جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

الإطار القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون إداري

من اعداد الطالبتين:

– حليمة دين

– يمينة بلعراقب

تحت اشراف الأستاذ:

– د. سعيد فروحات

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
د. سيد عمر محمد	جامعة غرداية	رئيسا
د. فروحات سعيد	جامعة غرداية	مشرفا
د. مجذوب أمينة	جامعة غرداية	ممتحنا

السنة الجامعية:

2019م / 2020م – 1440هـ / 144

بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

بدأنا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم و عانينا الكثير من الصعوبات و ها نحن اليوم

و الحمد لله نطوي سهر الليالي و تعب الأيام وخلاصة مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع

إلى منارة العلم و الإمام المصطفي إلى الأمي الذي علم المتعلمين

إلى سيد الخلق إلى رسولنا الكريم سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء

إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة.

إلى من سعى و شقي لأنعم بالراحة و الهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في

طريق النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة و صبر إلى والدي العزيز

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكراهم فؤادي إلى أختي وأخواني

إلى من سرنا سوياً ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح و الإبداع

إلى من تكاتفنا يداً بيد إلى أصدقائي و زملائي

أمينة بلعراقب

الإهداء

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، و لا يطيب النهار إلا بطاعتك،

و لا تطيب اللحظات إلا بذكرك، و لا تطيب الآخرة إلا بعفوك،

و لا تطيب الجنة إلا برؤيتك، فلك الحمد سبحانك.

إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها و كانت كالشمعة تضيء لي حياتي و كانت دعواتها تشق لي طريقي

إلى من حبها يملأ قلبي و هي سبب سعادتي و سر وجودي

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء، إلى من حاكت سعادتي بخيوط من ذهب :

"أمي الحبيبة"

إلى من علمني أن الحياة أخذ و عطاء و غرس في روح الأخلاق و دفعني إلى النجاح :

"أبي الغالي"

إلى من قاسمني حب الوالدين شموع حياتي و مؤنسات أيامي إخواني و أخواتي

إلى أقاربي الأعزاء و إلى كل الأساتذة و الأفاضل

إلى من شاركوني أفراحي إلى من قاسمني عناء هذا البحث و إلى زملائي و زميلاتي في المشوار الدراسي

حليمة دين

شكر و عرفان

الحمد لله و الشكر لله سبحانه وتعالى على جميع نعمه و فضله الذي وفقنا و جمع شملنا و سدد خطانا لإتمام هذا العمل المتواضع

نتقدم بأسمى عبارات التقدير و العرفان و أزكى معاني الشكر و الإمتنان إلى الأستاذ المشرف: **د. سعيد فروحات** الذي تكرم بإشرافنا و أشعل شمعة في دروب عملنا و على صبره معنا في تقديم النصح و التوجيهات و الآراء النيرة طوال فترة الدراسة

و نخص بجزيل الشكر و العرفان إلى كل الأساتذة الأفاضل و كل من وقف على المنابر و أعطى من حصيلة فكره لينير دربنا خير فلهم منا كل التقدير والاحترام

و إلى كل الذين رافقونا في مشوارنا الدراسي و أحسنوا إلينا بعلمهم و كانت منالا لآمالنا و طموحاتنا و سر بلوغنا لما نحن عليه، كما لا يفوتنا أن ننوه بالذين كان لهم الفضل في إتمام مذكرتنا من موظفي

و في الأخير نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لنا يد المساعدة في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد راجين من المولى عز و جل بأن نبلغ خاتمة جهدنا من الهدف المقصود

و صلى الله و سلم على سيدنا محمد و على آله و صحابته أجمعين و الحمد لله رب العالمين

مقدمة

تعيش الدول النفطية مشكلة نضوب باطن الأرض مع مرور الزمن مما يستوجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للمواجهة و التماشي مع التغيرات الاقتصادية العالمية الناجمة عن ذلك ، حيث أن كل دول العالم النفطية منها وغيرها تدرس وضعها بعد نفاذ مواردها النفطية والغازية إلا أن الدول المتقدمة بدأت ومنذ زمن طويل في محاولة إيجاد موارد وقود أخرى غير الغاز والنفط مما يعني تحولا اقتصاديا واستراتيجيا عالميا ، فعلى غرار التقديرات الرسمية التي أعطت بعض التفاؤل لمستقبل الجزائر على المدى القصير في حدود الثلاث إلى الخمس سنوات المتزامنة مع ارتفاع أسعار النفط منذ 2010 و انطلاقا من مجموعة المبررات التي تستند على المؤشرات الاقتصادية الكلية تتعلق بتراجع الديون الخارجية إلى أقل ما يمكن بالإضافة إلى احتياطي الصرف فضلا عن القيمة الهائلة المخزنة في صندوق ضبط الموارد ولكن هذه التطمينات حول الصحة المالية للجزائر في المدى القصير تستند أساسا إلى مداخيل المحروقات التي تغطي 98 %من مجموع صادرات الجزائر وهو ما يجعل الاقتصاد الجزائري في انكشاف على التغيرات العالمية التي تشهد تقلبات مالية شديدة التعقيد قد تصحب معها أزمات أخرى لا يمكن التنبؤ بها حاليا ومن بينها تكرار سيناريو الأزمة الاقتصادية لعام 1986،و تكرر السيناريو في السنوات التالية حيث شهدت أسعار النفط تراجعا حادا خلالا لفترة الأخيرة. مما أضعف الموقف المالي والخارجي للبلاد في ظل انهيار أسعار النفط، مما يدعو إلى ضرورة دراسة البدائل الاستراتيجية لاقتصاد بديل للبترول.

وبالتفكير في البدائل الاستراتيجية لتكون مهدا لاستثمار لتعوض الإيرادات النفطية ولعل أبرزها تمتع الجزائر بثروات سياحية إذ توفر لها الاستخدام الأمثل ستعود بإيرادات كبيرة تنعكس على جميع جوانب الاقتصاد الجزائري.

كما تعتبر السياحة من الأنشطة الاقتصادية الرائجة في العصر الحديث في ظل تحول عالمي للنظام الاقتصادي أثر التطور التكنولوجي الذي خطه العالم مع الألفية الثالثة نظرا لما تشهده الحضارة الإنسانية من تحول اجتماعي واقتصادي انعكست على حياة الإنسان وسلوكياته واحتياجاته ورغباته ، وقد شعر الإنسان بعد التحول التكنولوجي الكبير الذي يعيشه من جراء ممارسته للوظائف المختلفة

، وذلك من خلال ما يؤديه من مهن ، إلى الرغبة في الترفيه والنقاهة من جراء الضغوطات التي يتحملها ضمن وسطه المهني والاجتماعي الضاغط المتوالي لتعقيد الحياة الاجتماعية البشرية الراضخة تحت عجلة التطور التقني والاختراعات التكنولوجية المتتالية.

لذا شرعت الجزائر في عملية إحصاء لثرواتها السياحية منذ استقلالها ،بغية استغلالها وجعلها تساهم إلى جانب القطاعات الأخرى في عملية التنمية وذلك بإصدار المرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 1964/06/23 يتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة ، إلى أن تم إصدار الميثاق السياحي أو ما يعرف بالقانون الأساسي للعقار السياحي سنة1966،الذي بموجبه تم تحديد الأهداف و الوسائل الضرورية للتنمية السياحية، وتزامن ذلك مع التحضير لأول مخطط تنموي الذي شرع في تنفيذه بداية من سنة 1967 التي شهدت صدور الأمر رقم 67/281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية، حيث ظهرت السياحة ضمن بيانات الاستثمار في إطار مختلف المخططات التي شهدتها عملية التنمية في الجزائر ومن أهم محطاتها قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 إلا أنه ظل شبه مجهول الهوية عند المشرع الجزائري فكان على هذا الأخير الإسراع في إعادة النظر في النظام القانوني للعقار السياحي وتم ذلك بإصدار القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ والقانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية كل هذه النصوص وغيرها تم وضعها بغية بعث الحياة للعقار السياحي في الجزائر كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح السياحة الجزائرية الداخلية والخارجية كما يشكل أحد الفضاءات السياحية النشيطة على طول أيام السنة، معتمدة في ذلك على جملة من الموارد السياحية و المتمثلة أساسا في المعطيات الجغرافية كالمناظر الطبيعية، الجبال، الأنهار، الشواطئ الغابات والصحاري بالإضافة إلى الموارد والآثار التاريخية المعمارية الدينية والصناعات التقليدية، الفلكلور

"الفنون الشعبية المختلفة "و تعتبر هذه الموارد أساسا لنشاط السياحي ، ضف إلى ذلك تبني الجزائر استراتيجية تطوير السياحة الجزائرية خلالا لفترة (2000-2025) من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية) (SDAT2025) .

وانطلاقًا منه لهذا أصبح الاستثمار السياحي بجميع مكوناته فتاحًا لتطور الجزائر وهنا يقع عبأ التعريف به وتحديد آلياته وحمايته على المشرع الجزائري خاصة وأن مجتمعنا مازال غير متفتح على قيمة الاستثمار السياحي الذي يشكل ثروة وطنية فعالة في عملية التنمية المستدامة لأن حماية العقار السياحي تضمن استدامة عناصر البيئة التي يعتبر العقار السياحي حاضنا لها إلى جانب صيانة التراث الثقافي والطبيعي للبلاد، وهذا ما بدأت سياسة الدولة الجزائرية تتفطن له وتوليه الأهمية اللازمة به.

أهمية الدراسة:

وتكمن أهمية الدراسة في تزايد الاهتمام العالمي والعربي والوطني بالتنمية السياحية والتخطيط السياحي بكافة مستوياته وأشكاله .

كما تكمن أهميته أيضا إلى كشف النصوص القانونية المنظمة للاستثمار السياحي من العقار والاستثمار السياحي وتحليلها. ومعرفة مختلف أشكال العقار السياحي وموارده وتبيين مدى نجاعة النصوص القانونية المعالجة للعقار السياحي وتفعيل مناخ الاستثمار والتنمية المستدامة في مجال الاستثمار السياحي.

أهداف الدراسة:

إن ما تملكه الجزائر من موارد سياحية هائلة والتي تتنوع من منطقة لأخرى بحسب اختلاف المناطق الجغرافية للوطن، إلا أنها لم تستغل على الوجه المطلوب، وذلك مرده إلى إهمال حقيقة هذا المورد، وكذلك تبيين النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للاستثمار السياحي ومدى انعكاسها على مناخ الاستثمار في الجزائر.

وكدا تحليل الوضع السياحي للجزائر من خلال إبراز نقاط القوة و الضعف.

أسباب اختيار الموضوع:

وتعود أسباب أو دوافع اختيار موضوع البحث إلى أسباب شخصية و موضوعية تتلخص فيما يلي:

أسباب شخصية:

تتمثل في اعتبار ذاتي من ميولات شخصية لدراسة الاستثمار السياحي و الإطلاع على المكاسب السياحية والعقبات التي تصده الترقية الاستثمار السياحي في الجزائر التي تزخر بمواهب تجعل من الجزائر قطبا سياحيا على اعتباره حديث الساعة و جدير بالدراسة الرغبة في توجيه رسالة إلى القائم ينفي هذا المجال على المستوى المحلي) مجال عملنا)

أسباب موضوعية:

لأنه موضوع جديد على المستوى العالمي ارتأينا البحث فيه.

قلة و نقص الدراسات التي تعالج مثل هذا الموضوع خاصة في الدول النامية، و دولة نامية مثلا لجزائر لها مؤهلات سياحية كبيرة تحتاج إلى مثل هذا النوع من الدراسات.

لأنالتنميةالسياحيةالمستدامةأصبحتحتميةفيكثيرمنالدولالغربيةوالعربيةعلىحدسواء.

الدراسات السابقة:

أما بخصوص الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الإطار القانوني للاستثمار السياحي لم يحظى باهتمام الباحثين رغم أهميته، إلا أننا وجدنا دراسات لم تتناول الموضوع بالتحديد وجل الدراسات كانت في مجال العلوم الاقتصادية .

إشكالية الدراسة:

و بهدف الإحاطة بموضوع البحث تم صياغة الإشكالية التالية:

كي فنظم المشرع الجزائري الاستثمار السياحي؟ و ماهي طرق وآليات ضبط وحماية هذا العقار؟ وما مدى نجاعة هذا التنظيم في إنجاح الاستثمار السياحي؟

منهج الدراسة:

لقد اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع، وهذا لتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار السياحي من الشريعة العامة و النصوص القانونية المنظمة للاستثمار السياحي.

صعوبة الدراسة:

تكمن صعوبات الدراسة لإنجاز هذا البحث في تفشي وباء كورونا وفرض إجراءات الحجر الصحي التي حالة دون التنقل لجمع معلومات أكثر كإحضار تقارير ودراسات من وزارة السياحة للإلمام بالموضوع الذي يستلزم الوقوف على الواقع السياحي منذ الاستقلال إلى يومنا هذا و استخراج جميع الأحكام المتعلقة به و فهمها، بالإضافة إلى غياب المصادر و المراجع في المكتبات و الأماكن المعدة للبحث.

تقسيمات الدراسة:

وللخوض في الإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا تناول الدراسة في فصلين كالآتي:

***الفصل الأول:**

بعنوان الإطار المفاهيمي للعقار السياحي و الاستثمار السياحي و بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين

المبحث الأول بعنوان مفهوم العقار السياحي، والمبحث الثاني بعنوان مفهوم الاستثمار السياحي..

***الفصل الثاني:**

بعنوان الإطار القانوني للاستثمار السياحي و بدوره كذلك تم تقسمه إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان الأحكام المتعلقة بتنظيم الاستثمار السياحي في الجزائر أما المبحث الثاني فتطرقنا لدراسة الاستثمار السياحي في الجزائر بين الواقع و التحديات التي تواجهه.

الفصل الأول :

الاستثمار السياحي

تمهيد

لقد أصبح موضوع الاستثمار السياحي من الموضوعات التي تحتل مكانة هامة و أساسية في أولويات الدراسات الاقتصادية و المالية و الإدارية و غيرها من التخصصات التي تهتم بالتطورات الهيكلية التي شهدتها المجتمعات المتقدمة ، هذه التطورات كان لها أثر بارز في تطوير قطاع الاستثمار السياحي بمجالاته المختلفة من خلال التحسين من كفاءة هذه الاستثمارات بقصد تعظيم العوائد المحققة بإتباع طرق تضمن زيادة الإذخار لدى المواطنين و من ثم توجيه المدخرات نحو مجالات الاستثمارات المختلفة و اختيار الأدوات التي تساهم في خلق قيمة مضافة حقيقية للاقتصاد الوطني .

و في هذا الفصل سنحاول تسليط الضوء على الاستثمار السياحي و قبل ذلك يجب أن نعرج على العقار السياحي ليتسنى لنا الخوض في الاستثمار حيث سنتطرق إلى الإطار المفاهيمي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للعقار مما يدل على أهمية هذه الثروة بالنسبة للاقتصاد الوطني و يعد من أهم موارده التي لابد أن تنظم بشكل قانوني بل من أجل المحافظة على استدامة مقومات الاستثمار فيها إذ قام المشرع الجزائري بسن قوانين و تنظيمات لذلك، و سنتطرق في هذا المبحث لتعريف العقار السياحي و خصائصه و مما يشكل العقار السياحي

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي

لم يعرف العقار السياحي تعريفا محددا , فبالنظر إلى تركيبة العبارة المكونة له نلحظ وجود مصطلحين اثنين ، الأول مصطلح العقار و المقصود به ما جاء في نص المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانوني المدني المعدل والمتمم حيث نصت "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف".

أما المصطلح السياحي المشتق من السياحة و التي عرفها هونزيكير (Hunziker) السويسري رئيس الجمعية السويسرية ثم رئيس الجمعية الدولية لخبراء السياحة العالميين في بحث نشره بألمانيا عام 1959 والذي استقر معظم الباحثين في علم السياحة على تعريف علمي شمل سمات السياحة الرئيسية و القواعد التي تقوم عليها السياحة حيث جاء في نص تعريفه" :بأنها مجموعة العلاقات و الظواهر التي تنتج و تتركب على السعر و على إقامة مؤقتة لشخص ما في مكان ما , طالما أن هذه الإقامة مؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة ، و طالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يعود بربح ما على هذا الشخص".[1]

[1] د. عبد النبي مصطفى. ط د. تقار مختار، طرق اكتساب العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، العدد 02 سنة 2019، ص 223.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يعرف العقار السياحي وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة له ففي ظل المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04[1]، المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وبالضبط المادة 13 منه ، نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق و الأماكن السياحية و بقي الأمر على حاله حتى بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 السالف ذكره بموجب القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية حيث، أنه وبموجب المادة 20 منه نجد المشروع الجزائري اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية حيث أنه و بموجب المادة 20 منه نجد المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيلته و جاء نصها كما يلي:

" يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية و الخاصة و تلك التابعة للخواص[2] "

وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية لوضع تعريف شامل لمجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي و نجد من عرفه على أنه:

و أمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي ، برزت بعض المحاولات الفقهية لوضع تعريف شامل لمجموع النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة للعقار السياحي. و نجد من عرفه على أنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و المحددة في

[1] الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 28 المؤرخة في 1966/04/08، ص 326 الملغى.

