المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية

قسم السياسات العامة والنظم السياسية المقارنة

دور العقار السياحي في ترقية السياحة في الجزائر

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم السياسية

تخصص: سياسات عامة

اعداد الطالبة:

بسام تنهنان صندرة

اشراف الأستاذ:

بن سليمان عمر

لجنة المناقشة:

أ. بشاني حسن	رئيسا
أ. بن سليمان عمر	مشرفا
أ. تيقامونين إبراهيم	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021 / 2022

بسم الله الرحمان الرحيم

" شَهِدَ اللهُ أَنَّهُ لَاَ إِلَهَ إِلَّا هُوَ وَالمَلَائِكَةُ وَأُولُو العِلمِ قَائمَا بِالقِسطِ لَا إِلَهَ إِلَّا هُوَ اَلعَزِيزُ الحَكِيمُ"

صدق الله العظيم

سورة آل عمران، الآية 18

اهداء :

إلى أمي العزيزة التي ساندتي طوال حياتي وأبي الغالي حفظهما الله ورعاهما برعايته

إلى إخوتي وأخواتي سندي في الحياة

إلى صديقاتي وكل من كانوا برفقتي ومصاحبتي أثناء أيامي في الجامعة

وإلى كل من وقف بجانبي وشجعني

أهدي هذا العمل.

شكر وعرفان

بعد بسم الله الرحمان الرحيم والصلاة والسلام على رسوله الكريم، أشكر الله عز وجل، الذي بتوفيقه وبفضله تتم الصالحات وتمكنت من انجاز هذه المذكرة.

أتوجه بالشكر لكل الأساتذة على كل ما علموني في مسيرتي الدراسية.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل "بن سليمان عمر" على كل توجيهاته وملاحظاته وعلى إشرافه على هذه المذكرة.

كما أشكر أعضاء اللجنة الموقرة على قبولها مناقشة هذا العمل المتواضع.

وكل الشكر والعرفان إلى صديقاتي في الدراسة: "عبير" و"صبرينة" على دعمهما وتشجيعهما.

فهرس المحتويات

عنوان الموضوع ..... الصفحة
فهرس المحتويات..... 07
فهرس الجداول 09
فهرس الأشكال..... 10
مقدمة..... 13

الفصل الأول: مدخل نظري لمفهوم لعقار السياحي والسياسة السياحية

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي..... 23
المطلب الأول: تعريف العقار السياحي..... 23
المطلب الثاني: أنواع العقار السياحي وأهميته..... 25
المطلب الثالث: تشكيل العقار السياحي 27

المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للسياسة السياحية 29
المطلب الأول: مفهوم السياسة السياحية وانواعها..... 29
المطلب الثاني: اثار السياحة وأهميتها..... 30
المطلب الثالث: فواعل صنع السياسات السياحية..... 30

الفصل الثاني: واقع العقار السياحي والسياسة السياحية في الجزائر

المبحث الأول: واقع السياحة في الجزائر..... 39
المطلب الأول: المقومات السياحية في الجزائر..... 39
المطلب الثاني: تطور السياسة السياحية في الجزائر..... 45
المطلب الثالث: الاستثمار السياحي في التشريع الجزائري ومعيقاته..... 49
المبحث الثاني: واقع العقار السياحي في الجزائر..... 52
المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي في الجزائر..... 52
المطلب الثاني: المنازعات الإدارية المتعلقة بالعقار السياحي..... 53

المطلب الثالث: الوسائل القانونية لاستغلال العقار السياحي ومعوقاته..... 54
الفصل الثالث: رؤية الجزائر المستقبلية لقطاع السياحة
المبحث الأول: قراءة في المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 (SDAT) 60
المطلب الأول: التعريف بالمخطط التوجيهي للتنمية السياحية وأهدافه..... 60
المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المخطط..... 63
المطلب الثالث: الإنجازات المحققة..... 65
المبحث الثاني: التخطيط كألية لتطوير العقار السياحي والنهوض بقطاع السياحة.. 68
المطلب الأول: دور مخططات التهيئة والتعمير في تطوير العقار السياحي..... 68
المطلب الثاني: دور المخططات القطاعية في تطوير العقار السياحي..... 69
خاتمة..... 74
قائمة المراجع..... 76
الملخص باللغة العربية والإنجليزية..... 82

