية الإقليم الوطني تنمية عادلة ومتوازنة والمتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم "SNAT" الذي تم تنظيم أحكامه بموجب القانون رقم01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والذي تلاه في فترة لاحقة القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، حيث جاء هذا الأخير في ثلاثة مواد، أين تم فيها تحديد الآجال المتضمنة سريان هذا المخطط والمحددة بعشرين سنة حسب ما نصت عليه المادة الأولى منه، على أن يخضع هذا المخطط إلى تقييم دوري وإلى تحيين كل خمسة سنوات، وما نلاحظه أن المشرع قد قام بالإشارة الى المفاهيم والأساسيات المتعلقة بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، على غرار دور الدولة المتمثل في المبادرة وادارة السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهذا بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية وبالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية وكذا مع مساهمة المواطنين، وكذا ذكر أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي تصبوا الى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة ومتكاملة بناء على خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، أيضا في إشارة إلى أدوات تهيئة الإقليم وتثمينه في المادة السابعة من القانون المذكور اعلاه رقم01-20، فإنه يعكس بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية المتعلقة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وفي تعريف آخر لملخص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ما جاء في القانون رقم 10-02[2] المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يعرفه على أنه الفعل الذي تعلن الدولة من خلاله عن سياستها لتهيئة الإقليم التي تنوي انتهاجها خلال العشرون سنة القادمة.

---

[1] Livre 1 Le diagnostic : audit du tourisme algérien, Ministère de l'aménagement du Territoire et de l'environnement Schéma Directeur d'aménagement Touristique et du Tourisme "SDAT 2025", MATET Janvier 2008, p9.

[2] قانون رقم 10-02، مصدر سابق.

من خلال ما سبق الإشارة إليه من مختلف التعاريف الواردة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فإنه يمكننا تعريف هذا الأخير على أنه ورقة الطريق والإطار المرجعي الذي ترسم به الدولة بمحض إرادتها سياستها، من خلال عمل جماعي تشاوري بين مختلف الجهات الفاعلة في الدولة، من السلطات والجهات الإدارية والجماعات المحلية والأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين وكذا المواطنين، ضمن آجال محددة لتهيئة وتثمين كل الأقاليم الوطنية بصفة منصفة وعادلة ودون تمييز، مع احترام الأطر البيئية دون إسراف في استغلال الموارد الطبيعية المتاحة بالارتكاز على جملة من المتطلبات.

الفرع الثاني: أسس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لقد أظهر الواقع اختلالا كبيرا في تنمية الكثير من الأقاليم والتي لاتزال في طي النسيان والتهميش، تصارع التخلف والحرمان وانعدام الربط بمختلف الشبكات والقنوات من المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، الكهرباء والغاز، والهاتف والانترنيت...إلخ.

انطلاقا من هذا الوضع جاء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بهدف تصحيح مسار التنمية لتشمل جميع الأقاليم دون تمييز، بالنظر لما تحوزه هذه الأقاليم من خصائص واعتبارات وموارد وثروات متاحة، حيث جاء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ليقوم على ركائز أساسية قائمة على الأخذ بعين الاعتبار العديد من المتطلبات الضرورية من الاستجابة للاختلالات في تموقع السكان والنشاطات في الإقليم، العمل على تفعيل جاذبية الاقليم الوطني، والحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي وتثمينه.

أولا: ضبط التوازن في تموقع السكان والنشاطات في الإقليم

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة بالدرجة الأولى للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، والذي يظهر من خلال المتطلبات التي يرمي لتحقيقها من ذلك ضرورة تنظيم تموقع السكان والنشاطات في الإقليم[1]، وأمام التزايد المستمر للكثافة السكانية

[1] يوسف نورالدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر – بسكرة– مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص435.

وفق ما ورد في تقرير للديوان الوطني للإحصاء أنّ عدد الجزائريين بلغ 46.7 مليونا في نهاية عام 2023[1].

كما تظهر إحصائيات أخرى أن نسبة 63% من السكان يتمركزون في شمال البلاد ويحتلون مساحة تمثل نسبة 4% من المساحة الإجمالية للتراب الوطني، بينما يتموقع ما نسبته 28% من السكان في الهضاب العليا على مساحة تمثل نسبة 9% المساحة الإجمالية للتراب الوطني، في حين لا تستقبل مناطق الجنوب التي تشكل 87% من المساحة الإجمالية للبلاد فقط ما نسبته 9% من مجمل السكان[2]، وعليه فإنه يتبين من هذه النسب المتفاوتة لتموقع السكان على هذه الأقاليم أنه تشكل خللا لتنمية الأقاليم واستغلال الموارد الطبيعية المتاحة خاصة أن خيار الاستثمار السياحي مرهون بالبنية التحتية القوية، ومختلف التجهيزات والهياكل والمنشآت التي توفر مختلف الخدمات والمتطلبات للسواح.

كما أن التجمعات البشرية الكبرى الناتجة عن النزوح نحو المدن قد أفرزت لنا وضعية معقدة باعتبار أن نسبة 86% من السكان تقيم في مقر المدن من الولايات والبلديات، إضافة لذلك فإن توسع النسيج العمراني غير المهيكل وسيئ التجهيز أدى إلى تهميش أحياء بأكملها وانتشار السكن العشوائي والبيوت القصديرية[3].

مما لاشك فيه، حسب ما نراه، أن الاعتداءات المتكررة على العقارات لاسيما المصنفة ضمن الأملاك العقارية العمومية والخاصة، وتحديدا العقارات الفلاحية منها والسياحية ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، كانت نتيجة للنزوح الكبير للسكان من المناطق الداخلية نحو شمال البلاد عبر مختلف الحقب الزمنية والأحداث المأساوية التي شهدتها البلاد، وأبرزها فترة العشرية السوداء، أين تم اكتساح مختلف المدن الشمالية بحثا عن المأوى في كنف الأمن والحماية، حيث تم تشييد البنايات الفوضوية والعشوائية بهذه العقارات باختلاف تصنيفها القانوني، أين تم استقرارهم بها أمام صمت وتغاضي السلطات

---

[1] الإذاعة الجزائرية، على الرابط: https://news.radioalgerie.dz/ar/node/48868
اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/21.

[2] قانون رقم: 10-02 ، مصدر سابق.

[3] فردي كريمة، استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية، المجلد (05)، العدد الخاص(01)، السنة(2021)، ص197.

المحلية حينها، ومما لاشك فيه أن هذا الأمر قد انعكس سلبا على الحافظة العقارية للدولة لاسيما الخاصة منها باعتبارها عقارات اقتصادية مخصصة للاستثمار، وهو ما ترتب عنه إضفاء صورة سلبية ومشوهة للمظهر الجمالي للمدن، خصوصا الساحلية منها كوجهة سياحية ومقصد للسياح المحليين منهم وأجانب، وهو أيضا ما يؤثر سلبا على كل أنماط السياحة بالعزوف عنها، كما يعتبر أيضا اعتداء صارخ على الموارد الطبيعية العمومية المتواجدة ضمن هذه العقارات السياحية، على غرار الثروة الغابية والشاطئ والأثار لمختلف الحضارات المتعاقبة على أرجاء الإقليم الوطني، وغيرها من الثروات التي تزخر بها البلاد.

ثانيا: العمل على تفعيل جاذبية الإقليم الوطني

حتى يتم تفادي الفوارق بين مختلف الأقاليم داخل الدولة، سعت هذه الأخيرة من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى طرح استراتيجية متكاملة تقوم على أساس التوفيق بين تحقيق تنافسية الأقاليم من جهة، والإنصاف الإقليمي من جهة أخرى [1]، فلا تتحقق تنمية الاقتصاد الوطني دون العمل على تقوية جاذبية الإقليم الوطني، وهذا من خلال إنشاء التجهيزات ووفرة الخدمات، كما أن الحركة الاقتصادية وخلق مناصب الشغل تعتبر من الأولويات المطروحة ضمن هذا المخطط.

ترتكز الاستراتيجية التي يتوجب وضعها على تحسين وتنويع ما هو متوفر من منشآت، وذلك بتطوير القدرات العلمية والتكنولوجية والإبداعية مع ضمان تطوير مقومات الإقليم[2]، لذلك وقصد تفعيل جاذبية الأقاليم الوطنية تم ادراج العديد من الأشغال التي يجب القيام بها، على غرار إقامة حلقة تدفق عال لتكنولوجيات الاتصال، والعمل على تهيئة المناطق الاقتصادية والتكنولوجية لاستقبال مختلف المؤسسات، أيضا عصرنة شبكات النقل، انجاز قواعد لوجستية وخدماتية، وكذا توفير إطار حياة راقي، وفي هذا الشأن فإنه تقوم هذه الاستراتيجية خصوصا على تنظيم فضاءات البرمجة الإقليمية وعلى بروز أقطاب الجاذبية، على غرار أقطاب الجاذبية السياحية التي نص عليها المخطط، والتي تحوي بطبيعة الحال العقارات السياحية الموجهة للاستثمار السياحي وإنشاء مناطق مندمجة

---

[1] فردي كريمة، مرجع نفسه، ص202.

[2] قانون رقم: 10-02، مصدر سابق.

للتنمية الصناعية ومدن جديدة، وانطلاقا منها يتم وضع الآليات الكفيلة بتوزيع النمو على مجمل التراب الوطني.

بناء على ما سبق، فإننا نرى بأن عملية تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية، التي تحتضن مختلف مشاريع الإيواء والإطعام من فنادق ونزل وقرى سياحية ومختلف الهياكل وما تقدمه من مختلف الخدمات السياحية، تمثل قواعد خلفية وآليات دعم لمختلف النشاطات الاقتصادية والصناعية، لما توفره من خدمات لمستخدمي هذه النشاطات لاسيما للمتعاملين والمستثمرين الأجانب.

ثالثا: الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي لبلادنا وتثمينه

من ركائز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ما تضمنه نص القانون10-02 السالف ذكره بخصوص النمو الذي يجب أن يكون مستداما، إذ يجب الحرص على تأمين مستقبل الابناء والأحفاد، أيضا ما أشار إليه المخطط أن الموارد الطبيعية تعتبر نادرة ومعرضة بلا شك لضغط المخاطر الكبرى المحدقة ببلادنا، والتي من جملتها المخاطر الأربعة عشر الكبرى الطبيعية والصناعية التي حددتها الأمم المتحدة، منها عشرة مخاطر معرضة لها الجزائر على غرار الزلازل، المخاطر الجيولوجية، الفيضانات، المخاطر المناخية، المخاطر الإشعاعية، المخاطر المتصلة بالصحة البشرية، المخاطر الصناعية والطاقوية، مخاطر حرائق الغابات...إلخ [1].

على هذا الأساس ركز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على بناء إقليم مستدام وإعطاء أهمية دائمة للعلاقة بين التنمية وأعباء البيئة، فمن خلال ذلك يمكن ضمان ديمومة رأس المال الطبيعي والثقافي قصد نقله للأجيال القادمة، وعدم تعريض هذه القدرات عند الاستفادة منها للاستنزاف والاستغلال المفرط، كما ينبغي أيضا التخطيط والعمل على عدم إهمال أقاليمنا وتركها للمصادفة، فكل جزء من الإقليم الوطني يمثل عنصر من عناصر الثروة الوطنية، وهو ما يوجب الاعتراف لكل منها بالحق في التطور والازدهار والرقي ضمن إطار استراتيجية شاملة ومتحكم فيها سلفا، وعليه فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل بالنسبة لبلادنا طموحا في مستوى الرهانات التي تعول عليها الدولة والإرادة السياسية، وهو يتنافى كليا مع الممارسات القديمة للتخطيط الممركز والبيروقراطي وغير

---

[1] قانون رقم: 10-02، مصدر نفسه.

القابل للتطور في جل الأحيان، لاسيما أن هذا المخطط يرتكز على معاينة متفق عليها لوضعية الإقليم الوطني وعلى مشاورات واسعة بين مختلف الجهات الفاعلة.

كما أن الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي لبلادنا وتثمينه، يتطلب أيضا تحديد بصفة دقيقة ومحددة ما ستكون عليه التوجهات الأساسية للدولة بالنسبة للعقدين القادمين، والمتمثلة أساسا في التوفيق المنسجم بالضرورة الخاصة بالتهيئة الاقليمية من خلال إقامة توازن مستدام بالمكونات الكبرى لإقليم بلادنا، وتكييفها مع متطلبات الاقتصاد المعاصر باعتبار أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ليس مجرد وثيقة توجيهية تحدد الأبعاد الكبرى فحسب، وإنما الغاية من المقترحات التي تضمنها تتطلب التجسيد على أرض الواقع، وهو ما قامت به السلطة من خلال فتح ورشات كبرى لمختلف الأشغال بمعظم التراب الوطني منذ سنة 2000 على غرار الطريق السيار شرق غرب، خط السكة الحديدية ذات السرعة العالية، إنشاء سدود كبيرة، تحويلات كبرى للمياه فيما بين الأقاليم، إنشاء وحدات لتحلية مياه البحر، تطوير تكنولوجيا الإعلام والاتصال ...إلخ، والتي تعتبر ورشات تندرج ضمن آفاق تفعيل المخطط وتجسيده في برامج عمل محددة ودقيقة[1].

الفرع الثالث: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

علاوة على ارتباط أهداف المخطط الوطني لتهيئة للإقليم بالمجال العمراني والحضري والاقتصادي، فإن هذا المخطط يهدف أساسا إلى إرساء دعائم الوحدة الوطنية ودمج متطلبات السيادة الوطنية وكذا الدفاع عن الاقليم[2].

أيضا من الأهداف المسطرة لهذا المخطط التي نص عليها القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، التي تراعي جملة من المصالح الاقتصادية والاجتماعية والإيكولوجية في ظل التطور والتحرر الاقتصادي وكذا تعزيز الهوية الوطنية حسب ما نصت عليه المادة الثامنة من هذا القانون، نذكر:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل في شقيه الاقتصادي والاجتماعي وكذا التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها، باستهداف تخفيف

---

[1] قانون رقم: 10-02، مصدر نفسه.

[2] عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية أ قسم العلوم الإقتصادية والقانونية ، العدد16، جوان2016، ص134.

الضغوط على الساحل والحوافز والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب الجزائري.

– حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.

– حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

– التوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية، وحفظها للأجيال القادمة والعمل على حمايتها وتثمينها ضمن أطر التنمية المستدامة، وكذا التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية، وهذا عبر التحكم في نمو التجمعات السكنية ضمن بنية حضرية متوازنة، أيضا يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية [1].

الفرع الرابع: حماية العقار السياحي في اطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

من خلال البحث في النصوص القانونية المتعلقة بتهيئة وحماية الإقليم الوطني، نجد أنها تتناول في طياتها حماية العقار السياحي ضمن حيثيات تنظيم حماية وتهيئة الإقليم الوطني، وهذا ما نلاحظه من محتوى النصوص القانونية المتفرقة على غرار ما نصت عليه المادة 11 و14 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والذي يعتبر الإطار المرجعي للخطة الرئيسية لتنمية السياحة[2].

على هذا الأساس فقد تم إدراج أربعة خطوط توجيهية كمرجع وإطار عام لهذا المخطط تم النص عليها بموجب القانون رقم 10-02[3] المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والتي ترتكز على واقع الإقليم الوطني والسياسات القطاعية أو الإقليمية الجاري تنفيذها، حيث تتضمن هذه الأخيرة عشرون برنامج عمل إقليمي توضح وتفسر خطة العمل التي تشمل مختلف المجالات والأهداف المقصودة بالتنمية، على غرار المجال السياحي المتضمن مختلف العقارات السياحية غير المؤهلة للاستغلال الأمثل، بما يناسب المؤهلات والمقومات التي تحوزها كمورد اقتصادي مدر للعملة، ومن خلال هذه الخطوط

---

[1] المادة 8 من قانون رقم: 01-20، مصدر سابق.

[2] Livre 1 Le diagnostic : audit du tourisme algérien, , p5.op.cit.

[3] قانون رقم: 10-02، مصدر سابق.

التوجيهية نلاحظ مكانة العقار السياحي التي تظهر ضمن أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية وهو ما سنتناوله من خلال النقاط التالية:

أولا: خط توجيهي يتمثل في:" إدماج اشكالية البيئة في بعدها القاري والاقليمي من أجل إقليم مستدام"، يتضمن هذا الأخير خمسة برامج عمل إقليمية تتمثل في كل من ديمومة المورد المائي، المحافظة على التربة ومحاربة التصحر، الأنظمة البيئية، المخاطر الكبرى، والتراث الثقافي.

ثانيا: خط توجيهي يتمحور حول:" خلق ديناميكية إعادة التوازن الإقليمي"، ويتضمن هذا الخط عشرة برامج عمل إقليمية نذكر منها كبح العمران بالساحل والموازنة فيه، التركيز على الهضاب العليا، تنمية الجنوب، اعادة تموقع الأنشطة واللامركزية الإدارية...إلخ.

ثالثا: خط توجيهي يتمثل في:" خلق شروط الجاذبية وتنافسية الإقليم"، ويتضمن هذا الخط بدوره سبعة برامج عمل إقليمية تتمثل في كل من تحديث وربط هياكل الأشغال العمومية، النقل، اللوجيستية وتكنولوجيا الإعلام والاتصال، أيضا العمل على تأهيل وعصرنة كل من الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة باعتبارها المدن الكبرى، التركيز على أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية، الفضاءات للبرمجة الإقليمية، التنمية المحلية انفتاح الأقاليم على الخارج لاسيما المغرب العربي، حيث نرى أن شرط جاذبية الإقليم يعتبر عاملا أساسيا في عملية صناعة السياحة والسياحة الوافدة.