[2] قانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي.

مخطط التهيئة السياحية و التي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة ".[1]

كما عرف أيضا على أنه "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق و المركبات السياحية

و الحمامات الاستشفائية و القرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار أو الوعاء العقاري المحدد

و المصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي".[2]

كما رأى البعض الآخر أن العقار السياحي عبارة عن: "مجموعة الأراضي و المباني المخصصة للأنشطة السياحية و التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار و المدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية و الثقافية[3]".

و من خلال ما سبق و بالنظر للتعريفات القانونية و الفقهية فيمكن أن نقول أن العقار السياحي، هو الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني وفق الشروط المنصوص عليها في مخططات التهيئة السياحية الخاصة به.

و قد عرف القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي

و المواقع السياحية في نص المادة 20 منه تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، دون ذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية وهي تعتبر أيضا من مكونات

[1] فضيلة عيدين. النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة سنة 2010-2011، ص 96.

[2] آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة سنة 2010-2011، ص 86.

[3] سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 ،2015 2016 ، ص 13.

العقار السياحي.[1] وفيما يلي سنتطرق إلى ما جاء في نص المادة أعلاه باعتباره موضوع الاستثمار السياحي.

1- **مناطق التوسع السياحي**: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

2- **الموقع السياحي**: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

3- **منطقة محمية**: جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية و الأثرية أو الثقافية، وقد يكون بعضها معرضاً للتدهور، تخصص هذه المنطقة لحماية الأحياء التي تقطنها بحيث تكون هذه الحماية هي المنظم للعلاقة بين النشاطات البشرية والمواقع الحيوية وخاصة السكان القاطنين في المحمية أو حولها، والذين سبق لهم الاستفادة من مواردها الطبيعية المتعددة. [2]

المطلب الثاني: خصائص العقار السياحي

باستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي و المشار إليها آنفا لاسيما المادة 03/03 من القانون 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي يمكن استخلاص خصائص العقار السياحي، أبرزها أن العقار السياحي يمتاز بطابع المنفعة العامة و دليل على ذلك أنها تضع

[1] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 03/03، مرجع سابق، ص 16.

[2] المادة رقم 02 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19، ص 15.

استراتيجيات تمكن المواطنين من الاستفادة منه من جهة و عائداته على الاقتصاد و الوطن من جهة أخرى.[1]

كما أن الجزائر تزخر بتنوع هائل في الموارد السياحية و تعتبر غنية بثرواتها السياحية و لكي نحدد منطقة على أنها منطقة سياحية يجب أن تتوفر على مؤهلات تجعلها قطبا سياحيا كما ورد في نص المادة المذكورة أعلاه، و منها نستخلص أهم خصائص العقار السياحي:

الفرع الأول: خصائص طبيعية: حيث تتوفر الجزائر على إمكانيات طبيعية.

- **الموقع:** تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية و تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير يحدها شمالا البحر الأبيض المتوسط و شرقا تونس و ليبيا و من الغرب المغرب و موريتانيا و من الجنوب مالي و النيجر.

كما تمتد أرض الجزائر في أقصى اتساع لها على مسافة تزيد عن 1900 كلم من الشمال إلى الجنوب، من الشرق إلى الغرب 1800 كلم، وهي تتربع على مساحة قدرها 2.381.741 كلم^2.

- **المناخ:** بالنظر إلى مساحة الجزائر و تضاريسها نلاحظ أن الجزائر تتميز بتنوع مناخها إذ يتكون من ثلاث أنواع:
- **مناخ متوسطي:** ممتد على الشريط الساحلي من الشرق إلى الغرب ودرجة حرارته متوسطة عموما في هده المناطق من شهر أكتوبر إلى أفريل وتقارب 18 درجة أما من شهر جويلية وأوت تصل 30 درجة ويكون الجو حارا ورطبا.
- **مناخ شبه قاري:** في مناطق الهضاب العليا يتميز بموسم طويل بارد ورطب في الفترة من أكتوبر إلى ماي تصل حرارته إلى أقل من 05 درجات في بعض المناطق أما باقي أشهر السنة فيتميز بحرارة جافة تصل إلى أكثر من 30 درجة.

[1] القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 سابق ذكره

[2] يمينة مفاتيح، محمد حمزة بن قرينة، واقع السياحة في الجزائر للفترة بين (1990-2014)، مجلة الدراسات الاقتصادية الكمية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 166.

- **مناخ صحراوي:** في المناطق الجنوبية و الواحات و لكل مناخ خصائص تميزه عن غيره فالمناخ الصحراوي يتميز بموسم طويل حار، يمتد من شهر ماي إلى شهر سبتمبر. حيث تفوق درجة حرارته 40 درجة أما باقي أشهر السنة فتتميز بمناخ متوسطي دافئ، هذا ما يزيد من حركة السياح في فصل الشتاء في هذه المناطق[1].
- **الطوبوغرافيا:** تؤثر الخريطة أو المخطط الطوبوغرافي على تحديد الأماكن لإنشاء المشاريع السياحية وتتمثل في طبيعة و نوع الأرض) جبل، هضاب، صحراء، شواطئ ... [2])
- **الساحل الجزائري:** يتميز الساحل الجزائري بطوله 1200 (كلم) وارتفاعه وتكونه الصخري، حيث أن الكتل الصخرية المشكلة له تتجاوز في بعض الأحيان 1000 متر علوا، وأنجزت بالقرب من هذه المرتفعات الساحلية عدة مدن أصبح البعض منها يكتسي أهمية كبيرة في السياحة الساحلية ومحطات مهمة للاستجمام والترفيه كمدينة :عنابة، بجاية...، كما أن البعض من هذه المدن حظيت بتجهيزات خدماتية فنادق ومخيمات، لاستقبال السياح أثناء العطل الصيفية مثل: القالة، تنس، سيدي فرج.[3]
- **المناطق الجبلية:** أهم ما يميز المناطق الجبلية بالجزائر وجود سلسلتي الأطلس و الطاسيلي تعتبران ثروة سياحية لتميزهما بتضاريس ساحرة كوجود ينابيع مائية عذبة، وعلاجية و مغارات وأهم مرتفعات السياحية نجد مرتفعات شريعة التي تمارس فيها رياضة التزلج على الثلج بالإضافة إلى تكجدة، كما يوجد كهوف لا زالت تدرس و تكتشف لحد الساعة خصوصا كهوف مناطق الطاسيلي بإليزي وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح عندما تثير فيهم الفضول والرغبة في اكتشاف المكنونات السياحية التي تتوفر عليها مناطق الجزائر[4].

---

[1] د. حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة الجلفة، العدد 05 سنة 2018، ص 297.

[2] خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003/2003، ص 24.

[3] يمينة مفاتيح، مرجع سابق، ص 166.

[4] د. حميد محديد، مرجع سابق، ص 298.

المناطق الصحراوية : تغطي مساحة الصحراء ثلثي مساحة الجزائر و تتميز بمناطق سياحية ساحرة تحمل حضارات عريقة وتتنوع هذه المناطق فيما بينها بتنوع طبيعتها ومن أهم محطاتها السياحية مدينة الوادي وغرداية (عاصمة واد ميزاب) المنفردة بهندستها المعمارية شكلا وطرازا ، وواحات الساورة (من أجمل واحاتها :تاغيت و بني عباس و تيميمون عاصمة القورارة ،بالإضافة إلى الأهقار و الطاسيلي كما يوجد جبال الأسكرام الذي يمثل أحسن موقع لمشاهدة أجمل شروق وغروب للشمس بالجزائر حيث تعتبر محطة الطاسيلي أو المحمية صحراوية مصنفة عالميا، وتكتنز هذه المناطق على معالم أثرية حيث تعتبر غنية بالتماثيل والأحجار المصقولة ، إضافة إلى تميزها بنقوش صخرية ورسومات

جداريه داخل كهوف الطاسيلي تروي تاريخ حضارات وتعتبر وقفة هامة لاستقراء

التاريخ، وصنفت العديد من هذه المواقع الأثرية ضمن التراث العالمي، وذلك امتدادا من الهضاب الصخرية" لتفدست "في الأهقار حتى حدود واد جرات في الطاسيلي [1]

الفرع الثاني: الجوانب غير الطبيعية: هي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل الإنسان والمهيأة والجاهزة لاستقبال السياح كالمدن الحضارية حيث تزخر الجزائر بعدة معالم تاريخية وثقافية جديرة بأن تلقى العناية والاهتمام الكافيين من طرف

الدولة وكذا السياح ، فعلى مر العصور توالت على الجزائر عدة حضارات مختلفة منها :الحضارة الفينيقية التي تمركزت في المدن الساحلية ،الحضارة القرطاجية ، الحضارة الرومانية التي استقرت في الجزائر قرابة خمسة قرون وأعطى هذا الغزو للحضارة الجزائر بعدا كبيرا بتحفيز حركة عمرانية قوية توجد آثارها في المناطق الداخلية للبلاد مثل مدينتي" تيمقاد "و"جميلة "بالإضافة إلى آثار أخرى موجودة بتيبازة وشرشال ، لتليها الحضارة" الوندالية "و"البيزنطية"،وفي الأخير الحضارة الإسلامية ، والتي

[1] قعيد لطيفة، السياحة الخضراء كآلية لتحقيق تنمية سياحية مستدامة دراسة حالة الجزائر مع بعض النماذج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع: الإدارة البيئية والسياحية، جامعة الجزائر 3، سنة 2013-2014، ص 161.

تعاقبت من خلالها عدة خلافات منها :الخلافة الفاطمية ، بنو حماد ،المرابطون الذين نقلوا الحضارة الأندلسية والفن المعماري الإسلامي إلى بلادنا وفي الأخير الخلافة العثمانية.

إضافة إلى صناعة الأواني النحاسية والخزفية والفخارية :تتواجد في الساحل والمناطق الداخلية للجزائر كقسنطينة تلمسان، تيزي وزو، بجاية، باتنة، سطيف، تيارت.[1]

كما تزخر الجزائر بتنوع الملابس التقليدية بتنوع الحضارات التي توالت على الجزائر كالذي يتم صناعته في شرشال، وكذلك اللباس التقليدي القبائلي، الشاوي، الصحراوي بأنواعه والتلمساني ...، بالإضافة إلى صناعة الزرابي، التطريز على القماش، وكل هذه التقاليد تعرف بالثروات الثقافية والسياحية التي تكتنزها الجزائر أهمها عيد الزربية بغرداية عيد الحلي ببن يبني (عيد الفضة بتيزي وزو) موسم تاغيت، ربيع الأهقار أسبوع تيميمون وغيرها حيث تقام حفلات وأعياد ومواسم سنوية للاحتفال بها[2].

كما تساهم التهيئة العمومية من بنى تحتية وشبكات النقل بمختلف أنواعه البري والبحري والجوي في دفع عجلة التنمية في القطاع السياحي وذلك بتوفير شبكة طرق وطنية و سكك حديدية وملاحة جوية من مطارات داخلية وخارجية ، كما أن للموانئ دور لا يقل أهمية عن باقي الوسائل الأخرى.

كما تعد الفنادق من بين أهم البنى التحتية في مجال السياحة، إضافة إلى مدن الملاهي، المطاعم والحدائق، وكذا الأماكن الدينية حيث تستقطب هذه الأماكن السياح كزاوية التجانية بالأغواط. كما تعتبر الجوانب التاريخية والثقافية موردا سياحيا مهما بالنظر إلى الجزائر نجدها زاخرة بهذه المعالم وقد صنفت منظمة اليونيسكو كلا من: تيمقاد، تيبازة، جميلة، الطاسيلي، قلعة بني حماد، وقصر ميزاب والقصبة وغيرها كتراث عالمي.

[1] قعيد لطيفة، مرجع سابق، ص 162.

[2] يمينة مفاتيح، مرجع سابق، ص 167.

المطلب الثالث: تشكيل العقار السياحي

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الوطنية الخاصة، كما نجده أيضا مملوكا للخواص وعليه يمكن أن تصنيف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية وهذا حسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18.[1]

الفرع الأول: تشكيل العقار السياحي

وبإستقراء المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تنص على "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"[2] و من خلال نص المادة يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة والتابعة للخواص وفيما يلي سنعالج التصنيف الذي جاء في نص المادة.

أولا: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية:

ويقصد بها تلك الأملاك الوطنية العمومية التي تتكون من الحقوق والأملاك العقارية ،التي يستعملها الجمهور استعمال إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام ، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة ،تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق ،كما يدخل ضمنها الثروات والموارد الطبيعية ،وتكون هذه الأملاك على حالتين إما طبيعية أو اصطناعية وفي كلتا الحالتين

[1] قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.

[2] المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/19، سابق ذكره، ص 16.

هي غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز ،وهما نوعان في الأصل يعتبران ملك وطني عمومي ، وفي نفس الوقت عقار سياحي لكونهما ينظمان أنشطة سياحية في حضانة العقار السياحي[1].

ثانيا: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

عرفتها المادة 30 فقرة 02 من القانون 03/03 بأنها "أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة وتباع هذه الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاح البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية لوكالة التنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي[2].

سواء كانت هذه الأملاك تابعة للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية، فإنها تكون من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية كما قد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية، وبذلك تكون لها القابلية للبيع والإيجار والتبادل.

ثالثا: الأراضي التـــابعة للخواص:

وهي عبارة عن ملكية خاصة موجودة داخل مناطق التوسع السياحي أي أنها في شكل ملكيات عقارية خاصة ذات طابع سياحي، تتميز بحق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمالها وفق وظيفتها أو غرضها، إذ تلجا الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى اقتنائها إذا استدعت الضرورة ذلك، وتكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

إذ تتواجد هذه الأملاك الخاصة في حالة مشيدة أو قابلة للتشييد و بها خصائص سياحية محمية غالبيتها عبارة عن فنادق وقرى سياحية ومطاعم[3].

---

[1] أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 28.

[2] د-. مصطفى عبد النبي – د تقار مختار، مرجع سابق، ص 226.

[3] مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ص 158.

الفرع الثاني: مكونات العقار السياحي

إن أهم مكونات وأصناف العقار السياحي حسبما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له،وباستقرائنا لنص المادة 02 من الأمر 62/66 المؤرخ في 1966[1]/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى) الذي يمثل الأساس الأول للعقار السياحي والدي جاء في نصه:" من تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبدل الجهود لتجهيزها واستثمارها"حيث استبدل مصطلح مناطق وأماكن سياحية إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية في القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 حيث حدد مكونات العقار السياحي.

أولا: مناطق التوسع السياحي: عرفتها المادة 02/02 من القانون 03/03 على أنها "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"

ونستنتج مما سبق أي إمكانية لتشييد منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تذر مداخيل معتبرة، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو أقطاب السياحة للإمتياز أو شواطئ أو مياه حموية[2]، وسنوضح بعضا منه:

1- المؤسسات الفندقية:

ويقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 03/04 من القانون 1[1]/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، وتطبيقا لإحكام هذا القانون صدر المرسوم

[1] المادة 02 من الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26، مرجع سابق، ص 326.

[2] - جلول بن سديرة ، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي ، تسمسيلت ، الجزائر ، العدد الأول ، جوان 2016.

التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30[2]يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.

غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط و إنما لها مفهوم واسع، بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المذكور أعلاه في مادته 03 على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي :الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية ، الموتيلات أو نزل الطريق ، المخيمات السياحية،..

2- الشواطئ:

يمكن اعتبار الشواطئ عقار سياحي، والشاطئ حسب المادة 2/03 المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، عرفته على أنه" :شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض الهيئات، بغرض استغلالها السياحي[3]."

إضافة إلى السواحل والمياه الحموية وكذا الأقطاب السياحية للامتياز.

ثانيا: الموقع السياحي: جاء في نص المادة 03/02 من القانون رقم 03/03 السابق ذكره "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين أصالته

---

[1]المادة 03/04 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعقلة بالفندقة، ج ر، العدد 02 المؤرخة في 1999/001/10، ص04.

[2]المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 المحدد للمؤسسات الفندقية وكيفيات استغلالها وتصنيفها، ج ر، العدد 33، المؤرخة في 2019/05/19، ص 04 .

[3]المادة 02/03 من القانون 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد 11، ص 09.

والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان"[1]، من خلال نص المادة يمكن أن نستخلص ما تشمله المواقع السياحية:

- المعالم التاريخية.
- المواقع الأثرية
- المحميات الأثرية
- الحظائر الثقافية
- القطاعات المحفوظة.

4- ثالثا: المناطق المحمية: جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية و الأثرية أو الثقافية، وقد يكون بعضها معرضاً للتدهور، تخصص هذه المنطقة لحماية الأحياء التي تقطنها بحيث تكون هذه الحماية هي المنظم للعلاقة بين النشاطات البشرية والمواقع الحيوية وخاصة السكان القاطنين في المحمية أو حولها. والذين سبق لهم الاستفادة من مواردها الطبيعية المتعددة. [2] كما أشار القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2/02/17 011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الفصل الأول من الباب الأول المعنون بأصناف المناطق المحمية، حيث يمكن اعتبار أن المناطق المحمية التي يمكن أن تُفتح لاستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية، والمنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور[3]

[1] المادة رقم 02 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19، ص 15

[2] المادة رقم 02 من القانون رقم 03/03، سابق ذكره، ص 15.