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تطور عدد الفنادق والمؤسسات المماثلة لها بين 2016 و2018	41
02	تطور عدد السياح في الجزائر	65
03	تطور العوائد المالية للسياحة بين 2010 و2015.	65
04	يوضح تطور عدد وسعة المؤسسات الفندقية حسب نوعيتها من 2016 إلى 2018	66

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	خريطة المنابع الحموية والحمامات المعدنية التقليدية التي يمكنها احتضان مشاريع حموية	39
02	تطور الانشاء السنوي لأنشطة الصناعات التقليدية حسب ميادين النشاط	41

مقدمة

لا شك أن معظم دول العالم تولي أهمية كبيرة لقطاع السياحة وذلك للأهمية التي يمتلكها من بين النشاطات الاقتصادية من خلال توفير مناصب الشغل وتحسين وضعية ميزان المدفوعات ورفع الناتج المحلي الخام مما يساعد على النمو الصحيح لاقتصاد الدولة وتحريك عجلة التنمية الاقتصادية المستدامة. والجزائر كغيرها من الدول سعت الى تثمين تراثها السياحي كونها تتمتع بقدرات سياحية ساحلية مناخية وصحراوية وتتعدد فيها المقومات التاريخية الأثرية والثقافية، وكون العقار السياحي من العقارات سواء التابعة للدولة أو الغير التابعة لها يعتبر من بين أهم الفرص التي تستطيع الجزائر من خلالها خلق مشاريع استثمارية وجلب الاستثمارات الأجنبية وترقية سياحتها الداخلية والخارجية، ويعتبر من أهم الحوافز لتشجيع الاستثمار خارج قطاع المحروقات الذي يحتل مكانة مركزية في اقتصاد الجزائر ويوفر 90% من الصادرات، حيث تشهد الجزائر إنتاجية منخفضة لوسائل الإنتاج وتعاني من بطء اداري، ونقائص في مجال التسيير، وغياب رؤية قطاعية مشتركة ومتناسقة طويلة المدى والتي يمكن أن توجه وتشرف على تنفيذ السياسات العمومية.

ويعتبر العقار السياحي محور كل سياسة تنموية ويحظى بأهمية كبيرة في أجندة السياسات العامة السياحية، فهو صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، أصبح يعول عليه كونه مورد هام للاقتصاد الوطني ومن بين الرهانات التي تعتمد عليها الدولة لتحقيق نمو وتوازن اقتصادي، خصوصا بعد أزمات انهيار أسعار النفط المتكررة ونظرا للدور الذي يلعبه العقار السياحي في تطوير قطاع السياحة والنشاط الاقتصادي داخل الدولة، سعت الجزائر الى الاهتمام به من جهة، بسن قوانين وتشريعات تنظم له، ووضع مخططات وسياسات جديدة تهدف الى تنمية وترقية المنتوج السياحي الجزائري وإدماجه في السوق العالمية في أطار شروط التنمية المستدامة.

الإطار النظري للدراسة:

1/المشكلة البحثية:

يعتبر العقار السياحي ركيزة أساسية في رسم صورة سياحية للجزائر، يعكس الموروث الثقافي والحضاري، وهو أحد أهم صور الاستثمار في قطاع السياحة التي تنعكس إيجابيا على تطوير مختلف القطاعات الأخرى لاسيما القطاع الاقتصادي وعليه تسعى الدراسة إلى معرفة أهمية العقار السياحي في ترقية السياسة السياحية في الجزائر، ومن هنا نطرح المشكلة البحثية التالية:

كيف يمكن للعقار السياحي أن يخلق ديناميكية تساهم في ترقية السياسة السياحية في الجزائر؟

وتندرج تحت هذه المشكلة البحثية مجموعة من التساؤلات الفرعية:

1/ ما هي المكانة التي يحتلها العقار السياحي في الاستراتيجية السياحية للحكومة؟

2/ ما هي القوانين التي تنظم العقار السياحي, وماهي القيود والعوائق التي يعاني منها في الجزائر؟

3/ ما هي الحلول التي قدمتها الحكومة الجزائرية للاستغلال الأحسن للعقار السياحي ولترقية سياساتها السياحية؟

2/ مجال الدراسة:

تتناول هذه الدراسة موضوع دور العقار السياحي في ترقية السياحة من خلال ثلاثة مجالات:

أ/ المجال الزماني:

بدأ الاهتمام بالعقار السياحي في الجزائر بعد استقلال الجزائر ليتوسع هذا الأخير وتنتقل الجزائر الى رسم سياسات سياحية تزكي اهتمامها بالعقار السياحي وما يملكه من أهمية في بلورة سياسات الدولة القطاعية الأخرى، ومن هنا يكون مجال دراستنا الزمني منذ 1966 إلى يومنا هذا.

