

النظام القانوني لتوفير العقار السياحي في الجزائر

The legal system for providing tourist real estate in Algeria

مسكر سهام<sup>1</sup>

جامعة لونيبي علي-البلدية 02، الجزائر، maskerdroit@gmail.com

تاريخ الإرسال: 02/03 / 2021 \* تاريخ القبول: 02/06 / 2022 \* تاريخ النشر: 2022/04/15

**ملخص:**

يتمتع العقار السياحي بمجموع من المميزات تجعله قابل لاستغلاله في مجال السياحة، ويندرج ضمن المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي والمناطق المحمية المحددة ضمن المخطط التهيئة السياحية، ونهدف من خلال هذه الدراسة لتحديد أنواعه والتعرف على طرق تكوينه والهيئات المكلفة بتسييره، بما يحقق المخططات التنموية، وفقا للمنهج الوصفي التحليلي. ومن أهم النتائج المتوصل إليها ضرورة تطهير المحفظة العقارية الموجهة للسياحة وتطويرها لتحقيق التنمية المستدامة واستقطاب السياح الوطنيين والأجانب.

**الكلمات المفتاحية:**

العقار السياحي؛ أنواع العقار السياحي؛ استغلال العقار السياحي؛ الهيئات المكلفة بإدارة العقار السياحي؛ الاستثمار السياحي.

**Abstract:**

Tourist real estate has many advantages which make it exploitable in tourism, and it falls within tourist areas, areas of tourism expansion protected areas within the tourism preparation plan. We aim through this study to determine its types and to identify the methods of its formation and the staff in charge of running it. In order to achieve development plans according to the curriculum descriptive analytical. One of the most important results is the necessity of cleansing the tourism real estate and develop it to achieve sustainable development and attract national and foreign tourist.

**Keywords:**

tourism real estate; types of tourism real estate; exploitation of tourist real estate; bodies in charge of managing tourism real estate; tourism investment.

<sup>1</sup> المؤلف المرسل: مسكر سهام

## مقدمة:

تعتبر الجزائر من بين الدول الشاسعة في المساحة، الغنية بالمقومات الطبيعية وبالموارد السياحية الموزعة على مختلف مناطقها المتنوعة والمتعددة، فهي لا تجد إشكالا في وفرة العقار الموجه للاستثمار في القطاع السياحي، ولكن تعاني من عدم ترقيته وتنميته بشكل مستدام، والتعدي على أجزاء منه من قبل الخواص، الأمر الذي لا يوفر مناخ أعمال مناسب لاستثماره، مما يعرقل الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية.

لهذا يسعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 03-03 المؤرخ في: 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لتوفير العقار السياحي، وتحديد مناطق التوسع وضبط أحكام تسييرها وتهيئتها وطرق استثمارها، ومحاولة ازالة الإشكالات التي تعترض حماية المناطق الساحلية والمناطق ذات القيمة الإيكولوجية، في سبيل تحقيق التنمية المستدامة للإقليم وجلب المستثمر الوطني والأجنبي، وتوفير وجهة سياحية للترفيه والتنزه وقضاء العطل والاجازات داخل الوطن، بهدف زيادة دخل الجزائر وتحسين صورة السياحة الجزائرية، وضمان استدامة عناصر البيئة التي يعتبر العقار السياحي خاضعا لها، خاصة في مجال صيانة التراث الثقافي للبلاد وحماية الطبيعة، ومن خلال هذه الأهداف تبرز أهمية البحث في النظام القانوني لتوفير العقار السياحي في الجزائر بين الواقع والمأمول، والتحديات التي تواجه سياسة الدولة للنهوض بهذا القطاع.

من هنا لنا أن نطرح الإشكالية التالية: هل المنظومة القانونية الموجهة لتوفير العقار السياحي تساعد على تحسن مناخ الاعمال للمستثمر بما يتماشى مع تطوير السياحة الجزائرية في إطار التنمية المستدامة؟ للإجابة على هذه الإشكالية نتطرق للمحاور التالية للإلمام بالجوانب القانونية للموضوع وفقا المنهج الوصفي التحليلي، حيث نتناول في المحور الأول مفهوم العقار السياحي ومكوناته، أما المحور الثاني نتطرق لطرق استغلال العقار السياحي، ثم في المحور الثالث نتعرف على الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي، وفي الخاتمة نحاول استخلاص أهم العوائق التي تقف في وجه تحرير العروض العقارية السياحية، والخروج باقتراحات تساهم في دفع عجلة التنمية خاصة مع انخفاض ميزانية الدولة بسبب الأزمة الاقتصادية.

### 1. مفهوم العقار السياحي:

يعتبر انشاء المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي والتي قد تمتد إلى الملك العمومي البحري (القانون رقم 02-11، 2011، صفحة المادة 05) قاعدة أساسية لتنمية القطاع السياحي وحمايته (القانون رقم 03-03، 2003)، ولهذا يتم اعداد مخطط التهيئة السياحية لتكوين الحافظة العقارية للعقار السياحي الموجه للاستثمار وترشيد استغلاله، ومن خلال هذا المحور سنتطرق أولا لتحديد مدلول العقار السياحي، وثانيا نحدد أنواع العقار السياحي.

#### 1.1. مدلول العقار السياحي:

العقار السياحي هو مركب لغويا من كلمتين العقار والسياحة، لهذا نقسم التعريف إلى تعريف كلا المصطلحين.

##### 1.1.1 تعريف العقار:

العقار لغة هو كل ملك ثابت له أصل وقرار، كالمنزل، أرض (البستاني، 1999، صفحة 489)، أما العقار قانونا: هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف (القانون رقم 75-58، 1975، صفحة المادة 683)، وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 474 من القانون المدني الجزائري، والعقار نوعان العقارات بطبيعتها وهي الأرض وما ينظم إليها من منجزات ثابتة تلتصق بالأرض، وعقارات بالتخصيص وهي المنقولات الموضوعة في العقار والمخصصة لخدمة هذا العقار، فمثلا نجد حافلات سياحية مخصصة لنقل السياح، السفن السياحية، الفنادق (علوي، 2009، الصفحات 118-119).