رابعا: خط توجيهي وهو:" تحقيق يتمثل في الإنصاف الإقليمي"، والذي بدوره يتضمن ثلاثة برامج عمل إقليمية تتمثل في كل من التجديد الحضري وسياسة المدينة، التجديد الريفي استدراك واعادة تأهيل المناطق ذات عوائق[1].

بناء على ما سبق ومن خلال قراءتنا للخط التوجيهي الثالث من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المتمثل في خلق شروط الجاذبية وتنافسية الإقليم، والذي نجد من برامج العمل الإقليمية الخاصة به أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية، وهنا نجد أقطاب الجاذبية السياحية التي تشكل دعامة قوية من شأنها السماح بهيكلة الإقليم الوطني والمساهمة النشيطة في تشكيل المقصد السياحي للجزائر، أين ينتظر من هذه الأقطاب أن تصبح وجهات رمزية لوجهة الجزائر الجديدة.

---

[1] قانون رقم: 10-02، مصدر سابق.

المطلب الثاني

أدوات التهيئة والتعمير كآلية تنظيم وحماية للعقار السياحي

يعتبر التخطيط وسيلة تقنية وعملية تهدف لتجسيد وتفعيل أهداف السياسة العامة للبلاد، خاصة ما تعلق بأشغال التهيئة والتعمير وفق ما تضمنه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من تحليل للأوضاع ودراسة للمشاكل والمعوقات التي تعتري تطوير مختلف الأقاليم الوطنية، وما تضمنه من رؤى حول تهيئة هذه الأخيرة وتعميره.

كما أن عملية تطوير الأقاليم المحلية وتنميتها في اطار الموازنة بين وظيفة الإسكان وحماية العقارات ذات الطبيعة الخاصة، وكذا وقاية وحماية المحيط والأوساط الطبيعية والحضرية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي والسياحي، في اطار احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية والمحافظة على البيئة في إطار التنمية المستدامة، كل ذلك يقتضي وجود آليات قانونية بيد السلطات المحلية كدليل عملي لتنفيذ برنامجها المسطر وكبح التوسع العمراني على حساب الأملاك العقارية المشمولة بالحماية.

بناء عليه قام المشرع بإسناد مهمة تحديد الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة العمرانية التي تبين طريقة شغل الأراضي بصورة رشيدة، للمحافظة على الأراضي الفلاحية، واستصلاح وترقية المساحات، وكذا المواقع المحمية، فتكون الأراضي قابلة للتعمير التي تراعي الاقتصاد الحضري المتواجدة داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، أو تكون متماشية مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية، أو غير معرضة للأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية[1].

هذا ما سنتعرض له، وذلك بالبحث في أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة أساسا في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وهي على نوعين منصوص عليهما في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2]، حيث سنتناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الأول، كما نتطرق لمخطط شغل الأراضي في الفرع الثاني:

---

[1] عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني، مرجع سابق. ص338.

[2] قانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990.

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب نص القانون 90-29 السالف الذكر، حيث نصت المادة 3 منه على أنه:" مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الاراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير..."[1]، كما نصت المادة العاشرة من نفس القانون أعلاه على أنه تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير pdau وكذا مخطط شغل الأراضيpos، وفي حالة غياب هذه الأدوات فإن البديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهي الاستثناء.

كما نجد النصوص التطبيقية لهذا القانون، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

وعليه سنقوم بدراسة تفصيلية لهذا النوع من المخطط، لما له من أهمية في حماية الملكية العقارية التي يوجد العقار السياحي ضمنها، وهذا بالتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد ذلك نتناول لمحتواه، وأخيرا الإجراءات القانونية الخاصة بإعداده، وذلك في النقاط الثلاث الآتية:

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من التعاريف الفقهية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أنه " مخطط يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية، حيث يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع بيد المسيرين المحليين كوثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطيات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية "[2]، ونجد أن المشرع الجزائري يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على أنه:" أداة

---

[1] المادة 3 من القانون رقم: 90-29، مصدر نفسه.

[2] غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجيستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012.

للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".[1]

وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية سواء لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمع بينها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني واحد، وهذا ما أكدته الفقرة الاولى من المادة 12 من قانون رقم 90-29 والتي نصت على أنه:" يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية..."، كما يمكن أن تشترك هذه الأخيرة في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي، أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية[2].

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتكون محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177[3] المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005[4]، في النقاط التالية:

أ- تقرير توجيهي يقدم فيه تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بناء على التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب محل التخطيط، كما يقدم حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 05-317[5] من تعديل في المادة 17 أعلاه، قسم التهيئة

---

[1] المادة 16 من قانون رقم: 90-29، مصدر سابق.

[2] إقلولي المولودة ولد رابح صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون90 – 29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، المجلد50، العدد5، لسنة2013، ص233.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 26، بتاريخ 18 ذو القعدة عام 1991.

[4] مرسوم تنفيذي رقم: 05-317 المؤرخ في 10 ديسمبر2005، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 62، بتاريخ 11 سبتمبر سنة 2005، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148.

[5] المادة 03 من مرسوم تنفيذي 05-317، مصدر نفسه.

المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ب- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة موجودة في القطاعات سواء قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير، أو قطاعات مخصصة للتعمير المستقبلي، أو قطاعات غير قابلة للتعمير، وهذا التقنين يجب أن يتضمن أيضا الطابع الغالب لتخصيص هذه الأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ويجب أن يبين أيضا الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض، وكذا الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، والمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

كما يجب تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، وكذا شروط البناء المنصوص عليها في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 سالف الذكر، أيضا تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات، أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية، أو ارتصاص التربة، والفيضانات، وكذا مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، خصوصا منها المنشآت الكيماوية والبتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة، ويجب تبيان المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل، وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل[1].

ت- وثائق بيانية تشتمل خاصة على كل من مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة، أيضا مخطط التهيئة الذي يجب أن يبين حدود كل من القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون 90-29، أيضا بعض أجزاء الأرض المتمثلة خصيصا في الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 91-177، معدل ومتمم، مصدر سابق.

الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، أيضا مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي وكذا مخطط الإرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، أيضا مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

إضافة لهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 05-317 في تعديله للمادة 17 أعلاه الذي يضيف مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل، أيضا تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها، كما أنه تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط[1].

ثالثا: الإجراءات القانونية لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على مجموعة إجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 السالف الذكر، حيث تتمثل هذه الإجراءات من خلال ثلاثة مراحل تتمثل في:

أ- مرحلة إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، على أن تتضمن هذه المداولة التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المعنية، أيضا تتضمن كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد هذا المخطط، وأن تتضمن كذلك القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي، كما يتم تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا للمصادقة

[1] المادة 3 من مرسوم تنفيذي رقم: 05-317، مصدر سابق.

عليها، وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[1].

ب- مرحلة إصدار القرار الإداري المحدد لمحيط المخطط

تتمثل الجهة المخول لها صلاحية إصدار القرار الإداري الذي يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط في جهتين رسميتين، تتحدد وفق مكونات الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك وفق الحالات الموالية:

- الوالي: في حالة كون الإقليم الخاص بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتعلق بولاية واحدة فقط.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: بمقتضى قرار وزاري مشترك عندما يكون إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

- أيضا في حالة كون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إنجازه يشمل تراب بلديتين أو أكثر، فإنه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.[2]

ت- إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية

حتى يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية، كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقد أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية

---

[1] المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177، معدل ومتمم، مصدر سابق.

[2] سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ابن باديس مستغانم، المجلد 10، العدد01، لسنة2022، ص689.

والطبيعية البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثليهم، وبعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط، وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات العمومية وللجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة على المستوى المحلي، و تمنح لها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها وآرائها حول مشروع هذا المخطط، وذلك بطريقة صحيحة ومكتوبة، وإذا لم تقم هذه الأخيرة بإبداء ملاحظاتها وأراءها خلال هذه المهلة اعتبر هذا موافقة منها على هذا المشروع[1].

ث- قرار إجراء التحقيق العمومي :

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى إجراء تحقيق عمومي، وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجاس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة، تعيين المفوض المحقق، وأيضا تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما، وكذا تحديد كيفيات إجراء التحقيق العمومي، وعليه فإنه يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق، يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها، ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 91-177، معدل ومتمم، مصدر سابق.

ج- المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق، وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا، الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوم الموالية لاستلامه الملف، وبعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية[1]، وتكون هذه المصادقة وفق الحالات التالية:

- بقرار من طرف الوالي للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها أقل عن 200.000 ساكن،

- بقرار مشترك حسب الحالة بين الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو عدة وزراء، وهذا بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200.000 ساكن وأقل عن 500.000 ساكن،

- بمرسوم تنفيذي يكون بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون فيها عدد السكان 500.000 ساكن فأكثر

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى مختلف الوزارات، كما يوضع أيضا تحت تصرف الجمهور[2].

رابعا: استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام

تندرج استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر من أهم أدوات التعمير التي أقرها المشرع الجزائري ضمن أهداف محددة للعمل على تحقيقها تجسيدا لسياسة التعمير على أرض الواقع، حيث نصت المادة الأولى من القانون رقم 90-29 السالف ذكره على أن هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم: 91-177، معدل ومتمم، مصدر نفسه.

[2] https://www.mhuv.gov.dz/?p=4389 مرجع سابق، اطلع عليه بتاريخ: 2025/11/25.

كما تنص في هذ الشأن المادة 11 من نفس القانون على تحدد التوجيهات الاساسية لتهيئة الاراضي المعنية وتقوم بضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد خصوصا الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنايات المخصصة للاحتياجات الحالية والمستقبلية الخاصة بالتجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة وكذا النشاطات، والمساكن كما تحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية.[1]

وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير له دور هام في خلق نسيج عمراني مستدام وحماية البيئة العمرانية، وهذا باعتباره يمثل الرقابة المرجعية فهو ملزم للسلطات والأشخاص ومن غير الممكن إنجاز أي تهيئة أو عملية تعمير أو تسليم رخص خاصة بالبناء إلا في ظل أحكامه[2]، وعليه فإن العقار السياحي سواء كان محمي وغير قابل للبناء أو باعتباره عقارا قابلا للبناء يحتضن مختلف المرافق والهياكل السياحية، فإنه لا يمكن أن يتم هذا البناء إلا في ظل أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومختلف المعايير القانونية والبيئية الواردة فيه.

الفرع الثاني: مخططات شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي pos ثاني أداة من أدوات التهيئة والتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقد قام المشرع الجزائري بتنظيم مخطط شغل الأراضي بموجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 في القسم الثالث بعنوان أدوات التهيئة والتعمير، ابتداء من المادة 31 إلى المادة 38 منه، وبالنسبة لإجراءات إعداده فقد وردت ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 178/91[3] المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

---

[1] منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية، العدد 1، الجزائر، نوفمبر 2007 ، ص 02.

[2] نبيل صقر، العقار الفالحي، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2008 ، ص145.

[3] مرسوم تنفيذي رقم: 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، بتاريخ 18 ذو القعدة عام 1991، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005،

ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005.

أولا: المقصود بمخطط شغل الأراضي وموضوعه

نتناول أولا المقصود بمخطط شغل الأراضي، ثم موضوعه ثانيا، وذلك فيما يلي:

1- التعريف بمخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي حسب الفقرة الأولى من المادة 13 من القانون 90-29 السالف ذكره، هو:" المخطط الذي يحدد بالتفصيل ضمن اطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، أو بعبارة أخرى أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير، ينظم استخدام الأرض أو المجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يعتبر بموجب المادة 24 من القانون 90-29 إلزامي لكل بلدية عبر التراب الوطني"[1].

كما يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه: " آلية وأداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبه تحديد القواعد الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء وفق الشكل الحضري للبنايات، والكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من المظهر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية والخضراء، وكذا الارتفاعات، الشوارع، النصب التذكارية مواقع الأراضي الفلاحية والمحمية الواجب حمايتها في اطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"[2].

2- موضوع مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي كما رأينا سابقا أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، ومن خلال نص المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير 90-29، نستخلص موضوع

---

[1] محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئية (من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 03 ،سنة 2014، ص98.

[2] بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018، ص652.

مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة لتحقيق الرقابة القانونية على أشغال التعمير طبقا لما يأتي:

– أنه يحدد بالتفصيل الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.

– يعين الكمية القصوى والدنيا من البناء الذي يسمح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب، من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها وكذا استعمالاتها.

– يتولى مخطط شغل الأراضي أيضا ضبط المظهر الخارجي للبنايات، إذ يحدد المساحات العمومية وكل المساحات الخضراء والمواقع المرصدة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور[1].

– كما يقوم بتحديد الإرتفاقات.

– تحديد الشوارع والأحياء والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وكذا إصلاحها.

– يقوم بتعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.

ثانيا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

بناء على ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم:91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به[2]، فإن كل بلدية يجب أن تغطى بمخطط شغل أراضي، حيث يتم إعداد هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويعرض مشروع المخطط للاستشارة، وللاستقصاء العمومي ثم أخيرا يتم فتح سجل خاص للاستقصاء.

---

[1] زعيتر سمية، الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية – المركز الجامعي سي الحواس – بريكة، العدد الثالث، جوان 2019، ص196.

[2] المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178، معدل ومتمم، مصدر سابق.

1 – إجراء المداولة

يتم تحضير مشروع مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، يتم إعداده بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، وتبلغ هذه المداولة للوالي وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وبعد هذا يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمله الوالي إذا كان التراب المعني تابعا للولاية الواحدة، أو إلى الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان هذا التراب تابعا لولايات مختلفة، أما إذا كان التراب واقعا بين بلديتين أو أكثر فإنه يمكن اسناد مهام اعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة لتكلف بإعداد هذا المخطط، غير أن المخططات التي تتخذها هذه المؤسسة المكلفة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية[1].

2– تبليغ المداولة لبعض الهيئات والمؤسسات للتشاور

على اثر المداولة يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية أو المؤسسة المشتركة بمتابعة الدراسات، وجمع مختلف الآراء في إطار التشاور مع مختلف المصالح العمومية والهيئات والإدارات العمومية وكذا الجمعيات، حيث يقوم المبادرون باطلاع كل من رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء غرف التجارة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، والذين تمنح لهم مهلة 15 يوماً للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي وفق ما نصت عليه المادتين 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 91–178 السالف ذكره.

بعدما يقوم المبادرون بمشروع المخطط يتم إصدار قرار يبيّن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مخطط شغل الأراضي، كما تستشار وجوباً الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية التي نفسها المذكورة عند دراستنا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي ينشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ثم تبلغ لها

---

[1] بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص655.

المشروع المصادق عليه بمداولة لكل الهيئات المتدخلة في إعداده، ولها مهلة 60 يوما لإبداء الرأي أو الملاحظات، وفي حالة عدم قيامها بالرد خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه اعتبر رأيها موافقة[1].

3- مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي مدة 60 يوم، وهذا يتم بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، والذي يتم فيه تحديد كل من المكان أو الأماكن التي تتم فيها الاستشارة، تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، تحديد تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها، على أن يُنشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية طيلة مرحلة الاستقصاء، كما يتم تبليغ نسخة للوالي المختص إقليميا، ويقوم المفوض المحقق بمسك سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يسجل فيه الملاحظات، حيث يبدي كل من تكون له ملاحظات كتابيا إلى المفوض أو المفوضين المحققين، ومباشرة بعد انتهاء المدة السالف ذكرها يقفل السجل الخاص بالاستقصاء ويوقعه المفوض أو المفوضين المحققين، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع الملاحظات والاستنتاجات في مهلة 15 يوم[2].

4- مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

تأتي هذه المرحلة الأخيرة في المصادقة على مخطط شغل الأراضي من قبل المجلس الشعبي البلدي بمداولة، طبقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، كما لا يمكن مراجعة هذا الأخير بعد المصادقة عليه إلا في الحالات الآتية:

- في حالة لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة من القدم أو حالة خراب تتطلب تجديده.

---

[1] دعايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، المرجع سابق، ص137.

[2] النوعي أحمد، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية في البحوث القانونية والسياسية ،المجلد السادس، العدد الثاني، السنة 2022، ص836.

– إذا طلب ذلك أغلبية ملاك البنايات البالغين على نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول، وهذا بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

– إذا استدعت ذلك ضرورة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية، فإنه يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها، والمتعلقة بإعداد مخطط شغل الأراضي.

يتم بعد ذلك تبليغ مخطط شغل الأراضي إلى كل من الوالي المختص المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية الغرفة الفلاحية[1].

من خلال هذه المخططات يبرز لنا الدور الفعال لتدخل الدولة في تنظيم وتوجيه الملكية العقارية تحديدا الملكية العقارية الخاصة، من خلال تسطيرها لمختلف البرامج الخاصة بتثمين واستغلال هذه الثروة العقارية على الوجه الذي يحقق معه تنمية مختلف الأقاليم، وهو أيضا ما نجده في المخططات القطاعية التي تتضمن بعض من التدقيق والتفصيل في جوانب استغلال وتثمين كل عقار والقطاع الخاص به، وهنا نجد المخطط التوجيهي للسياحة الذي يتناول بالتفصيل العقار السياحي.