ب/ المجال المكاني:

تعتبر الجزائر من الدول التي تزخر بالثروات العقارية بحكم ما تمتلكه من موارد طبيعية وموروث ثقافي وتاريخي مستمدة من حقبات زمنية مختلفة، مما جعلها تباشر محاولتها في ترقية ما تملكه من عقار سياحي يمكنها من تطوير سياستها السياحية، وبالتالي حدد مجال دراستنا على المستوى الوطني لدولة الجزائر.

ج/ المجال الموضوعي:

ستتطرق هذه الدراسة الى مقومات الدولة الجزائرية التي مهدت لولادة العقار السياحي بغرض دراسة أهميته البالغة في رسم سياسات سياحية ناجعة تجعل من الجزائر دولة رائدة في مجال السياحة.

3/ فرضيات الدراسة:

للإجابة على المشكلة البحثية التي تطرحها الدراسة لابد من وضع مجموعة من الفرضيات التي يمكن اثباتها أو نفيها من خلال الدراسة وهي كالتالي:

- القوانين والإجراءات البيروقراطية اما محركا أو عائقا أمام حسن استغلال العقار السياحي.
- هشاشة الهياكل القاعدية، وضعف مستوى الاستثمار في الخدمات السياحية هي من تحدد وضعية العقار السياحي وديناميكيته.
- حصة العقار السياحي المفتوحة للاستثمار ضعيفة وغير كافية أو تفتقد للقيمة التنافسية اللازمة لترقية النشاط السياحي بالشكل المرغوب.

4/ أهمية الدراسة:

أ/ الأهمية العلمية:

تتجلى الأهمية العلمية لهذه الدراسة تكمل في اهتمام الجزائر بالعقار السياحي والتعرف على الجهود المبذولة في سبيل ترقية السياحة، إضافة الى تمكين الفواعل الرسمية والغير الرسمية على حد سواء من رسم سياسات سياحية ناجعة وفعالة كفيلة بتحقيق التنمية الاقتصادية والسياسية والسوسيوثقافية.

ب/ الأهمية العملية:

تتجلى الأهمية العملية لهذه الدراسة في معرفة مدى قدرة الدولة الجزائرية على تفعيل جهودها ومحاولاتها المتواصلة في ترقية العقار السياحي كألية فعالة وضرورية لتطوير السياسة السياحية، إضافة الى تصويب التغيرات واقتراح الحلول من شأنها مواكبة ما تمليه مؤشرات التنمية السياحية.

5/ مناهج واقترابات الدراسة: كل دراسة علمية تحتاج إلى مناهج واقترابات ترسم كيفية سيرها، وتعتمد الدراسة على ما يلي:

أ/ المناهج

أولا: المنهج الوصفي: يقوم المنهج الوصفي على جمع الحقائق والمعلومات ومقابلتها وتحليلها وتفسيرها للوصول إلى تعميمات مقبولة، أو هو دراسة وتحليل وتفسير الظاهرة من خلال تحديد خصائصها وأبعادها وتوصيف العلاقات بينها، يهدف الوصول إلى وصف علمي متكامل بينها.[1]

وقد اعتمدت هذه الدراسة المنهج الوصفي للإجابة على المشكلة العلمية التي مفادها: " كيف يمكن للعقار السياحي أن يخلق ديناميكية تساهم في ترقية السياسة السياحية في الجزائر؟"

[1] حفيظي سليمة، محاضرات في منهجية وتقنيات البحث، ***مطبوعة بيداغوجية لطلبة السنة الثانية مكتبات ومعلومات***، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، 2015، ص.17.

من خلال القيام بوصف واقع العقار السياحي والسياسة السياحية في الجزائر بطريقة علمية، ومن ثم الوصول إلى وضع أطر محددة للمشكلة والاستخلاص إلى نتائج البحث المرجوة.