[3] جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 130.

المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار السياحي

تعد السياحة قطاعا مهما في تحقيق التنمية نظرا لأثرها الإقتصادي و الإجتماعي والثقافي والبيئي في قطاع محوري يعمل على تنشيط قطاعات عديدة لاسيما قطاع النقل ، الأشغال العمومية ،الصناعات الغذائية ،الصناعات التقليدية مما يؤدي إلى تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تعمل على توفير مناصب شغل وجلب عوائد مالية سواء كانت بالعملة المحلية أو الصعبة ، وأمام حتمية تنويع الاقتصاد الجزائري والبحث عن بدائل أخرى تخفف من تبعية للريع البترولي خصوصا مع تراجع المداخيل المتأتية منه مؤخرا ، فقد اهتمت السلطات الجزائرية بالقطاع السياحي نظرا للإمكانيات التي تحويها الجزائر في هذا القطاع من مقومات طبيعية متنوعة تتمثل في الموقع الاستراتيجي فهي من الدول القليلة التي تتوفر على شريط ساحلي يمتد على طول 1200 كلم وبها حمامات معدنية وسلاسل جبلية وصحراء واسعة مصنفة ضمن التراث الثقافي العالمي وبالرغم من الإمكانيات الهائلة إلا أن هذا القطاع ظل يعاني ولم يرق إلى المستوى المطلوب.

وعلى هذا الأساس تسعى الجزائر إلى جعل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية المرجع الرئيسي لتفعيل القطاع السياحي في الجزائر وإعطائه مكانة لائقة على المستوى المحلي والإقليمي والدولي تؤهلها لأن تكون في مصاف الدول السياحية الرائدة.

مطلب الأول: تعريف الاستثمار السياحي

يعد الاستثمار السياحي من أهم العوامل الرئيسية لدفع عجلة التنمية الاقتصادية لأي بلد ومضاعفة ثرواته لهذا تولى الكثير من الدول اهتماما بالغا بالاستثمار عموما و بالاستثمار السياحي على وجه التحديد.

أولا: تعريف الاستثمار: عرفته المادة 02 من قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار كما يلي:

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

2- المساهمات في رأس المال. [1]

ثانيا: المقصود بالاستثمار السياحي

لا يوجد تعريف موحد وشامل للاستثمار السياحي كونه يعتبر مصطلحا اقتصاديا دون أن يحظى بالتعريف القانوني لذلك عرفه بعض الاقتصاديين بما يلي:

1- **تعريف السياحة:**

لسياحة أكثر من تعريف وكل منها يختلف عن الآخر بقدر اختلاف الزاوية التي ينظر منها الباحث إلى السياحة، فبعضهم يتأثر بالسياحة بوصفها ظاهرة اجتماعية وآخرون يرونها ظاهرة اقتصادية ومنهم من يركز على دورها في تنمية العلاقات الدولية أو يرونها عاملا من عوامل العلاقات الإنسانية أو الثقافية ...ولكن كل هذه التعريفات تتكامل لتعطي في النهاية تعريفا واسعا وشاملا للسياحة وعليه نستعرض أهم التعريفات التي وردت فنذكر منها ما يلي:

وكانت أول هذه المحاولات هي التي كتب عنها الألماني جوبير فرولر1905 "Guyer Freuller" حيث قال) السياحة بالمفهوم الحديث هي ظاهرة طبيعية من الظواهر العصر والأساس فيها الحاجة المتزايدة للحصول على عملية الاستجمام ويعتبر الجو والوعي الثقافي لتذوق جمال المشاهد الطبيعية ونشوة الاستمتاع بجمال الطبيعة)، وعرفها (قون شولين)أنها مجموع العلاقات المتبادلة بين الشخص الذي يوجد بصفة مؤقتة من مكان إقامته وبين أشخاص يقيمون بهذا المكان.[2]

تعريف هونزكر"Hunziker" وكرافت ("Kraft"1943) "السياحة هي المجموع الكلي للعلاقات والظواهر الطبيعية التي تنتج من إقامة السائحين، وأن هذه الإقامة لا تؤدي إلى إقامة دائمة وممارسة أي نوع من العمل سواء كان عملا دائما أو عملا مؤقتا" [3]

[1] قانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، أوت 2016.

[2] لطيفة قعيد، مرجع سابق، ص 09.

[3] مسعود سالم، دراسة النظام القانوني في الاستثمار السياحي في الجزائر "راسة مقارنة" ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة مالية ، جامعة الجزائر، 2003-2004 ، ص 33.

ومن جملة تعريفات الهيئات الدولية للسياحة نجد أيضا:

عرفتها الأكاديمية الدولية للسياحة بأن ‘‘السياحة هي تعبير يطلق على رحالات الترفيه أو هي مجموعة الأنشطة المعبأة لتحقيق هدا النوع من الرحلات، وهي صناعة تتعاون على احتياجات السائح[1]

كما عرفتها المنظمة العالمية للسياحة تعني السياحة بالنسبة للمنظمة العالمية للسياحة "الأنشطة التي يقوم بها الأفراد، خلال أسفارهم أو إقامتهم في أماكن موجودة خارج محيطهم الاعتيادي لمدة متتالية لا تتعدى سنة بغرض الترفيه أو الأعمال أو لأي سبب آخر[2]

من خلال ماتم ذكره من تعاريف مختلفة للظاهرة السياحية، يمكن أن نستخلص أن السياحة نشاط إنساني ينتج عنه الاتصال بين الأشخاص الذين يزورون مكان ما والسكان الأصليين لهذا المكان فالسياحة هي عامل مساعد على الاتصال والتواصل الثقافي والحضاري بين الشعوب، وهنا يظهر البعد الاجتماعي والثقافي للظاهرة السياحية التي تساهم في عملية التنمية[3].

2- تعريف السائح:

يمارس غالبية البشر التنقل سواء داخل القطر أو خارجه فمنهم من ينتقل للحصول على عمل ومنهم من يهاجر، وآخرون لزيارة الأقارب، و آخرون لأغراض سياحية... ،

وهكذا تتعدد الفئات البشرية التي تنتقل من مكان لآخر، والمهم البحث عن الفئات التي تنتقل لأغراض سياحية بتعبير آخر من هو السائح؟

تتعدد التعريفات حول السائح ومن بينها نذكر ما يلي:

أ -تعريف لجنة الخبراء الإحصائيين التابعة لعصبة الأمم 1928:

[1] سهيل الحمدان، الحضارة الحديثة للمؤسسات السياحية و الفندقية، سوريا، دار الرضا للنشر، 2001، ص 57.

[2] لطيفة قعيد، مرجع سابق، ص 11.

[3] سهيل الحمدان، مرجع سابق، ص 57.

عرفت السائح بأنه أي شخص يسافر لفترة من 24 ساعة أو أكثر غير تلك التي يقيم فيها بصفة دائمة[1]

ب –تعريف مؤتمر الأمم المتحدة للسفر والسياحة الدوليين(روما 1963) :وصل إلى تعريف شامل للزائر بأنه ":أي شخص يزور دولة أخرى غير الدولة التي اعتاد الإقامة فيها، لأي سبب غير السعي وراء عمل يجزى منه في الدولة التي يزورها[2] ".

هذا التعريف شمل فئتين من الزائرين هما :السائحين ومسافري الرحلات السريعة.

ج –تعريف المنظمة العالمية للسياحة (OMT) حسب المنظمة العالمية للسياحة، كلمة سياحة تحتوي على مفهومين[3]

– **السائح** :كل زائر مؤقت يقيم في البلد الذي يزوره 24 ساعة على الأقل، بحيث أسباب الزيارة " السفر" تكون من أجل الترفيه، الراحة، الصحة، قضاء العطل، الدارسة، الديانة، الرياضة، أو من أجل القيام بأعمال عائلية، حضور المؤتمرات، ندوات علمية، ثقافية وسياسية.

المتجول المتنزه: كل زائر مؤقت لا تتجاوز مدة إقامته 24 ساعة على الأكثر، خارج مكان إقامته المعتاد.

نستخلص مما سبق أهم نقاط لتحديد السائح:

أ- المسافر لأجل المتعة أو لأسباب صحية أو خاصة.

ب- المسافر لغرض سياسي، ديني، رياضي، حضور اجتماعات...

ج- المسافر لغرض تجاري أو بغية لتحقيق أعمال.

[1] لطيفة قعيد، مرجع سابق، ص 11.

[2] يسرى دعبس، الارشاد السياحي، الملتقى المصري للإبداع و التنمية، الاسكندرية، 2006.

[3] لطيفة قعيد، مرجع سابق، ص 12.

د- المسافر لأجل رحلات بحرية بغض النظر على مدة الإقامة أو إمكانية أقل من ساعة كما تم استثناء الرحلات التالية من تعريف السائح من قبل اللجنة:

- المسافر من أجل الحصول على إقامة دائمة.
- المسافر بغية الحصول على عمل في البلد المقصود ومنه الإقامة في بلد الوجهة.
- الطلبة في الجامعات والمعاهد والأقسام الداخلية.
- العابرون لبلدان الأجنبية. [1]

تعريف الاستثمار السياحي : يعد الاستثمار السياحي من الأنشطة الواعدة التي تتيح فرصا استثمارية قادرة على المنافسة في سوق السياحة العالمية دلك أن النشاط السياحي يوثر بشكل مباشر على إقتصادات الدول ونمو الصناعات والأنشطة المرتبطة بها حيث أن الاستثمارات السياحية شأنها شأن أي نشاط استثماري في قطاعات أخرى تبحث عن ركيزتين أساسيتين لمباشرة نشاطها في أي مكان وتتمثلان في الضمانات والحوافز ،كتوفير الاستقرار السياسي الذي يشكل مناخا ملائما للاستثمار إلى جانب محفزات عديدة أهمها قوانين وتشريعات تتعلق بالاستثمار المحلي والأجنبي .

فللاستثمار السياحي عدة مفاهيم سنحاول إدراج أهمها فيما يلي:

تتمثل في مجموع ما ينفق في قطاع السياحة وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهدا القطاع ويعتبر الاستثمار السياحي من الأنشطة الواعدة لما لها من نتيجة من فرص كثيرة لنجاح وتحقيق عوائد مالية معتبرة، كما أن تطور الاستثمار السياحي يتوقف على مدى توافق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في مجال السياحة إلى جانب القوة المنتوج السياحي المعروف وحجم الطلب عليه في السوق والسياحة العالمية ومدى اهتمام الدولة بعنصر التسويق السياحي لتعريف بمنتوجها السياحي.

[1] محمد إسلام مالكي، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر الإجراءات المتخذة لتطويره، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع اقتصاد الخدمات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3 2015-2016، ص 06.

كما عرفت المنظمة العالمية للسياحة الاستثمار السياحي على أنه "التنمية الاستثمارية للسياحة والتي تلبي حاجيات السياح والمواقع المضيفة إلى جانب حماية وتوفير فرص للمستثمر وهي القواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تحقق فيها متطلبات المسائل الاقتصادية الاجتماعية، والثقافية ويتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي ودعم نظم الحياة "[1]

والاستثمار السياحي هو عملية استخدام وتوجيه رؤوس الأموال لخلق أو تثمين منتوج سياحي أو خدمة ترد ضمن عناصر الجدب السياحي بهدف تسويق هده الخدمة وتحقيق عوائد غلى رؤوس الأموال المستغلة والصناعة السياحية تتمثل في جميع الهياكل والمؤسسات التي تقوم باستيعاب الطلب السياحي والمتمثل في الفرد أي السائح وتقاس حجم الصناعة السياحية في إقليم معين بحجم الفنادق ووكالات السفر والهياكل القاعدية المتمثلة في الطرقات والمواصلات والاتصال والهياكل القاعدية المخصصة للراحة والاستجمام والمطاعم والأندية والتظاهرات الثقافية [2]

ومما سبق يمكن القول أن الاستثمار بمعناه الاقتصادي هو توظيف المدخرات الحالية للحصول على عائد أكبر مستقبلا فالاستثمار السياحي هو الاستثمار في أحد مجالات السياحة. فالمجالات التي يغطيها الاستثمار السياحي عديدة ومتنوعة وهي تشمل الاستثمار في المقومات والإمكانيات الرئيسية لصناعة السياحة والتي ترتكز أساسا على مجالين هما:

أ/ **الاستثمار في المجال الخدمات السياحية:** وتشمل العديد من القطاعات والخدمات الأساسية في النشاط السياحي.

1- **خدمات الإقامة:** التي شمل الفنادق والمنتجعات السياحية وكل ما يتعلق بإقامة السائح من خدمات مرافقة كالإطعام والخدمات الترفيهية.

2- **خدمات النقل:** وتشمل تشييد الطرق وتوفير السيارات لنقل السائح وكذلك بناء المطارات وتوفير خطوط النقل بين بلاد السائح والدولة المضيفة.

[1] رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، ط. أولى، دار كنوز للمعرفة و النشر و التوزيع، عمان 2008، ص 19.
[2] بوزهر نسرين، تمويل الاستثمارات السياحية في الجزائر، 2006، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة-الجزائر، ص 31.

3- **خدمات الاتصال:** تشمل توفير شبكة الهاتف النقال خاصة في المناطق الصحراوية التي يزورها السياح وكذلك توفير خدمات الانترنيت بتدفق جيد وهدا من أجل توفير ظروف ممتعة للسائح[1]

ب / الاستثمار في الثروة السياحية: وتشمل العديد من مجالات التي تمتلكها الدولة منها:

1- الاستثمار في الموارد الطبيعية وذلك بالاهتمام بالمواد الطبيعية للدولة المضيفة من خلال المحافظة عليها.

2- الاستثمار في الموارد الثقافية من خلال تشجيع وتنظيم المهرجانات الثقافية والمحافظة على الآثار وفتح المناطق الأثرية أمام القطاع العام والخاص للاستثمار فيها. [2]

مطلب الثاني: مجالات الاستثمار السياحي وأهدافه

تعدد مجالات الاستثمار السياحي إلى عدة مجالات تهدف ضمان راحة السائح بتوفير جل الخدمات الترفيهية التي جعلت منه يقصد وجهته السياحية زمن هدا المنطلق سنتطرق إلى أهم مجالات الاستثمار السياحي وأهدافه

الفرع الأول: مجالات الاستثمار السياحي: تختلف تصنيفات الاستثمار السياحي فهناك من يصنفها حسب المادة وهناك يصنفها حسب تقسيم الاستثمار في قطاع السياحي إلى نوعين رئيسين هما: الاستثمار طويل الأجل والاستثمار قصير الأجل.

1- **فيما يخص الاستثمار طويل الأجل:** يخص المنتجات السياحية الكبيرة مثل مشاريع بناء القرى السياحية والأبراج السياحية المنتجات الكبرى والسلاسل الفندقية [1] والتي تعد من أهم الخدمات التي لها أهمية كبيرة في القطاع السياحي نظرا لأن السائح يقضى وقتا كبيرا في الفندق.

[1] فقير سامية، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر وتأثيره على السياحة الداخلية، الملتقى العلمي الوطني العاشر حول السياحة الداخلية في الجزائر واقعها وسبل تطويرها، المنظم من طرف كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة بالشراكة والتعاون مع مديرية السياحة والصناعة التقليدية للبويرة وبالشراكة مع مخبر السياسات التنموية والدراسات الاستشرافية، المقام اليومي 10-2018/01/11، ص 04.

[2] فقير سامية، مرجع سابق، ص04.

2- فيما يخص الاستثمار قصير الأجل : يتمثل في تطوير وإنشاء حركة المشاريع السياحية الصغيرة مثل المطاعم بأنواعها المكتتب السياحية والسفر وهناك أشكال أخرى من الاستثمار السياحي المادي والاستثمار البشري الذي يهتم بتطوير برامج التعليم والتكوين السياحي ، أما الاستثمار في البحث والتطوير للبحوث والدراسات السياحية التي تساعد على زيادة القدرة التنافسية للشركة أو المشروع السياحي في مختلف الأسواق السياحية وخلق منتجات سياحية جديدة[2]

الفرع الثاني: أهداف الاستثمار السياحي: إن الهدف من الاستثمار مهما كان نوعه هو الربح والاستثمار في القطاع السياحي لا يشد على هذه القاعدة ولكن إضافة لأهداف أخرى وهي نمو المزيد من معدلات التشغيل و الإرتقاء بمستوى المعيشة لسكان المناطق المستقبلة للسياح وعليه فإن هدف القطاع الخاص من الاستثمار في مجال السياحة هو تحقيق عوائد كبيرة في سبيل استثمار أموالهم كبناء فنادق وتنظيم الرحلات السياحية،

أما القطاع الخاص فيهدف إضافة لما سبق إلى تحريك العجلة الاقتصادية للدولة ككل ذلك لتداخل القطاع السياحي مع القطاعات الأخرى الاقتصادية وذلك للارتباط الوثيق بين زيادة الاستثمارات السياحية ونمو القطاع السياحي، أيا كان نوع هذه الاستثمارات كبناء الفنادق وتوفير لخدمات المرافق العامة.[3]

وتقوم العديد من الدول بالاستثمار في صناعة السياحة لأسباب اجتماعية وبيئية بدلا من الأهداف التجارية البحتة مثال ذلك الاستثمار في البنية التحتية و النقل، ومراكز المعلومات السياحية والحدائق و المتنزهات و التدريب و التطوير.