##### 2.1.1 تعريف السياحة:

السياحة لفظ ورد في القرآن الكريم: "سِيحُوا فِي الْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَاعْلَمُوا أَنَّكُمْ غَيْرُ مُعْجِزِي اللَّهِ وَأَنَّ اللَّهَ مُخْزِي الْكَافِرِينَ" (الكريم، صفحة الآية 02)، تعني لغة مصدر ساح يسبح طواف فالبلاد تنزها وتفرجا واستجماما، وكلمة السياحة في معناها الأول السفر والإقامة المؤقتة خارج مكان الموطن الأصلي، في الماضي

سافر الناس لأغراض مختلفة منها التعرف على الدول الأخرى عبر العالم، وتعلم ثقافات واللغات الأجنبية، أما السياحة بالمفهوم الحديث هي ظاهرة طبيعية من ظواهر العصر الحديث، والأساس منها الحصول على الاستجمام، وتغيير الجو والمحيط الذي يعيش فيه الإنسان والوعي الثقافي والعادات، والتعرف على تقاليد الغير من الدول الأخرى، للتمتع بجمال المشاهد الطبيعية ونشوة مناظرها، وهذا التعريف يعود للألماني "جوببير فولر" بتاريخ 1905 (إبراهيم، 2010، صفحة 23).

وعرفت المنظمة العالمية للسياحة على أنها " نشاط من الأنشطة التي تتعلق بخروج الفرد عن الوسط الذي يقيم فيه ولمدة لا تتجاوز سنة متواصلة، لغرض الترفيه والاستمتاع أو غيرها، على ألا تكون مرتبطة بممارسة نشاط بهدف الحصول على الدخل" (Barma, 2004, p. 03).

ويتمثل الأثر الاقتصادي للسياحة حسب المنظمة العالمية للسياحة في تحديد موقع وأهمية ودور السياحة في الاقتصاديات الوطنية، ومعرفة وتحديد العوامل المؤثرة في تنمية القطاع السياحي، مع إبراز العوامل الرئيسية المحفزة وكذا العوامل المعرقة لنمو القطاع السياحي في المستقبل، والتحليل بهدف التوصل لنتائج النشاط السياحي ومقارنتها بنتائج القطاعات الاقتصادية الأخرى.

### 3.1.1. تعريف المصطلحين معا:

من خلال ما سبق ممكن تعريف العقار السياحي على أنه : " مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية، سواء أكانت تابعة لأملاك وطنية للدولة أو تابعة للخواص، والتي تشكل جزء من مناطق التوسع والمواقع السياحية، بما فيها الآثار والمدن الأثرية المعترف لها بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية وتكون محل تصنيف وحماية خاصة لها طابع سياحي " (أحمد، 2010، صفحة 04)، فهو الوعاء للأراضي المصنفة بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي سواء كان منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أو منطقة محمية، والذي يجب أن يستجيب للشروط المحددة في مخطط التهيئة السياحية ويخضع لحماية قانونية خاصة، تتوافق مع أهداف القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، غير أنه يجب أن تكون تنمية وتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل وبحماية التراث الثقافي عند ما تحتوي هذه المناطق على تراث ثقافي مصنف.

ويخصص العقار السياحي لممارسة النشاط السياحي المتمثل في كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل، مع فرض تنميته بصفة مستدامة، التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة.

### 2.1. أنواع العقار السياحي:

يتنوع العقار السياحي تبعاً لخصائص هذا العقار ولمجال السياحة الممركزة على هذا العقار ولمكونات هذا العقار.

### 1.2.1 من حيث خصائص العقار السياحي:

ليعتبر العقار سياحي عليه أن يستقطب السياح من خلال المميزات التي يتمتع بها هذا العقار، فهناك خصائص طبيعية من صنع الخالق العظيم، تتمثل في المناظر الطبيعية الخلابة من الجبال والسهول والأنهار والبحار والبحيرات والرمال ونباتات والأحجار والمياه المعدنية، التي تستغل إضافة للشرب في حمامات استشفائية لما تحتويه من عناصر علاجية.

أيضا طبيعة مناخ الجزائر المتنوع الذي يعتبر عاملاً مهماً في التنمية وتنوع السياحة، بما يتوافق مع مناخ كل فصل، كما ساعدت طوبوغرافيا الأرض وتنوعها والعناصر الطبيعية التي تفتخر بها الجزائر، والتي خلقت نوع من التجانس والانسجام والتنوع الذي يبحث عنه السائح (كواش، 2007، الصفحات 53-54)، لاسيما هنالك الجوانب السياحية التي يكون مصدرها الإنسان، وتعبير عن حضارته وتاريخه وثقافته والفن المعماري الذي وصل إليه، كالمدينة القديمة التي تعود لحضارات تاريخية أو المدن الذكية والمطورة والأضرحة والأماكن الدينية والأثرية، وكل الأماكن التي من صنع الإنسان مخصصة لاستقبال السواح (كواش، 2007، صفحة 54)، لكن للأسف البعض منها معرض للإهمال وهناك بنايات أثرية مهددة بالهدم بسبب قدم البناية وعدم الترميم، بالرغم من أنها مناطق محمية قانونا وقد تكون مصنفة عالميا، كما تعرف بعض المواقع السياحية تعدي

وتوسع عمراني متسارع بما يخالف القانون في ظل نقص الرقابة المستمرة وتفعيل العقوبات المقررة قانونا في حق المخالفين.

### 2.2.1 من حيث مجال السياحة:

لا يمكن الإلمام بكل مجالات السياحة، لكن في الغالب تكون السياحة ثقافية عندما ترتبط بالنشاطات الثقافية مثل الحفلات المقامة في تيمقاد بباتنة وتراث العمراني والمباني الدينية والمعالم التاريخية، وهناك السياحة الصحراوية التي تكون في المحيط الصحراوي، والجزائر لها مساحة شاسعة من الأراضي الصحراوية وأغلبها مناطق صحراوية بامتياز وتحتوي على مناطق سياحية (القانون رقم 03-01، 2003، صفحة المادة 03 الفقرة 09)، والسياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر والتي تكون لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية أو مياه البحر، ويستفيد منها الزبائن من خلال الإقامة بمنشآت علاجية واستجمامية وترفيهية (القانون رقم 03-01، 2003، الصفحات المادة 03 الفقرات 06-07-08)، والسياحة الطبيعية من خلال استخدام الموارد الطبيعية والحضارية من خلال إدارة السياحة البيئية (الجليل، 2014، صفحة 217)، والسياحة الدينية لزيارة أثار ومعالم دينية والسياحة الريفية والمزارع والجبليّة، التي تتوفر المناظر الطبيعية والمناطق الغابية وزيارة الأماكن التاريخية والسياحة الترفيهية والاستجمامية (القانون رقم 03-01، 2003، الصفحات المادة 03 الفقرتين 10-11)، من خلال الإقامة بالمواقع السياحية وحضائر الترفيه والتسليّة لقضاء العطل والإجازات أو سياحة الأعمال والمؤتمرات التي تسمح بمناسبةها التعرف على مواقع سياحية في تلك المنطقة.