ثانيا: منهج تحليل المضمون: يعرفه موريس أنجرس على أنه: "تقنية غير مباشرة تستعمل في وثائق مكتوبة أو سمعية صادرة من أفراد أو جماعات ويكون محتواها في شكل مرقم".[1]

واستخدمت هذه الدراسة هذا المنهج لتحليل مضامين الجداول الصادرة عن هيئات الحكومة الجزائرية الرسمية.

ب/ الاقترابات

أولا: الاقتراب القانوني: يقوم هذا الاقتراب على دراسة الأحداث والمواقف والعلاقات القائمة على أساس قانوني قصد معرفة ووصف مدى التزام الظواهر بالمعايير والضوابط القانونية ومدى تطابق الجانب التطبيقي على الأسس النظرية القانونية.[2]

وتم اعتماد هذا المقترب في الدراسة حيث يهتم بتحليل القوانين والنصوص الرسمية التي شرعها الدستور الجزائري. إضافة إلى مختلف المواثيق والقوانين والتشريعات التنظيمية لكل من العقار السياحي والسياسة السياحية لدولة الجزائر.

6/ الإطار المفاهيمي للدراسة:

مفهوم السياحة: يعرفها الباحث الألماني Jean pierre Fridler على أنها ظاهرة من ظواهر عصرنا تنبثق من الحاجة المتزايدة للراحة وعلى تغيير الهواء والاحساس بجمال الطبيعة والى الشعور بالبهجة والمتعة من الإقامة في مناطق لها طبيعتها الخاصة، وأيضا الى نمو الاتصالات على الأخص بين شعوب مختلفة من الجماعات الإنسانية وهي الاتصالات التي كانت ثمرة لاتساع نطاق التجارة والصناعة.

---

[1] Maurice Angres , ***imitation à la méthodologie des sciences humaines***, (alger: casabah édition, 1997.) P.157.

[2] محمد شلبي، ***المنهجية في التحليل السياسي "المناهج، الاقترابات والأدوات"***، (الجزائر: 1997)، ص.229.

مفهوم السياسة السياحية: هي مجموعة من النشاطات والمخططات التي تقوم بها السلطات التنفيذية الإدارية للدولة فيما يتعلق بترقية وتنمية قطاع السياحة.

مفهوم العقار السياحي: هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع ويشتمل على جميع أشكال الملكية بحيث يمكن أن يكون تابع للأملاك الوطنية الخاصة، أو تابع للأملاك العقارية التابعة للخواص.

7/ الدراسات السابقة:

يهدف التطرق للدراسات السابقة إلى تسليط الضوء على أهم جوانب موضوع الدراسة، وما أضيف لها من انتاج فكري، ليفتح لنا المجال للتساؤل حول ما لم يتم التطرق إليه، ومن اهم الدراسات التي تناولت موضوع السياحة والعقار السياحي ما يلي:

- **كولين مايكل هول، ترجمة: محمد فريد حجاب، مدخل إلى التنمية السياحية الرشيدة، القاهرة: المجلس الأعلى للثقافة، 2003.**

تناول هذا الكتاب العلاقة الموجودة بين السياحة والسياسة، وكيفية التخطيط ووضع السياسات السياحية حيث تم تقسيم البحث إلى ثمان فصول تحدثت عن عملية صنع السياسات السياحية من طرف الحكومات ومساهمتها في تحقيق الاستقرار السياسي، السياحة وارتباطها بالثقافة وخلفيات المجتمع، خلصت هذه الدراسة إلى كون عملية صنع السياسات السياحية معقدة تأخذ بعين الاعتبار بيئة التوجه العام للسياسة الوطنية وعدم وصولها للمستوى المطلوب الذي يخضع لسوء التطبيق المرتبط بالقيم والأبعاد المجتمعية، هذه الدراسة كانت عامة ولم تتطرق إلى الجزائر كونها من الدول العاملة على ترقية السياسة السياحية والقطاع السياحي.