---

[1] زغاش عبد القادر، دراسة مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر، حالة الاستثمارات السياحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، جامعة الجزائر3، 2015-2016، ص 09.

[2] فقير سامية، مرجع سابق، ص04.

[3] تريكي الغربي، واقع الاستثمار السياحي دراسة مقارنة بين الجزائر وتونس، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، علوم التسيير، جامعة الجزائر ،2012ص 38.

وعلى الرغم من أن بعض الخبراء يرون أن تدخل القطاع العام وقيامه بالاستثمارات السياحية سيؤدي إلى أثر سلبي على القطاع السياحي على المدى الطويل، وحجتهم في ذلك أنه عند تدخل الدولة بالإعانات أو الاستثمارات يفقد القطاع خصائصه الاقتصادية والمتمثلة في العلاقة بين العرض والطلب والسعر، حيث أن هذا الوضع ليصبح جاذبا للمستثمرين لأن تلك الإعانات توقع خلل على المنافسة.[1]

ولعل أهم أهداف الاستثمار السياحي هي:

- الهدف من الاستثمار السياحي هو زيادة أرباح المستثمرين في هدا القطاع خاصة الشركات الكبيرة كشركة الكور الفرنسية وشركة الهلتون.
- تطوير القطاع السياحي حيث أنه عند زيادات الاستثمارات في هدا القطاع يزيد عدد السواح ومن ثم زيادة المداخيل السياحية.
- الاستثمار في البنى التحتية والخدمات العامة له أثرين من جهة تطوير القطاع السياحي من فوائد تمس القطاعات الاقتصادية الأخرى كالصناعات التقليدية وقطاع الاتصالات.
- زيادة الاستثمارات تؤدي إلى زيادة فرص العمل ودلك ما تتطلبه الاستثمارات السياحية من يد عاملة بنسب عالية.
- الاستثمارات السياحية في المجال الثقافي تؤدي إلى الاهتمام بالموروث الثقافي والمحافظة عليه، وكذلك حماية الآثار وإيصالها سالمة للأجيال اللاحقة لمعرفة تاريخها. [2]

المطلب الثالث: أنواع السياحة المندرجة ضمن الاستثمار السياحي

يعرف العقار السياحي بالنشاط الممارس كما سبق ذكره فالسياحة هي مجموع الأنشطة المتعلقة بالسفر، حيث عرفت المادة 02/03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17.المتعلق

[1] تريكي الغربي، مرجع سابق، ص 40.
[2] فقير سامية، مرجع سابق، ص 06.

بالتنمية المستدامة للسياحة بأن النشاط السياحي:"كل خدمات تسويق منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمله[1] "

الفرع الأول: التصنيف الفقهي للسياحة المندرجة ضمن الاستثمار السياحي:

تتنوع السياحة المندرجة ضمن الاستثمار السياحي خاصة التي ساعد على ظهورها التقدم العلمي من جهة، والتطورات السريعة التي شهدتها السياحة من جهة ثانية، حيث أخذت أنماطًا وأشكالاً متعددة

أولا :أنواع السياحة بالنسبة للفقه

حيث تتعدد أنواع السياحة المتمركزة على العقار السياحي تبعا للدوافع والرغبات والاحتياجات المختلفة، وقد ساعد على ظهور بعضها التقدم العلمي والسياحي والاجتماعي، فبالنسبة للفقه قسم السياحة إلى أنواع مختلفة، من حيث الهدف أو الدوافع من الرحلة تنقسم إلى سياحة ترويجية أو ثقافية أو علاجية أو رياضية أو دينية أو مؤتمرات، أما من حيث العدد فتنقسم إلى سياحة فردية أو جماعية، أما من حيث التنقل فتنقسم إلى سياحة داخلية أو إقليمية أو خارجية.

أما من حيث الجنسية فتنقسم إلى سياحة أجانب (السياحة العالمية) أو المقيمين خارج البلد، (سياحة المغتربين) إلى غير ذلك من أنواع السياحة المختلفة[2].

ثانيا :أنواع السياحة الحديثة

على إثر التطورات السريعة التي شهدتها السياحة أدت إلى ظهور أنماط سياحية حديثة منها على وجه الخصوص.

[1] القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 ص 05.

[2] عينين فضيلة مرجع سابق ص 17.

– **سياحة المعاقــين** :حيث اتجهت العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية في تطوير سياحة المعاقين ، وأنشأت لهم جمعية سنة 1976

سياحة الحوافز :حيث تكون بمثابة المكافأة على شكل رحلة وتستخدمها الشركات لزيادة مبيعاتها وأصبحت كإستراتيجية تتعامل بها كأداة تسويقية.

–**سياحة الاهتمامات الخاصة** :وهي نمط سياحي خاص يعتمد على رحلات جماعية أو فردية للذين يرغبون في تنمية اهتمام خاص لديهم من أصحاب الهوايات.

–**البديلة** : وهي التي تهتم بالتوازن الإيكولوجي وحماية البيئة وتتفادى الآثار السلبية التي تنتج عن التنمية السياحية غير المخططة والتي تضر بالبيئة.

السياحة الطبيعية: وهو نمط حديث يقوم أساسا على حماية البيئة ومساندة التنمية المتواصلة ، بحيث لا تكون التنمية السياحية على حساب البيئة الطبيعية.

– **سياحة المغامرات**: حيث ظهرت لخدمة السائح الذي يبحث المغامرات والانفعالات.

– **سياحة الصحاري و الواحات**: حيث اهتم بها المغرب العربي وتتم فيه زيارة خيم البدو والرحل والاطلاع على الفنون الشعبية وحضور الحفلات[1].

الفرع الثاني: التصنيف التشريعي للسياحة المندرجة ضمن الاستثمار السياحي

باستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة نجد أن المشرع أورد أنواعا عديدة للسياحة المتمركزة على العقار، و هو ما نتعرض له لأهم هذه الأنواع:

أولا: السياحة الثقافية: حيث ذكرتهاالمادة7/03 من القانون رقم 01/03 بأنها " :كل نشاط استجمامي يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والانفعالات من خلال اكتشاف تراث

[1] خالد كواش مرجع سابق ص 48.ص50.

عمراني مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدائق والمباني الدينية أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية."

ثانيا :سياحة الأعمال والمؤتمرات: حيث نصت عنها المادة 8/03 من القانون رقم 01/03 بأنها":كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم، تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية."

ثالثا: السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر: حيث نصت عليها المادة 9/03 من القانون 01/03 بأنها":كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية أو بواسطة مياه البحر ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج مجهز بمنشآت علاجية واستجمامية وترفيهية."

ربعا: السياحة الصحراوية: عرفتها نص المادة 10/03 بأنها":كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف."

خامسا: السياحة الحموية البحرية :نصت عليها المادة 11/03 من القانون رقم 01/03 بأنها":كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح، زيادة على التسلية البحرية، بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري."

سادسا: السياحة الترفيهية والاستجمامية: عرفتها نص المادة 12/03 من القانون رقم 01/03 بأنها":كل نشاط استجمامي يمارس السياح من خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو المؤسسات السياحية مثل حظائر التسلية والترفيه والمواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والرياضية."

من خلال ما سبق يمكن استنباط تعريف لمناطق التوسع السياحي على أنها :كل منطقة أو امتداد لإقليم يتمتع بخصائص طبيعية أو ثقافية أو بشرية، مؤهل للسياحة ولاستقبال المنشآت السياحية.[1]

[1]أنظر المادة 03-07-08-09-10- من القانون رقم 01/03 المرجع السابق، ص 05.

خلاصة الفصل الأول:

يعد العقار السياحي العامل المميز والأساسي لانتعاش السياحة، فالعقار السياحي يعتبر ثروة رئيسية وأن الوقوف على حقيقة العقار السياحي اقتضت منه تعريف العقار السياحي وهو المركب من مصطلحين العقار والسياحي فالأول ما هو ثابت بحيزه و مستقر فيه حسبما عرفته المادة 683كما سبق وأشرنا غير أن

المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيلته والتي جاء بها قانون 03/03 في المادة 20 منه.

إلا أن الفقهاء اهتموا بتعريفه وتعددت تعريفاته غير أننا استنتجنا أن العقار السياحي هو الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي،كما يحدد مساحته و حدود هو مميزاته السياحية ويجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاصة به، ثم أبرزنا خصائصه الطبيعية والغير طبيعية وانتقلنا إلى تشكيله حسب ما ورد في النصوص القانونية ثم حاولنا إبراز الاستثمار السياحي من خلال جملة تعريفات للاستثمار والسياحة والسائح ، مجالات الاستثمار السياحي وأهدافها وختمنا الفصل بدراسة لأنواع السياحة محاولين طرح التصنيف الفقهي والتشريعي.

الفصل الثانـي:

الطرق و الإجراءات المنظمة للإستثمار السياحي

أعط المشرع الجزائري أهمية كبرى للاستثمار السياحي منذ الاستقلال باعتباره ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ولما له من انعكاسات جد موجبة في تطور الفرد والمجتمع لذا سعت الدولة لحسن استغلاله بتنظيم أحكام وقوانين وإجراءات خاصة بغيت تعويضه واعتباره مورد للمداخيل بديل للمحروقات، وتجلى ذلك في الأفق والمشاريع التي اعتمدت عليها وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المبحث إلى القوانين التي تحكم الاستثمار السياحي، والمؤسسات المنظمة له المطلب الأول الإجراءات المتبعة المطلب الثاني

المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بتنظيم الاستثمار السياحي في الجزائر

عملت الدولة الجزائرية على صدور تشريعات و قوانين خاصة تنظم الاستثمار السياحي و تسهل إجراءاته، فالجانب التشريعي القانوني يعمل على حماية الاستثمارات السياحية، أما الجانب المؤسساتي يعمل على كيفية إنشاءها وتسيرها، إضافة إلى اختصاصها في منح الامتيازات و المساعدات للمستثمرين في المجال السياحي.

المطلب الأول: القوانين المنظمة للاستثمار السياحي في الجزائر

يعتمد الاستثمار على قوانين واضحة وثابتة بغيت اقتصاد مزدهر ومتطور، والقوانين تربة خصبة للمستثمر لتنظيم وتسهيل مشروعه كما، أنشت مؤسسات في القطاع السياحي بهدف الإستثمار وتسهيل الإجراءات للمستثمر و من خلال هذا سنتطرق إلى القوانين التي وضعت لتنظيم هذا القطاع.

أولا: قانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة

صدر هذا القانون بتاريخ 17 فيفري 2003 والذي يحدد شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية وكذا التدابير و الأدوات لتنفيذها، حيث يهدف إلى إحداث محيط ملائم ومحفز حسب ما

نصت عليه م35 من أجل:

- ترقية الاستثمار وتطوير الشراكة في القطاع

- تلبية حاجات المواطنين في جمال السياحة والاستجمام والتسلية.

- تنويع العرض السياحي وتطوير أشكال جديدة للأنشطة السياحية.

- إدماج مقصد الجزائر ضمن السوق الدولية للسياحة من خلال ترقية الصورة السياحية.

- إعادة الاعتبار للمؤسسات الفندقية والسياحية قصد رفع قدرات الإيواء والاستقبال[1]

- مساهمة في حماية البيئة وتحسين إطار المعيشة وتثمين القدرات الطبيعية و الثقافية و التاريخية.

- تحسين نوعية الخدمات السياحية.

- ترقية وتنمية الشغل في الميدان السياحي.

- تطوير المنتج والمتوازن للنشاطات السياحية.

- تثمين التراث السياحي الوطني[2]

وقد نصت المادة 07 من هذا القانون على أن الدولة تتكفل بالأعباء المترتبة عن أعداد الدراسات وأشغال التهيئة القاعدية وانجازها داخل مناطق توسع سياحي وهذا من أجل توفير كل الشروط الضرورية لترقية الاستثمار السياحي وقدر ركز هذا القانون على النقاط التالية:

1- التهيئة السياحية

التهيئة السياحية هي التقنية أو الفن الذي يهدف إلى التوزيع المنتظم للعناصر المكونة للمحال

[1] المادة02 من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص05

[2] المادة02 من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص05

المستقطب للزوار خلال فترة العطل

وتعرف أيضا بمجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية للفضاءات والمساحات الموجهة للاستقبال واستقطاب الاستثمارات السياحية.[1]

وتساهم التهيئة السياحية في:

1- التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني للمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها.
2- إدماج الأنشطة السياحية في أدوات التهيئة الإقليم والتعمير.
3- تتم التهيئة السياحية في إطار احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة لحماية التراث الثقافي والعوان.[2]

2- التنمية السياحية: ويقصد بالتنمية السياحية هو العمل المنظم والمستمر لإنعاش و نمو الإقتصاد الوطني وذلك بتحسين ميزان المدفوعات من خلال زيادة العملات المحلية والأجنبية وخلق مناصب شغل جديدة وتهدف إجراءات المساعدة ودعم النشاط السياحي إلى تحقيق ما يلي:

1- إعطاء دفع لنمو اقتصادي.
2- إدراج تنمية السياحة ضمن ديناميكية التطور والتكييف التكنولوجي.
3- تشجيع أحداث المؤسسات الجديدة وتوسيع نشاطها.
4- ترقية نشر الإعلام ذي الطابع التجاري والاقتصادي والمهني المتعلق بالقطاع السياحي
5- تشجيع كل عمل يرمي إلى رفع عدد مواقع وهياكل الاستقبال الموجه للسياحة.
6- تشجيع القدرة التنافسية داخل القطاع.
7- ترقية محيط ملائم لتحفيز روح المبادرة وتطوير السياحة.

[1] المادة03 من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص05
[2] المادة03 من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص06

8- اعتماد سياسة التكوين وتسيير الموارد البشرية وتشجيع الاحترافية وروح الإبداع والابتكار

9- تمكين المستثمرين من الاستفادة من الأدوات والخدمات المالية مع متطلباتهم.

11- تشجيع بروز محيط اقتصادي وقانوني يوفر الدعم للأنشطة السياحية شروط ترقيتها في إطار منسجم

3- تثمين الخدمات والترقية السياحية

قصد تثمين الخدمات والترقية السياحية، تشجيع السلطات العمومية تطوير تكوين المتخصص والملائم لمهن السياحة والأنشطة السياحية وتسهر على توسيع مجال ترقية والإعلام السياحيين[1]

1 – تثمين الخدمات السياحية:

يشكل تثمين الموارد البشرية المرتبطة بالمهن والأنشطة السياحية محورا للتنمية السياحية وفي هذا الشأن تشجع الدولة:

أ- الإدماج المكثف كحرف السياحة ضمن المنظومة الوطنية التكوين المهني.

ب- إنشاء مؤسسات تكوينية جديدة في مختلف الشعب السياحية.

ت- إنشاء مؤسسات تكوين في السياحة من طرف الخواص.

ج- فتح الشعب في الاقتصاد السياحي على مستوى التعليم العالي[2]

2- ترقية والإعلام السياحي:

تعتبر الترقية السياحية كل عمل إعلامي و إتصالي موجه لتثمين القدرات السياحية قصد استغلالها التجاري.[3]

[1] المادة19من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص05

[2] المادة21من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص07

[3] المادة21من قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة ص08وص09

كما تبين المادتين 25 و26 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة أشكال الإعانة والدعم التي تخص بها الترقية السياحية من الدولة والجماعات الإقليمية ودواوين تساهم في الترقية السياحية.

ثانيا: قانون رقم 03- 02المتعلق بتحديد القواعد العامة للاستعمال واستغلال السياحين للشواطئ.

فقد صدر هذا القانون في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فيفري 2003 ويهدف إلى:

1 - حماية وتثمين الشواطئ قصد استفاد المصطافين منها بالسياحة والاستجمام والخدمات المرتبطة بها.

2- توفير شروط تنمية منسجمة ومتوازنة للشواطئ تستجيب للحاجات من حيث النظافة والصحة والأمن وحماية البيئة على امتداد الشواطئ.

3- تحسين خدمات إقامة المصطافين.

4- خلق برامج تسلية مدمج متناسب مع نشاطات السياحة شاطئية وهذا حسب دفتر الشروط المحدد

5- يمكن أن يستغل الشاطئ بحكم شساعته وطبق لمخطط تهيئة من قبل مستغل واحد أو أكثر ويلزم أصحاب الامتياز باحترام هذا المخطط وإرفاقه باتفاقية الامتياز، حيث يلتزم هذا المشغل:

ا- تهيئة الشاطئ وملحقاته قصد استغلالها السياحي.

ب- السهر على راحة وأمن و طمأنينة المصطافين

- توظيف مستخدمين بعدد كافي.

ث- العناية المنتظمة بالشاطئ وصيانة ملحقاته وتجهيزات.

ج- إعادة الأماكن إلى حالات الطبيعية بعد انتهاء موسم الاصطياف.

ح- منح مركز إسعافات أولية.

خ- المحافظة على الحالة الجيدة للعتاد الضروري لاستغلال الحسن للشاطئ.