### 3.2.1 من حيث طبيعة العقار السياحي:

تختلف طبيعة العقار السياحي الموجودة داخل المواقع السياحية أو مناطق التوسع السياحي (القانون رقم 03-03، 2003، صفحة المادة 19) فقد يكون من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة الموجهة للاستثمار، أو ملكا للخواص عملا بنص المادة 20 من القانون رقم 03-03.

### 4.2.1 من حيث تكوين العقار السياحي:

يندرج العقار السياحي ضمن المواقع السياحية، التي يقصد بها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب، له أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية وجب تمييزها والحفاظ عليها من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان عملا بنص المادة 02 من القانون رقم 03-03 الذي جاء بنفس تعريف نص المادة 04 من المرسوم رقم 66-75 (المرسوم رقم 66-75، 1966، صفحة المادة 04)، وهي الأراضي الضرورية للتوسع والتجهيزات والهياكل المنجزة التي تعتبر كمناطق للتهيئة السياحية، وهي المناطق التي تنطلق منها مناطق التوسع السياحي.

وإما ضمن مناطق التوسع وهي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ويمكن استغلالها في نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية عملا بنص المادة 02 من القانون رقم 03-03، والمادة 03 من القانون رقم 03-01، ويتم تصنيف منطقة التوسع السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 (المرسوم التنفيذي رقم 88-232، 1988) حيث تتحول المواقع السياحية إلى مناطق التوسع السياحي.

مما يلاحظ على تعريف مصطلحي الموقع السياحي، منطقة التوسع السياحي أن المشرع وقع في التكرار لتعريفها، حيث تم ضبط تعريف لها بموجب المادة 03 من القانون رقم 03-01، ثم أعيد تعريفها مرة ثانية بموجب المادة 02 من القانون رقم 03-03 رغم صدور القانونين في يوم واحد هو 2003/02/17، وهذا من الناحية الشكلية تكرر لا داعي له.

أو ضمن منظمة محمية فهي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية (أحمد، 2010، صفحة 03)، وتشمل عشر حضائر وطنية وأربعة محميات طبيعية، وأربعة مراكز للصيد وثلاث مراكز لتربية المصيدات.

وتعتبر حزام أمني ضد كل ما من شأنه تقليل النشاط السياحي أو القيام بالتأثير السلبي على أفاق المشاريع السياحية وهي مناطق غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة (القانون رقم 03-03، 2003، صفحة المادة 02 الفقرة 03).

وينقسم وفقا للمادة 02 من القانون رقم 03-03 إلى العقار السياحي المبني الذي يتمثل في مجمل المرافق المتمثلة في الفنادق والمركبات السياحية ومخيمات الترفيه التابعة للدولة والجماعات المحلية والمسيرة من طرف الدولة مباشرة أو الممنوحة في إطار الامتياز. والعقار السياحي غير المبني القابل للبناء من الأراضي المحددة في مخطط التهيئة السياحية، وضم في ذلك أراضي التابعة للأملاك العمومية والخاصة للدولة وحتى تلك التابعة للخواص (شرطية، 2016-2017، صفحة 77).

وتتم تهيئة هذه المناطق عن طريق مخططات التهيئة السياحية، ويقصد بالتهيئة السياحية 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.

ويكتسي العقار السياحي طابع المنفعة العامة ومن هنا وجب حمايته، ورقمته المحفظة العقارية الموجهة للسياحة ومنع التعدي عليها، ويكون تنميتها واستغلالها متطابق مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي، عندما تحتوي على تراث ثقافي مصنف (القانون رقم 03-03، 2003، الصفحات المواد 03 - 05).

وتندرج طرق تهيئة العقار السياحي وتنميته ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بما لا يخالف مخطط التهيئة السياحية وقواعد التهيئة والتعمير، مع الحفاظ على الطابع السياحي للعقار والامتناع عن ممارسة نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي واحترام طرق استغلاله (القانون رقم 03-03، 2003، الصفحات المواد 08-10).

## 2. طرق استغلال العقار السياحي:

تختلف طرق استغلال العقار السياحي بحسب طبيعة العقار السياحي بين إذا كان تابعا لأملاك الدولة أو ملكا خاصا ولهذا نفصل في طرق الاستغلال تبعا لذلك.

### 1.2 طرق استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية:

تختلف طرق استغلال العقار السياحي تبعا لنوعه وتكوينه، فإن كان يندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة.

#### 1.1.2 العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية:

إن الإدارة تقوم بتحديد أملاكها الطبيعية والاصطناعية وفق إجراءات خاصة، فالأملاك الطبيعية تتمثل في الأملاك البحرية وشواطئ البحار والبحيرات وهي ملك للدولة (القانون رقم 90-30، 1990، صفحة المادة 15)، أما الأملاك العمومية الاصطناعية (القانون رقم 90-30، 1990، صفحة المادة 16) فتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور والحدائق العمومية والمنشآت الثقافية (زروقي، 2011، الصفحات 94-95). وعلى اعتبار أن الإدارة صاحبة السلطة العامة فإنها تلجأ إلى قرارات انفرادية تتصف بصيغتها الإلزامية لإدماج هذه الأملاك عن طريق تعيين الحدود للملك العمومي الطبيعي أو على أساس الاصطفاف والتصنيف إذا كان اصطناعيا كأصل عام، واستثناءً هو اخراج الأموال من الملك العمومي وفقا للشروط معينة، ويتكفل جهاز إداري مختص بتسييرها واستغلالها باستعمال جماعي أو خاص (شرطية، 2016-2017، صفحة 134).

وعليه يمكن أن يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة. وعند ما تكون هذه الأراضي ضمن الأملاك الخاصة الوطنية فإن اقتنائها يكون عن طريق البيع، خصوصا إذا كانت متواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي، وحتى تكون هذه الأراضي قابلة للبيع يجب أن تكون قد أدمجت ضمن مخطط التهيئة السياحية الذي تمت المصادقة عليه بناء على المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عملا بالمواد من 22 إلى 38 من القانون رقم 01-20.