---

[1] وهيبة بن ناصر، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، المجلد 04، العدد الثامن، ص29.

المبحث الثاني

المخططات القطاعية كآلية لتنمية وحماية العقار السياحي

إلى جانب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا أدوات التهيئة والتعمير كمخططات محلية، فإنه تعتبر المخططات القطاعية أهم آلية تعتمد عليها عملية تثمين الموارد والثروات الطبيعية المتاحة، لا سيما أن عملية إعداد هذه الأخيرة تتم في إطار توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ووفق ضوابطه، وهو أيضا ما يكون متماشيا مع الاستراتيجية العامة لتهيئة الإقليم.

بالنسبة للمخطط الرئيسي لتنظيم وتثمين العقار السياحي نجد أن المخطط التوجيهي للسياحة يشكل المرجعية الرسمية لعملية التنمية السياحية المستدامة التي تبنتها الدولة لآفاق 2030، والتي تهدف إلى تنمية وتثمين الموارد السياحية المتاحة بما يجعل من الجزائر قبلة للسواح وحسب متطلعات المستهلك السياحي، هذا المخطط الذي أخذ عدة مراحل لإعداده جاء كاشفا لأهم النقائص والعراقيل التي تعتري تثمين العقار السياحي وفق المنظور الذي طرحه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث جاء هذا المخطط القطاعي بجملة من الحلول لهذه العقبات والنقائص مبرزا في ذلك لأهم نقاط الضعف والقوة للسياحة الوطنية.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كآلية لتنمية وحماية العقار السياحي، بعد ذلك نتطرق في المطلب الثاني للمخططات الولائية للسياحة، وذلك فما يلي:

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) كآلية لتنمية وحماية العقار السياحي

في سياق تعزيز تموقع الجزائر في مصاف الدول السياحية الكبرى، لاسيما ما تحتله من وزن في القارة الإفريقية وما تزخر به من مقومات طبيعية وأثرية وتاريخية متنوعة، جعلت منها مقصدا وقبلة للسواح، ومن أجل التوجه نحو سياسة السياحة المستدامة التي تعتبر هدفا للدولة، قامت عبر مختلف المخططات إلى الاستغلال المستدام لمختلف الموارد الطبيعية المتاحة بهدف تنمية السياحة المستدامة،

من أجل ما سبق قام المشرع برسم تخطيط تنمية القطاع السياحي بتنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحة كمخطط قطاعي يخص الوزارة المعنية بالسياحة، وهذا تطبيقا وتنفيذا لما ورد في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وامتداد له، حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 مرجعاً أساسيا للسياسة الجديدة التي تبنتها الدولة الجزائرية فهو يعتبر جزءا من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لآفاق 2030، كما يعتبر المرآة التي تعكس لنا مبتغى الدولة من تثمين الموارد السياحية المتاحة وفقا لما تزخر به من مقومات سياحية هذا من أجل تحقيق التنمية الاجتماعية والفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية.

على هذا النحو سنبيّن في هذا المطلب دور المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في حماية العقار السياحي، في هذا فرع أول، أما الفرع الثاني فقد خصصناه لأهداف ومراحل تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، كل ذلك فيما يلي:

الفرع الاول: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كآلية قانونية لحماية العقار السياحي

قصد تثمين الثروات والمقومات السياحية التي تزخر بها الجزائر والتي تم ذكر أبرزها أعلاه، قام المشرع بوضع آلية التخطيط تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، هذا المخطط يعتبر كآلية تنظيم وتأطير لبرنامج التنمية السياحية المستدامة، إذ يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) آفاق 2025 ثم لآفاق 2030، إذ يُعد مرجعاً لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية وهو جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)، فهو المرآة التي تعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية، وفي إطار التنمية المستدامة تعطي الدولة توجيهات استراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني.

في هذا الصدد جاء التقرير العام للمخطط التوجيهي للتنمية السياحية 2025 في ستة كتب، الكتاب الأول يتمحور حول التشخيص أو تدقيق السياحة الجزائرية، ثم الكتاب الثاني حول الديناميكيات الخمس وبرامج العمل السياحي ذات الأولوية وهي الخطة الاستراتيجية أما الكتاب الثالث فمضمونه حول أقطاب التميز السياحي (POT) وقرى التميز السياحية، بينما الكتاب الرابع يتناول تنفيذ SDAT2025 وهو الخطة التشغيلية، كما تناول الكتاب الخامس المشاريع السياحية ذات الأولوية، وأخيرا الكتاب السادس والذي يتمثل في الملخص العام لـ SDAT 2025[1].

كما نشير في هذا الشأن أن عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية قد تمت من طرف وزارة تهيئة الإقليم والسياحة سنة 2007، بمساهمة من لجنة فرنسية والتي خلصت آنذاك بإعداد تقرير خبرة يضم مجمل النقاط والمحاور المرجعية لهذا المخطط، الذي عزمت الدولة على تحديد النقاط الرئيسية للتنمية السياحية الوطنية على فترات مختلفة، حيث تم اعتماد المحطة الأولى لعملية التنمية السياحية على المدى القصير خلال سنة 2009، كما تم اعتماد المحطة الثانية للتنمية السياحية على المدى المتوسط في آفاق 2015، والمحطة الأخيرة للتنمية السياحية تكون على المدى البعيد في آفاق سنة 2025، إلا أنه قد تم تعديل هذا المخطط إلى سنة 2030، حيث تم القيام بتحديد وسائل وضع المخطط التوجيهي

[1] Livre 3, Les sept pôles touristiques d'excellence (POT) , Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme، Algérie, Janvier 2008,P4.

للتهيئة السياحية حيز التنفيذ وتحديد شروط قابلية تجسيده، وتحسين التوازنات الاقتصادية من الاستثمار، التشغيل، الميزان التجاري، وكذا المساهمة في المبادلات والانفتاح على الصعيد الوطني والدولي، أيضا تقويم الثروة الطبيعية والتاريخية والثقافية للبلاد وتسخيرها لخدمة السياحة[1].

الفرع الثاني: أهداف ومراحل تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يشكل المخطط التوجيهي للتنمية السياحية 2025 "SDAT" الإطار المرجعي الاستراتيجي للسياسة السياحية لصالح الدولة، حيث عرض رؤيته للتنمية السياحية الوطنية في آفاق مختلفة على المدى القصير (2009) والمتوسطة (2015) والطويلة (2025) في إطار التنمية المستدامة لجعل الجزائر بلدا مستقبلا للسياح[2].

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية من 19 مخطط قطاعي عند آفاق سنة 2025، كما تم تخصيص غلاف مالي من أجل التجسيد الميداني لهذا المخطط في إطار التنمية المستدامة، وقد تمت المصادقة عليه من طرف الحكومة ودخوله حيز التنفيذ.

أولا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

تم تسطير خمسة أهداف التي تعتبر المقصد من المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية تتمثل في كل من:

1- جعل السياحة قطاع مساهم في تنمية الاقتصاد وكبديل لقطاع للمحروقات.

2- ضمان اشراك القطاعات الأخرى، كقطاع الأشغال العمومية، قطاع الفلاحة وقطاع الثقافة باعتبارها قطاعات محركة للسياحة، فلا نتصور سياحة دون مرافق إيواء، ودون وسائل المواصلات، ودون أيضا الأمن الغذائي ووفرته.

3- التوفيق بين الترقية السياحة والبيئة: وتظهر معالم هذا الهدف من خلال استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في مختلف الأقاليم المتنوعة للبلاد، فنجدها في الإقليم الساحلي تأخذ بعين الاعتبار الالتزام بتطوير المناطق الساحلية بشكل متحضر مع استغلالها بشكل منظم، ضمان الحماية للتراث الأثري المائي واستدامته، ضمان الحماية للمناطق

---

(1) حسن حميدة، حاضرات في مقياس التشريع السياحي لفائدة طلبة ماستر 02 تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، جامعة البليدة 02 علي لونيسي كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2022/2021، ص38-39.

(2) Livre 3, Les sept pôles touristiques d'excellence (POT), P3. Op.cit.

الساحلية ومياه البحر من أشكال التلوث، أما بالنسبة لاستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في المناطق الجبلية فهي تأخذ بالحسبان الالتزام بالضوابط الخاصة بالتوسع العمراني فيهذه المناطق واستغلالها بشكل متوازن، المحافظة على الغابات عبر استغلالها بالطريقة المستدامة، تخصيص الحماية للممتلكات الثقافية والأثرية والتاريخية، مع صيانتها وتثمينها، أما بالنسبة لاستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بإقليم الهضاب العليا والسهوب فتتمثل في تكييف نظم الاستغلال الريفي لتناسب خصوصيات هذه المناطق، تحديث وتطوير البنية التحتية للنقل بكل أشكاله، المحافظة على التراث الثقافي وتطويره، أما بالنسبة للاستراتيجية الخاصة بإقليم الجنوب فهي تتمثل في حماية النظم البيئية في الواحات والصحارى، تحسين الوضع الاجتماعي من خلال بعث مختلف المشاريع المتعلقة بالصحة والتعليم، والعمل على تطوير الأنشطة الاقتصادية الملائمة لظروف هذه المناطق[1].

4- تثمين التراث التاريخي، الثقافي والديني: وهنا نلاحظ وجود علاقة متينة بين التراث الثقافي والسياحة التراثية، كعلاقة تبادلية تكاملية بين النوعين، والتي تظهر من خلال الوظيفة التي يحققها كل مجال، فيقوم التراث الثقافي بإمداد المجال السياحي بعناصر الجذب السياحي، وفي الوقت ذاته تساهم السياحة التراثية المستدامة في ابراز وتثمين التراث الثقافي وكذا المحافظة عليه[2].

والأمر نفسه نلاحظه بالنسبة للتراث الديني، الذي يعتبر المعالم الدينية وكذا التقاليد الدينية عنصرا هاما من عناصر الجذب السياحي لبض المناطق السياحية، لهذا اعتبر هذا المجال هدفا من أهداف المخطط التوجيهي للسياحة.

5- تحسين صورة الجزائر بصفة دائمة[3]: جاء المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، قصد معالجة الحركيات الخمس التي تعتبر الأساس الجوهري للاستراتيجية الجديدة للتهيئة

---

[1] محمد زهير بودراع، مراد بن جلول، السياسات العمومية وأهميتها في ترقية السياحة المحلية في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، المجلد17، العدد02، لسنة2025، ص ص188-189.

[2] بن سرية سعاد، تثمين دور التراث الثقافي في التنمية السياحية المستديمة، مجلة القانون والعلوم البيئية، جامعة زيان عشور الجلفة، المجلد02، العدد02، لسنة2023، ص825.

[3] https://www.mta.gov.dz. تاريخ الاطلاع:2024/06/03، مرجع سابق.

.

السياحية لآفاق2030، التي تشكل ورقة الطريق لإنعاش سريع ومستدام للسياحة، لعودة الجزائر لموقعها الاستراتيجي وللساحة الدولية، ومن هذه الحركيات نذكر الحركية الأولى المتمثلة في مخطط وجهة الجزائر، وقد شرعت برامج العمل السياحية ذات الأولوية ابتداء من سنة 2008 في تفعيل التحول السياحي للجزائر من خلال إطلاق الأقطاب الأولى السياحية للامتياز، أو ما تعرف بالقرى السياحية الأولى للامتياز المدرجة كمشاريع ذات أولوية، وكروافد للانطلاق السياحي[1].

ثانيا: مراحل تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

اضافة لهذه الأهداف فإن المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 يعتبر مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية، أين يتم تنفيذ هذا المخطط حسب ما هو مخطط له عبر ثمانية مراحل وهي:

- **المرحلة الأولى:** تتمثل في وضع هيكل القيادة، حيث يحدد إطار التنفيذ، الترتيبات التنظيمية، النشاطات التي يتعين القيام بها.
- **المرحلة الثانية:** تنظيم ورشات عمل لكل مشروع، وهي مرحلة التنظيم، العمل على تحديد الطريقة العملية المناسبة، المعالجة ضمن ورشات لمختلف العراقيل.
- **المرحلة الثالثة:** تعريف الاستراتيجية وفقا لكل قطب سياحي، من تحديد مراحل تنفيذ المخطط، إعداد رزنامة تقديرية، تحديد الدراسات الضرورية لإنجاز الأقطاب.
- **المرحلة الرابعة:** انطلاق المرحلة قبل العملية للمخطط، من الشروع في الدراسات ومتابعتها عن طريق عقد اجتماع اتصالي.
- **المرحلة الخامسة:** انطلاق أول الورشات والمفاوضات، تكون عن طريق تنظيم مسابقات التحكم في الأعمال، اختيار مقدمي الخدمات، انطلاق الورشات، دراسات التنفيذ.
- **المرحلة السادسة:** وضع استراتيجية للترقية والاتصال، فالصورة الذهنية للمقصد السياحي هي الصورة التي يشكلها العالم السياحي، الذي يستوجب توفر المعلومات حول المقاصد بصورة جذابة وحقيقية ومحدثة، مع ضرورة تقديم صورة شاملة للمجتمع المحلي من حيث

---

[1] عماري عصام، رهانات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 بين الواقع والآفاق، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة العلوم الاسلامية الأمير عبد القادر قسنطينة، المجلد07، الإصدار الأول، العدد13، لسنة2018، ص410.

قيمته وعاداته وتقاليده وثقافته، إضافة إلى أن ارتباط الحملات العالمية ذات الكفاءة مع جهود الترويج السياحي يكون له تأثير إيجابي بالغ في نجاح تلك الجهود.

- **المرحلة السابعة:** إطلاق مخطط نوعية السياحة، يكون بمعرفة المؤسسات الفندقية، أصحاب المطاعم، الدواوين السياحية، وكالات السفر.

- **المرحلة الثامنة:** تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030، وتتم هذه المرحلة بالارتكاز على مخططات العمل المحدد في المرحلتين 2 و3، وتقييم سير العمل من خلال عقد اجتماع كل 6 أشهر للتعرف على درجة تقدم المشاريع[1].

نستخلص من دراسة المخطط التوجيه لتهيئة السياحية أن تحقيق التنمية السياحية ليس بالأمر اليسير، بالنظر إلى ما يتطلبه هذا القطاع من بنية تحتية متطورة ومرافق ومنشآت سياحية كبرى، فضلا عن الاعتمادات المالية الضخمة اللازمة لإنجازها.

ورغم الإنتهاء من اعداد هذا المخطط سنة 2007، مع تحديد سنة 2025 كأفق لتنفيذه، فقد تم لاحقا تمديد آجال تنفيذه إلى غاية سنة 2030، غير أننا نرى أن هذا الأجل قد لا يكون كافيا في ظل التوسع العمراني المتسارع، الذي أدى إلى استهلاك جزء معتبر من العقار السياحي.

فضلا عن أن رقمنة إجراءات الإستثمار لا تزال في مراحلها الأولى، وهو ما ينعكس على وتيرة إنجاز المشاريع والإستثمارات السياحية، لذلك يبدو من المناسب تمديد العمل بهذا المخطط إلى بعد سنة 2030، بما يضمن تحقيق أهدافه ومواكبة التطورات التي يشهدها قطاع الإستثمار السياحي.

---

[1] حسن حميدة، ص39-40، مرجع نفسه.

المطلب الثاني

مخططات التهيئة السياحية الإقليم(PAT)

قام التشريع السياحي بوضع الإطار القانوني لمجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية[1]، فمخطط التهيئة السياحية يعتبر المخطط العملي لتفعيل أشغال التهيئة الخاصة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي إطار تحقيق التنمية المستدامة والشاملة للبلاد تعطي الدولة توجيهات استراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني، بهدف تحسين الصورة الجمالية وتحقيق التنمية والعدالة الاجتماعية لكافة الأقاليم دون تمييز بينها.

لهذا ومن خلال هذا المطلب سنتناول تعريف مخطط التهيئة السياحية، ثم نبيّن كيفية إعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية، بعد ذلك نتطرق لمحتوى مخطط التهيئة السياحية ثم مرحلة الموافقة على مخطط التهيئة السياحية وتنفيذه وفي الاخير المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بالولايات، كل ذلك في الفروع الاربع الآتية:

الفرع الأول: تعريف مخطط التهيئة السياحية

بالنسبة لتعريف مخطط التهيئة السياحية عرّف المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-86 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، في المادة الثانية منه[2]، مخطط التهيئة السياحية بأنه:" مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"، وقد قام أيضا المشرع من خلال القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، بالإشارة لمخطط التهيئة السياحية.

كما يمكن تعريف مخطط التهيئة السياحية أيضا على أنه: "مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا

---

[1] بعبع الهام، فردي كريمة، دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 09، العدد 01 لسنة 2022، ص33.

[2] المادة 2 من مرسوم تنفيذيّ رقم: 07-86 مؤرّخ في: 11 مارس سنة 2007 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17، بتاريخ: 14 مارس سنة2007، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 15-78، المؤرخ في: 02 مارس 2015، الجريدة الرسمية العدد 12، بتاريخ: 8 مارس 2015.

الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"[1]، ما نستنتجه من هذه التعاريف أن مخطط التهيئة السياحية يرد فقط على مناطق التوسع والمواقع السياحية التي تضم عقارات صالحة للبناء، والتي تخضع عند تهيئتها لمجموعة القواعد العامة والخاصة في تهيئتها واستعمالها، كما تخضع أيضا للمواصفات والقواعد الخاصة بالتعمير والبناء والتي نجدها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، وكذا الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع، على غرار المحميات والمعالم الثقافية والبنايات الأثرية المتواجدة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية كأملاك عمومية محمية.