القيام بنوع النفايات ومختلف الأشياء المضرة بمظهر الحسن للشاطئ أو الحظيرة على المصطفين.

ر- السهر على حماية واحترام أعمدة الإشارة الخاصة بضبط حدود ومعالم مناطق السياحة المنصوص عليها في المادة 29 من هذا القانون[1]

ثالثا: قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية

لقد صدر هذا القانون في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فيفري 2003 ويحدد هذا القانون مبادئ وقواعد حماية وتهيئة وترقية وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية والاستخدام الأمثل لها وفق مخطط التهيئة كما تشرف على عملية بيع وتأجير المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية[2]

ويهدف هذا القانون إلى ما يلي:

1- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.

2- إدماج مناطق التوسع والمواقع السياحة و منشآت التنمية في المخطط الوطني التهيئة الإقليم.

3- حماية المقومات الطبيعية للسياحة.

4- المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي التاريخي والديني والفني لأغراض سياحة

[1] المادتين30 و31 من القانون رقم 03 -02 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ سابق الذكر، ص ص11 12

[2] الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار andi النصوص القانونية لتطوير الاستثمار، نشرة2003

رابعا: المتعلق بكيفية تسير واستعمال واستغلال المياه الحموية

مرسوم تنفيذي رقم 69-07 المؤرخ في19 فيفري 2007 المتعلق بكيفية تسير واستعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم12-205 المؤرخ في 06 ماي 2012 ويتعلق أساسا بتسيير المياه الحموية.

المياه الحموية: هي مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية[1]

مياه البحر: التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصية علاجية، بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم.[2]

تستعمل مياه البحر و المواد المستخرجة منه لأغراض علاجية أو لاستعادة اللياقة البدنية تسمى مركز المعالجة بمياه البحر

و تكون المياه الحموية موضوع تحديد وتخضع حتما لتحاليل فيزيوكميائية ،ويتمثل تحديد المياه الحموية في تقييم أهمية مواردها وتشخيص خصائصها الفيزيوكميائية وتحديد خاصياتها العلاجية والعلاجات الاستشفائية الموافقة لها ،وينشا حول المنابع الحموية المصرح بمنفعتها الوطنية طبقا للتنظيم المعمول بيه نطاق الحماية المقرنة تمنع أو تنظم بداخله كل النشاطات التي من شانها أن تشكل مصدر تلوث أو تلحق عدوى بالمياه الحموية كما نشير إلى أن مياه الحمامات المعدنية هي ذات منفعة عمومية وتتكفل بها الأجهزة المختصة في الدولة وهي مراقبة من طرفها بصفة مستمرة ،كما وضع لها نطاق صحي للحماية ،ويتم استغلالها تجاريا لأعراض علاجية وهي جزء لا يتجزأ من الأملاك العمومية ومحل امتياز في جميع الحالات

[1] م2 من المرسوم التنفيذي رقم 07 =69 المؤرخ في 19 02 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية رقم13 الصادرة21 فبراير 2007 العدد 13 ص8

[2] م3 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07 =69 المؤرخ في 19 02 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية رقم13 الصادرة21 فبراير 2007 العدد 13 ص8

خامسا: المتعلق بتحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية ويحدد شروطها

صدر هذا مرسوم رقم:**06-325** بتاريخ 25 شعبان 1427 الموافق ل 18 سبتمبر 2006 ويهدف هذا إلى تحديد قواعد بناء مؤسسات فندقيه نذكر منها:

يتم الترخيص لبناء المؤسسات الفندقية التي من طبيعتها ألا تمس الصحة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها و استعمالها.

يمنع بناء أو تهيئة المؤسسة الفندقية فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجية تخضع لشروط خاصة.

يمنع بناء أو تهيئة المؤسسة الفندقية التي من شأنها بفعل وضعيتها أو حجمها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

- عند تجديد المؤسسات الفندقية يجب ألا تسبب الأشغال في تغير أو حذف الهياكل والنقوش في عملية الترميم

- يجب ألا يحدث تغيرات على العناصر الأساسية لهندسة البناية.

- عند القيام بترميم لبنايات المصنفة كمعالم تاريخية يجب أن تكون طبقا لقوانين الترميم المعمول بها.

- يجب احترام القواعد المضادة في الزلازل عند بناء مؤسسة فندقية.

- يجب أن تتوفر المؤسسة الفندقية على مختلف الإشارات لمختلف المصالح.

- يجب أن تتطابق المساحات بين الغرف والأماكن المشتركة هذا حسب النموذج والصنف المطلوب.

- يجب أن تتوفر المطاعم على تجهيزات جيدة.

- يجب أن تكون المصالح مبنية بالشكل الذي يسهل عملية التوزيع والتموين.

-يتوجب على المؤسسات الفندقية أن تحتوي على قاعات اجتماع ومطاعم متخصصة وقاعات رياضة ومحلات تجارية ومسبح وساحات للممارسة التنس ...[1].

سادسا: مرسوم التنفيذي رقم07-23 الصادر في28 جانفي 2007 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأرضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز

تقوم هنا الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإعداد بطاقية إحصاء للعقار وتحديد سعره وتهيئته بشكل كامل من خلال تزويده بالمياه وشبكة الطرق ومجاري الصرف الصحي ومن تم تقوم الوكالة بإبلاغ المستثمرين لهذه الأراضي، وإعطائهم فكرة عن موقع الأرض ومسحاتها والسعر المحدد لها أو مبلغ الامتياز وعن إمكانيات تقديم مساعدات الممنوحة من طرف الدولة.

الامتياز لمدة 20 سنة قابلة لتجديد ويمكن أن يلغى هذا الامتياز في وجود الحالات التالية:

عند عدم استعمال المياه الممنوحة الامتياز كعنصر علاجي وانحرافها عن طبيعتها.

امتناع صاحب الامتياز بتنفيذ التدابير والإجراءات أو أشغال الصياغة المطلوبة من الهيئات الرقابة والمراقبة.

عدم احترام البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط.

عدم احترام دفتر الشروط.

عندما تكون المنشآت غير كافية ويمكن أن ينجم عليها أثار سلبية على الصحة والمحافظة على المياه الجوفية.[2]

[1] م2 من المرسوم التنفيذي رقم 06+325 المؤرخ في 25 شعبان 1427 الموافق ل 18 سبتمبر2006 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 27 شعبان 1427 الموافق ل 20 سبتمبر2006، ص15

[2] بليل فدوى، دور التحفيزات الجبائية في جدب الاستثمار السياحي في الجزائر في الفترة2000/ 2010 مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص المالية والدولية جامعة مدية 2011/ 2012 ص130

سابعا: الهيــاكل الأخرى المعدة للفندقة

قرار10-09 صدر هذا القرار في 20 رمضان عام 1430 الموافق ل 10 سبتمبر 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات و مقاييس استغلال الهياكل الأخرى المعدة للفندقة.

وجاء هذا القرار خاص بالمؤسسة التي تحمل صفة الإيواء غير أن هذه الأخيرة لا تتطابق مع المعايير الفندقية، حيث أن يوضع ملف كامل لطلب رخصة الاستغلال لدى مديرية السياحة بالولاية مقابل تسليم إشعار وينبغي على المدير الرد خلال 30 يوما من تاريخ استلام الملف كاملا، وله أن يرفض ويكون بقرار معللا ويبلغ للمعني برسالة موصى عليها مع أشعار بالاستلام، أما في حالة القبول الطلب ترسل نسخة من رخصة الاستغلال إلى المديرية المؤهلة للوزارة المكلفة بالسياحة.

ثامنا: الإقامة لدى الساكن كصيغة الإيواء السياحي

منشور وزاري مشترك مؤرخ في 16 جوان 2012 إذ يعتبر الإقامة لدى الساكن، الطريقة التي بموجبها يضع مسكن تحت تصرف شخص أو عدة أشخاص بمقابل مالي وبصفة مؤقتة كل أو جزء من ملكياته مرفقة بتقديم خدمات ويجب أن يتوفر على جملة من الشروط:

1- يمكن أن يكون المسكن موضوع الإيواء لسياح منزل فردي أو شقة في مبنى سكني جماعي.

يحق للمالك أن يؤجر كل أو جزء من ملكياته لنفس الشخص أو العديد من السياح بصفة فردية

أن يكون المنزل مالك للسكن المصرح بيه.

2- قيام مالك السكن بالتصريح بالإيواء لمصالح المختصة للبلدية مقر تواجد السكن مقابل وصل إيداع.

3- ضرورة مطابقة المسكن المخصص للإيجار لقواعد النظافة والأمن

وظهرت هذه الظاهرة نظرا للتزايد في السنوات الأخيرة باستغلال المنازل من قبل أصحابها لإيواء

السياح خلال موسم الاصطياف بالنسبة للمدن الساحلية والعطل الموسمية بالنسبة لمناطق الجنوب والهضاب العليا. ولضمان مطابقة المساكن موضوع الإيواء السياحي للشروط، تنشأ خلية على مستوى الولاية تضم ممثلين عن مديريات السياحة والصحة، مصالح الأمن المختصة إقليما ، ممثل عن البلدية المعنية ، الحماية المدنية تكلف بمعاينة المساكن التي أودع أصحابها التصريحات بالإيواء على مستوى بلديات مقر الإقامة وفي حالة مطابقة المسكن للشروط ،تقوم مصالح البلدية المعنية في مدة أقصاها 20 يوما ابتداء من تاريخ إجراء المعاينة بتسليم موافقة كتابية لصاحب المسكن.

غير أن هذا النشاط لا يزال بعيد عن الرقابة من الطرفين لأنهما لا يتوفران على أي إحصائيات حول العرض المحلي للإيواء أو عدد السواح الموسمين المقيمين بالمنازل.[1]

المطلب الثاني: المؤسسات التي تنظم الاستثمار السياحي على المستوى الوطني

الفرع الأول: على المستوى الوطني

1- وزارة السياحة

تعتبر الوزارة الهيئة المكلفة بالسياحة في مجال الإستثمار السياحي ، باعتبارها المنسق بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء التابعة لها أو لوزارات أخرى، تمارس مهامها بواسطة ممثليها وأولهم الوزير المكلف بالسياحة وذلك ضمن الصلاحيات والمهام الممنوحة له، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 06/213 المؤرخ في 2006 / 06 / 18 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 175 /03 المؤرخ في 2003/02/24 الذي حدد المهام والصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالاشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل تسيير الإستثمار السياحي، حيث جاء في المادة 02 منه أنه:

- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وينفذها.

[1] منشور وزاري مشترك رقم 12/01 مؤرخ في 16 جوان 2012. بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية و وزارة السياحة والصناعة التقليدية. ص 03.

- يعد ويسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

- يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة العقار السياحي والحموي، وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن مراقبة ذلك.

- يبادر ويضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

- وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 213 / 06 يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية في مخططات التهيئة السياحية.[1]

2 **المجلس الوطني للاستثمار**: وهو المتعلق بتطوير الاستثمار و يوضع المجلس الوطني للاستثمار تحت سلطة ورئاسة الوزير الأول وتأسس بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01/03 [2]المؤرخ في 20 أوت 2001، ويتولى عدة مهام ذكرت في الفقرة الثانية للمادة 18 تكمن في تكليف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمار وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 125 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر.

3 الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: هي مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. نظمها المشرع الجزائري بموجب المادة 06 من الأمر 01/03 [3] المؤرخ في20 أوت 2001 المتعلق بترقية الاستثمار.

أما عن المهام التي تتولاها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فقد حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 356 المؤرخ في 2006/ 10 / 09 المعدل والمتمم، وتتمثل في جمع المعلومات

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 75 / 03 المؤرخ في 2003/ 02 / 24 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2003/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم2013/06 المؤرخ في2006/06/18 ج ر/ العدد 40، المؤرخة في 2006/ 06 / 18، ص 08.

[2] م18 من الأمر01-03 المؤرخ في20 08 2001 الخاص بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ج رالعدد47 المؤرخة في 22 08 2001 ص07.

[3] م 06 من الأمر 01 03 مرجع نفسه ص.05

ونشرها ومن مساعدة ومرافقة المستثمرين وتسجيل الاستثمارات ومتابعتها وتبسيط وتسهيل الإجراءات وشكل إنشاء المؤسسات وترقية الشراكة وتسيير المزايا وتحسين مناخ الاستثمار.

4 الوكالة الوطنية لتنمية السياحة : هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/70 المؤرخ في 1998 / 03 / 01 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وتخضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ويوجد مقرها في الجزائر ، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، كما تتكفل بالخصوص حسب المادة 04 إلى 506 من المرسوم رقم 98/70 بما يلي :

- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.

- تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.

- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية.

- تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.

- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.

5 **بنك المعطيات السياحية** يهدف بنك المعطيات السياحية إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها، ونشرها حسب ما جاء في المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 81/ 04 المؤرخ في

14/ 03/ 2004

. ويجب أن يشمل بنك المعلومات على:

- القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.

- تنظيم السياحة وكذا الإطار القانوني لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر.

- طاقات الاستقبال وأصناف الإيواء.

- كل معلومة ذات طابع اقتصادي واجتماعي لها صلة بالنشاط السياحي.

6 **صندوق دعم الاستثمار** يساهم في التنمية الوطنية ودعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة وهو يساهم بشكل فعال لبعث قوة من شأنها تدعيم الاستثمار السياحي، وقد تم إنشاءه بموجب قانون المالية لسنة 2002[1].

7. الديوان الوطني للسياحة هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تم إنشاؤه بموجب مرسوم رقم (1) /214 / 88 المؤرخ في 1988/ 10 / 31 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه.

ومن مهامه:

- يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية والسياحية، ويسهر على تطبيقه.

- يحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمايتها ورقابتها في إطار التشريع المعمول به.

- يحدد المعايير الفنية التقنية والمعايير الخاصة بالتسيير الفندقي والسياحي، وقد أسند القانون رقم 01/ 03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 26 منه مهمة تأطير الترقية السياحية إلى الديوان الوطني للسياحة

[1] أنشأ بموجب م227 من القانون رقم01 /21 المؤرخ في22/ 12 /2001 يتعلق بقانون المالية2002ص73.

8. المجلس الوطني للسياحة

أنشأ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 2479/ 02 المؤرخ في 2002/ 12 / 31 والمتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، يكلف المجلس الوطني بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها ومن مهامه:[1]

- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها، بما فيها العقار السياحي.

- تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج.

- إبداء الرأي في تدابير اللجنة الوطنية وتوصياتها لتسهيل النشاطات السياحية.

- إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بالسياحة التي يقدمها له الوزير المكلف بالسياحة.

الفرع الثاني: على المستوى المحلي

1- الوالي: يمثل الوالي دورا كبيرا في تسيير العقار السياحي، فهو المكلف بمنح الامتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ ، وإقامة المشاريع السياحية حسب ما جاء في القانون رقم 102/ 03 وكذا مكلف بمنح رخص استغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء في أحكام المرسوم رقم 85/14 المؤرخ في 1985/01/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 138/ 01 المؤرخ في85/2001 المؤرخ في 1985 / 01 / 26 المعدل من تخصيص أماكن التخييم و استغلالها ،كما تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 86/ 07 بأن يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني تنفيذا وتسيير مخطط التهيئة السياحية التي تمت الموافقة عليه، كما أن في المجلس الشعبي الولائي أعضاء

[1] المرسوم رقم 86/ 214 المؤرخ في1988/10/31المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم ج ر 44 المؤرخة في02 /11 1988/ ص1497

لجان دائمة لتقيم السياحة والاستثمار فيعد رأيه ضروري في المشروع السياحي ويبدي رأيه إما بالموافقة أو الرفض معللا قراره في حالة الرفض. كرّس المشرع الجزائري بعد تعديل الأمر 04 / 08 المؤرخ في 2008/01/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب القانون رقم11/11المؤرخ في 2011/07/18المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وأعطى دور كبير للوالي في التنمية المحلية والوطنية وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة وتنطلق إلى قمة التنظيم، حيث عدلت المادة 15 من القانون رقم 11/11 المذكور أعلاه المواد3 و5 و8 و9 من الأمر 04 / 08 المذكور أعلاه حيث جعل قرار منح الامتياز بالتراضي وبقرار منح صادر من الوالي

2. اللجنة الولائية: المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/ 04 [1]المؤرخ في 2004/04/13 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليميا، وبهذه تتمثل مهامها:

- اقتراح تحديد أجزاء أو مساحات الشواطئ التي من شأنها أن يكون موضوع إمتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 02 / 03 المؤرخ في 2003/02/17 على الوالي المختص إقليميا.

- القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الاستعمال أو الاستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

3. اللجنة التقنية للمياه الحموية

طبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 169/ 07 المؤرخ في 2007/ 04 / 19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية

[1]- م2 من المرسوم التنفيذي 04 /112 مؤرخ في13 /04 /2004 يتعلق بمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ لسياحة وتنظيمها وكيفيات تسيرها ج ر العدد 24 المؤرخة في 18/ 04/ 2004 ص21

لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف بما يلي:

- الفصل في طلبات امتياز المياه الحموية وفي كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية التي يعرضها عليه الوزير المكلف بالمياه الحموية.

- إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.

- اقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.

- اقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية كل تنظيم وكل تدبير يهدف إلى حماية المياه الحموية.