وعادة ما تقوم مديريةية أملاك الدولة بنقل ملكية هذا العقار لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحة (أحمد، 2010، صفحة 05)، والإشكال أن الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية لا تندرج ضمن هذه الأخيرة إلا بعد اقتناء كل الأراضي المشكلة لمنطقة التوسع السياحي من قبل هذه الوكالة (المرسوم التنفيذي رقم 06-385، 2006).

### 2.1.2. العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة:

الأملاك الوطنية الخاصة لها وظيفة امتلاكية مالية، تتجسد فيما يقوم به المالك من تصرفات وما يرتب من حقوق من خلال التصرفات الناقلة للملكية، بإبرام عقود البيع والمبادلة العقارية والتصرفات غير الناقلة للملكية المتمثلة في التخصيصات العقارية لفائدة الإدارة العمومية مثل عقود الإيجار وعقود الامتياز (شرطية، 2016-2017، صفحة 135).

ويعتبر عقد الامتياز من أكثر العقود التي تمنح للمستفيد لتنفيذ مشروعه الاستثماري وتخص العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة، والأراضي غير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها والعقارات الواقعة في عقارات معمرة أو قابلة للتعمر وفقا لمخططات التهيئة والتعمير (المرسوم التنفيذي رقم 09-152، 2009، صفحة المادة 06).

وقد تكون كأراضي تم إلغاء تصنيفها وتخصص لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية، بناء على اتفاق ودي دون أن يقتضي الأمر ممارسة حق الشفعة، على خلاف عند بيع العقار السياحي من قبل الخواص، إضافة لاستثمارها بموجب عقد البيع وعقد الإيجار وعقود الفندقة وعقود التسيير، وتطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة المواد من 28 إلى 58 من القانون رقم 90-30، ويكرس عقد الامتياز في إطار الأمر رقم 08-04 (الأمر رقم 08-04، 2008)، وهو عقد تعده مديريةية أملاك الدولة تحت وصاية وزير المالية لتمكين المستفيد من استغلال العقار محل الامتياز في مشروعه الاستثماري، تحت قيد احترام دفتر الشروط المرفق بالعقد والأنظمة القانونية لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وغير قابلة للتحويل أو التنازل ويكون بالتراضي بقرار من الوالي بالتنسيق مع المديرين الولائيين المكلفين بدراسة ملفات المستثمرين ولتحديد الموقع السياحي، وفقا للإجراءات القانونية المحددة (الأمر رقم 15-01، 2015، صفحة المادة 48) وطبقا للتعليمات المحددة من مديريةية أملاك الدولة (التعليمات الوزارية المشتركة رقم 15-001، 2015، الصفحات 01-02)، مقابل دفع الإتاوة من قبل المستفيد (المذكرة رقم 07982، 2011).

لكن وفقا لأحكام المادة 48 من الامر رقم 15-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والذي عدل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 والتي أعادت اخضاع عملية منح الامتياز بالتراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لموافقة المسبقة لوزير المكلف بالسياحة بعدما كانت الموافقة تقتصر فقط على الوكالة الوطنية لتطوير السياحة (القانون رقم 11-16، 2012، صفحة المادة 32).

ويعتمد عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار السياحي بالنسبة للشواطئ أو الحمامات المعدنية، وفي كل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث يتم التصريح بقطع الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10- (المرسوم التنفيذي رقم 10-131، 2010)، المصنف لمناطق التوسع والمواقع السياحية وفق الملحق والمخططات الملحقة بالمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 03-03.

كما أن رخص الاستغلال هي أيضا من آليات استغلال العقار السياحي المرتبطة بأماكن التخيم عملا بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 (المرسوم التنفيذي رقم 85-14، 1985) يسلمه الوالي المختص إقليميا في شكل قرار إداري (المرسوم التنفيذي رقم 01-138، 2001، صفحة المادة 05)، ويجب أن يكون مطابق للمقتضيات المحددة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أو الترخيص لاستغلال المؤسسات الفندقية وفقا لمعايير التصنيف الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 00-130 (المرسوم التنفيذي رقم 00-130، 2000) والتصنيفات الأخرى والتي يسلمها المدير الولائي أو

مفتش الولائي المكلف بالسياحة بتفويض من وزير السياحة (المرسوم التنفيذي رقم 00-46، 2000، الصفحات المواد من 14-28).

## 2.2. العقار السياحي التابع للخواص:

قد يكون العقار السياحي ملكا خاص، وعادة الملكية العقارية الخاصة يكون لصاحبها حرية أكبر في استغلالها واستعمالها والتصرف فيها بما لا يخالف الأنظمة والقوانين، لكن الملكية العقارية السياحية التي تكتسي الطابع السياحي لوقوعها داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو المناطق المحمية تعرف نوع من الخصوصية، ولهذا تكون خاضعة لبعض الأحكام الخاصة، فالعقار السياحي قابل للبناء طبقا لمخطط التنمية السياحية ويمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة اقتناء هذا العقار إذا ادعت الضرورة (القانون رقم 03-03، 2003، صفحة المادة 22).

وفي الغالب يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل فنادق، قرى سياحية، مطاعم، مراكز الترفيه والملاهي، وحمامات منجزة في إطار الاستثمار الخاص.

وعلا بنص المادة 22 من القانون رقم 03-03 يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين وطبقا لقواعد ممارسة حق الشفعة، ويوكل للوكالة عملية الوساطة بين الخواص والمستثمر المستغل، وفي حالة عدم الاتفاق يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تحقيقا للمصلحة العامة وإن كان هذا قد يكون في نظر المالك المعني إجراء تعسفي.

ويعتبر حق الشفعة في العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص من وسائل اقتنائه، طبقا للمادة 21 من القانون رقم 03-03، وممكن ممارسة هذا الحق داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المحددة في مخطط التهيئة السياحية والمصنفة وكل العقارات والبناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 والموجودة داخل منطقة التوسع السياحي والتي تكون موضوع نقل ملكية بعوض أو بدون عوض (القانون رقم 03-03، 2003، صفحة المادة 21 الفقرة 03)، تتم ممارسة هذا الحق وفقا للإجراءات المحددة المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، وبالتصريح المسبق من طرف مالك العقار أو البناء المنجز، ليشرع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بحقها في ممارسة حق الشفعة في أجل 15 يوم وللوكالة أجل 3 أشهر تبدأ من تاريخ علمها للرد، وعلى الوكالة ابلاغ عن رغبتها في الاقتناء للوزير المكلف بالسياحة ليلتزم هذا الأخير بإعلام المالك بالاقتناء في أجل 15 يوم بعد انقضاء أجل 3 أشهر المحددة مسبقا، ويكون ذلك بمقابل يتفق عليه وفي حالة عدم الاتفاق يحدد القاضي المختص الثمن (المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، 2006، الصفحات المواد 05-09).