أما عن الأهداف التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، فإنه جاء بخمسة أهداف تتمثل أساسا فيما يلي:

جعل السياحة قطاع مساهم في تنمية الاقتصاد وكبديل لقطاع للمحروقات، ونلاحظ أن هذا الهدف أصبح ضرورة أكثر من أي وقت مضى في ظل التوجه الدولي نحو الطاقات البديلة والسير نحو التخلص من البترول كمصدر للطاقة، وهذا بسبب الاضرار الجسيمة التي ألحقتها المصادر التقليدية للطاقة على البيئة وما تحويه من كائنات حية، إضافة إلى ذلك من الناحية الاقتصادية فإن كل الدراسات تؤكد على عدم الاعتماد على البترول باعتباره نافذ وغير دائم.

كما يهدف هذا المخطط إلى ضمان اشراك القطاعات الأخرى، فحتى تُقام تهيئة بمنطقة سياحية معينة وتجهيزها لاستقبال مختلف المشاريع السياحية يتطلب الأمر تكاتف جهود مختلف القطاعات من قطاع الأشغال العمومية، قطاع الفلاحة، قطاع الثقافة...وغيرها.

من أهداف هذا المخطط أيضا إلى التوفيق بين الترقية السياحة والبيئة، وهو ما تضمنه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تماشيا ومبادئ الدولة الجزائرية في حماية البيئة من كل أشكال التلوث، أيضا قصد حماية التراث الثقافي وابراز المعالم التاريخية والدينية التي تمثل التراث المادي واللامادي للهوية الوطنية فإن المخطط التوجيهي للسياحة يهدف إلى تثمين كل من التراث الثقافي، التاريخي والديني، وآخر الأهداف التي يرمي إليها المخطط

[1] بعبع الهام، فردي كريمة، ص33.

التوجيهي للسياحة تحسين صورة الجزائر بصفة دائمة، وذلك من خلال ترقية السياحة بها إلى مصاف العالمية.

بالرجوع للمجال البيئي وحماية للموارد الطبيعية كما هو مسطر في أهداف المخطط التوجيهي للسياحة المذكورة أعلاه، فإن المشرع نص وجوبا عند إعداد هذا المخطط على وجوب إدماجه للمواصفات الواردة في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، التي تتمثل في مشتملات مخطط التهيئة السياحية من حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي، إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية[1]، على أن يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص خصوصيات ومتاحات المناطق، الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، أيضا الالتزامات الخاصة باستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية[2].

كما يجب أن يهدف مخطط التهيئة السياحية على وجه الخصوص إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء، وهي العقار السياحي المنصوص عليه بموجب المادة 20 من القانون03-03 المذكور أعلاه، كمناطق رئيسية في المخطط والتي هي قوام الاستثمار السياحي في المنطقة المعنية.

يجب كذلك تحديد برنامج النشاطات المزمع إنجازها، وتحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة، أيضا تحديد الهيئات البنيوية المزمع إنجازها، وإعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك، أيضا يجب أن يتضمن مخطط التهيئة السياحية نظاما يتعلق بحقوق البناء وكذا حقوق الارتفاق، إلى جانب مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية[3]، ويجب **أن** تزود بمخطط التهيئة السياحية مناطق التوسع والمواقع السياحية المحددة والمصرح بها والمصنفة بانتظام دون سواها[4].

---

[1] المادة 3 من مرسوم تنفيذيّ رقم:07 – 86، المعدل والمتمم، مصدر نفسه.

[2] المادة 14 من القانون رقم: 03-03، مصدر سابق.

[3] مصدر نفسه، المادة 15.

[4] المادة 4 من المرسوم التنفيذيّ رقم 07 – 86، المعدل، مصدر سابق.

الفرع الثاني: كيفية إعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية

يتطلب إعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية التقيد بنوع من الإجراءات الخاصة والمتمثلة أساسا في تقرير اعداد مخطط التهيئة السياحية، ثم المصادقة على مخطط التهيئة السياحية، وأخيرا إجراء التحقيق العمومي كشرط لمشروع مخطط التهيئة السياحية، وسنتناول كل ذلك فيما يلي:

أولا : تقرير اعداد مخطط التهيئة السياحية

يتم تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها ومصنفة بانتظام، كما أن تقرير هذا يرتكز على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها، كما يتم تحديد في هذا القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية توجهات التهيئة القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وكذا تحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية في إعداده.

يجب أن ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي جريدتين يوميتين وطنيتين بسحب كبير، كما يتم إرسال القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية من طرف الوزير المكلف بالسياحة إلى الوالي أو الولاة المعنين، الذين يقومون بدورهم بمراسلة رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر واحد بمقر هذه البلديات[1].

وفي هذا الإطار يكلّف مدير السياحة بالولاية المعني إقليميا تحت سلطة والي الولاية، مكتب دراسات معتمد قانونا بإعداد مخطط التهيئة السياحية طبقا للتنظيم المعمول به، ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليميا[2].

كما يقوم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بتنظيم جلسات تشاور حول المراحل الخاصة بإعداد مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات

---

[1] مصدر نفسه، المواد 5، 6 و7.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-78، المؤرخ في: 02 مارس 2015، المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-86، الجريدة الرسمية العدد 12، بتاريخ: 8 مارس 2015.

والإدارات العموميّة والمصالح العمومية والجمعيات[1]، ويجب أن تُستشار إجباريا الإدارات العمومية والمصالح غير الممركزة للدولة وكذا الهيئات والمصالح العمومية وهي كالتالي:

أ- الإدارات العمومية والمصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بالسكن والعمران، الثقافة تهيئة الإقليم والبيئة، الأملاك الوطنية، الشؤون الدينية والأوقاف، الأشغال العمومية، التجارة الفلاحة والغابات، الاتصالات، النقل، الموارد المائية، الطاقة والمناجم، رئيس المجلس الشعبي الولائي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ب- الهيئات والمصالح العمومية والمصالح المكلفة بتوزيع الطاقة، توزيع المياه والتطهير النقل، حماية وتثمين الأملاك الثقافية[2].

ثانيا: التحقيق العمومي كشرط لمشروع مخطط التهيئة السياحية

يخضع مشروع مخطط التهيئة السياحية للتحقيق العمومي لمدة خمسة وأربعين (45) يوما ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر الولاية والبلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدة [3]، إذ يعتبر هذا الإجراء إعلام الجمهور لتمكين كل من له مصلحة في أبداء تدخله أو ملاحظاته أمام المحافظ المحقق وهذا ضمن الأجل القانوني الممنوح، حيث يجب أن تسجل الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي، كما يمكن أن تثار هذه الملاحظات إما شفهيا للمحافظ المحقق وإما يتم إرسالها إليه كتابيا، وعند انقضاء الأجل القانوني يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق، ويقوم بتحرير محضر غلق التحقيق العمومي في أجل خمسة عشر (15) يوما التالية ويرسله إلى الوالي المعني مرفقا بالملف الكامل للتحقيق مع نتائجه، الذي يتعين عليه في أجل (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامه للملف إصدار رأيه وملاحظاته، بمجرد انقضاء هذا الأجل يعد رأي الوالي موافقة، بعدها يتلقى الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لاستلام الملف الكامل للتحقيق العمومي[4].

---

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم:07 – 86، المعدل، مصدر سابق.

[2] مصدر نفسه، المادة 9.

[3] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-78، مصدر سابق.

[4] مصدر نفسه، المادة 5.

بعدها مباشرة 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 عليه[1].

ثالثا: المصادقة على مخطط التهيئة السياحية

تتم المصادقة على مشروع مخطط التهيئة السياحية بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد أن يقوم الوالي بتبليغ مشروع المخطط لمختلف الإدارات والمصالح العموميّة المذكورة في المادّة التاسعة أعلاه، على أن تمنح لها أجل ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ إعلامها لإبداء آرائها وملاحظاتها، وعند عدم الرد في الأجل المقرر يعد رأيها موافقا[2]، ويتم نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية ويجب أن يتضمن مكان فحص مشروع المخطط تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين، تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي، وكيفيات سير التحقيق العمومي[3].

وفي الأخير يرسل مخطط التهيئة السياحية مرفقا بالملف المذكور في المادة 15 المعدلة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-78، من طرف الوالي مدعما برأيه إلى الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه[4].

الفرع الثالث: محتوى مخطط التهيئة السياحية

يشمل مخطط التهيئة السياحية كل من تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي المعنية بمخطط التهيئة السياحية، ونظاما حول حقوق البناء المحدد للقواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاقات، أيضا المخططات التقنية الخاصة، هذا بالإضافة للملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي، وسنتناول كل ذلك فيما يلي:

---

[1] مصدر نفسه، المادة 6.

[2] مصدر نفسه المادة 3.

[3] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم:07 – 86، المعدل، مصدر سابق.

[4] المادة 7من المرسوم التنفيذي رقم: 15-78، مصدر سابق.

أولا: تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي المعنية بمخطط التهيئة السياحية، حيث يعلن التدابير المقررة لتثمينها، تهيئتها وتسييرها، وبالإضافة للمراجع الخاصة بها من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إن وجدا، فإنه يتم ذكر المزايا العقارية السياحية والحموية أو الاستجمامية التي تزخر بها المنطقة، وحالة البناء في المنطقة المعنية مع حالة ورسم شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب، والري وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة، وكذا صرف واحتماليا القضاء على القاذورات الصلبة الإطار الديموغرافي والاجتماعي الاقتصادي، أيضا النشاطات الاقتصادية والتجهيزات، وكذا الطبيعة القانونية للأملاك العقارية والآفاق الديموغرافية والاجتماعية الاقتصادية وكذا برامج التجهيزات العمومية المزمع إنجازها.

ثانيا: نظام حول حقوق البناء المحدد للقواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاقات وكذا العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار، كما يجب إظهار كل تدابير توحيد الوعاء العقاري لضمان التهيئة والاستثمار.

ثالثا: المخططات التقنية الخاصة بالتهيئات والمنشآت القاعدية المتضمنة الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرز المناطق الفرعية المتجانسة.

رابعا: 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، كما تتضمن أيضا الوثائق المكتوبة في القائمة غير المحدودة المتمثلة في مخطط بيان الموقع بسلم5000/1، رسومات طوبوغرافية بسلم 500/1 أو1000/1، أيضا مخطط الارتفاقات بسلم 500/1 أو1000/1، وضعية الأراضي ودرجتها وطبيعتها وسبب إتلافها عند الاقتضاء، وضعية شبكات الطرق والتطهير والمياه الصالحة للشرب والري والطاقة والهاتف بسلم 200/1 أو500/1 أو1000/1،أيضا حضور وحالة وارتفاع البناءات عند تواجدها، تحديد وتمركز النشاطات التجارية والتقليدية والصناعية بسلم 1000/1 أو 2000/1 [1]، مع تحديد وتمركز وقدرة التجهيزات العمومية، الطبيعة القانونية للممتلكات بسلم 500/1 أو1000/1، تحليل ديموغرافي واجتماعي اقتصادي للشاغلين، الحركة والنقل بسلم 500/1 أو1000/1 أو 2000/1، هذا بالإضافة إلى دراسة تبرز طرق وتقنيات ورسم

[1] المادة 16و17 من المرسوم التنفيذيّ رقم:07 – 86، المعدل، مصدر سابق.

شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب والري، طريقة صرف والقضاء على القاذورات الصلبة ومياه الصرف الصحي، طرق وتقنيات ورسم شبكات صرف مياه الأمطار، أما بالنسبة لمراحل اعداد مخطط التهيئة فإنه يتم اعداده في ثلاث مراحل، حيث يتم من خلال المرحلة الأولى تشخيص وإعداد مختلف أنواع التهيئة، ويتم عبر المرحلة الثانية إعداد مخطط التهيئة السياحية، ثم من خلل المرحلة الثالثة والأخيرة فيتم فيها تنفيذ شبكات القنوات والشبكات المختلفة (VRD) [1].

الفرع الرابع: مرحلة الموافقة على مخطط التهيئة السياحية وتنفيذه

يجب أن تكون تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي مطابقة لمواصفات مخطط التهيئة السياحية، الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري وتوافقي عن طريق التنظيم، ويترتب على الموافقة على مخطط التهيئة السياحية أن يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني بتنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية محل الموافقة وطبقا لأحكام المادة 13 من القانون 03-03 المذكور علاه ، فإنه يعد مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه بانتظام رخصة تجزئة للأجزاء المبنية[2].

في إطار المهام المسندة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فإنه تكلف تحت رقابة وتأطير الوزير المكلف بالسياحة بمباشرة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير للمستثمرين الأراضي الواقعة في الأجزاء القابلة للبناء، المحددة من قبل مخطط التهيئة السياحية والموجهة لإنجاز منشآت سياحية[3].

إلا أنه بإصدار قانون الإستثمار الجديد رقم: 22-18، والذي تم بموجبه إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار والتي أصبحت تتمتع بمهام جديدة لا سيما إقتناء العقار السياحي ومنحه للمستثمرين، فإن المادة 21 من المرسوم التنفيذيّ رقم:07 – 86، المعدل، نرى بأنها لا تتوافق والتعديل الجديد لقانون الإستثمار، والذي قام بإلغاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية واستبدالها بالوكالة الوطنية للعقار السياحي والذي قام أيضا بتجريدها من

---

[1] مصدر نفسه، المادة 16و17.

[2] مصدر نفسه، المواد18، 19و20.

[3] مصدر نفسه، المادة 21.

المهام المتعلقة بإقتناء العقار السياحي ومنحه للمستثمرين، والتي أضحت من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وحصر مهامها في أعمال التهيئة الخاصة بالعقار السياحي فقط.

أما بالنسبة للإجراءات السابقة لتاريخ الموافقة على مخطط التهيئة السياحية، فإنه كل وثيقة معدة طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، والموافق عليها في هذا الإطار، تستمر في إنتاج آثارها مادامت غير مدرجة ضمن الجزء القابل للبناء 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، وتجزئة وطلبات الترخيص التي يكون موضوعها أشغال تعديل وتهيئة وإعادة تهيئة كل أو جزء من البنايات المدرجة في الجزء القابل للبناء من المنطقة، حيث تقوم السلطات المحلية المعنية بتسليم سند تأجيل الفصل للفترة الممتدة بين نشر المرسوم المتضمن تحديد منطقة التوسع السياحي، وتلك المتعلقة بنشر الرسوم المتضمن الموافقة على مخطط التهيئة السياحية، ويجب عليها أيضا اتخاذ قرارا يخص كل الطلبات التي كانت موضوع تأجيل الفصل وتبليغه إلى المعني فور نشر المرسوم المتضمن الموافقة على مخطط التهيئة السياحية، أما بالنسبة لتعديل ومراجعة مخطط التهيئة السياحية فإنه يتم بنفس الأشكال المقررة لإعداده[1].

الفرع الخامس: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بالولايات

يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في الولاية جانبا من المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030، فهو يشكل خريطة طريق لتسييح الولاية عبر ثلاثة مراحل على المدى القريب، المتوسط والبعيد، كما أنه وفي ظل التقسيم الإداري للولايات القديم المتمثل في 48 ولاية التي تم فيها إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، تم انجاز المخطط في 47 ولاية بينما يظل قيد الدراسة في ولاية واحدة [2].

لقد شملت استراتيجية التنمية السياحية في الجزائر كافة أنحاء الوطن، لتهيئة مختلف الأقاليم وفقا لخصوصيتها ولمؤهلاتها السياحية، حيث تجسدت هذه الاستراتيجية في المخططات الولائية للتهيئة السياحية لآفاق 2030 (SDATW2030)، والتي تشكل خارطة

---

[1] مصدر نفسه، المواد 22، 23 و24.

[2] https://www.mta.gov.. مرجع سابق

طريق لبعث السياحة محليا لتنتشر بعدها عبر كافة التراب الوطني، وقد تكفلت السلطات المحلية بإنجاز هذه المخططات الولائية [1].

وعملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 07-86[2] المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن دراسة مخططات التهيئة السياحية تشمل 198 موقع من ضمن 225 موقع لتوسع السياحي، وتتمثل وضعية هذه المخططات إلى غاية 18 جوان سنة 2025 يوم الاطلاع على الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية فيما يخص الدراسات والتهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي(ZET) والتي هي كالتالي:

61 مخطط للتهيئة السياحية تمت المصادقة عليه، و33 مخطط للتهيئة السياحية قيد المصادقة، 82 مخطط للتهيئة السياحية قيد الدراسة [3]، وما يلاحظ هنا أنه بالرغم من تواجد عدد معتبر من المخططات تم المصادقة عليها، إلا أن المراحل التي تلي هذه المصادقة من التحديد الميداني لهذه المخططات، وكذا اخضاعها لأشغال التهيئة يبقى عقبة أمام بطء صدور القوانين، كما هو الشأن بالنسبة للنصوص التطبيقية المنظمة للوكالة الوطنية للعقار السياحي التي تعتبر الهيئة الرسمية التي تقوم بتهيئة العقار السياحي.