- **بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والاشكاليات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع.02، جوان 2017.**

تناول المقال مدى أهمية العقار السياحي لزيادة الجذب والاستثمار المحلي إضافة إلى العراقيل التي تحد من تحقيق ذلك، وتم في المقال تقسيم الدراسة إلى مبحثين تطرق فيه الكاتب إلى كل من المفاهيم ذات العلاقة بالعقار السياحي، كيفية تشكيله، خصائصه والتنظيم الإداري له، والاشكالات التي تواجه هذا القطاع إضافة للمعوقات، وخلصت هذه الدراسة إلى كون

العقار السياحي لم يصل بعد لدرجة انعاش الاقتصاد الجزائري لكونه يواجه العديد من العراقيل المادية والبيروقراطية، لم تتطرق هذه الدراسة إلى المخططات التنموية التي انتهجتها الجزائر ولم تعطي أيضا حلولا للتقليل من معيقات ترقية العقار السياحي.

- **محمد بوخرص، أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، دفاتر السياسة والقانون، م.12، ع.01، 2020.**

تطرق المقال إلى الأهمية التي توليها الدولة الجزائرية للقطاع السياحي، خاصة مع فتح مجال الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي باعتباره مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني، تم تقسيم البحث إلى محورين وكل محور إلى أجزاء، تم فيها إعطاء تعاريف لمناطق التوسع والمواقع السياحية، أنواعها وأهداف إنشاءها، إضافة لاستراتيجية الدولة في تنمية مناطق التوسع والمناطق السياحية لولاية ورقلة كنموذج، خلص الباحث إلى كون السياحة الجزائرية لم تصل لتماثل دول الجوار رغم توفر العديد من المقومات الطبيعية، الحضارية والتاريخية التي تؤهلها لتصبح وجهة سياحية في حوض البحر الأبيض المتوسط، أعطت الدراسة أيضا حلول ومقترحات لكيفية إنعاش القطاع، كانت الدراسة شاملة لكل النقاط المتعلقة بالعقار السياحي ودوره في ترقية السياحة، لكنها اختصت ببلدية تاماسين في ولاية ورقلة فقط، في حين كل ولاية من الجزائر تختلف جيولوجيا وثقافيا.

8/ محتويات الدراسة:

تتناول الدراسة في فصلها الأول مجموعة المفاهيم التي يتمحور حولها موضوع البحث، حيث تم التطرق في البداية إلى مفهوم العقار السياحي بذكر انواعه، أهميته وكيفية تشكيله في الجزائر ثم إلى مفهوم السياسة السياحية وأنواعها، أهميتها وتأثيرها على القطاعات الأخرى وذكر أهم الفواعل التي تسهر على صنع وتنفيذ السياسات السياحية في الجزائر.

كما تناولت الدراسة في فصلها الثاني إلى واقع السياحة في الجزائر، من جهة، بذكر أهم المقومات التي مهدت لولادة قطاع السياحة على اختلافها وحسب تنوعها، مرورا بمراحل التاريخية التي تطورت عبرها السياسة السياحية في الجزائر وانتقالا الى الاستثمار السياحي من خلال القوانين والتشريعات وأهم المعيقات التي من شأنها أن تعرقل هذا الأخير. ثم سيتم

التعرف على واقع العقار السياحي من جهة أخرى بذكر أهم الطرق والاليات القانونية التي تسمح باكتساب العقار السياحي، إضافة الى أبرز المنازعات الإدارية التي تعرقل الاستثمار فيه.

بينما في فصلها الثالث تناولت المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) كسياسة استشرافية سعت من خلالها الى ضبط التوجهات السياسة الوطنية فيما يخص تهيئة الإقليم ودعم الأنشطة الاقتصادية في شتى القطاعات ونخص بالذكر القطاع السياحي. وفي هذا السياق سيم طرح رؤية الجزائر المستقبلية لقطاع السياحة من منظور المخطط التوجيهي للتنمية السياحية 2030(SDAT).

الفصل الأول: مدخل نظري لمفهوم العقار السياحي والسياسة السياحية

تمهيد:

يعد العقار ثروة لا تزول في حين أن العقار السياحي يعتبر محددا أساسيا لإنعاش الاقتصاد الوطني والاستثمار فيه، لما له من أهمية بالغة في إرساء التوازن الاقتصادي داخل الدولة.

ويعد عامل أساسي في إنعاش القطاع السياحي، ومردوده متفرق ومتشعب حيث تستفيد منه مختلف الأنشطة الاقتصادية، الثقافية، السياسية والاجتماعية.