وقد تضطر لإجراء عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بموجب قرار إداري مشهر لتنتقل الملكية لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد اتباع إجراءات نزع الملكية طبقا لأحكام المادة 02 من القانون رقم 91-11 (القانون رقم 91-11، 1991، صفحة المادة 02)، غير أن مشكل العقار السياحي ما زال مطروحا بسبب بطء عملية نزع ملكية الأراضي لأصحابها الذين يرفضون هذه الإجراءات لأنها ليست للمنفعة العمومية، بل هي عملية تجارية بحتة يقوم بها مستثمر لحسابه الخاص، رغم أن المشرع اعتبر تحديد وتصنيف وحماية وتهيئة وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية لها طابع المنفعة العمومية، وهي تندمج في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ولتوفير العقار الاقتصادي بشكل أكبر وتسهيل عملية استثماره، قامت الدولة بإنشاء 22 منطقة توسع سياحي في مختلف ولايات الوطن بصفته يشكل جزء من العقار القابل للاستثمار إضافة لإعادة تأهيل 70 منطقة صناعية (أحمد، 2010، صفحة 15) تسيرها هيئات متخصصة لفصل فيها فيما يلي.

## 3. الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي

يتكفل بتسيير العقار السياحي بطرق عقلانية ومتابعة العقارات الموجة للاستثمار من قبل أجهزة إدارية مختصة تحت وصاية وزير السياحة وتقع على الدولة مسؤولية إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وانجاز المنشآت

القاعدية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كأصل عام وممكن أن تتم من قبل المستثمر في إطار اتفاقية مع الوكالة الوطنية لتطوير السياحة (القانون رقم 17-11، 2017، صفحة المادة 114).  
وعليه من المهم أن نتطرق لتحديد الأجهزة المركزية والأجهزة المحلية المكلفة بتسيير العقار السياحي فيما يلي:

### 1.3. وزارة السياحة والصناعات التقليدية:

تتمثل السلطة الوصية في شخص وزير السياحة الذي يسهر على حماية العقار السياحي وتسيير وزارة السياحة والصناعات التقليدية والتي نجدها في قمة الهيكل الإداري، ويكون تحت وصايتها كل من الديوان الوطني للسياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصولاً على مستوى المحلي المتمثلة في مديرية السياحة والصناعة التقليدية والجماعات المحلية والتي تعمل على تنفيذ سياسة الحكومة في القطاع السياحي.  
تأسست وزارة السياحة بموجب المرسوم رقم 63-474 المؤرخ في 20/12/1963، وفي سنة (المرسوم، 1963) 1992 تم توحيد قطاع السياحة وقطاع الصناعات التقليدية تحت ما يسمى وزارة السياحة والصناعات التقليدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 03/10/ (التنفيذي رقم 92-357، 1992) 1992.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-254 المؤرخ في 20/10/2010 الذي يحدد مهام وصلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية (المرسوم التنفيذي رقم 10-254، 2010) فإن الوزارة بمختلف مصالحها تسهر على اقتراح السياسة السياحية واعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة وضمان تنفيذها وادراجها في إطار مخططات التهيئة السياحية.

كما تعمل على ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية، ووضع آليات للاستفادة واستغلال العقار السياحي وتمتين المواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي والحفاظ على التراث الثقافي، واعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (القانون رقم 17-11، 2017، صفحة المادة 114) وضمان تأطير المشاريع الاستثمارية السياحية و تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في أفق 2025، والعمل على ترقية السياحة الوطنية والدولية (المرسوم التنفيذي رقم 10-254، 2010، صفحة المادة 03).

### 2.3. الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني:

تتشكل الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية تحت سلطة الوزارة في هذا القطاع من الأمين العام ورئيس الديوان ومديريات، أهم هذه الأخيرة **المديرية العامة للسياحة** التي تقترح استراتيجية التنمية المستدامة للسياحة وتنفيذها وتطبيق مخطط الجودة السياحية وتعزيز الرقابة على النشاطات السياحية، وبوضع أقطاب الامتياز السياحي وتوجيه وترقية الاستثمار والشراكة في القطاع السياحي بالتنسيق مع القطاعات المعنية (المرسوم التنفيذي رقم 10-254، 2010، صفحة المادة 02).

وهناك **مديرية مخطط جودة السياحة والضبط** التي تضم ثلاث مديريات، المديرية الفرعية لمخطط جودة السياحة والمديرية الفرعية للضبط والمراقبة والمديرية الفرعية للترقية السياحية، وهي تكلف بإعداد واقتراح الاستراتيجية المتعلقة بمخطط جودة السياحة والضبط ووضع آليات المحفزة والمطورة لتنفيذها وتنمية النشاطات السياحية وتشجيع الشراكة والتعاون مع القطاعات المعنية ومنح الرخص والاعتمادات المرتبطة بالنشاطات السياحية من أجل التنمية المستدامة للسياحة عملاً بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-255.

أما **مديرية التهيئة السياحية** تقوم بإعداد واقتراح الاستراتيجية المتعلقة بتطوير السياحة وتهيئتها واقتراح تدابير لاستغلال العقار السياحي المخصص للاستثمار وتنفيذ القواعد المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وهي الأخرى تضم ثلاث مديريات، المديرية الفرعية للتهيئة السياحية والمديرية الفرعية لأقطاب الامتياز السياحي والمديرية الفرعية للمحافظة على مناطق التوسع والمواقع السياحية (المرسوم التنفيذي رقم 10-254، 2010، صفحة المادة 02 الفقرة 06).



كما أنشأت مديرية تقييم ودعم المشاريع السياحية من أجل دعم مشاريع الاستثمار السياحي والتأكد من مطابقتها لمخططات التهيئة السياحية وتحديد معايير تموقع المشاريع السياحية في المناطق الواجب ترقيتها ومسك بطاقة وطنية وجهوية ومحلية للمشاريع ذات العلاقة مع السياحة، وتضم مديرتين المديرية الفرعية لتقييم المشاريع الاستثمارية والمديرية الفرعية لدعم المشاريع السياحية ومتابعتها (المرسوم التنفيذي رقم 10-254، 2010، صفحة المادة 02 الفقرة 10).