خلاصة الفصل:

يتضح من خلال هذا الفصل أن تحقيق النتائج المرجوة لتنمية عادلة لمختلف أقاليم الوطن من خلال الإصدارات القانونية المنظمة للإستثمار وتثمين الموارد الطبيعية المتاحة، فلا يمكن الإعتماد على الآليات القانونية والمؤسساتية، مالم تدعم بالمخططات استراتيجية تستند إلى رؤى استشرافية واضحة ترسم مسار التنمية، وتحدد متطلباتها ووسائل تنفيذها عبر مختلف أقاليم الوطن، وقد تجسد ذلك في اعتماد المشرع لعدد من المنصوص التشريعية التي كرست التخطيط بمختلف مستوياته باعتباره أداة استشرافية للمستقبل ووسيلة عملية فعالة لتشخيص التحديات والعقبات التي تعيق تنمية وتطوير الأقاليم الوطنية، بما ينعكس على

---

[1] رانية إدير، عمر غزازي، التهيئة السياحية في ضوء المخططات الولائية للتهيئة السياحية لآفاق2030 " ولاية البليدة نموذجا2019 Revue d'Economie et de Statistique Appliquée Volume 16 number 2, December، ص79.

[2] مرسوم التنفيذي رقم: 07-86، المعدل، مصدر سابق.

[3] https://www.mta.gov.dz. مرجع سابق

تحسين الأوضاع الاجتماعية من خلال تعزيز البنى التحتية وارتقاء بجودت الخدمات العمومية وتحسين المجال العمراني، بما يسهم في تحقيق رفاهية المجتمع ودعم التنمية الاقتصادية الوطنية.

كما يبرز التخطيط القطاعي باعتباره الوثيقة المرجعية الأساسية لتحديد الموارد المتاحة لكل قطاع إلى جانب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات المحلية، إذ تعد المخططات القطاعية من أهم الآليات التي تعتمد عليها الدولة في تثمين الموارد و الثروات الطبيعية المتوفرة، خاصة وأن اعدادها يتم في اطار التوجيهات التي يرسمها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثق الضوابط التي تضمن تحقيق التنمية متوازنة ومستدامة وعادلة بين جميع الأقاليم الوطن.

خاتمة

نخلص أخيرا كخاتمة لبحثنا، ومن خلال ما سبق من الدراسة نرى أن الإشكال لا يكمن في المنظومة القانونية في حد ذاتها، رغم أنها تستوجب بعض المراجعات والتعديلات لمواكبة المستجدات، وإنما يرتبط أساسا بالواقع العملي لقطاع السياحة الذي مايزال يواجه العديد من الصعوبات والعراقيل التي تعيق تطويره واستغلال إمكاناته بالشكل الأمثل.

ومن ثم فإن النهوض بهذا القطاع لا يتوقف على سن النصوص القانونية فحسب بل يقتضي أيضا تفعيلها ميدانيا، وتحسين آليات تنفيذها وتوفير الظروف الملائمة لتجسيد أهدافها.

من خلال ما سبق ذكره أمكن لنا التوصل إلى جملة من النتائج والتوصيات نعرضها على النحو الآتي:

أولا: النتائج

رغم اعتبار العقار السياحي جزء من الملكية الخاصة للدولة، إلا أنه نظرا لمكونات العقار السياحي التي تميزه عن غيره بات هذا الأخير عقارا خاصا مستقلا قائما بذاته يخضع لحماية قانونية خاصة أين نظمه المشرع بموجب القانون الإطار 03-03، أو في بعض القوانين الأخرى التي رأيناها.

قام المشرع بالاكتفاء بإعطاء تعاريف لمناطق التوسع السياحي التي تعتبر مكونات العقار السياحي، فكل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، حيث اعتبر كل عقار مهما تؤول ملكيته حين يكون متواجدا ضمن نطاق مناطق التوسع والمواقع السياحية، ومتى كان قابلا للبناء، فإن طبيعته القانونية تؤول إلى اعتباره عقارا اقتصاديا يوجه للاستثمار السياحي المستدام.

إن العقار السياحي يكتسي أهمية خاصة في البرنامج التنموي للدولة، لهذا تم الحاقه بفئة العقارات الاقتصادية للدولة المخصصة لتجسيد المشاريع الاستثمارية، هذا ما تم بموجب التعديلات الأخيرة لاسيما قانون 23-17، وفي سبيل ذلك نلاحظ أن الدولة تقوم بتوفير العقار السياحي من خلال اقتنائه، أين تكون طرق اقتناء هذا الأخير تخضع للقانون الخاص من الطرق الودية كالعقد، التبرع، التبادل التقادم والحيازة، بالطرق الجبرية في اطار القانون العام من

نزع الملكية وحق الشفعة كاستثناء، وهو ما يعتبر مظهرا من مظاهر ممارسة الدولة لسيادتها والاستئثار بها.

كما أن رغبة السلطة الشديدة في تكريس رقمنة الإدارة الجزائرية في مختلف النصوص القانونية، بغرض مواكبة للتقدم العلمي والتكنولوجي، وتعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة فكانت رقمنة الإدارة الجزائرية أحد الأهداف الاستراتيجية التي سطرتها السلطة، بهدف للقضاء على كل أشكال المعاملات المشبوهة والتخلص من البيروقراطية الإدارية أين قام المشرع بتكريس هذا المفهوم الحديث لعصرنة الإدارة من خلال قانون الاستثمار الجديد والمرسوم التنفيذي رقم 23-487

في سبيل تنمية عادلة ومتوازنة لمختلف أقاليم الوطن، كرس المشرع هذا المطلب بموجب في قانون الاستثمار الجديد 22-18، الذي جاء مشجعا للاستثمار عن طريق تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية لضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة وتثمين الموارد الطبيعية والمواد الأولية المحلية، مع إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة، وكذا تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة، وهو ما يؤدي أيضا إلى تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية في ظل تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير.

في اطار التحفيزات المتنوعة التي تقدمها الدولة للمستثمرين من أجل تذليل كل الصعاب والعقبات، التي قد تكون عائقا أمام تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، قامت هذه الأخيرة وعلى نفقاتها الخاصة بتحمل كل أشغال تهيئة العقار الاقتصادي وربطه بمختلف الشبكات الحيوية واخضاعه لمختلف التعديلات التنظيمية والهندسية الخاصة التي تجعل منه عقارا صالحا للاستثمار.

تكريسا لحرية الاستثمار والانفتاح على اقتصاد السوق، أكدت الدولة على أهمية الاستثمارات الأجنبية تشجيعا للمغتربين الجزائريين على استثمار أموالهم بالجزائر كما تم منحه جملة من المزايا والأنظمة التحفيزية وهو في ذلك يستوي مع المستثمر المحلي والأجنبي، هذا الأخير الذي يستفيد أيضا بضمانات هامة منها ضمان تحويل الأموال والتقاضي محليا ودوليا وغيرها.

كما كان لإعادة النظر في صيغة منح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر تحفيزا لهذا الأخير، بموجب مقرر منح مؤقت، ثم تليها صيغة منحه بموجب الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، والذي يعتبر خلافا وتصويبا لما كان سائدا في ظل أحكام القانون 16-09 المتعلق بالاستثمار الملغى.

ما نلمسه أيضا اهتمام الدولة بتعزيز الثقة مؤسساتها الإدارية وبين المستثمر وهذا بهدف ضمان ديمومة النشاط الاقتصادي واستقراره، وكدعم للمشاريع الاستثمارية، رخصت تحويل عقد الامتياز بالتراضي الذي تحصل عليه المستثمر بموجب العقار الاقتصادي الممنوح له من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممثلة بشباكها الوحيد، إلى تنازل متى طلب المستثمر ذلك ومتى توفرت الشروط القانونية ذلك.

كما تميز القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، بالأنظمة التحفيزية التي جاء بها للمستثمرين، بالإضافة لاستحداث آلية الشباك الوحيد في سبيل تقريب الإدارة من المواطنأين يتعين على المستثمر في المرحلة الموالية للتسجيل الأولي القيام بتسجيل استثماره وفقا لنوع الاستثمار وحجمه، أين يكون التسجيل لدى الشباك الوحيد اللامركزي ولدى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

عملت الدولة عبر مؤسساتها على تكريس حماية الملكية العقارية الخاصة للدولة كجزء من الاقتصاد الوطني، حيث أجاز المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باللجوء إلى فسخ عقد الإمتياز، الذي قد يكون اما باتفاق بين الطرفين المستفيد والوكالة، واما من جهة واحدة فقط عند قيام المستفيد من الامتياز بالإخلال بأحد بنود التزاماته التعاقدية، وهو تكريس لحماية العقار الاقتصادي السياحي من التلاعبات التي قد تشوبه من تغيير وجهة النشاط الاستثماري أو ببيعه بغير وجه حق.

أولى المشرع أهمية خاصة للاستثمار، وذلك من خلال التعديل الجديد لقانون الاستثمار باعتباره الآلية القانونية الرئيسية بالنسبة للاستثمار، وما رافقه من نصوص تشريعية مدعمة له، استدرك التبعات التي أفرزها قانون 16-09، والذي لم يحقق الأهداف المسطرة ، لذلك أعقبه بالقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار الذي جعل من الاستثمار السياحي المستدام أحد ركائز تنويع الاقتصاد الوطني التي يعول عليها، محور من محاور التنمية السياحية الهادفة لرفع قدرات العرض السياحي.

باعتبار الجزائر من البلدان الداعمة والحريصة على حماية البيئة ضمن أطر التنمية المستدامة، فقد تجلى عبر مختلف الأجهزة والقوانين البيئية، هذه الأخيرة تشير في العديد من نصوصها إلى اعتبار الاستثمار في العقار السياحي المستدام محورا من محاور التنمية السياحية المستدامة، كصناعة نظيفة تساير حماية البيئة والتقليل من الانبعاثات الملوثة، وهو ما لمسناه عبر مختلف النصوص القانونية.

وبالنسبة لمجالات الاستثمار السياحي فنلاحظ بأنها تشهد قفزة نوعية وهي تمثل أبرز أوجه الاستثمار السياحي الوارد على العقار السياحي، باعتبار أن خدمات الإقامة والخدمات المرافقة لها أهم ما يبحث فيه السائح قبل زيارته المنطقة السياحية المرغوب فيها، لهذا فإن الحضيرة الفندقية للجزائر تشهد توسعا ملحوظا، إلا أنه تبقى في غالبها مجرد مشاريع استثمارية تنقسم بين نسبة قليلة منتهية الإنجاز وبين طور الإنجاز والمتوقفة لأسباب مختلفة والتي هي بمثابة معوقات للاستثمار السياحي.

من خلال دراستنا للإطار المؤسساتي لتنظيم وحماية العقار السياحي بالجزائر، رأينا بأن لها دورا رئيسي في حمايته وتثمينه، هذه المؤسسات تعتبر آليات ادارية مختصة في تنظيم وحماية هذا النوع من العقار، أين يظهر دور المشرع في ارساء اطار مؤسساتي مركب من عدة هيئات تحت سلطة الوزارة المكلفة بالسياحة، كما يتجلى دور المديريات التنفيذية الولائية في هذا المجال، والتي أولى لها المشرع عناية خاصة كهيئات فاعلة، نجد منها مؤسسات التكوين التي تلعب دورا رائدا في مجال التكوين البشري وتنمية الموارد البشرية.

وفي سبيل تعزيز الاصلاحات الادارية والاقتصادية التي رسمتها الدولة، يظهر دور المشرع في تدعيم وتهيئة مناخ الاستثمار في العقار السياحي عن طريق تثمين دور بعض الهيئات الادارية كآليات مباشرة فاعلة في دعم وتهيئة هذا المناخ، كالمجلس الوطني للاستثمار، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

من خلال المبادئ التي جاء بها قانون الاستثمار تظهر جليا نية الدولة في تحسين مناخ الاستثمار لاستقطاب رؤوس الأموال، بهدف تشجيع الاستثمار كمبدأ الثبات التشريعي مبدأ الشفافية، المساواة، ومبدأ حرية الاستثمار، كما تتجلى أيضا نية الدولة في تحسين مناخ الاستثمار من خلال الحوافز والضمانات المقدمة للمستثمر على ضوء قانون الاستثمار 22-18 على غرار الضمانات القضائية الممنوحة له، والضمانات المتعلقة بتحويل الأموال بالنسبة

للمستثمر الأجنبي، بالإضافة لمختلف الحوافز الجبائية والجمركية، بالإضافة للأنظمة التحفيزية للاستثمارات التي تشكل الأولية لبرنامج الاستثمار الوطني.

من أجل جذب رؤوس الأموال تم تحفيز المستثمرين بمنحهم العقار الاقتصادي والذي تقوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي كجهاز مكلف بمهام تهيئته وحمايته وفق ما جاء في التعديل الجديد بتهيئة وتزويد هذا العقار قبل منحه بكافة شبكات الربط تذليلا للعقبات التي تعترض المستثمرين، وهو ما يعتبر اطاراً محفزاً للمستثمرين بتهيئة الظروف المناسبة لتسهيل عملية تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

علاوة على مختلف الآليات القانونية والمؤسساتية المسخرة لتهيئة مناخ الاستثمار وتحفيزه بالعقار الاقتصادي السياحي، فقد كان للتخطيط دورا بارزا في برنامج السلطة قصد تحقيق النتائج المنتظرة، هذه المخططات التي رسمت المسار الذي تأخذه التنمية عبر مختلف أقاليم الوطن، أين ظهرت المخططات القطاعية كأهم آلية تعتمد عليها الدولة في عملية تثمين الموارد والثروات الطبيعية المتاحة، لا سيما أن عملية اعداد هذه الأخيرة تندرج ضمن توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ووفق ضوابطه، والتي تعمل على ضبط عملية تنمية السياحة بالموازنة بين الأقاليم وتحدد طبيعة الاستثمارات بالنظر لخصائص كل منطقة بما تتميز به من خصائص ومؤهلات.

رغم الثروات الهائلة والمتنوعة من طبيعية وتراثية وابداعية التي تزخر بها الجزائر، ورغم المساعي المبذولة في سبيل تنمية الثروة السياحية، إلا أنها لاتزال تحتل مراتب متأخرة من حيث ترتيب الوجهات السياحية المقصودة، والذي يرجع لعدة عراقيل ومعوقات تشوب هذا المجال الخصب، من ضعف البنية التحتية والخدمات التي لم ترقى بعد إلى المستوى المطلوب لاسيما خدمات النقل، والإيواء، مكاتب الصرف، الإجراءات الإدارية الخاصة بالاستثمار غير المحفزة وغيرها، مع نقص الإعلام والترويج للتحفيزات التي جاء بها قانون الاستثمار الجديد.

ثانيا: التوصيات

محاولة منا للحد من بعض المعوقات التي تعتري تنمية العقار السياحي وتثمينه ارتأينا تقديم بعض الاقتراحات التي نهدف من خلالها إلى تفعيل تثمين العقار الاقتصادي السياحي وتحفيز الاستثمار السياحي فيه جذبا لرؤوس الأموال المحلية والأجنبية والمتمثلة فيما يلي:

أ- تسريع اصدار المراسيم والقوانين التكميلية والتي نذكر منها القانون الهيكلي المنظم للوكالة الوطنية للعقار السياحي، باعتبارها هيئة رئيسية وأساسية في تثمين وتهيئة وحماية العقار الاقتصادي السياحي.

ب- التسريع في اصدار المراسيم المصرحة بمناطق التوسع السياحي، من أجل البدء في اعداد الدراسات الخاصة بالتهيئة السياحية.

ت- التسريع في تنفيذ دراسات التهيئة السياحية بالنسبة للمناطق السياحية المصرح بها والانطلاق في أشغال التهيئة واتمامها بهدف تسليم العقارات المخصصة للاستثمار للوكالة الوطنية للعقار الاقتصادي، لإدراجها بالمنصة الرقمية للمستثمر من أجل منحها لمشاريع الاستثمار السياحي المستدام.

ث- تفعيل دور الإعلام والتنشيط السياحي لاسيما عبر المنصات الرقمية، بهدف الترويج للمقومات التي تملكها الجزائر، وجذب رؤوس الأموال خصوصا الأجنبية منها للاستثمار بها من خلال عرض مستجدات قانون الاستثمار الجديد، لاسيما من استحدثه من أنظمة تحفيزية وضمانات قانونية تبث الطمأنينة لدى المستثمر لاسيما الأجنبي منه.

ج- تفعيل دور الجمعيات من أجل نشر الوعي وتحسيس أفراد المجتمع المدني بأهمية الاستثمار في العقار الاقتصادي السياحي بالمنطقة، وما ينعكس عليه من تهيئة وتنمية ومناصب شغل على أبناء المنطقة.

ح- تحديث وتحيين برامج التكوين في القطاع السياحي مع ما يتماشى والمعايير المعمول بها في السياحة الدولية.

خ- تفعيل حماية البيئة واستغلال الموارد في اطار التنمية المستدامة من خلال المحافظة على الموارد الطبيعية والاستغلال العقلاني لها والمحافظة وصيانة الموروث الثقافي.

د- الزامية توحيد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي والإستثمار لتفادي تداخل اختصاصات بين الإدارات

ذ- ضرورة دعم المشاريع السياحية لاسيما الريفية منها والصحراوية على اعتبارها تستهوي الفئة العظمى من السواح، لاسيما الأجانب منهم.

قائمة المراجع

أولا: قائمة المراجع باللغة العربية

أ- القواميس

1/ أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب للنشر والتوزيع والطباعة 16 شارع جواد حسني، القاهرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، سنة 1429هـ، 2008م.