ويجسد قطاع السياحة أهم القطاعات الاستراتيجية الاقتصادية في البلدان النامية حيث أنها تسعى الى تطوير الاستثمار فيه وتعزيز عناصر الجذب السياحي، وذلك من خلال التكيف مع الاتجاهات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والبيئية والتكنولوجية لتحقيق إمكانيات سياحية واستغلالها كمحرك للتنمية المستدامة. وفي هذا الإطار سيتم التطرق في هذا الفصل الى شرح كل المفاهيم المتعلقة بالعقار السياحي والسياسة السياحة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

العقار السياحي مصطلح مركب من مفهومين هما: العقار والسياحة، حيث أن لكل منهما معناه الخاص حسب تعبير الخبراء والفقهاء في هذا المجال، وعليه سيتم التعرف في هذا المبحث على مفهوم كل منهما، مع التفصيل في مفهوم العقار السياحي بتعداد أنواعه، كيفية تشكيله وأهميته.

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي

العقار السياحي عبارة عن مصطلحين الأول هو مصطلح العقار ويقصد به: كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.

والثاني هو مصطلح السياحة ويقصد بها: مجموع العلاقات والظواهر الي تترتب على سفر مؤقت لشخص اجنبي أو محلي في مكان ما، كلما كانت هذه الإقامة لا تتحول الى إقامة دائمة ولا ترتبط بنشاط ربحي.[1]

السياحة حسب (F.ROYLER) هي ظاهرة من ظواهر عصرنا الحديث وهي تنبثق من الحاجة المتزايدة الى الراحة والى تغيير الهواء، والى مولد الإحساس بجمال الطبيعة ونمو هذا الإحساس والى نمو الاتصالات بين الشعوب وبين الأوساط المختلفة من الجماعة الإنسانية الواحدة.[2] السياحة هي مجموعة الأنشطة والخدمات والصناعات التي تتكون منها خبرة السفر، والنقل والمواصلات ومؤسسات الطعام والشراب والمحلات ووسائل التسلية وتسيير الأنشطة، وخدمات الضيافة الأخرى المتاحة للأفراد أو للمجموعات التي تسافر بعيدا عن موطنها.[3] وهي العملية التي يتم من خلالها انتقال الأشخاص من منطقة الى أخرى بغية تحقيق أهداف متنوعة اقتصادية سوسيو ثقافية.[4]

---

[1] بن زيد فتحي، "العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به"، **مجلة تشريعات والتعمير والبناء**، ع.2 (جوان 2017)، ص ص.59-71.

[2] بويحي محمد، "مسار السياسة السياحية في الجزائر"، **مجلة الاقتصاد الجديد**، ع. 07 (سبتمبر 2012)، ص ص 59-78.

[3] معافة وليد، "الاستثمار السياحي في الجزائر: دراسة في الفرص وتشخيص المعيقات"، **المجلة الجزائرية للأمن والتنمية**، ع.13 (جويلية 2018)، ص ص.358-371.

[4] ***المكان نفسه.***

وهي كذلك، حركة أو تنقل مجموعة من الأفراد خارج اقامتهم لمدة أكثر من 24 ساعة بغرض الاستجمام، الترفيه، العلاج والاستشفاء، التسوق، حضور المؤتمرات أو المهرجانات أو بغرض تمثيل رياضي، سياسي أو علمي لمدة لا تتعدى 18 شهرا.[1]

أما عن العقار السياحي فيجدر بنا الذكر أنه التشريع الجزائري لم يعرف العقار السياحي وهذا ما يتضح في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له في ظل المرسوم رقم 66-75 والمرسوم رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية. [2]

وفي ظل عدم وجود تعاريف دقيقة برزت بعض المحاولات الفقهية ومن هذه المحاولات التعاريف التالية:

العقار السياحي هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة الساحلية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.[3]

ويعرف أيضا على أنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار. أو هو الوعاء من الأراضي المحددة والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة.[4]

فالعقار السياحي إذا هو عبارة عن أملاك تابعة للدولة والخواص مبنية أو غير مبنية توجد داخل مناطق مخصصة للسياحة.

---

[1] محمد بويهي، ***مرجع سابق***، ص.61.

[2] بن زيد فتحي، ***مرجع سابق***، ص.61.