- إبداء رأي يتعلق بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية.

4- **مديرية السياحة بالولاية:** حسب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 216 / 05[1] المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية السياحة وأضافت المادة 02 من نفس المرسوم مهام هذه المديرية نذكر منها:

- المبادرة قبل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.

- السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية والثقافية والتاريخية.

- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية.

- ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية واحترامها.

[1] م01 وم02 من المرسوم التنفيذي رقم2016/05 المؤرخ في 2005/06/11 يتعلق بإنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 41 المؤرخة في2005/06/12 ص10

5- الشباك الوحيد اللامركزي:

هو هيكل لا مركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ويكون على المستوى المحلي من أجل ضمان فعالية للوكالة وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية، وأعتمد المشرع الشباك سنة 1993. ومن مهامه تسهيل وتحقيق الإجراءات القانونية لإنشاء مؤسسات وتنفيذ المشاريع الاستثمارية ويكون الشباك الوحيد اللامركزي المنصوص عليه على مستوى كل ولاية حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم100 / 17 المؤرخ في 2017/03/05 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 356/ 06 المؤرخ في2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها على أربعة مراكز وهي: مركز تسيير المزايا، مركز استفتاء الإجراءات، مركز الدعم وإنشاء المؤسسات، مركز الترقية الإقليمية.

6. المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 2015 / 01 / 22 المتضمن إنشاء المديرية الولائية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، والتي حسب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/ 08 / 06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أين يودع ملف المستثمر لدى مديرية الولائية للصناعة والمناجم للولاية المعنية وبعد دراسته يحول إلى الوالي.

7. وكالات السياحة و الأسفار:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 17 /161 مؤرخ في 15 /2017/05 [1] المحدد لشروط وكيفيات إنشاء وكالات السياحة والأسفار، المعتمدة قانونا أن تفتح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني، من أجل العمل والتنسيق لنقل الرحالات السياحية إلى المناطق الأثرية والتاريخية التي تعتبر وجهة سياحية

[1]-المرسوم التنفيذي رقم2017/17 المؤرخ في 2017/05/15 يتعلق بإنشاء وكالات السياحة والأسفار وكيفيات استغلالها، ج ر العدد 30 المؤرخة في2017/05/15 ص05.

المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة على المخططات في المشاريع الاستثمارية:

تهدف القوانين والمؤسسات السابقة الذكر التسهيل على المستثمرين لإنجاز مشاريعهم ولإتمام هذه الأخيرة يكون طبقا لإجراءات محددة ومعينة وفق لكل مشروع، وعليه وضحنا الإجراءات التالية:

الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالمستثمر

تطبيقا للمواد 46، 47، 48 ،49 من القانون 01-99 لتاريخ06 /1999/01 وبناءا على المرسوم التنفيذي رقم158/19 المؤرخ في 2019/04/30 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط و كيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريه.

وعلى المستثمر أن يودع ملفه لدى مديرية السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي لولاية موطن إقامة المشروع. [1]

أولا: الملف إداري:

1- نموذج طلب الموافقة على المخططات الفندقية، من قبل صاحب المشروع، يتم تنزيله عبر موقع السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي mtatf.gov.dz أو سحبها على مستوى مديريات السياحة والصناعة التقليدية و العمل العائلي للولاية موطن إقامة المشروع.

2- عقد رسمي للملكية مشهر أو التمتع بحق الانتفاع للقطعة الأرضية التي سيقام عليها المشروع.

عقد الشركة بالنسبة للأشخاص المعنوية.

3- شهادة التعمير.

4-دراسة تقنية اقتصادية للمشروع.

[1] المصدر موقع السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائليwwwmta.gov.dz

ثانيا: ملف تقني:

-مخطط الموقع على سلم 2000_1 يجب أخد اعتبار البيئة والطرق المؤدية إليها

-رسم طوبوغرافي للأرض على مقاس 500/1 أو1000/1 وللمؤسسات الفندقية الموجهة للبحر على قياس 500/1.

-بيان أمن يبرر مجمل التدابير المتعلقة بمواصفات الأمن المقررة بموجب التنظيم ضد مخاطر الحريق والفزع في المؤسسات المستقبلة للجمهور.

-مخطط إجمالي على مقاس500/1.

-مخطط لكل دور مقرر قطعة بالعرض وقطعة مستطيلة لكل البيانات.

-رسم يعطي نظرة إجمالية عامة لنموذج تمهيدي أو عدة صور تعطي فكرة إجمالية على البناية.[1]

ثالثا: ملف الاستثمار السياحي:

يتكون ملف الاستثمار السياحي من الملف الإداري بالإضافة إلى الملف التقني، يرسل من قبل مديرية السياحة والصناعة التقليدية إلى الوزارة المكلفة بالسياحة بغية عرضه على اللجنة المختصة بالدراسة والموافقة على المخططات.

اللجنة المختصة بالدراسة والموافقة على المخططات الفندقية تصدر القرارات التالية:

-الموافقة المبدئية.

-الموافقة المبدئية بتحفظات.

-الرفض.

[1] نفس الموقع السابق الذكر

القرار الصادر من اللجنة يبلغ إلى المستثمر بغية استكمال ملفه وهذا من أجل ملفات رخصة البناء والتمويل وامتيازات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والسجل التجاري.

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالعقار محل الاستثمار السياحي

ولدعم ومتابعة المشاريع السياحية في العقار السياحي توجد حالتين حالة امتلاك العقار وحالة منحه عن طريق عقد الامتياز من طرف الوالي بالتراضي وإذا كان العقار موطن المشروع يتواجد داخل مناطق التوسع السياحي لابد من رأي مسبق للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وموافقة الوزير المكلف بالسياحة.

أولا: العقار ملك للمستثمر

على المستثمر أن يتصل بالمديرية الولائية ويتقدم بالملف السابق الذكر في ثلاث نسخ، نسختين منه للجنة الوطنية ونسخة تبقى بالمديرية للمتابعة.

ثانيا: عدم امتلاك المستثمر للعقار:

يتقدم المستثمر بطلب العقار عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار والتي أمانتها العامة بموجب القانون التكميلي لسنة2015 الصناعة والمناجم تسلم الملفات وترسلها إلى القطاعات التالية:

- مدير البيئة.
- رئيس البلدية للمشروع.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير الحماية المدنية.
- مدير الطاقة.

- مدير مسح الأراضي.
- مدير السياحة والصناعة التقليدية.
- مدير الثقافة.
- مدير التجارة.
- رئيس المجلس المحلي لهيئة المهندسين المعمارين.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير حماية وترقية وادي ميزاب.
- مدبر الصناعة والمناجم.
- مدير الموارد المائية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير مؤسسة توزيع الكهرباء والغاز.
- الشركة الجزائرية لتسير شبكة النقل.
- الشركة الجزائرية لتسير نقل الغاز.
- ممثل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لدى وكالة andi

المعنية لإبداء رأيها في الملف المرسل إليها وبعدها تعقد جلسة عمل يترأسها الوالي ويعرض الملف على اللجنة لإبداء أراهم وقد تكون هذه الآراء مقبولة أو مرفوضة أو مؤجلة.

بعد موافقة اللجنة على العقار المراد الاستثمار فيه تخرج لجنة للمشروع لمعاينة وتثبيت المشروع يقوم المستثمر بإعداد مخطط مسحي للأرضية ويؤشر عليها من طرف مسح الأراضي وبعدها يحول إلى أملاك الدولة ليستخرج منها قرار منح الامتياز ويشهر بالمحافظة العقارية وتكون قيمة العقد 33 سنة قابلة للتجديد مرتين.

وبعد أن يستخرج العقد يتصل بالمديرية لوضع الملف السابق الذكر لإرساله للوزارة اللجنة الوطنية وبعد الحصول على الموافقة على المخططات من الوزير بمقرر يتجه المستثمر إلى إيداع ملف رخصة البناء

على مستوى بلدية المشروع.

كما يبدي المجلس الشعبي رأيه في الملف ويحوله للشباك الوحيد للولاية الأمانة العامة مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على أعضائها يعرض الملف على الشباك الوحيد لإعطاء رأيهم وفي حالة حصول المستثمر على رخصة البناء بقرار من الوالي ويبدأ في إنجاز مشروعه.

ثالثا: العقار في حالة التوسع السياحي يخضع منح عقود استغلال المياه الحموية ومياه البحر المعالجة والترقية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في أول صفر 1428 الموافق لـ 19 فبراير 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية

يودع ملف طلب الامتياز على مستوى مصالح مديرية السياحة والصناعة التقليدية التابعة للولاية المعنية بعد موافقة الوالي للولاية المعنية، يتم دراسة الملف من قبل اللجنة التقنية للمياه الحموية التي تم إنشاءها خصيصا لهذا الغرض، ويمنح قرار الامتياز من طرف وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي. ويرفق عقد الامتياز بدفتر الشروط المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية لنشاط الممارس من طرف صاحب الامتياز.

رابعا: تمويل المشروع

في حالة عدم امتلاك المستثمر للمال يقترض مبلغ المشروع من المؤسسات البنكية المتعاقدة مع الوزارة وتتمثل في إحدى عشر 11 بنك وهي كالتالي:

- القرض الشعبي الجزائري
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 'بنك'
- بنك البركة
- تراست بنك
- بنك الخليج الجزائر
- السلام بنك
- صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

الجزائر استثمار

وتقوم المؤسسات البنكية اللجنة التقنية لدراسة القروض[1]

[1] موقع السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائليwww.mtagov.dz

المبحث الثاني: الاستثمار السياحي في الجزائر بين الواقع و التحديات التي تواجهه:

تزخر الجزائر بأكثر من وجهة سياحية وتتميز بتنوعها الكبير في الوجهات المحلية لتفعيل السياحة في منظور التنمية المستدامة وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية المنبثق من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وللنهوض بالسياحة ومنه لجأت الجزائر إلى مشاريع كبرى تجلت في آفـاق منها.

الفرع الأول: آفـاق 2025

عولت الوزارة الوصية منذ سنة 2000 على تطوير إستراتيجية السياحة وكان أول مخطط للتهيئة السياحية في سنة 2008 فهو بمثابة حجر الأساس وركيزة تنفيذ إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر حيث انه سنة2011 خلصت إلى مخطط أعمال للتنمية المستدامة في الجزائر وأدخلت تعديلات عليه فأصبح مشروعا جديد في أفاق 2013 وهكذا للمساهمة في التنمية المحلية والمحافظة على البيئة والفضاءات لتوسع السياحة البيئية ،بالإضافة إلى تلبية حاجات الطلب الوطني المتزايد باستمرار، وقصد تقليص عدد المتوجهين إلى الخارج لقضاء العطل وكذا زيادة التدفقات السياحية، ويعتبر المخطط التوجيهي للسياحة 2025 الإطار الاستراتيجي والمرجعي للسياسة السياحية في الجزائر ويعد الوثيقة التي من خلالها تعلن الدولة فيها عن جميع المشاريع السياحية وفي كل المناطق، وقد اعتمدت الجزائر في هذا المخطط على تغير في المعايير و تجديد هياكل للاستثمار وفق مخطط أ س د ي تي للبيئة أفاق 2025 .

ومنه أتجه الاستثمار السياحي في بلادنا إلى تغطية العجز المسجل في مجال الإيواء ،ويبقى هذا الأخير بعيدا عن تلبية الطلب في هذا الجانب في ظل الرواج المتزايد للسياحة الجزائرية وتندرج الاستثمارات التي منها ما هو في طور الإنجاز ، في إطار الإستراتيجية الوطنية الخاصة بتهيئة القطاع السياحي في أفاق 2025 والتي هي جزء لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يرمي إلى خلق نوع من التناسق والتناغم في مختلف المشاريع القطاعية ، ومن تم في هذا الإطار الانطلاق في تجسيد مشاريع سياحية ضخمة من شأنها الاستجابة للتدفق الهائل المترقب للسياح، وإنعاش السياحة المحلية والوطنية

،ويخص الأمر إنجاز سبعة أقطاب سياحية بامتياز ، وخمسين 50 قرية سياحية ذات مواصفات عالمية، بمختلف ولايات الوطن.

دخل القطاع السياحي في الجزائر مثله مثل عدد كبير من القطاعات ،مجال الخوصصة سنة1988 ، وتم على إثر ذلك فتح الباب أمام القطاع الخاص لولوج المجال، وحسب مدير السياحة لولاية الجزائر السيد: صالح عكوم في تصريح له فإن آخر مركب سياحي بادرت الدولة ببنائه هو حمام القرقور والذي يعد أحد المرافق السياحية ذات الخصوصية الحموية و الاستشفائية والطبية ،وتم في ذات السنة إصدار مرسوم تنفيذي يحدد مناطق التوسع السياحي بهدف توفير عقارات مؤهلة لاستقطاب المشاريع السياحية، وتم تحديد 174 منطقة توسع سياحي على المستوى الوطني، كما تم إدراج عملية للاستثمار في القطاع السياحي ضمن الملفات القطاعية الكبرى منها ما يخص الهضاب العليا والجنوب الكبير.

يرتكز العمل في هذا المجال على تدارك التأخر المسجل في المجال السياحي في بلادنا، وتأهيل القطاع وجعله في المستوى الذي يجب أن يكون عليه في ظل ما يتوفر عليه من مؤهلات طبيعية ومادية وتاريخية وتراث مادي وغير مادي، وهي مؤهلات مشجعة للتدفق السياحي ومدعمة لهذا النوع من الاقتصاد الذي يقف في قائمة الاقتصاديات المدرة للثروات والخالقة للقيمة المضافة[1]

ويعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2025 أرضية العمل الرئيسية لتنمية السياحة في الجزائر كغيرها من القطاعات الأخرى ويتضمن هذا المخطط الإطار الإستراتيجي والمرجعي لتطبيق السياسة السياحية في الجزائر في حدود 2025، وتجسيد التوجيه الرامي إلى تثمين الإمكانيات التي تتوفر عليها الجزائر، منها الطبيعية والثقافية والتاريخية وجعل هذه الإمكانات في خدمة السياحة، ومنها تغطية العجز المسجل خاصة في مجال الإيواء الذي لا تعدى سعته 80 ألف سرير على المستوى الوطني

[1] – عبدو جمال جريدة الفجر 06 02 2009

10 % منها فقط مطابقة للمواصفات العالمية يقابلها عدد كبير من الطلبات على الإيواء في الجزائر يفوق الملايين سنويا.[1]

ولتحقيق هذه المساعي وضع العديد من الحوافز منها:

1- إمكانية المستثمر الاستفادة من عقار سياحي على مستوى مناطق التوسع السياحي.

2- تخفيض نسبة 3 إلى 4% من القروض البنكية للمستثمرين في إنجاز المشاريع السياحية بالجنوب.

3- استفادة المستثمر من كل الحوافز التي الموجودة في قانون الاستثمار.

4-الإعفاء من رسوم التسجيل على إثر إنشاء شركات سياحية.

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

توسيع الآثار المترتبة على هذه السياسة إلى قطاعات أخرى مثل النقل. الصناعة، التشغيل. التوفيق بين الترقية السياحية والبيئية.

تحسين التوازنات الكلية التشغيل، نمو ميزان المدفوعات، الاستثمار، التحسن الدائم لصورة الجزائر وذلك بإحداث تغيرات في التصور الذي يحمله المتعاملون الدوليون اتجاه السوق الجزائرية.

تثمين التراث الثقافي والتاريخي والشعائري كون هذه عوامل وعناصر جذب هامة[2].

المؤسسات استثمارية أجنبية والتي وافقت عليها وزارة السياحة موضحة في الجدول التالي:

[1] فقير سامية مرجع سابق الذكرص9

[2] فقير سامية المرجع السابقً الذكر ص10

القطب السياحي	المشاريع السياحية	المستثمر	عدد الأسرة
شمال شرق	القرية السياحية بمسيدة ولاية الطارف	المؤسسة الإمارتية للإستثمار الدولية EHC	2440 سرير
شمال وسط	القرية السياحية سيدي سالم ولاية عنابة القرية السياحية سغيرات ولاية بومرداس	الشركة السعودية سيدار المؤسسة الأمريكية التونسية الجزائرية سياحة	4938 سرير 17510 سرير
	القرية السياحية بعين طاية	المؤسسة الكويتية للإستثمار والمؤسسة الإمارتية للإستثمارات الدولية	5985 سرير
	القرية السياحية فوروم الجزائر موريتي 1 بالجزائر	المجموعة الإمارتية أميرال	2004 سرير
	القرية السياحية سيدي أفرج	الشركة الإمارتية القدرة	360 سرير
	القرية السياحية زرالدة غرب	الشركة السعودية سيدار	6885 سرير
شمال غرب	القرية السياحية هيليوس كريستال بوهران	Sarl residence heliosfrance	220سرير
	القرية السياحية موسكاردة تلمسان	والمؤسسة الإمارتية للإستثمارات الدولية و الجزائرية سياحة	732 سرير

الجدول الثاني: الحدائق الإيكولوجية السياحية

القطب السياحي	المشروع	المستثمر	عدد الأسرة
شمال وسط	دنيا بارك الجزائر	المجموعة الإماراتيةEHC	1000 سرير
شمال غرب	دنيا بارك وهران	المجموعة الإماراتيةEHC	1000 سرير
شمال شرق	دنيا بارك عنابة	المجموعة الإماراتيةEHC	1000 سرير

الفرع الثاني: آفـاق 2030

يعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق2030 (sdat) مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية ويعد جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030 (snat) فهو المرآة التي يعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية. يعتمد على مسار الجودة وهي سياسة اعتمدتها الحكومة في المخطط التوجيهي للتهيئة بحيث أنه تعكس إستراتيجيتها في دعم الإمكانيات الطبيعية والتاريخية والثقافية للبلد من أجل ترقيته وجعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز

ولهذا السبب وفي إطار التنمية المستدامة، تعطي الدولة توجيهات إستراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني.[1]

[1] موقع السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي.wwwmta.gov.dz

الأهداف الخمسة لمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

-ترقية اقتصاد بديل للمحروقات.