ولحماية الحمامات المعدنية أنشأت مديرية الحمامات المعدنية والنشاطات الحموية التي تقوم باقتراح التدابير والنشاطات الضرورية لحماية وحفظ المياه الحموية والمعدنية، واحصائها وتصنيفها، وترتيب المؤسسات القائمة باستغلالها وترقيتها على المستوى الوطني والدولي وتكلف بمنح الرخص المتعلقة بامتياز استغلال المياه الحموية وتضم مديرتين فرعيتين، المديرية الفرعية لتأمين استعمال المياه الحموية والمديرية الفرعية لتأطير نشاطات ومهن وحرف الحمامات المعدنية. (المرسوم التنفيذي رقم 10-254، 2010، صفحة المادة 02 الفقرة 13).

ولتعزيز وترقية قطاع السياحة تم إنشاء الديوان الوطني للسياحة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-497 (المرسوم الرئاسي رقم 02-479، 2002)، وذلك من خلال تحسين وتمثيل صورة السياحة الجزائرية وإعطاء مكانتها بما يحقق التنمية المستدامة، فهو يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية السياحية ويسهر على تطبيقه ويحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمائتها ورقابتها ويحدد المعايير التقنية والمعايير الخاصة بالتسيير الفندقي والسياحي وترقية السياحة. (القانون رقم 03-01، 2003، صفحة المادة 26).

وبموجب نفس المرسوم الرئاسي رقم 02-479 تم إنشاء المجلس الوطني للسياحة ليكلف بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة فهي مكلفة بتحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية والعقار السياحي بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها وتشجيع وترقية الجزائر السياحية خاصة في الخارج. (المرسوم الرئاسي رقم 02-479، 2002، صفحة المادة 02).

من أهم المؤسسات في قطاع السياحة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 01/03/1998 (المرسوم التنفيذي رقم 98-70، 1998، الصفحات المادتين 01-02)، وهي مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، تتكفل بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، حيث تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها وتقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية، ويمكن أن تتم أشغال التهيئة وتأمين المناطق والمواقع السياحية باتفاق بين الوكالة والمستثمر (القانون رقم 17-11، 2017، صفحة المادة 114)، كما تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية وتسهر على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها وتقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها (المرسوم التنفيذي رقم 98-70، 1998، صفحة المادة 04).

وتكون للوكالة حق الشفعة على كل عقار موضوع تصرف بعوض أو دون عوض وعلى كل العقارات أو البناءات المنجزة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وعلى كل عقار قابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي عملا المادة 21 من القانون رقم 03-03 والمواد 03 إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 (المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، 2006).

وتعتبر الوكالة عضو في لجنة الطعن التي تعمل على دراسة كل الاحتجاجات المرتبطة بالعقود الخاصة باستغلال المؤسسات الفندقية وتصنيفها واعتماد مسيرها (المرسوم التنفيذي رقم 19-158، 2019، الصفحات المادتين 31-32).

وبهدف جمع المعطيات السياحية ومعالجتها تم إنشاء بنك المعطيات السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14/03/2004 (المرسوم التنفيذي رقم 04-81، 2004)، والذي يبين القدرات

السياحية التي تزخر بها البلاد ويعمل على تنظيم السياحة والإطار القانوني لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر، وطاقات الاستقبال وأصناف الإيواء (المرسوم التنفيذي رقم 04-81، 2004، الصفحات المادتين 02-03).

وبموجب قانون المالية لسنة 2002 تم انشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي، لدعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع السياحي في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة (مشتي، 2010، صفحة 85).

كما تم انشاء لجنتين اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية التي تعمل على اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها بما فيها تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها (المرسوم التنفيذي رقم 94-39، 1994، صفحة المادة 03)، واللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار التي تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها وإبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لاختصاصها والحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار (المرسوم التنفيذي رقم 00-47، 2000، صفحة المادة 02).

### 2.3. الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

تلعب الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي دور هام بصفتها الأقرب للمناطق السياحية التابعة لها محليا، وأول القائمين هو الوالي المكلف بمنح امتياز استغلال واستعمال الشواطئ ومنح رخص استغلال الأماكن للتخييم (القانون رقم 03-02، 2003).

واللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة التي تكلف بالتعرف على الشواطئ والسماح بفتحها للسباحة أو منعها واقتراحها للوالي المختص إقليميا، فتحدد مساحات وأجزاء الشواطئ التي تكون موضوع الامتياز (المرسوم التنفيذي رقم 04-112، 2004، صفحة المادة 02).

واللجنة التقنية للمياه الحموية التي التفصل في طلبات الامتياز على المياه الحموية التي يعرضها عليها الوزير وإعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية واقتراح على الوزير التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية، كما تبدي رأيها بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية (المرسوم التنفيذي رقم 07-69، 2007، صفحة المادة 46).

كما تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية السياحة الولائية التي تبادر بإنشاء محيط ملائم لتنمية النشاطات السياحية المحلية والسهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال ترقية السياحة البيئية والسياحة الثقافية والتاريخية ودعم المتعاملين والهيئات والجمعيات المتدخلة في السياحة والحمامات المعدنية، وجمع المعلومات الإحصائية حول النشاطات السياحية وادماج هذه الأخيرة ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتوجيه الاستثمار السياحي ومتابعة تطابقه مع مقاييس التسيير وقواعد مطابقة النشاطات وضمان الرقابة المستمرة (المرسوم التنفيذي رقم 05-216، 2005، صفحة المادة 01).

وتساهم الشركات السياحية في تعمير المناطق السياحية وتنميتها وتسيير المنشآت السياحية وإدارة واستغلال المنشآت الفندقية والسياحية بهدف زيادة التدفق السياحي (حسين، 2002، صفحة 37)، وتعمل على التعريف بالوجهات السياحية الوكالة السياحة والأسفار المحلية التي تفتح فروعها عبر الوطن من أجل العمل على تنظيم رحلات سياحية في المناطق السياحية والمناطق الأثرية والتاريخية. (المرسوم التنفيذي رقم 00-48، 2000، الصفحات المادتين 02-03).