2/ المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق ش.م.م.ص.ب946، بيروت-لبنان الطبعة الاولى، سنة 2000 .

ب- المراجع العامة

1- أحمد السعيد الزقرد، المدخل للعلوم القانونية- النظرية العامة للحق، كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر.

2- مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 5 شارع محمد مسعودي-القبة القديمة- الجزائر، الطبعة 1434هـ-2012م.

3- محمد علي الصابوني، مختصر تفسير بن كثير، الجزء الثاني، قصر الكتاب البليدة شركة الشهاب-الجزائر، سنة 1410هـ-1990م.

4- مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة2012.

5- نبيل صقر، العقار الفالحي، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، لسنة 2008 .

ت- المراجع المتخصصة:

1- أدهم وهيب مطر، التسويق ومبيع وترويج الخدمات السياحية والفندقية الحديثة، الطبعة الأولى، دار مؤسسة رسلان للطباعة والنشر، سنة 2014.

2- حمزة عبد الحليم درادكه، حمزة عبدالرزاق العلوان، مروان محمد أبو رحمه، مصطفى يوسف كافي، مبادئ السياحة، دار الإعصار العلمي للنشر والتوزيع، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان- الأردن- الطبعة الأولى، 2016م-1437هـ.

3- خالد بن عبدالرحمن المشعل، الجانب النظري لدالة الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية السعودية، إهداءات .2002

4- ديب كمال، أساسيات التنمية المستدامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، - الجزائر، سنة 2015.

5- رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، الطبعة الأولى، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2008م.

6- سيد محمد عبد المقصود، أسس ومبادئ التخطيط الإقتصادي الإقليمي والعمراني، توزيع مكتبة الأنجلو المصرية2018، دار النشر مطبعة محمد عبد الكريم حسان، 165 شارع محمد فريد القاهرة، مصر.

7- فضيلة عنين خالدي، فضاء الإستثمار السياحي، التعريف بصناعة السياحة- المحيط السياحي- الموارد السياحية، البعد الإجتماعي والديني والقانوني مدعم بالإجتهاد القضائي الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2020.

8- ماهر عبدالعزيز توفيق، صناعة السياحة، دار زهوان للنشر والتوزيع، سنة 1997

9- محمد فريد عبدالله، صفاء عبدالجبار الموسوي، محسن مهدي الكناني، استراتيجية التنمية المستدامة، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2015.

10- محمد محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات - دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي-، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2009 .

11- مصطفى يوسف كافي، جلال بدر خضرة، دراسة جدوى المشروعات السياحية، الناشر ألفا للوثائق- نشر استيراد وتوزيع الكتب، 36 مكرر نهج سايغي أحمد س م ك قسنطينة- الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2018.

12- نعيم الظاهر، سراب إلياس، مبادئ السياحة، الطبعة الأولى، دار الميسرة، عمان، سنة 2001.

13- نيزار عوني اللبدي، التنمية المستدامة- استغلال الموارد الطبيعية والطاقة المتجددة الطبعة الاولى، دار دجلة ناشرون وموزعون، عمان، سنة 2015

14- فؤاد بن غضبان، السياحة البيئية المستدامة بين النظرية والتطبيق، دار صفاء للنشر والتوزيع- عمان، الطبعة الأولى 2018م-1439هـ.

15- ستيفن بيج، الترجمة بإعتماد: د خالد العامري، إدارة السياحة، الطبعة 1، ، القاهرة، دار الفاروق للإستثمارات الثقافية (ش.م.م)، 2008.

16- خالد بن عبد الرحمن آل دغيم، الإعلام السياحي وتنمية السياحة الوطنية، دار أسامة للنشر والتوزيع الأردن عمان، الطبعة الأولى، 2014م.

ث- الرسائل العلمية

- أطروحات الدكتوراه

1- أسماء خليل، دور السياحة العلاجية في تحقيق التنمية المحلية، دراسة حالة ولاية قالمة أطروحة دكتوراه الطور الثالث، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم التجارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية: 2015-2016.

2- أكلي نعيمة، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم – تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، لسنة 2018.

3- بن حملاوي نونة، واقع وآفاق التسويق السياحي الإلكتروني بالمؤسسات السياحية الجزائرية- دراسة حالة الديوان الوطني الجزائري للسياحةONAT، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم التجارية، جامعة الجزائر3، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، قسم علوم تجارية، السنة الدراسية2018-2019.

4- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في مجال التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق – تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الموسم الجامعي: 2012-2013.

5- رضا سيف الدين جلول، إدارة المنشآت السياحية والفندقية- دراسة مقارنة بين تونس والجزائر، اطروحة دكتوراه الطور الثالث LMD في العلوم السياسية، تخصص الادارة العامة، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية السنة الجامعية 2019-2020.

6- زناي أمينة، الآليات القانونية لتهيئة العقار السياحي، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، السنة الجامعية2024/2025.

7- شرفاوي عائشة، السياحة الجزائرية بين متطلبات الاقتصاد الوطني والمتغيرات الاقتصادية الدولية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في علوم التسيير، تخصص تسيير، جامعة

الجزائر 03، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، السنة الجامعية 2015/2014.

8- شيتر علال، مكانة السياحة الشاطئية في الإستراتيجية الوطنية للتنمية السياحية – حالة ولاية بجاية، اطروحة دكتوراه ، تخصص اقتصاد الخدمات، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم الاقتصادية- قسم العلوم الاقتصادية، 2021-2022.

9- لخضر بن علية، دور الإستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر أطروحة دكتوراه في علوم التسيير- تخصص الإدارة البيئية والسياحية- كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، ابراهيم سلطان شيبوط، السنة الجامعية 2017-2018.

10- لكحل مخلوف، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار(دراسة حالة العقار الإقتصادي) اطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون التسويق، جامعة باتنة1- الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2017-2018.

- رسائل الماجستير

1- أمال مشتي، العقار السياحي كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجيستير في القانون الخاص- قانون الأعمال، كلية الحقوق- جامعة سعد دحلب- البليدة، سنة 2010

2- بوخباش كريمة، استراتيجية السياحة المستدامة- دراسة تقييمية للاستراتيجية الوطنية لتطوير القطاع السياحي في الاقتصاد الجزائري- رسالة ماجستير، تخصص ادارة الأعمال الاستراتيجية للتنمية لمستدامة، جامعة سطيف 1، السنة الجامعية 2010-2011 .

3- حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة – دراسة حالة الجزائر – رسالة ماجيستير في اطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير- جامعة فرحات عباس- سطيف، السنة الجامعية 2011-2012.

4- سماعيني نسيبة، دور السياحة في التنمية الإقتصادية والإجتماعية في الجزائر، رسالة ماجيستير، تخصص استراتيجية، كلية العلوم الإقتصادية، علوم التسيير والتجارة، المدرسة الدكتورالية للإقتصاد وادارة الأعمال، جامعة وهران، السنة الجامعية 2013-2014.

5- سناء بن شرطيوه، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة ماجيستير في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، قسم القانون الخاص، فرع عقاري، السنة الجامعية:2008-2009.

6- شذى عبدالرحمن عثمان حاج أحمد، دراسة نظام إدارة المباني في برج الهيئة القومية للاتصالات، رسالة ماجيستير في الهندسة المعمارية- خدمات المباني، كلية العمارة والتخطيط جامعة السودان للعلوم والتكنلوجيا كلية الدراسات العليا ، لسنة .2016

7- شريفة بنت هيازع عبدالله البارقي، السلوكيات الترويحية للسياح القادمين من منطقة عسير إلى محافظة جدة، رسالة ماجيستير في الآداب والعلوم الإنسانية (الجغرافيا)، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة الملك عبدالعزيز جدة - المملكة العربية السعودية، جمادى الآخرة 1432هـ - مايو 2011 م.

8- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجيستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012.

9- فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2010 .

10- محمد عبدالسلام الفرا، استراتيجية تحقيق تخطيط عمراني مستدام في قطاع غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، رسالة ماجيستير في الهندسة المعمارية الجامعة الإسلامية -غزة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، 2009-2010.

ج- المقالات العلمية:

1- أحسن العايب، عبود زرقين، أهمية السياحة المستدامة ضمن استراتيجية التنمية السياحية في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، العدد14 سنة 2017

2- إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون90 - 29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد50، العدد5، لسنة.2013

3- إقلولي محمد، عن دور المجلس الوطني للاستثمار، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري وزو، المجلد 11، رقم 1، سنة 2016.
4- التجاني طهراوي، محمد التهامي طواهر، دراسة لتجربة الصندوق الوطني للاستثمار في التمويل الاستثماري، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية جامعة زيان عاشور الجلفة المجلد رقم 7، العدد رقم 2، سنة 2021.
5- الكاهنة إرزيل، نظرة حول جديد قانون الإستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري وزو، المجلد 17، العدد 02، لسنة2022.
6- النوعي أحمد، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية في البحوث القانونية والسياسية، جامعة عمر تليجي الأغواط المجلد السادس، العدد الثاني، السنة 2022.
7- إلهام بوجعدار، سناء العايب، دور الحوافز الضريبية في جذب الاستثمار الأجنبي- حالة الجزائر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي العدد الثالث، سنة 2025
8- الهذبة مناجلية، الإمكانيات والمقومات السياحية في الجزائر، مجلة دراسات وأبحاث جامعة زيان عشور الجلفة، العدد 26، مارس2017.
9- أوكيد نبيل، الشفعة الإدارية كآلية لاكتساب الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف، المجلد رقم 05، العدد رقم 01، سنة 2021.
10- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي- أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد رقم17، العدد رقم01، سنة .2018
11- بعبع الهام، فردي كريمة، دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2 المجلد 09، العدد 01 لسنة 2022.
12- بن الدين يخولة، دور السياحة الدينية في استراتيجية التنمية في الجزائر، مجلة الآداب واللغات والعلوم الإنسانية، جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان ، المجلد 06، العدد01: مارس 2023.

13- بن دنيدينة أحمد، مسلم ابراهيم، دور الاستثمار السياحي كاستراتيجية لرفع مستوى الاقتصاد الجزائري، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 18، العدد 2، 2024.

14- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به- مجلة تشريعات البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني- جوان2017.

15- بن سديرة عمار، السياحة الحموية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2030 ، المجلة الأورو متوسطية لاقتصاديات السياحة والفندقة، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، المجلد 3، العدد 1، سنة 2022.

16- بن سرية سعاد، تثمين دور التراث الثقافي في التنمية السياحية المستديمة، مجلة القانون والعلوم البينية، جامعة زيان عشور الجلفة، المجلد02، العدد02، لسنة2023.

17- بن شايب محمد، دور السياحة الحموية في تنشيط السياحة الداخلية في الجزائر- مجلة دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد22-العدد 01، سنة 2022.

18- بن طراد أسماء، عون الله سعاد، تقييم بيئة مناخ الاستثمار في الجزائر ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، مجلة قضايا اقتصادية ومالية ومحاسبية، جامعة ابن خلدون تيارت، 01 ديسمبر 2023.

19- بن هلال نذير، المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات حول فعلية القاعدة القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 05، العدد 02، سنة 2021.

20- بوعمامة نصرالدين، ادبوب سارة، عائق العقار في الجزائر وتأثيره على الاستثمار السياحي، مجلة الإدارة وريادة الأعمال، جامعة البويرة، المجلد 2، العدد 2، ديسمبر2022.

21- تيخمارين حليمة، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالة السياحة والأسفار في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست، المجلد: 07 العدد: 05 السنة 2018،

22- جاري فاتح، شلال زهير وبن طابي فريد، آليات دعم الاستثمار عن طريق صناديق الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية – جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 50 مارس 2018.

23- حجازي محمد الدعاجنة، سامي علقم، أثر المناخ على التنمية السياحية في الضفة الغربية فلسطين، مجلة قبس للدراسات الإنسانية والاجتماعية ، جامعة الوادي، المجلد 03، العدد 02 ، ديسمبر 2019.

24- حسام الدين عبان ، الصندوق الولائي للاستثمار كنموذج لتفويض المرافق العامة مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، المجلد 4 العدد 1 سنة 2018.

25- حسان هامل والهادي بو وشمة، عالقة التراث الثقافي بالتنمية السياحية بالجزائر: الحظيرة الثقافية للأهقار نموذجا، مجلة التمكين الاجتماعي، جامعة عمار ثليجي الأغواط المجلد 04، العدد04، لسنة2022.

26- حميدة جميلة، إدراج البعد البيئي في القانون الجديد للاستثمار- دراسة على ضوء المادة الثانية من القانون 16-09، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية- مخبر الدراسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد الرابع، جانفي 2018.

27- حنان مزهود، النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة1 الحاج لخضر، المجلد رقم 11، العدد 02، جوان2024.

28- خالد شبلي، دسترة الحق في بيئة سليمة: نحو تحقيق الأمن البيئي في الفضاء المغاربي مجلة المحكمة الدستورية، الجزائر، المجلد 3، العدد 1، سنة 2015.

29- خالفي جميلة، دور المواقع الأثرية الصحراوية في التنمية السياحية: الطاسيلي ناجر نموذجا، مجلة قبس للدراسات الإنسانية والاجتماعية، جامعة الوادي، المجلد07، العدد03 لسنة 2023.

30- خديجة زياني، حنان حراث- التنمية السياحية في الجزائر: قراءة في تجارب عربية ناجحة- مجلة الاقتصاد والمالية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد04، العدد02 سنة2018.

31- داود غديري، مليكة بلفتحي ، سارة بوحبل، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر – مع عرض لحجم الامتيازات الممنوحة وتشخيص لأهم المعوقات الكابحة، المجلة المغاربية للاقتصاد والمناجمنت، جامعة معسكر، المجلد 7، العدد 2، سبتمبر2020.

32- رانية إدير، عمر غزازي، التهيئة السياحية في ضوء المخططات الولائية للتهيئة السياحية لآفاق2030 " ولاية البليدة نموذجا، مجلة الاقتصاد والإحصاء التطبيقي، المدرسة الوطنية العليا للإحصاء والاقتصاد التطبيقي، المجلد 16، العدد 02، سنة2020.
33- رحاب مختار، المواقع الأثرية والمعالم التاريخية في الجزائر، ودورهما في عملية التنمية رؤية استشرافية من منظور سوسيو اقتصادي، مجلة المعيار في الأدب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، جامعة تسمسيلت، المجلد 6، العدد 1، سنة2015.
34- رياض بن عياد، التنمية السياحية المستدامة ودورها في تدعيم اقتصاديات الدول مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية المركز الجامعي مرسلي عبد الله - تيبازة، العدد السادس، جانفي2019.
35- زعيتر سمية، الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية - المركز الجامعي سي الحواس - بريكة، العدد الثالث، جوان 2019.
36- سارة بن صالح، قراءة تحليلية في مستجدات القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار المجلة الأفريقية للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار -الجزائر، المجلد رقم07 العدد رقم01، سنة 2023.
37- سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة إبن باديس مستغانم، المجلد 10، العدد01 لسنة 2022.
38- سراء سعد فهد الجبوري، الاستثمارات السياحية وتأثيرها في دعم التنمية السياحية -العراق دراسة حالة، مجلة كلية المأمون، جامعة العراق، عدد خاص 2023.
39- سعيداني رشيد، أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية - دراسة حالة الجزائر مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار، المجلد الثالث، العدد 02، جوان2017.
40- سليمة عطية، الهام بن خليفة، تعزيز سلطة الوالي في منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية كآلية ترقية الاستثمار السياحي، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية جامعة الوادي، المجلد 06، العدد 02، أكتوبر2022.

41- سي فضيل الحاج ، حيتالة معمر، حقيقة الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، مجلة الإستراتيجية والتنمية، جامعة عبد الرحمان ابن باديس مستغانم، المجلد 7، العدد 13، سنة 2017.

42- سيليني جمال الدين، بوقرن دليلة وعنون فؤاد- مقومات وآفاق النهوض بقطاع السياحة في الجزائر بناء على مؤشرات للفترة بين 2008-2018 - مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد04- العدد 02، لسنة 2020.

43- شابني سفيان، وسامية ياحي، المنصة الرقمية للمستثمر تقنية مستحدثة لتحسين جاذبية الاستثمار في الجزائر، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله – تيبازة، المجلد الثامن، العدد الثاني، لسنة2014.

44- شاهد إلياس، دفرور عبد النعيم، الإستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسساتي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، جامعة البويرة، المجلد01، العدد 01، ديسمبر2016.

45- شايب باشا كريمة، الشفعة في العقار السياحي بين الحماية ومحدودية التطبيق، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار- جامعة البليدة2، الجزائر، المجلد1، العدد1، السنة 2014.

46- شريف هنية- الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي- مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنراست، المجلد08، العدد 04، سنة 2019.

47- شعلال ميلود وراتول محمد، تنشيط السياحة الداخلية كمؤشر لرفع التنافسية السياحية بالجزائر- مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية-جامعة تمنراست، المجلد 8، العدد 03 سنة 2019.

48- شليحي الطاهر، محتوى التحفيزات الجبائية المقدمة لتشجيع الاستثمار في الجزائر مجلة دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد2، العدد1، سنة 2008.

49- صالح السعيد، وهالة عبدلي ، دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة، مجلة الدراسات والبحوث التجارية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد2 العدد 2، سنة 2018.