-تنشيط التوازنات الكبرى و انعكاساتها على القطاعات الأخرى.

-توثيق بين الترقية السياحة والبيئة.

-تثمين التراث التاريخي، الثقافي والديني.

-تحسين صورة الجزائر وجعلها قطبا سياحيا بامتياز.[1]

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية على خمس إستراتيجيات هي:

ثمين الوجهة الجزائرية لزيادة جاذبية وتنافس الجزائرتعاني اليوم فيما يتعلق بصورتها من بعض الدهنيات السلبية وأيضا غياب الترويج والاستثمار السياحي لذا عليها اختيار أوراقها القوية بغيت تحسين صورتها حتى تتمكن من تثبيتها كوجهة سياحية كاملة وتبقى ترقية صورة الجزائر مسالة أساسية لتصبح وجهة سياحية كاملة وتنافسية تكون أبرز ملامحها الأصالة ،الابتكار والنوعية وعليه يجب تعزيز جاذبية الجزائر ببناء صورة متميزة عنها في ذهنية المستهلكين على مستوى الأسواق المطلوب المحافظة عليها والأسواق المستهدفة باستخدام كل وسائل التسويق والترويج التقليدية والحديثة.[2]

تطوير الأقطاب والقرى السياحية المتميزة من خلال ترشيد الاستثمار والتنمية:

يعتبر القطب السياحي على أنه تركيبة في مساحة جغرافية معينة من مؤهلات سياحية ونشاطات سياحية ذات نوعية منسجمة ومتكاملة مع مشروع تنمية إقليمية وتكون هذه الأقطاب من عدة

[1] دليل الجلسات الوطنية 3 للسياحة 21 22 جانفي 2019قصر الأمم نادي الصنوبر الجزائرص7

[2] صورية مسائي الاستثمار السياحي كبديل إستراتيجي لمرحلة ما بعد البترول دراسة حالة الجزائر للفترة1995 2014 أطروحة دكتورة علو اقتصادية تخصصٌ تصاديات الأعمال والتجارة الدولية كلية العلوم الٱقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعه فرحات عباس سطيف01 لسنة2018 2019 ص237 أنظر

مركبات تلبي توقعات الزبائن وذاك بتوفير مختلف المنتوجات السياحية مختلفة كالسياحة الدينية والسياحة العلاجية والسياحة الصحراوية، وهذه الأقطاب تسمح بظهور التنوع السياحي وتم تحديد سبع أقطاب سياحية، أقطاب سياحية شمالية وأقطاب سياحية جنوبية1

الأقطاب السياحية	الولايات	عدد الأسرة
الشمال الشرقي	عنابة، الطارف، سكيكدة، قالمة، تبسة، سوق أهراس	13343سرير
الشمال وسط	الجزائر، تيبازة، البليدة، الشلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو	49144سرير
الشمال الغربي	سيدي بلعباس، معسكر، غليزان، معسكر، مستغانم، تلمسان، وهران، عين تموشنت	16998سرير
الجنوب الشرقي	المنيعة، غرداية، بسكرة	2092سرير
الجنوب الغربي	توات، القرارة، طرق القصور، تيمون، بشار	1605سرير
الجنوب الكبير الأطلسي	إليزي، جانت، طاسيلي، ناجر	150سرير
الجنوب الكبير الأهقار	تمنراست، أدرار	225سرير

مخطط جودة السياحة لتطوير التميز ينشر مخطط الجودة في العروض السياحية الوطنية بإدماج التكوين من خلال الارتقاء المهني والتعليم والانفتاح على تكنولوجيا الإعلام والاتصال، والهدف منه تلبية حاجيات الزبائن وإرضائهم ووجد مخطط جودة السياحة من أجل التحسين التدريجي للخدمات والحصول على العلامة التجارية (جودة السياحة الجزائرية).

مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص للتنمية المستدامة: حيث أنه يجب التعاون بين القطاعين العمومي والخاص للاستجابة للطلب الجماعي على المنتجات السياحية

مخطط تمويل السياحة: التمويل في السياحة يتطلب استثمار ضخمة وذات عوائد بطيئة من جهة أخرى وعليه فأن المخطط التوجيهي لتهيئة دعم ومرافقة الشريك المرقي، أما عن أمر تمويل المخطط التوجيهي يتعلق ب:

تخفيض إجراءات منح القروض البنكية والتمديد في مدة القرض

مرافقة ودعم المؤسسات السياحية وأصحاب المشاريع

مرافقة المستثمرين وأصحاب المشاريع بالمساعدة في اتخاذ القرار وتقدير المخاطر وفي تمويل عتاد الاستغلال.[1]

المطلب الثاني: المعوقات العامة للاستثمار في الجزائر

بالرغم من الخصائص المتميزة للاستثمار السياحي في الجزائر، والجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر إلا أن هناك مجموعة من المعوقات و العراقيل التي لا يزال يعاني منها الاقتصاد الوطني، والتي يمكن أن تحد من تدفق تلك الاستثمارات إلى الجزائر إن لم تأخذ تدابير للقضاء عليها).

الفرع الأول: مشكلات ذات طابع إدارية تنظيمي:

غياب هيئة مكلفة بإدارة وتنظيم الاستثمارية الأجنبية المدة الزمنية لجمركة السلع قدرت بـ 16 يوم وقد تصل إلى 35 يوم في حين لاتصل إلى 03 أيام في المغرب و05 أيام في الصين وصول البضاعة من الخليج إلى الجزائر حوالي شهر في حين أن وصولها ميناء أوربي حوالي أسبوع إضافة إلى ذلك الشحن من أي دوله عربية إلى الجزائر يفوق حوالي ثلاث مرات شحن نحو أي بلد في العالم

[1] صورية مسائي مرجع سابق ص ص238 241 بالتصرف

– رغم وجود الإطار التشريعي لم تستطع السلطات المراقبة لأنه يسير من طرف عدة متدخلين الجماعات المحلية الوكالات العقارية إدارة السياحة مما نتج عنه فوضى وبالتالي ضياع المورد.

– عدم وضوح بعض النصوص القانونية، الأمر الذي سمح للمعنيين بتطبيقها بطريقة انتقائية ومتباينة من منطقة لأخرى

– تداخل الصلاحيات بين الهيئات وعدم القدرة على تحديد المسؤوليات بدقة

– تعقد و بُطء الإجراءات الإدارية، حيث أن عملية تسجيل مؤسسة تتطلب 18 إجراء و 93 يوما و130 يوما للحصول على رخصة البناء و 35 يوما لرخص أخرى.

ثانيا: مشكل العقار السياحي :يعتبر توفير العقار محددا أساسيا لإنجاح وإنعاش الاقتصاد الوطني للقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية فيه ،وعاملا مساعدا على جلب واستقرار المستثمر غير أنه في الجزائر يعتبر من أكبر الصعوبات والعراقيل التي تكون أمام الاستثمار وهو هاجس كبير حيت يتطلب قطعة أرض عدة هيئات وسلطات إدارية وقد تعثرت بسببه عدة مشاريع استثمارية وهذا المشكل ليس بجديد وظهر في إطار المرسوم التشريعي رقم:12/93 على أن العقار يصبح مع الوقت العائق الرئيسي أمام المستثمر ، وقد بينت الدراسة أن40% يستهلكون في المتوسط 5سنوات للحصول على عقار سياحي وتتمثل مشاكل المستثمرين للحصول على العقار السياحي أساسا في :[1]

–عدم التطبيق الفعلي والصارم للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي.

–عدم وجود الآليات والأدوات المتخصصة في التسيير السياحي.

–طول الرد من الهيئات المكلفة بالتخصيص في العقار السياحي والتي تتجاوز السنة.

–النشاط يكون غير متوافق مع طبيعة العقار السياحي المخصص.

[1] دكاني عبد الكريم مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية معوقات الاستثمار السياحي الأجنبي في الجزائر جامعة أدرارالمجلد7 العدد5 سنة2018 ص196

-نقل الإجراءات وتقديم نفس الملفات أمام هيئات ترقية الاستثمار ومرة أخرى أمام مسيري العقار

-تكلفة أراضي التخصص دون تهيئتها أو انعدام وجودها وهذا لوجود نزاع حول الملكية.

-البناءات الفوضوية والغير شرعية والمساس بالمحيط والمواقع السياحية.

ثالثا: مشكل القطاع الموازي:

يسيطر القطاع الموازي على 40% من الكتلة النقدية المتداولة في السوق الوطنية وتعتبر نسبة مرتفعة، و من هنا تأكد لنا عدم تحكم السلطات الاقتصادية في هذه الظاهرة نتيجة التساهل في معالجة هذا الملف بوجود 566 سوق موازية ذكرتها وزارة التجارة، بحيث أنه تحتل مساحة قدرها 7.2 مليون مربع يعمل فيها أكثر من 100 متدخل[1]

مشكل القروض البنكية: تشجع أغلب الدول المشاريع السياحية عن طريق التمويل وأغلبها يعتمد على القروض المقدمة تبعا لضمانات يقدمها المستثمر عن طريق الرهن أو منح الفوائد للقروض الممنوحة لهو القروض على شكلين[2]

-1القروض المتوسطة المباشرة: وهي القروض عادية تمنح للزبائن بين ستين ونصف، والهدف منه تمويل مشروعات سواء صناعية أو زراعية أو سياحية بدرجة أهم.

2- القروض المتوسطة للتعبئة: إن البنوك التجارية لها حصة قروض تمنحها في حالة وجود السيولة اللازمة لذلك وتمويلها لقطاع اقتصادي معين إلا أن الطلب على هذه القروض قد يفوق إمكانية البنك التجاري، وإذا يلجا المستثمر إلى البنك المركزي وهذا بهدف الحصول على حصة أخرى من اجل التمويل وتتراوح هذه المدة بالنسبة لهذا النوع من القروض من 2 إلى 5 سنوات

[1] مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المرجع السابق ص196

[2] -عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر، التحديات و الرهانات في ظل المخطط الوطني للتهيئة السياحية 2025 مجلة معارف العدد12، 2012 ص43

° ومنه تعتبر البنوك الجزائرية دون المستوى المطلوب نتيجة لعدة أسباب منها نقص الخبرة لدى المشرفين، وكذلك نقص التسيير نتيجة لاعتمادهم على الطرق التقليدية

°تمويل الاستثمارات يعاني من البطء حيث انه 70 **%** يقومون بتمويل استثماراتهم ذاتيا

°التشكيك في النظام البنكي الجزائري والفضائح المسجلة في كل من بنك الخليفة والبنك التجاري والصناعي

° عدم فعالية النظام المالي من خلال عدم قدرته على التأقلم مع متطلبات المستثمر بحيث هناك صعوبات في العمليات الجارية إذا أن تحويل صك من وكالة إلى أخرى تابعة لنفس البنك يستغرق وقتا قد يصل إلى شهر كامل.

°عدم اندماج السوق المالية الجزائرية مع السوق المالية العالمية إذا ما قورنت مع دول الجوار

بقاء رؤوس الأموال مجمدة في شكل تجهيزات وبيانات مدة زمنية طويلة من 6 إلى 7 سنوات

°عدم وجود وكالات التحويل المالي وصرف مختلف العملات المالية مما دفع بالمستثمرين العزوف عن الاستثمار في الجزائر

مشكل الفساد:

°أتساع رقعت الفساد في الجزائر من سنة إلى أخرى نتيجة البيروقراطية والرشوة ومنه يكون الفساد الإداري وغياب الشفافية°2° وهذا يعني قتل الجهود المبذولة للنهوض بالاستثمار و اعتباره بديل للمحروقات

°خسارة الجزائر ما يقارب 10 مليارات دولار سنويا في قطاع السياحة بالرغم من وجود مناخ سياحي بامتياز طوال العام إذا ما قرنت بدول الجوار[1]

[1] بن لكحل نوال/الأغا تغريد السياحة في الجزائر مقومات ومعوقات، ورقة بحثية الملتقى الدولي الثاني بعنوان الاستثمار السياحي في

الفرع الثاني: المعوقات والصعوبات الخاصة بالاستثمار السياحي:

إهمال كبير وعدم جدية المسؤولين والمجتمع في النهوض بهذا القطاع فهو ليس بالقطاع الرائد

درجة النمو وتطور البنية التحتية يكاد يكون معدوما

دور القطاع السياحي في ميزان المدفوعات له أثر هامشي إذا ما قورن بقطاع المحروقات أو القطاع الصناعي والتجاري

يعاني القطاع من قوانين صارمة وغير واضحة تحد من النشاط وطرق التعامل والتطبيق للقرارات الوزارية والمراسيم الوطنية

ضعف التأطير وضعف الثقافة السياحية للمجتمع هما أحد الجوانب السلبية في عملية التحول فكلما ارتفع الوعي السياحي للفرد الجزائري وقدرته على التواصل مع السياح الأجانب والمحليين أو معرفته لطبيعة وتاريخ السياحة الداخلية كلما شهد القطاع السياحي تطورا وارتفع عدد الوفود الأجنبية في دخول القطر الوطني ونقل صورة جميلة عن المجتمع الجزائري والعادات والتقاليد وشخصية الفرد بصفة عامة

الأمن إذ تعاني الجزائر ومنذ الخروج من الأزمة السياسية التي كادت أن تعصف بالبلاد، وهو إرهاب الأفراد والممتلكات، إذ لا يؤمن أي شخص على سيارته حتى وهي في مرآب، فما بالك بتنقله بها إلى مناطق ساحلية أو صحراوية فسبب هذا الخير عزف السواح، الأجانب، أما السواح المحليين فاختاروا الدول المجاورة لإحساسهم بالأمن هناك

تأثير قطاع المحروقات على جل القطاعات وبالأخص القطاع السياحي فارتفاع البترول وامتلاك الجزائر لاحتياط معتبر جل الجزائر تنتهج منهج الصناعة والتجارة في حين أن أهم تنمية مستدامة هي

الاستثمار السياحي كونه عائدها سريعا ولا يحتاج إلى مجهودات ضخم بل يحتاج إلى اهتمام جدي وتوفير للحماية والأمن للمناطق السياحية والأفراد

عدم وجود التسهيلات في انتقال الأفراد للسياحة و المؤسسات للاستثمار بسبب كثرة الإجراءات، والعراقيل والبيروقراطية التي تكبح القطاع السياحي الجزائري من التقدم

المؤسسات المالية و وكالات السياحة والأسفار ليسوا الجانب المهم في تنمية السياحة

- نقص في المعلومات والإحصائيات وغياب التنظيم الفعال والمحكم؛

- عدم توفير خريطة سياحية كاملة وشاملة المناطق الجذب السياحي الحالية والمرتقبة

-عدم الاهتمام العلمي ونقص البحوث والدراسات في مجال التخطيط السياحي.

-ارتفاع أسعار السياحية ورداءة الخدمة في الدول النامية.

-نقص مراكز الإرشاد السياحي.[1]

خلاصة الفصل الثاني:

اهتمت الجزائر بالاستثمار منذ الاستقلال فقد صدرت عدة تشريعات تضمنت العديد من الحوافز والمزايا للمستثمر منها قانون رقم 277/63 حيث أنها أسندت مبادرة تحقيق المشاريع الاستثمارية في القطاعات الحيوية والهدف منه بناء وانتعاش حياة جديدة ناتج لما خلفه الاستعمار، كما تم إصدار مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية تتعلق بالتنظيم المؤسساتي لهيكلته إداريا وهذا بتجميع وتوحيد ضمانات وحوافز الاستثمار الموجودة في القوانين وكذلك توحيد التعامل مع المستثمر لترقية السياحة والاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية ،وكانت هذه المؤسسات وطنية ومحليه متعددة، كم تطرقنا إلى إجراءات وطرق الحصول على العقار للإستثمار وكيفية سيران الملف الإداري

[1] دكاني عبد الكريم المرجع السابق صص197- 198

إلى غاية الحصول على الموافقة وبداية المشروع

ونظرا لأهمية الاستثمار في التنمية المستدامة شجعت الجزائر التهيئة السياحية عن طريق أفق منها آفاق 2025 /2030 وخلالهما سطرت أهداف ومحاور إستراتيجية ذات نوعية و قيمة، و شمل المخطط التوجيهي كل الوطن شمال، جنوب، شرق، غرب لتفعيل السياحة في الجزائر باعتباره الأداة الأساسية والإطار الإستراتيجي والمرجعي في التنمية السياحية، وبالرغم من كل هذه التخطيطات إلا أن الجزائر تعاني من نقص وركود في القطاع السياحي نظرا لوجود مجموعة من العراقيل والصعوبات العامة والخاصة على حدّ سواء.