ويستعان بالدليل السياحي أو المرشد السياحي الذي يلعب دورا مهما في ترويج للمناطق والمواقع السياحية للسائح، بتعريفه بالمناطق الأثرية والتاريخية والمعارض والمتاحف مقابل أجر (المرسوم التنفيذي رقم 06-224، 2006، صفحة المادة 02).

نخلص في نهاية البحث أن أشكال العقار السياحي ليس في وفرته وتنوع الهيئات القائمة بتسييره، بل للحالة التي وصل إليها لعدم تفعيل النصوص القانونية ومخططات الدولة على أرض الواقع، لهذا لا تزال بعض

المواقع السياحية تعرف التهميش وسوء استغلال والمستثمر يواجه عراقيل تحول دون تنمية السياحة بالشكل الذي يجلب السائح الوطني والأجنبي.

### الخاتمة:

رغم مجهودات الدولة ومخططاتها التنموية والمنظومة القانونية التي تضبط العقار السياحي، إلا أنه لا يزال يشهد عدة إشكالات، بداية من توفيره وتحيين عملية جرده واستثماره، لعدم تطهير المحفظة العقارية الموجهة للسياحة وتفعيل الرقابة المستمرة للحد من حالات التعدي على هذا العقار والتعمير الفوضوي المتسارع، الذي تسبب في خلق ضغط شديد على الشريط الساحلي وتضخم المدن الساحلية الكبرى، واستنزاف المكتسبات الطبيعية.

كما تشهد بعض المناطق الأثرية المبنية السياحية تدهور بسبب عدم ترميمها مثل مدينة القصبه بالجزائر العاصمة وعديد من مناطق أثرية في مدينة وهران التي انهارت في الفترة الأخيرة لنقص الصيانة والمتابعة، بالرغم من كونها تدرج ضمن المناطق المحمية.

### وعليه توصلنا لنتائج التالية:

يستوجب على السلطات العمومية المختصة التصدي لهذا التوسع العمراني على حساب العقار الساحلي الذي أصبح يشكل تهديدا مباشرا لحماية المناطق الساحلية والمناطق التوسع السياحي والمناطق ذات القيمة الإيكولوجيا في سبيل تحقيق التنمية المستدامة للإقليم وتحرير العروض العقارية.

كما يعرف العقار السياحي انتهاكات للبيئة والموارد الطبيعية، والاستغلال غير العقلاني، الذي لا يتوافق مع أساسيات وضوابط التنمية المستدامة للساحل في الحماية النوعية والتثمين الرشيد للموارد الطبيعية.

ولا تزال إلى اليوم أغلب المواقع السياحية مهمشة، لم تعرف تطور، وتعاني من عدم الصيانة والاهتمام والتنمية الخدمة وغلاء الأسعار، بالرغم من مساعي الهيئات المختصة المكلفة بالتنسيق، الأمر الذي لا يجلب المستثمر الوطني والأجنبي، ويجعل السائح الوطني يبحث على السياحة الأجنبية رغم تنوع السياحة الوطنية.

لهذا على السلطات المختصة إجراء دراسة شاملة لتتأكد من الجدوى الاقتصادية للاستثمارات السياحية المقترحة وما تقدمه من تنمية مستدامة للقطاع السياحي، وما تحققه من أرباح تعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني خاصة في ظل جائحة كورونا وما خلفته من أزمة اقتصادية حادة في هذا القطاع بسبب غلق المواقع السياحية لدواعي صحية، وأمام غلق الحدود الدولية للجزائر فرصة لتحسين نوعية السياحة الداخلية وتطوير العرض السياحي، وإعطاء رؤية جديدة للمحترفين وتوفير مناخ مناسب للاستثمار السياحي الوطني.

### وعليه نقترح:

- تفعيل رقمه المحفظة العقارية الموجهة للاستثمار في مجال السياحة وتطهيرها.
- ضبط التوسع العمراني على حساب العقار السياحي والقضاء على البناء الفوضوي المشوه للمناطق السياحية، وحماية الموارد الطبيعية والسياحية، من خلال تفعيل الرقابة وتطبيق العقوبات في حالات التعدي على هذا العقار.
- تفعيل دور الجماعات المحلية أكثر خاصة البلديات، من خلال إنشاء لجان الأحياء، للمساهمة في حماية وتطوير التنمية السياحية وصيانة البنايات الأثرية المهددة بالهدم.
- إعطاء صلاحيات أوسع للهيئات الوطنية والمحلية في تسيير العقار السياحي، والتنسيق بينها في أداء مهامها تحت وصاية الوزارة ورقابتها.
- تحفيز الاستثمارات الوطنية والأجنبية لجلب رؤوس الأموال للاستثمار في القطاع السياحي وتطوير وسائل صرف العملة الأجنبية مثل باقي الدول العربية والأجنبية ورفع في الميزانية المالية المخصصة للقطاع السياحي ودعم الإمكانيات البشرية والمادية لتطوير القطاع.
- تطوير وصيانة المستمرة للمناطق السياحية وعصرنتها وتوفير وسائل النقل المريحة للمستثمر ودعم الصناعة التقليدية في هذه المناطق.

- العمل على تحسين وتطوير الخدمات السياحية واخضاعها للمعايير الدولية وبأسعار تنافسية من أجل استقطاب السواح الوطنيين والأجانب وحسن استغلال العقار السياحي.
- إعطاء الأولوية للمشاريع الاستثمارية المربحة والتي تعمل على عصرنة وتنمية قطاع السياحة بصفة مستدامة.
- فرض رقابة على نشاطات الشركاء الأساسيين المساهمين في حماية العقار السياحي وعدم الاكتفاء بجزء سحب الرخصة وفسخ عقد الامتياز في حالة الاخلال بدفتر الشروط وفرض جزاءات مالية رادعة.
- الترويج للسياحة الجزائرية داخل وخارج الوطن بمختلف وسائل الاعلام خاصة الالكترونية.
- نشر الوعي السياحي والتحسيس بضرورة الحفاظ على العقار السياحي.