50- صلاح زين الدين، دراسة لفرص و تحديات التنمية السياحية المستدامة في مصر بحث مقدم ضمن فعاليات المؤتمر العلمي الدولي الثالث الموسوم بالقانون والسياحة، كلية الحقوق جامعة طنطا، مصر، من 26إلى27 أفريل 2016.
51- طفياني مخطارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت ـ الجزائر، المجلد1، العدد4 ديسمبر 2017.
52- عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني (دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت)، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون، تيارت العدد الثالث سبتمبر 2017.
53- عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد8، العدد2 2016.
54- عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي المجلد 1، العدد 2، سنة 2016 .
55- عبد السلام بلبالي، أسماء بللعما وحسين بن العارية، واقع السياحة الداخلية في الجزائر ومتطلبات تحقيق تنمية سياحية مستدامة، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد درايا أدرار، المجلد 17، العدد 03، ديسمبر 2018.
56- عبد العالي حفظ الله، فواز لجلط، الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين آثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، المجلد 09، العدد 01، سنة 2022،
57- عبد الله حسون محمد، مهدي صالح دواي، اسراء عبد الرحمن خضير، التنمية المستدامة المفهوم والعناصر والأبعاد، مجلة ديالي عن كلية التربية للعلوم الانسانية جامعة ديالي العراق- المجلد 1، العدد 67، سنة 2015.

58- عمارة حاتم، بن صالحية صابر، منح العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار في ظل القانون الجديد 23-17، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لأفلو، المجلد 07، العدد 03، سنة 2024.

59- عماري عصام، رهانات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 بين الواقع والآفاق مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة العلوم الاسلامية الأمير عبد القادر قسنطينة المجلد07 الإصدار الأول، العدد13، لسنة2018.

60- عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت، العدد06، سنة 2017.

61- فاطمة فرج سعد، الإستثمار السياحي ودوره في تعزيز التنمية السياحية- دراسة حالة الدول العربية مع الإشارة خاصة للعراق-، مجلة الكوت للعلوم الإقتصادية والإدارية تصدر عن كلية الإدارة والإقتصاد، جامعة واسط، العراق، العدد19، سنة 2015.

62- فردي كريمة، استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، المجلد 05،العدد الخاص01، سنة 2021.

63- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 27، العدد03، ديسمبر2016.

64- فريد عباس، التسجيل المسبق للاستثمارات طبقا للقانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله- تيبازة المجلد 07، العدد 02، لسنة 2023.

65- فلاح خيرة، النظام التحفيزي للاستثمارات المهيكلة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 8، العدد 02، سنة 2024.

66- فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، المجلد 10، العدد01، سنة 2024.

67- لباشيش سهيلة، امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، المجلد 02، العدد 04 سنة2017.

68- لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عشور الجلفة، المجلد8، العدد1، سنة 2023.

69- لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الإستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية جامعة زيان عشور الجلفة، المجلد رقم 15، العدد 03، سنة 2023.

70- لغنج امباركة، الأنظمة التحفيزية كآلية لتشجيع الاستثمار على ضوء القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست المجلد 12، العدد 03، لسنة2023.

71- لوصادي فاطمة الزهراء، الاستثمار السياحي كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة – دراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية والتجربة التونسية – مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية جامعة المسيلة، المجلد 3، العدد1، سنة2018.

72- محمد الأمين وليد طالب، نظيرة قلادي، السياحة الصحراوية في الجزائر: المعوقات والآفاق، مجلة الباحث الإقتصادي، جامعة برج بوعريريج، العدد 01، سنة 2013.

73- محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئية- من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية- مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 03، سنة 2014.

74- محمد حميش، العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الإدارية المرتبطة به، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 12، العدد 04، **سنة 2019**.

75- محمد زايد، فرص الاستثمار السياحي في الجزائر (واقع وآفاق)- مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تامنغست، المجلد7، العدد5، سنة2018.

76- محمد زهير بودراع، مراد بن جلول، السياسات العمومية وأهميتها في ترقية السياحة المحلية في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، المجلد17، العدد02، لسنة2025.

77- محمد صديق نفادي، الإقتصاد الأخضر كأحد اليات التنمية المستدامة لجذب الاستثمار الأجنبي(دراسة ميدانية بالتطبيق على البيئة المصرية)، المجلة العلمية لقطاع كليات التجارة جامعة الأزهر- العدد السابع عشر، يناير2017.

78- مركان محمد البشير، بوخاري عبدالحميد وعادل رضوان، القروض البنكية الاستثمارية دعم مالي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة اقتصادية المال والأعمال، المركز الجامعي لميلة، المجلد 2، العدد 2، سنة 2018.

79- مزواغي جيلالي، تقييم الاستثمار السياحي في الجزائر من خلال تنافسية القطاع في منطقة شمال إفريقيا، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي لأفلو المجلد03، العدد 01، سنة 2020.

80- مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب –البليدة- العدد 6، سنة 2013.

81- مصطفى بودرامة، حليمة فوغالي، سياحة الأعمال في الدول العربية بين الواقع والمأمول، مجلة إنارة للدراسات الإقتصادية الإدارية والمحاسبة، جامعة فرحات عباس سطيف 1 المجلد 01، العدد 01، سنة 2020.

82- معزوز دليلة، الحماية القانونية الدولة الوطنية المكرسة للمناطق الرطبة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر.

83- مفتاح سيدي محمد، بسعيد مراد، قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 كآلية لتشجيع الاستثمار في قطاع النقل البحري، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة العربي التبسي تبسة، المجلد 08، العدد01، سنة 2024.

84- منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد01، العدد 01، سنة 2007.

85- مهمل عادل أمين، دور الاستثمار السياحي الفندقي في التنمية الاقتصادية بالجزائر مجلت آفاق علوم الإدارة و الاقتصاد، جامعة المسيلة، المجلد 3، العدد 02، سنة 2019.

86- نسرين بوعكاز، مبدأ الثبات التشريعي آلية لتحقيق الأمن القانوني في عقود الإستثمار مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 06، العدد 02 سنة2021.

87- وردة دريش، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي- العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة نموذجا، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية المركز الجامعي مرسلي عبد الله – تيبازة، المجلد 05، العدد 02، لسنة2021.

88- وهيبة بن ناصر، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة2، المجلد04، العدد 02 سنة2015.

89- يوسفي نورالدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم- وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

حـ- المطبوعات العلمية

1- حسن حميدة، محاضرات في مقياس التشريع السياحي لفائدة طلبة ماستر 02 تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، جامعة البليدة 02 علي لونيسي كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2022/2021.

3- بهناس رضا، محاضرات في قانون الإستثمار، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة ثانية ماستر تخصص قانون الأعمال، جامعة زيان عاشور- الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية: 2023-2024.

خـ- الكتب الجماعية والملتقيات

1- أعمر الشريف آسيا، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، كتاب جماعي ذو ترقيم دولي 7-3-9546-9931-978، مخبر البحث السيادة والعولمة (LSM)، جامعة يحي بن فارس المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021-2022.

2- بوقموم محمد، معيزي جزيرة، وسناء بلهوشات، السياحة الحموية مدخل لترقية السياحة الداخلية: حالة ولاية قالمة، كتاب أعمال الملتقى الدولي الثاني حول: السياحة الداخلية والجماعات المحلية بين حتمية التنويع الاقتصادي وصناعة التميز – الجزء الأول، منشورات

مخبر المحاسبة، المالية، الجباية والتأمين، ISBN:978-9931-9517-1-1، الإيداع القانوني: أفريل 2019.

3- محمود إبراهيم ملحم، دور السياحة المستدامة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، بحث مقدم في المؤتمر العلمي التنموي الثاني الدولي المشترك، بعنوان: السياحة والتنمية: الواقع والتحديات والذي تنظمه جامعة القدس، وجامعة القدس المفتوحة، ومحافظة الخليل خلال الفترة الممتدة من23-25أفريل 2018م، في مقر محافظة الخليل.

4- فاظل عبد العباس محمد، السياحة المستدامة ومساهمتها في تقليص البطالة في العراق مجلة ميسان للدراسات الأكاديمية، عدد خاص مقدم في المؤتمر العلمي الافتراضي الدولي الأول خلال الفترة الممتدة من 10-11 جوان 2020، الموسوم بالبحث العلمي في ظل الجوائح والأزمات تحديات الواقع وآفاق المستقبل، كلية التربية الأساسية جامعة ميسان العراق.

د- المقابلات واللقاءات

1/ وزارة السياحة والصناعة التقليدية، مديرية الإستثمار السياحي، 119 شارع ديدوش مراد الجزائر العاصمة.

2/ مقابلة ممثل الوكالة الوطنية للعقار السياحي بتاريخ 24 جوان 2025، احصائيات عن مناطق التوسع والمواقع السياحية لسنة 2025.

ذ- القوانين

1- مرسوم رئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، المتضمن إصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020.

2- أمر رقم: 66-62 مؤرخ في 26 مارس سنة 1966- المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية- الجريدة الرسمية العدد 28، بتاريخ 8 أفريل لسنة 1966، الملغى.

3- أمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.

4- أمر رقم: 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47، بتاريخ 22 غشت سنة2001.

5- أمر رقم: 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، بتاريخ 3 سبتمبر لسنة 2008، الملغى.
6- أمر رقم: 09-01 المؤرخ في 22 يوليو2009، المتعلق بقانون المالية التكميلي الجريدة الرسمية العدد 4، بتاريخ 18 يناير سنة2009.
7- قانون رقم: 90-08 المؤرخ في 7 أفريل سنة 1990، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 15، بتاريخ 11 أبريل سنة 1990.
8- قانون رقم: 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر لسنة 1990، المعدل والمتمم.
9- قانون رقم: 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990.
10- قانون رقم: 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411، المعدل والمتمم.
11- قانون رقم 91-11 مؤرخ في:27 أبريل سنة 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21، بتاريخ 8 ماي لسنة .1991
12- قانون رقم: 98-04 مؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 17 يونيو لسنة 1998.
13- قانون رقم: 99-01 مؤرّخ في 06 يناير سنة 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة الجريدة الرسمية العدد 02، بتاريخ 10 يناير لسنة 1999.
14- قانون رقم 01-20، مؤرخ في27 رمضان عام 1422، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، بتاريخ 15 ديسمبر لسنة 2001.
15- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية العدد 11، بتاريخ 19 فبراير لسنة.2003
16- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11، بتاريخ 19 فيفري لسنة 2003.

17- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية سنة2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43، بتاريخ 20 جويلية لسنة .2003
18- قانون رقم: 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004، المتضمن قانون الماية لسنة 2005، الجريدة الرسمية رقم 85 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2004.
19- قانون رقم: 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 3 أوت سنة .2008
20- قانون رقم: 11-02 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 28 فبراير لسنة 2011.
21- قانون رقم: 11-02 مؤرخ في 17 فيفري سنة 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 13، 28 فبراير سنة 2011.
22- قانون رقم: 16-09 مؤرخ في 3 أوت سنة2016، يتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد46، بتاريخ 3 أوت لسنة2016، الملغى.
23- قانون رقم: 22-18 مؤرخ في: 24 جويلية 2022، يتعلق الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد50، بتاريخ 25 يوليو لسنة 2022.
24- قانون رقم 23-09 مؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1444 الموافق 21 يونيو سنة 2023 الذي يتضمن القانون النقدي والمصرفي، الجريدة الرسمية العدد42، بتاريخ 25 يونيو لسنة 2023.
25- قانون رقم: 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار لإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 73، بتاريخ 16 نوفمبر لسنة .2023
26- مرسوم رقم: 80-77 مؤرخ في 15 مارس سنة 1980، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 12، بتاريخ 18 مارس لسنة .1980

27- مرسوم رقم: 83-208 مؤرخ في 26 مارس سنة 1983 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 29 مارس لسنة 1983. يعدل ويتمم المرسوم 80-77 مؤرخ في 15 مارس سنة 1980.
28- مرسوم رئاسي رقم: 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020.لسنة 2020.
29- مرسوم رقم: 21- 78 مؤرخ في 21 فبراير 2021 ، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 22 فيفري لسنة .2021
30- مرسوم رئاسي رقم 22-296، مؤرخ في 04 سبتمبر سنة2022، المحدد لتشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالإستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.
31- مرسوم رئاسي رقم 25-146، مؤرخ في 28 ماي 2025، يتضمن انضمام الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الى الاتفاق حول انشاء المعهد العالمي للنمو الأخضر، الموقع بريو دي جانيرو بتاريخ 20 جوان 2012، الجريدة الرسمية العدد 35، بتاريخ 10 جوان لسنة.2025
32- مرسوم رقم: 64- 333 مؤرخ في 02 ديسمبر سنة 1964، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية العدد 55، السنة الأولى، بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1964.
33- مرسوم رقم 66-75 مؤرخ في 04 أفريل 1966، يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية العدد28، السنة الثالثة، بتاريخ 08 أفريل 1966، الملغى.
34- مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 26، بتاريخ 01 يوليو سنة 1991.

35- مرسوم رقم 80-77 مؤرخ في 15 مارس سنة 1980، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 12، بتاريخ 18 مارس سنة 1980.

36- مرسوم رقم: 83-208 مؤرخ في 26 مارس سنة 1983 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان السياحي الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 29 مارس لسنة 1983. يعدل ويتمم المرسوم 80-77 مؤرخ في 15 مارس سنة 1980.

37- مرسوم رقم: 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر سنة 1988، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 2 نوفمبر لسنة 1988.

38- مرسوم تنفيذي رقم: 90-409 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يعدل ويتمم المرسوم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ 26 ديسمبر سنة .1990

39- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 26، بتاريخ 08 ماي سنة 1991.

40- مرسوم تنفيذي رقم 91-455 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412، الموافق لـ 23 نوفمبر سنة 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 24 نوفمبر سنة 1991.

41- مرسوم تنفيذي رقم: 92-402 مؤرخ في 31 أكتوبر 1992، يعدل ويتمم المرسوم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه الجريدة الرسمية العدد 79، بتاريخ 2 نوفمبر سنة 1992.

42- مرسوم تنفيذي رقم: 94- 255 مؤرخ في 17 أوت 1994، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 54، بتاريخ 24 أوت لسنة 1994.

43- مرسوم تنفيذي رقم 94-256، مؤرخ في 17 أوت 1994، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء المعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية، الجريدة الرسمية العدد 54، بتاريخ 24 أوت سنة 1994.

44- مرسوم تنفيذي رقم 94-257 مؤرخ في9 ربيع الأول عام 1415،الموافق 17 أوت 1994، يتضمن إنشاء مركز الفندقة و السياحة، الجريدة الرسمية العدد 54، بتاريخ 24 أوت سنة 1994.

45- مرسوم تنفيذي رقم: 95-260 مؤرخ في 29 أوت سنة 1995، يتضمن إنشاء مصالح خارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد قواعد تنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية، العدد 49، بتاريخ 6 سبتمبر لسنة 1995.

46- مرسوم تنفيذي رقم: 98- 104 المؤرخ في 17 أوت 1994، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 94-255، المتضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 19، بتاريخ 1 أبريل لسنة 1998.

47- مرسوم تنفيذي رقم: 03-77 مؤرخ في 24 فبراير سنة 2003، يتضمن تنظيم المفتشية العامة في وزارة السياحة وسيرها ، الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 26 فيفري لسنة 2003.

48- مرسوم تنفيذي رقم: 05- 216 مؤرخ في11 يونيو 2005، يتضمن إنشاء مديرية – السياحة، الجريدة الرسمية، العدد41، بتاريخ 12 جوان لسنة 2005.

49- مرسوم تنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 ديسمبر2005، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية ، العدد 62، بتاريخ 11 سبتمبر سنة 2005.

50- مرسوم تنفيذي رقم: 06-325، مؤرخ في 18 سبتمبر 2006، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد58، بتاريخ 7 أكتوبر لسنة 2006.

51- مرسوم تنفيذي 06-355 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 64، بتاريخ 11 أكتوبر سنة 2006.

52- مرسوم تنفيذي رقم:07-23 مؤرخ في 28 جانفي 2007، المحدد لكيفيات اعادة بيع الأراضي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08، بتاريخ 31 جانفي لسنة 2007. الملغى.

53- مرسوم التنفيذي رقم:07-69، مؤرخ في أول صفر عام 1428 الموافق 19 فبراير2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 21 فبراير لسنة 2007، المعدل والمتمم.

54- مرسوم تنفيذي رقم 07-86 مؤرّخ في21 صفر عام 1428 الموافق 11 مارس سنة 2007 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 17، بتاريخ 14 مارس سنة2007.

55- مرسوم التنفيذي رقم: 07-23 مؤرخ في 28 يناير سنة2007، يحدد كيفيات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08، بتاريخ 31 يناير لسنة .2007

56- مرسوم تنفيذي رقم: 08-302 مؤرّخ في 24 سبتمبر سنة 2008، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لسلك مفتشي السياحة، الجريدة الرسمية العدد 56 بتاريخ 28 سبتمبر لسنة .2008

57- مرسوم تنفيذي رقم: 09-152 مؤرخ في 02 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، بتاريخ 06 ماي سنة 2009.

58- مرسوم تنفيذي رقم: 09-153 مؤرخ في 02 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27، بتاريخ 06 ماي سنة 2009.

59- مرسوم تنفيذي رقم: 10-254 مؤرخ في 20 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة .2010

60- مرسوم تنفيذي رقم: 10-255 مؤرخ في 20 أكتوبر سنة 2010، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة 2010.