خاتمة

في ختام هذا الموضوع توصلنا إلى أن السياحة أصبحت تشكل ازدهار كبيرا في العديد من القارات نظرا لانعكاساتها الايجابية المختلفة على الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية وكذا فاعلا أساسيا في المعاملات التجارية، وهذا من خلال الاستثمار باعتباره مجموعة واسعة ومتعددة وهو الذي يؤدي إلى خلق مناصب الشغل وجذب رؤوس أموال أجنبية وكذا تحقيق إيرادات بالعملة الصعبة ، كما تساهم في نقل التكنولوجيا والتقنيات الحديثة كما أنها تساهم أيضا في ميزان المدفوعات بدرجة كبيرة وذاك بالتأثير في القطاعات الأخرى كالصناعات التقليدية التي تلعب دورا جوهريا في المزيج السياحي

ونظرا لأهمية قطاع السياحة انشغلت العديد من الدول في تطويرها واعتمادها عليه لتحقيق التنمية فيه وهذا من خلال إعطاء الأولوية لهذا القطاع وتوفير وسط استثماري جيد بمجموعة من المحفزات والإغراءات لاستقطاب المستثمرين، ورغم كل هذا نجد الجزائر تعيش مرحلة ضعف وتخلف لأنها لم تولي أهمية لهذا القطاع على الرغم من الإمكانيات الطبيعة المتاحة والتنوع الثقافي الموجود للجدب السياحي ،فهذه الوضعية دفعت بالجزائر بتبني المخطط التوجيهي للتنمية السياحية سنة 2008 وهو عبارة عن أداة مرجعية لتنمية متجانسة ومستدامة للسياحة في الجزائر وهو إحدى مكونات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومنه قامت الدولة بخطوة جريئة ومحفزة لتنمية السياحية أفاق 2030 الذي جاء ليترجم ويجسد لإرادة الدولة في جعل السياحة ذات أولوية وطنية في إطار التنمية المستدامة وتعلق الجزائر آمالا كبيرة حيث أنه يعتبر إستراتيجية شملت مختلف الجوانب السياحية ويمتد على عدة مراحل لتدارك النقص وتحقيق نتائج جد إيجابية في شتى المجالات.

قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المراجع:

أولا: القوانين

قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.

قانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعقلة بالفندقة، ج ر، العدد 02 المؤرخة في 1999/001/10

الأمر01-03 المؤرخ في20 08 2001 الخاص بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ج رالعدد47 المؤرخة في 22 08 2001

قانون رقم01 /21 المؤرخ في 22 / 12 /2001 يتعلق بقانون المالية2002

قانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي.

القانون 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد 11

القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19

قانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، أوت 2016.

قانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة.

الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 28 المؤرخة في 1966/04/08.

المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المؤرخ في 25 شعبان 1427 الموافق لـ 18 سبتمبر2006 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 27 شعبان 1427 الموافق لـ 20 سبتمبر2006

المرسوم رقم 86/ 214 المؤرخ في31 /1988/10المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم ج ر 44 المؤرخة في02 /11 1988

المرسوم التنفيذي رقم 75 / 03 المؤرخ في 2003/ 02 / 24 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2003/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم2013/06 المؤرخ في2006/06/18 ج ر/ العدد 40، المؤرخة في 2006/ 06 / 18

المرسوم التنفيذي 04 /112 مؤرخ في13 /04 /2004 يتعلق بمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ لسياحة وتنظيمها وكيفيات تسيرها ج ر العدد 24 المؤرخة في 18/ 04/ 2004

المرسوم التنفيذي رقم2016/05 المؤرخ في 2005/06/11 يتعلق بإنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 41 المؤرخة في2005/06/12

المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19 02 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية رقم13 الصادرة21 فبراير 2007 العدد 13

المرسوم التنفيذي رقم2017/17 المؤرخ في 2017/05/15 يتعلق بإنشاء وكالات السياحة والأسفار وكيفيات استغلالها، ج ر العدد 30 المؤرخة في2017/05/15

المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 المحدد للمؤسسات الفندقية وكيفيات استغلالها وتصنيفها، ج ر، العدد 33 ، المؤرخة في 2019/05/19

منشور وزاري مشترك رقم 12/01 مؤرخ في 16 جوان 2012. بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية و وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

ثانيا: المؤلفات

أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003

رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، ط. أولى، دار كنوز للمعرفة والنشر و التوزيع، عمان 2008

سهيل الحمدان، الحضارة الحديثة للمؤسسات السياحية والفندقية، سوريا، دار الرضا للنشر، 2001

عبد النبي مصطفى. ط د. تقار مختار، طرق اكتساب العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، العدد 02 سنة 2019

ثالثا: المذكرات

آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة سنة 2010-2011

بليل فدوى، دور التحفيزات الجبائية في جدب الاستثمار السياحي في الجزائر في الفترة2000/ 2010 مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص المالية والدولية جامعة مدية 2011/ 2012

بوزهر نسرين، تمويل الاستثمارات السياحية في الجزائر، 2006، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة-الجزائر

تريكي الغربي، واقع الاستثمار السياحي دراسة مقارنة بين الجزائر وتونس، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية، علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012

خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003/2003

زغاش عبد القادر، دراسة مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر، حالة الاستثمارات السياحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، جامعة الجزائر2015،3-2016

سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 2015، 2016

صورية مسائي الاستثمار السياحي كبديل إستراتيجي لمرحلة ما بعد البترول دراسة حالة الجزائر للفترة1995 2014 أطروحة دكتورة علوم اقتصادية تخصصٌ اقتصاديات الأعمال والتجارة الدولية كلية العلوم الٌاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعه فرحات عباس سطيف01 لسنة2018 2019

فضيلة عيدين. النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة سنة 2010-2011

قعيد لطيفة، السياحة الخضراء كآلية لتحقيق تنمية سياحية مستدامة دراسة حالة الجزائر مع بعض النماذج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع: الإدارة البيئية و السياحية، جامعة الجزائر 3، سنة 2013-2014.

محمد إسلام مالكي، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر الإجراءات المتخذة لتطويره، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع اقتصاد الخدمات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2015-2016

مسعود سالم، دراسة النظام القانوني في الاستثمار السياحي في الجزائر "دراسة مقارنة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة مالية، جامعة الجزائر، 2003-2004

رابعا: المجلات

جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تسمسيلت، الجزائر، العدد الأول، جوان 2016.

حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة الجلفة، العدد 05 سنة 2018

دكاني عبد الكريم مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية معوقات الاستثمار السياحي الأجنبي في الجزائر جامعة أدرار المجلد 7 العدد 5 سنة 2018

عبدو جمال جريدة الفجر 06 02 2009

عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر، التحديات و الرهانات في ظل المخطط الوطني للتهيئة السياحية 2025 مجلة معارف العدد12، 2012

مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية

يمينة مفاتيح، محمد حمزة بن قرينة، واقع السياحة في الجزائر للفترة بين (1990-2014)، مجلة الدراسات الاقتصادية الكمية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة

خامسا: ملتقيات

بن لكحل نوال/الاغا تغريد السياحة في الجزائر مقومات و معوقات، ورقة بحثية الملتقى الدولي الثاني

بعنوان الاستثمار السياحي في الجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة يومي26و27 نوفمبر 2014 المركز الجامعي بتيبازة

دليل الجلسات الوطنية 3 للسياحة 21 22 جانفي 2019قصر الأمم نادي الصنوبر الجزائر

فقير سامية، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر وتأثيره على السياحة الداخلية، الملتقى العلمي الوطني العاشر حول السياحة الداخلية في الجزائر واقعها وسبل تطويرها، المنظم من طرف كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة بالشراكة والتعاون مع مديرية السياحة والصناعة التقليدية للبويرة وبالشراكة مع مخبر السياسات التنموية والدراسات الإستشرافية، المقام اليومي 10-2018/01/11

يسرى دعبس، الرشاد السياحي، الملتقى المصري للإبداع و التنمية، الإسكندرية ،2006.

سادسا: المواقع الإلكترونية

المصدر موقع السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائليwww.mta.gov.dz

الملاحق

الملحق 01:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السياحة و الصناعة التقليدية — Ministère du Tourisme et de L'Artisanat

مديرية السياحة و الصناعة التقليدية

ولاية غرداية

طلب الموافقة على مخططات

(في إطار القانون رقم 99/ 01المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة لاسيما المواد 49-48-47-46) بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30 أفريل 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها.

☐ إعادة تعديل أو تهيئة بناء ذو طابع فندقي

☐ إنجاز مشروع فندقي

**** الوثائق المطلوبة ****

الملف الإداري:

- طلب الموافقة المبدئية (استمارة ملحقة) .
- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع .
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز .
- شهادة تعمير (01) .

الملف التقني :

- يجب على المهندس المعماري و المهندس في الهندسة المعمارية التوقيع على جميع الوثائق المكونة للملف .
- يجب أن تقدم هذه الوثائق في (03) نسخ لذات اللجنة المنشاة لهذا العرض .
- يجب أن يتضمن الملف على مايلي :

المخططات التخطيطية:

- مخطط للموقع على مقاس 2000/1 يجب أن يأخذ في عين الاعتبار البيئة و الطرق المؤدية إليها .
- رسم طبوغرافي للأرض على مقاس 500/1 أو 1000/1 وذلك حيث أهمية مساحة المخصصة للمشروع .
- بالنسبة للمؤسسات الفندقية الموجهة للبحر قطعة متعامدة من قطعة الأرض إلى البحر على قياس 500/1 .
- بيان امن يبرز مجمل التدابير المتعلقة بمواصفات الأمن المقررة بموجب التنظيم ضد مخاطر الحريق و الفزع في المؤسسات المستقبلة للجمهور .
- مخطط إجمالي على مقياس 500/1

- مخطط لكل دور مقرر قطعة بالعرض وقطعة مستطيلة لكل البيانات.
- رسم يعطي نظرة إجمالية عامة لنموذج تمهيدي أو عدة صور لنموذج البناية تعطيان فكرة إجمالية.

الوثائق المكتوبة:

تقرير المهندس المعماري يشمل مايلي :

- وصف مختصر للأرض و المحيط .
- وصف مختصر لمختلف البيانات التي يتضمنها المشروع .
- تعيين كل بناية وكل محل .
- تقدير مجموع المساحات المزمع بناؤها بالمتر المربع ($م^2$).
- تبرير الاختيار الهندسي .
- تقدير التكاليف الأشغال.
- تقرير يعطي إيضاحات حول صنف المؤسسة وطبيعة استغلالها.

---

01 – في حالة انجاز جديد (في حالة وجود الأرضية خارج منطقة التوسع السياحي)

الملحق 02 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السياحة و الصناعة التقليدية — Ministère du Tourisme et de L'Artisanat

مديرية السياحة و الصناعة التقليدية

ولاية غرداية

طلب الموافقة على المخططات

(في إطار القانون رقم 99/ 01المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة لاسيما المواد 49-48-47-46) بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان الموافق لـ 2019/04/30 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها.

☐ إعادة تعديل أو تهيئة بناء ذو طابع فندقي

☐ إنجاز مشروع فندقي

1- إذا كان الأمر يتعلق بشخص طبيعي :

صاحب المشروع

الاسم واللقب: .....

تاريخ ومكـان الازديـاد: .....

الجنسية: .....

العنوان الشخصي: .....

.....

الهاتف: .....

2-إذا كان الأمر يتعلق الشخص المعنوي (شركة تضامن– شركة أشخاص – شركة ذات أسهم)

شكل الشركة : .....

المقر الاجتماعي : .....

الممثل القانوني للشركة : .....

الاسم واللقب : .....

تاريخ ومكـان الازديـاد : .....

الجنسية : .....

العنوان الشخصي : .....

.....

الهاتف :.....

3-موقع المشروع

الولاية:.....

الدائرة:.....

البلدية: .....

4- طبيعة المشروع :

- ☐ فندق
- ☐ مركب سياحي أو قرى عطل
- ☐ شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية
- ☐ الموتيل أو نزل الطريق
- ☐ المخيم السياحي

5- المشروع :

عدد الغرف :.....

عدد الأسرة :.....

عدد الوجبات :.....

الملحقات : .....

.....

التاريخ المحتمل لبداية الأشغال : .....

المدة المحتملة للانجاز :.....

مناصب الشغل المحتمل إنشاؤها (توفيرها) :.....

التكلفة : .....

إمضاء صاحب المشروع

حرر بغرداية في : .....

قائمة المحتويات	الصفحة
الإهداء	
الشكر	
الملخص	
قائمة المختصرات	
مقدمة	أ
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار و الاستثمار السياحي	**7**
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي	9
المطلب 01: تعريف العقار السياحي	9
المطلب 02: خصائص العقار السياحي	12
الفرع الأول: خصائص طبيعية	13
الفرع الثاني: الجوانب غير الطبيعية	15
المطلب 03: تشكيل العقار السياحي ومكوناته	17
الفرع الأول: تشكيل العقار السياحي	17
الفرع الثاني: مكونات العقار السياحي	19
المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار السياحي	22
المطلب 01 تعريف الاستثمار السياحي	22
الفرع الأول: تعريف الاستثمار	21
الفرع الثاني: تعريف الاستثمار السياحي	25
المطلب 02 مجالات الاستثمار السياحي وأهدافه	28
الفرع الأول: مجالات الاستثمار السياحي:	28
الفرع الثاني: أهداف الاستثمار السياحي:	28
المطلب 03: أنواع السياحة المندرجة ضمن الاستثمار السياحي	30
الفرع الأول: التصنيف الفقهي للسياحة المندرجة ضمن الإستثمار السياحي	31

الفرع الثاني: التصنيف التشريعي للسياحة المندرجة ضمن الاستثمار السياحي	32
خلاصة الفصل الأول	34
الفصل الثاني: الطرق والإجراءات المنظمة للإستثمار السياحي	35
المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بتنظيم الاستثمار السياحي في الجزائر	36
المطلب الأول: القوانين المنظمة للاستثمار السياحي في الجزائر	36
المطلب الثاني: المؤسسات التي تنظم الاستثمار السياحي	46
الفرع الأول: على المستوى الوطني	46
الفرع الثاني: على المستوى المحلي	50
المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة على المخططات في المشاريع الاستثمارية	54
الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالمستثمر	54
الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالاستثمار	56
المبحث الثاني: الاستثمار السياحي في الجزائر بين الواقع والتحديات التي تواجهه	60
المطلب الأول: واقع الاستثمار بالجزائر والمخططات التوجيهية للتهيئة السياحية	
الفرع الأول: آفاق 2025	60
الفرع الثاني: آفاق 2030	64
المطلب الثاني: المعوقات العامة للاستثمار في الجزائر	67
الفرع الأول: مشكلات ذات طابع إداري تنظيمي	67
الفرع الثاني المعوقات والصعوبات الخاصة بالاستثمار السياحي	71
ملخص الفصل الثاني	72
خاتمة	74
قائمة المصادر والمراجع	76
الفهرس	88
ملخص الدراسة:	90

ملخص الدراسة:

تهدف الدراسة إلى إلقاء الضوء على موضوع جد مهم يمس الاقتصاد الوطني بالدرجة الأولى حيث أضحى الاستثمار في القطاع السياحي من أهم البدائل المعول عليها لقطاع المحروقات، ليكون موردا مستقرا للخزينة. من أجل ذلك تم وضع استراتيجيات بنائه للتنمية هذا القطاع فالسياسات السياحية المصممة هي جزء من السياسة العامة التي تتأثر بالخصائص الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمع وسمات النظام القائم، لذا وجب توسيع صناعة السياحة مع مراعاة جميع الموارد السياحية خصوصا أن الجزائر تزخر بعقار سياحي متنوع التضاريس والمناخ ومناظر طبيعية مختلفة إضافة إلى الآثار والمعالم التاريخية.

لكن رغم الإمكانيات السياحية في الجزائر والبرامج المتبناة للنهوض بالقطاع يبقى خيار السياحة لتنمية الاقتصاد الوطني صعب التحقيق في ظل هشاشة وضعف مردودية هذا القطاع لما يواجه من عراقيل وصعوبات على جميع المستويات العامة والخاصة .

الكلمات المفتاحية: السياحة، الاستثمار السياحي، العقار السياحي، مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية التنمية المستدامة، انتعاش الاقتصاد السياحي.

Abstract:

The dissertation focuses on investment in tourism which is thought to be as an alternative in the foreseen future to oilindustrythatis a main resource for the Algerian budget.

To reach that, economists in Algeria advise authorities to take in consideration the role of tourism sector in developing the economy and getting rid of the dominance of Oil and Gas. Hence, economic plans have to be based on that.

Although, Algeria has lots of factors to be a main attractive destination for tourists and holiday makers in the Mediterranean basin, but itis hard to reach encouraging results in the next few years due to the many reasons able reasons. Only with great will and planning Algeria will be a main substitute destination in the region as it was for ages.

Key words:

Tourism, Tourism investment, Tourist property, Tourist expansion areas, Tourist sites, sustainable development, Recovery of the tourism economy.