### قائمة المراجع:

#### أولا- النصوص القانونية:

- القانون رقم 58-75. المؤرخ في: (المؤرخ في 26 09, 1975). المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- القانون رقم 90-30. المؤرخ في: (01 12, 1990). المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 91-11. المؤرخ في: (27 04, 1991). المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية . الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 08/05/1991.
- المرسوم الرئاسي رقم 02-479. المؤرخ في: (31 12, 2002). المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله . الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 31/12/2002.
- القانون رقم 03-01. المؤرخ في: (17 02, 2003). المتضمن التنمية المستدامة للسياحة. الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003
- القانون رقم 03-02. المؤرخ في: (17 02, 2003). المحدد لقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين لشواطئ. الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم 03-03. المؤرخ في: (17 02, 2003). المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003
- الأمر رقم 08-04. المؤرخ في: (01 09, 2008). المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية . الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.
- القانون رقم 11-02. المؤرخ في : (17 02, 2011). المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011.
- القانون رقم 11-16. المؤرخ في : (28 12, 2012). المتضمن قانون المالية لسنة 2012. الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 29/12/2011.

- الأمر رقم 01-15.المؤرخ في : (2015, 07 23). المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015. الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.
- الأمر رقم 11-17 المؤرخ في : (2017/12/27). المتضمن قانون المالية لسنة 2018. الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 2017/12/27.
- المرسوم رقم 66-75. المؤرخ في : (04 04, 1966). المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية. الجريدة الرسمية العدد 28 الصادر بتاريخ 1966/04/08.
- المرسوم رقم 63-474 . المؤرخ في : (20 12, 1963). المتضمن وزارة السياحة, الملغى. الجريدة الرسمية العدد 97 المؤرخة في 1963/12/27.
- المرسوم التنفيذي رقم 85-14. المؤرخ في : (26 01, 1985) . المحدد أماكن التخميم واستغلالها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-138. الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 1985/01/27.
- المرسوم التنفيذي رقم 88-232. المؤرخ في : (05 11, 1988). المتضمن اعلان عن مناطق التوسع السياحي. الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 1988/12/14.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-357. المؤرخ في : (03 10, 1992). المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية . الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 1992/10/04.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-39. المؤرخ في : (25 01, 1994). المتضمن انشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية . الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 1994/01/26.
- المرسوم التنفيذي رقم 98-70. المؤرخ في : (01 03, 1998). المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي . الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 1998/03/01
- المرسوم التنفيذي رقم 00-130. المؤرخ في: (11 06, 2000). المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى الرتب وشروط ذلك . الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 2000/06/18.
- المرسوم التنفيذي رقم 00-46. المؤرخ في: (01 03, 2000). الذي يعرف في المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-227 المؤرخ في 2009/06/29 . الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 2000/03/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 00-47. المؤرخ في : (01 03, 2000). المحدد لتنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248 المؤرخ في 2010/10/14 . الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 2000/03/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 00-48. المؤرخ في : (01 03, 2000). المحدد لشروط وكيفيات انشاء فروع لوكالات السياحة والأسفار . الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 2000/03/05
- المرسوم التنفيذي رقم 01-138. المؤرخ في : (26 05, 2001). الذي يحدد شروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها . الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 2001/05/27.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-81. المؤرخ في: (14 03, 2004). الذي يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة . الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 2004/03/14.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-112. المؤرخ في : (13 04, 2004). المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمه وكيفيات سيرها . الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 2004/04/18.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-216. المؤرخ في: (11 06 2005). المتضمن انشاء مديرية السياحة بالولاية. الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 2005/06/12.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-224. المؤرخ في : (21 06 2006). المحدد لشروط ممارسة نشاط دليل في السياحة وكيفيات ذلك . الجريدة الرسمية العدد 42 المؤرخة في 2006/06/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-385. المؤرخ في : (28 10 2006). المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. الجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 2006/11/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-69. المؤرخ في : (19 02 2007). المحدد لشروط و كيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية. الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 2007/02/21.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152. المؤرخ في : (02 05 2009). المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-131. المؤرخ في : (29 04 2010). المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها. الجريدة الرسمية العدد 30. 2010/05/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-254. المؤرخ في : (20 10 2010). الذي يحدد مهام و صلاحيات وزير السياحة و الصناعة التقليدية،. الجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخ في 2010/10/26.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-158. المؤرخ في : (30 04 2019). الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها . الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 2019/05/19.
- المذكرة رقم 07982. المؤرخ في : (18 08 2011). المتعلقة بكيفية حساب الإتاوة السنوية للمستفيدين من عقد الامتياز. الصادرة عن مديرية تميم الأمالك التابعة للدولة.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 15-001. المؤرخ في: (06 08 2015). المحددة لكيفية تطبيق الاحكام المتعلقة بمنح عقد الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة إلى انجاز مشاريع استثمارية بارزة الإجراءات المتبعة في دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثم. وزارة المالية، مديرية أمالك الدولة.

#### ثانيا- الكتب:

- البستاني، أفرام. (1999). *منجد الطلاب، لبنان: الطبعة السادسة والأربعون، دار المشرق.*
- بضاضو، إبراهيم. (2010). *السياحة البيئية و أسس استدامتها، الاردن: دار الورق و النشر عمان.*
- حسين، علي. (2002). *الأجهزة والمنظمات السياحية ، مصر: دار الجامعة الجديدة الإسكندرية*
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي. (2011). *المنازعات العقارية، الجزائر: الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر.*
- علوي، عمار. (2009). *الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، الجزائر: الطبعة الخامسة دار هومة.*
- كواش، خالد. (2007). *السياحة مفهومها وأركانها وأنواعها الجزائر ، الجزائر: الطبعة الأولى دار التنوير*
- Barma, Louis Barma. (2004). *marketing du tourisme et de l'hôtellerie . Paris: 3 -ème édition ;édition d'organisation.*

#### ثالثا- القران الكريم:

-القرآن الكريم, (s.d). سورة التوبة. الآية 02 القرآن الكريم.

#### رابعا -الملتقيات:

-بوراوي أحمد.(2010). تسيير العقار السياحي ودوره في تطوير الاستثمار. الملتقى الوطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار في الجزائر. قسنطينة الجزائر: كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الاخوة منتوري قسنطينة. يومي: 17 و18، 11، 2010.

#### خامسا- الرسائل الجامعية

-بن شريطية, سناء. (2016-2017). الأنظمة العقارية في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه،كلية الحقوق والعلوم الإدارية،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة  
-مشتي, أمال. (2010). العقار كآلية محفزة للاستثمار. رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة.  
-هويدي عبد الجليل. (2014). العلاقة التفاعلية بين السياحة البيئية والتنمية المستدامة. رسالة الماجستير جامعة الوادي .