61- مرسوم تنفيذي رقم: 10-256 مؤرخ في 20 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة .2010
62- مرسوم تنفيذي رقم: 10-257 مؤرخ في أكتوبر سنة 2010، يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 63، بتاريخ 26 أكتوبر لسنة .2010
63- مرسوم تنفيذي رقم 12-210 مؤرخ في 09 ماي 2012، المحدد للقانون الأساسي النموذجي للمعهد الوطني للفندقة والسياحة، الجريدة الرسمية العدد 29، لسنة 2012.
64- مرسوم تنفيذي رقم: 13- 376 المؤرخ في 17 أوت 1994، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 57، بتاريخ 13 نوفمبر لسنة 2013.
65- مرسوم تنفيذي رقم: 15-78، مؤرخ في: 02 مارس 2015، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 12 بتاريخ: 8 مارس 2015.
66- مرسوم تنفيذي رقم 19-150 مؤرخ في 23 شعبان عام 1440 الموافق 29 افريل سنة 2019، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم07-69، الجريدة الرسمية العدد 33 لسنة2019.
67- مرسوم تنفيذي رقم 19-151، مؤرخ في 29 أفريل 2019، يتضمن تعريف نشاط الإطعام السياحي وتنظيمه، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 12 ماي لسنة 2019.
68- مرسوم تنفيذي رقم: 19-158 ، مؤرخ في 30 أفريل 2019، المتضمن تعريف المؤسسات الفندقية وتحديد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها، الجريدة الرسمية العدد 33، بتاريخ 19 ماي لسنة .2019
69- مرسوم تنفيذي رقم 2000-46 ، مؤرخ في 01 مارس 2000، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفيات استغلالها ، الجريدة الرسمية العدد 10، بتاريخ 05 مارس سنة 2000.
70- مرسوم رقم 21- 78 مؤرخ في 21 فبراير 2021 ، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة الجريدة الرسمية العدد 13، بتاريخ 22 فبراير سنة 2021.

71- مرسوم تنفيذي رقم 22-302، مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد معايير تأهيل الإستثمارات المهيكلة وكيفيات الإستفادة من مزايا الإستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.

72- مرسوم تنفيذي رقم: 22-297 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، المعدل، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.

73- مرسوم تنفيذي رقم: 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها ، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 18 سبتمبر سنة.2022

74- مرسوم تنفيذي رقم: 22-299 مؤرخ في 8سبتمبر سنة 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمار أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 18 سبتمبر سنة .2022

75- مرسوم تنفيذي رقم: 23-487 مؤرخ في: 28 ديسمبر سنة2023، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد: 85، بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023.

76- مرسوم تنفيذي رقم: 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، المحدد لمكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر سنة .2023

77- مرسوم تنفيذي رقم: 23-487 مؤرخ في: 28 ديسمبر سنة2023، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد: 85، بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023.

78- مرسوم تنفيذي رقم:23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85، بتاريخ 30 ديسمبر لسنة 2023.

79- مرسوم تنفيذي رقم: 26-152 مؤرخ في 14 أبريل سنة 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، المحدد لتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وسيره، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 28 أبريل سنة 2026.

80- مرسوم تنفيذي رقم: 26-153 مؤرخ في 14 أبريل سنة 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 31، في 28 أبريل سنة 2026.

81- مرسوم تنفيذي رقم: 26-154 مؤرخ في 14 أبريل سنة 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيا منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 31، في 28 أبريل سنة 2026.

82- مرسوم تنفيذي رقم: 26-156 مؤرخ في 14 أبريل سنة 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 07-145 المؤرخ في 19 ماي سنة 2007، المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 28 أبريل سنة 2026.

83- مرسوم تنفيذي رقم: 26- 157 مؤرخ في 14أبريل سنة 2026، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 06-198، المؤرخ في 31 ماي 2006، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 31، في 28 أبريل سنة 2026.

84- قرار وزاري المؤرخ في: 5 ماي سنة1999، يحدد عدد الشعب وتقسيم عدد الطلبة بينها ونظام الدراسات وكذا كيفيات عمل المجلس التربوي للمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية ، الجريدة الرسمية العدد 34، بتاريخ 16 ماي سنة 1999.

85- قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 19 أكتوبر 2003، المعدل والمتمم، يتضمن إنشاء ملحق للمعهد الوطني للتقنيات الفندقية والسياحية، الجريدة الرسمية العدد 64، بتاريخ 26 أكتوبر سنة 2003.

86- قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 20 ماي سنة 2012، يحدد تنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في مكاتب، الجريدة الرسمية العدد 60، بتاريخ 31 أكتوبر سنة 2012.

87- قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 29 جانفي 2018، يحدد شروط الإلتحاق ونظام الدراسات لنيل شهادة الليسانس الأكاديمية بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ 24 سبتمبر لسنة 2018.

88- قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 29 جانفي 2018، يتضمن فتح شعبة علوم التسيير تخصصات " تسيير وكالة السياحة والأسفار"، و" تسيير التنمية المستدامة للسياحة"، و" تسيير الإيواء" و" تسيير الإطعام" ميدان" العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية" ويحدد برامجها البيداغوجية لنيل شهادة الليسانس الأكاديمية بالمدرسة الوطنية العليا للسياحة الجريدة الرسمية العدد 56، بتاريخ 24 سبتمبر لسنة 2018.

89- قرار وزاري مشترك مؤرخ في :2 مارس سنة 2014، الذي يحدد لقائمة التجهيزات والتأثيثات غير المنتجة محليا حسب المواصفات الفندقية التي تدخل في اطار عمليات العصرنة والتأهيل تطبيقا لمخطط "جودة السياحة الجزائرية" التي تستفيد من المعدل المخفض للحقوق الجمركية، الجريدة الرسمية العدد رقم:39، بتاريخ 25 يونيو سنة2014.

90- تعليمة رقم: 02 مؤرخة في: 31 ماي سنة 2008، متعلقة بتنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية(2025)، الديناميكيات الخمسة لتسييح الجزائر.

91- تعليمة زارية مشتركة مؤرخة في: 20 ماي 2026، تتعلق بالإيواء السياحي لدى الساكن، وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

القوانين الأجنبية:

1- قانون رقم: 131 لسنة 1948 يتضمن اصدار القانون المدني المصري، الجريدة الرسمية للحكومة المصرية-عدد غير اعتباري، العدد 108 مكرر أ، الصادر يوم الخميس 29 جويلية سنة 1948.

2- قانون عدد 71 لسنة 2016 مؤرخ في 30 سبتمبر 2016، يتعلق بقانون الإستثمار الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، عدد 82، بتاريخ 7 أكتوبر لسنة 2016.

ثانيا: المراجع باللغة الاجنبية

1-Dictionnaire

1/ Le Petit Larousse, Illustré, Édition Anniversaire de la semeuse 1890-2010, paris-France- 2010,

2- Ouvrages

1/ Livre 1, Le diagnostic : audit du tourisme algérien, Ministère de l'aménagement du Territoire et de l'environnement Schéma Directeur d'aménagement Touristique et du Tourisme "SDAT 2025", MATET Janvier 2008.

2**/** Livre 3, Les sept pôles touristiques d'excellence (POT), Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme، Algérie, Janvier 2008.

Theses

1/ Ingrid Juhasova Senitkova, Smart and Healthy Buildings, IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering, WMCAUS 2019, IOP Publishing.

2**/** NIT1: Introduction to hotl Industry and growth of hotl Industry in India, Uttarakhand Open University, HM-202 › slm › files https://www.uou.ac.in, PDF.

3/ Paul Johnston, David Santillo, Mark Everard, and Karl-Henrik Robèrt, Reclaiming the Definition of Sustainability, Environmental Science and Pollution Research · February 2007.

4/ Rauf Salahodjaev, Nizomiddin Rakhmanov, Sharipov Kongratbay, Dilshod Khabirov,Tourism, renewable energy and CO2 emissions: evidence from Europe and Central Asia, Environment Development and Sustainability · January 2022.

5/ Sudharshan Reddy Paramati, Md. Samsul Alam ,Chi Keung Marco Lau, The effect of tourism investment on tourism development and CO2 emissions: Empirical evidence from the EU nations, Journal of Sustainable Tourism · October 2018.

6/ Yehia Shihata Elzek, Hebatallah Ali Gaafar, Hamida Abdelsamie ,Evaluation of Sustainable Tourism Investment in Tourism Businesses: Evidence from Egypt ,Journal of the Faculty of Tourism and Hotels-University of Sadat City, Vol. 4, Issue (2/2), December, 2020.

7/ Alberta TAHIRI, Idriz KOVAÇI, Bislim LEKIQI, Aziz REXHEPI, Tourism and Hotel Industry: Definition, Concepts and Development –

The Case of Kosovo, Quality -Access to Success (2021), Vol.22, No.182.
8/ Brice Duthion, Frédéric Dimanche, Les enjeux humains de l'hospitalité, magasinez Hôtellerie et hébergement, 1re édition, Bibliothèque nationale, Paris: décembre 2012.

سابعا: المواقع الإلكترونية:

1/ https://aapi.dz/ar/secteur-du-tourisme-ar/
2/ www.aps.dz
3/https://www.researchgate.net/profile/Mourad-Messai/publication/361810968
4/ https://www.mta.gov.dz/%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%
3/ https://portail.mta.gov.dz/
4/ http://ebook.comcec.org/Home?lang=4
5/ file:///C:/Users/Client/Downloads/022-article-A001-en.pdf
6/ ecg.univ-guelma.dz
7/ whc.unesco.org
https://ndf.gov.sa/ar/tourism-investment/8/
.الاستثمار20%قانون pdf/ https://www.sis.gov.eg/UP9/
10/ /https://www.industrie.gov.dz/soutien-invest
11/ http://www.tanzaniagateway.org
12/ https://wwfeu.awsassets.panda.org/
13/ https://energy.ec.europa.eu/system/files/2017-03/good_practice_in_ee_-web_0.pdf
14/ https://www.interieur.gov.dz/images/imslide/AAPI_ar.pd
15/ https://iamaeg.net/ar/publications/articles/arbitration-in-algeria
16/ https://invest.gov.dz/investor_guide/financial_banking_system
17/ https://ao-academy.org/2009/10/2132.html
18/file:///C:/Users/Client/Downloads/towards_sustainable_tourism_investment.pdf,
19/ https://www.mhuv.gov.dz/?p=4374
20/ https://www.bna.dz
21/file:///C:/Users/Client/Downloads/PUBLISHED_DOI_10.1007978-1-4939-8787-0978%20(1).pdf
22/https://vrlex-ar.univ-batna.dz/images/docs/manif_scient/tourisme/communication1.pdf
23/ https://conformepro.dz.
24/ https://ont.dz/.

25/ https://bouira.mta.gov.dz.
26/ https://elmakal.dz/.
27/ https://news.radioalgerie.dz/ar/node/48868
28/ www.mhuv.gov.dz/?p=4389

فهرس المحتويات

مقدمة.....أ

الباب الأول: الأساس القانوني لإستغلال العقار في مجال الإستثمار السياحي المستدام 1

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار السياحي الموجه للإستثمار السياحي المستدام.....3

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي الموجه للإستثمار المستدام وطرق اكتسابه 6

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي الموجه للإستثمار السياحي المستدام 7

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام 7

الفرع الثاني: التشكيلة القانونية للعقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام وطبيعته القانونية 14

المطلب الثاني: طرق اكتساب الدولة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار السياحي المستدام 22

الفرع الأول: أنواع السياحة 23

الفرع الثاني: أنواع العقار الاقتصادي المخصص للاستثمار السياحي.....26

الفرع الثالث: الطرق القانونية لتكوين واقتناء العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام.....32

المبحث الثاني: الأحكام القانونية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر 47

المطلب الأول: شروط منح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر.....48

الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالمشروع الاستثماري.....49

الفرع الثاني: الشروط القانونية لإدراج العقار الاقتصادي السياحي ضمن قائمة المنح 51

الفرع الثالث: الشروط القانونية الخاصة بالمستثمر 53

المطلب الثاني: الآليات القانونية لمنح العقار الاقتصادي السياحي للمستثمر 58

الفرع الأول: منح العقار الاقتصادي السياحي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.....58

الفرع الثاني: تحويل عقد الامتياز بالتراضي الى تنازل 68

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن عقد الامتياز بالتراضي.....69

الفرع الرابع: إنقضاء عقد الامتياز 71

خلاصة الفصل: 73

الفصل الثاني: التنظيم القانوني للاستثمار السياحي المستدام في العقار ومجالاته.....74

المبحث الأول: الأساس القانوني للاستثمار في العقار السياحي المستدام 77

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار المستدام للعقار السياحي.....78

الفرع الأول: تعريف الاستثمار 78

الفرع الثاني: تعريف الاستدامة 83

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار السياحي المستدام و مميزاته 90
الفرع الأول: أهمية الاستثمار السياحي المستدام 90
الفرع الثاني: مميزات الاستثمار السياحي المستدام وقيوده 92
المبحث الثاني: مجالات الاستثمار في العقار السياحي الاقتصادي المستدام 101
المطلب الأول: الإستثمار السياحي المستدام في هياكل الفندقة 102
الفرع الأول: حوصلة تدفق السواح عبر الحدود الجزائرية 103
الفرع الثاني: الاستثمار السياحي في المؤسسات الفندقية 104
الفرع الثالث: الإجراءات القانونية للمصادقة على المخططات الفندقية كمشاريع سياحية 117
المطلب الثاني: الاستثمار السياحي المستدام في مجال المياه الحموية والعلاجية 121
الفرع الأول: تعريف المياه الحموية 122
الفرع الثاني: مقومات الجزائر فيما يخص الموارد الحموية 124
الفرع الثالث: الاستثمار السياحي في مؤسسات المياه الحموية 126
الفرع الرابع: معوقات الاستثمار في العقار السياحي بالجزائر 137
خلاصة الفصل: 139

الباب الثاني: الإطار المؤسساتي لتنظيم وحماية الاستثمار في العقار السياحي المستدام..... 1074

الفصل الأول: الهيئات الإدارية كآليات قانونية لتأطير ودعم الإستثمار في العقار الإقتصادي السياحي 136
المبحث الأول: الآليات الإدارية المختصة بتنظيم وحماية العقار السياحي بالجزائر 145
المطلب الأول: دور الهيئات التنفيذية في تنظيم وحماية العقار السياحي 146
الفرع الأول: دور الإدارة المركزية في تنظيم وحماية العقار السياحي 146
الفرع الثاني: دور المديريات الولائية للسياحة في تنظيم وحماية العقار السياحي 155
المطلب الثاني: دور بعض المؤسسات والهيئات المتدخلة في تنظيم وحماية العقار السياحي 162
الفرع الأول: الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في الميدان السياحي 163
الفرع الثاني: الديوان الوطني للسياحة 164
الفرع الثالث: مؤسسات التكوين في المجال السياحي 167
المبحث الثاني: حوافز جذب المستثمر ودعائم الإستثمار السياحي 174
المطلب الأول: مقومات الجذب السياحي كآلية لتنمية العقار السياحي الموجه للاستثمار المستدام 175
الفرع الأول: مقومات الجذب الطبيعية والجغرافية 176
الفرع الثاني: المقومات التاريخية والحضارية المشكلة للموروث الثقافي 180
الفرع الثالث: المقومات المادية والبشرية الداعمة لقطاع السياحة 184

المطلب الثاني: الهيئات الإدارية المتدخلة بصفة مباشرة في دعم وتهيئة مناخ الاستثمار 187
الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بالاستثمار بالجزائر 188
الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتهيئة الأراضي الموجهة للاستثمار السياحي المستدام 203
المطلب الثالث: الضمانات والأنظمة التفضيلية المقررة في قانون الاستثمار الجديد 208
الفرع الأول: مبادئ وأهداف قانون الإستثمار 209
الفرع الثاني: الضمانات والحوافز المقدمة للمستثمر على ضوء قانون الإستثمار 213
الفرع الثالث: الحوافز الجبائية والجمركية الممنوحة للمستثمر 219
الفرع الرابع: الأنظمة التحفيزية للاستثمارات التي تشكل الأولية لبرنامج الإستثمار الوطني 224
خلاصة الفصل: 228

الفصل الثاني: دور التخطيط في تنمية القطاع السياحي وتثمين موارده..... 229
المبحث الأول: المخططات الوطنية والمحلية كآلية لتثمين وحماية العقار السياحي 231
المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) 232
الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 233
الفرع الثاني: أسس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 235
الفرع الثالث: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 239
الفرع الرابع: حماية العقار السياحي في اطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 240
المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير كآلية تنظيم وحماية للعقار السياحي 242
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 243
الفرع الثاني: مخططات شغل الأراضي 250
المبحث الثاني: المخططات القطاعية كآلية لتنمية وحماية العقار السياحي 256
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) كآلية لتنمية وحماية العقار السياحي 257
الفرع الاول: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كآلية قانونية لحماية العقار السياحي 258
الفرع الثاني: أهداف ومراحل تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 259
المطلب الثاني: مخططات التهيئة السياحية الإقليم (PAT) 263
الفرع الأول: تعريف مخطط التهيئة السياحية 263
الفرع الثاني: كيفية إعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية 266
الفرع الثالث: محتوى مخطط التهيئة السياحية 268
الفرع الرابع: مرحلة الموافقة على مخطط التهيئة السياحية وتنفيذه 270
الفرع الخامس: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بالولايات 271
خلاصة الفصل: 272

خاتمة 274
قائمة المراجع 280
فهرس المحتويات 309