[3] ***المكان نفسه.***

[4] **المكان نفسه.**

المطلب الثاني: أنواع العقار السياحي وأهميته

أ/ أنواع العقار السياحي

ورد في التشريع الجزائري تعريف لبعض أنواع العقار السياحي: مواقع التوسع والمواقع السياحية والحموية والتي أنشت بموجب الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 وكانت تعرف بالمناطق والأماكن السياحية ونصت المادة 1/01 منه على أنه: "من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية حمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها واستثمارها". وبعد صدور المرسوم رقم 76/66 المؤرخ في 1986/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 عرف مناطق التوسع السياحي على أنها: " كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، ثقافية وبشرية ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشئات سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي".[1]

وجاء القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وعرف مناطق التوسع السياحي من خلال نص المادة 2/02 على أنها: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة ومؤهلة لإقامة أو لتنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نشاط سياحي ذو مردودية، المؤسسات الفندقية، الشواطئ، الساحل، المياه الحموية". [2]

وتعرف مواقع التوسع السياحي على أنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتما على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمكلف بتوجيه واستقبال مشاريع التجهيزات الفندقية والسياحية.

كما تعرف بأنها محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر مكملة ومناسبة له.

---

[1] بوخريص محمد، بوبكر مصطفى،" أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار: مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني، تماسين نموذجا"، **دفاتر السياسة والقانون**، م.12 ع. 01 (2020)، ص ص. 127-144.

[2] كحيل حياة، "آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار"، **حوليات جامعة الجزائر1**، ع.30(2016/12/01)، ص ص. 134-133.

أما المواقع السياحية فهي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره أو ما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو اسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه.[1]

أما المنطقة الحموية فهي جزء من منطقة التوسع أو الموقع السياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على المؤهلات الطبيعية، الأثرية أو الثقافية.[2]

أو هي مجموع الأراضي التي تشكل داخل مناطق التوسع السياحي حزام أمني ضد كل ما من شأنه تقليل دور النشاط السياحي، أو القيام بالتأثير السلبي على افاق تحديد وتثبيت المشاريع السياحية.[3]

ب/ أهمية العقار السياحي

تكمل أهمية العقار السياحي في أنه محور الاستثمار السياحي ومحدد أساسي لإنعاش الاقتصاد الوطني والتخفيف من الاختلالات الداخلية والخارجية. ويعتبر محور كل سياسة تنموية في الدولة، وهو أساس الاستقرار حيث يعتبر الاستثمار فيه ذو أهمية كبيرة لجلب رؤوس الأموال وتأثيرها على القطاعات الأخرى: التجارة، الصناعات التقليدية، الفلاحة، النقل، الثقافة ...إلخ. والعقار السياحي هو الركيزة الأساسية لتجسيد مشاريع سياحية وتطوير البنية التحتية، ويعتبر استغلال العقار السياحي الجيد كمؤشر من مؤشرات نجاعة السياسة التنموية في البلدان النامية التي تعتمد على تنويع النسيج الاقتصادي كبديل للمحروقات.

كما أنه ينتج عن انتقال السياح ذوي اللغات والعادات والديانات المختلفة من منطقة إلى أخرى مجموعة من الآثار الاجتماعية والثقافية من بينها تشجيع الكثير من الأشخاص على ممارسة الأنشطة السياحية وهو ما يؤدي الى زيادة دخلهم ومكاسبهم وأرباحهم ويرفع مستوى حياتهم الاقتصادية والاجتماعية، كما يؤدي إلى الاهتمام بالقيم والعادات والتقاليد والمعالم والتراث الشعبي والفني.

---

[1] بوخريص محمد، بوبكر مصطفى، ***مرجع سابق***، ص.129.

[2] كحيل حياة، ***مرجع سابق***، ص.134.

[3] فضيلة عينين، ***النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر***، مذكرة ماجيستير، غير منشورة، (جامعة سعد دحلب: كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2010)، ص.45.

المطلب الثالث: تشكيل العقار السياحي

بالرجوع الى نص المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنص على أن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية والذي يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية للدولة، الأراضي للأملاك الوطنية الخاصة والأراضي التابعة للخواص.[1]

الأملاك العمومية التابعة للدولة: وهي تشمل مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية، والتي تشكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون من أملاك طبيعية واصطناعية، والأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتكون قابلة للبناء والاستثمار فيها، ويخضع تسييرها الى أحكام التسيير القانونية.

الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية: وهي الأملاك التي تشكلت بفضل العوامل الطبيعية دون تدخل الإنسان فيها. وتقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملاك عمومية وتشمل الأملاك العمومية البحرية، المائية، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، والغابات.

الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية: وهي الأملاك التي نتشا بتدخل الانسان والتي تشمل: الآثار العمومية، المتاحف، الحضائر الأثرية، الحدائق والبساتين العمومية، وكذلك الأعمال الفنية والمنشآت الثقافية والرياضية، السكك الحديدية، وخطوط النقل البحري، والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.

الأملاك الوطنية الخاصة: تتكون من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، القابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية، وهي أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتكون قابلة للبيع، والإيجار، والتبادل، كما تكون قابلة للبيع بالاتفاق الودي.[2]

الأملاك التابعة للخواص: يكون العقار السياحي في مناطق التوسع والمواقع السياحية في هذه الحالة ملك للخواص، ويحق لهم التمتع والتصرف في بالرأسمال العقاري وفي عوائده المالية. ويمكن للدولة أن تقتني هذه الأراضي بالطرق الودية من الخواص أو نزع ملكيتها

---

[1] كحيل حياة، ***مرجع سابق***، ص. 134.

[2] ***المكان نفسه.***

للمنفعة العامة إذا استدعى المشروع الاستثماري ذلك.[1]

[1] ***المكان نفسه.***

المبحث الثاني: الإطار لمفاهيمي للسياسة السياحية

إن الأهمية التي تكتسيها السياحة جعلت منها الكثير من الدول كمؤشر لتقييم اقتصاداتها، حيث تعتبر من القطاعات الاستراتيجية التي أصبحت تتمتع بمكانة في أجندة السياسات العامة. فالسياسة السياحية باختلاف أنواعها تؤثر بشكل أو بآخر على رسم السياسات العامة القطاعية باعتبار مؤشر التداخل بين السياسات العامة الأخرى.

المطلب الأول: مفهوم السياسة السياحية وأنواعها

تعرف السياسة السياحية على أنها: مجموعة من السلوكيات والخطط الإدارية الهادفة الى تطوير وتنمية السياحة ووسائل التحكم فيها. وتمثل الإطار العام للتحرك السياسي وتتفصل عنها عدة استراتيجيات تفصيلية لكل جانب من جوانب السياحة كاستراتيجية: التسويق، السياسة السياحية التنظيم السياحي، التسهيلات السياحية، استخدامات الأراضي، التدريب، والتعليم، نشر الوعي السياحي، حماية البيئة والتوسع في المحيطات الطبيعية.[1]

تشمل السياسة السياحية على التنمية المستدامة والسياسات الإقليمية والمحلية وتطبيق القوانين والتشريعات وتطوير وتحسين النظم، وانشاء البنى التحتية والتمويل والاستثمار ودعم المنشاة الصغيرة والمتوسطة الحجم وتنسق جهود التسويق والاعلام وتطوير المنتجات السياحية والتعليم والتدريب والصحة والبيئة والأمن والثقافة والتراث.[2]

أنواعها:

أولا: سياسات التهيئة والتطوير السياحي: تهدف الى ترقية المنتوج السياحي وتتمثل في: السياسات الأساسية لتنظيم نشاط المجتمع: وهي عبارة عن خطة تقوم على خلق منظومة من التجهيزات كشق الطرق، بناء الفنادق والمطاعم، والأماكن اللازمة للاستقبال وقضاء

---

[1] خالدي أحمد، "السياسة الوطنية للتنمية السياحية في الجزائر"، **مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية**، م11، ع. 01(2020/07/29)، ص ص. 157-181.

[2] عبد الجبار جبار، ***السياسة السياحية في الجزائر دراسة تحليلية (2000-2025)***، رسالة ماجستير، غير منشورة، (جامعة الجزائر3: كلية العلوم السياسة والإعلام، 2009)، ص.69.

العطل، ... إلخ، ويشترط على هذه السياسة على الحفاظ على التوازن البيئي للمحيط.

ثانيا: السياسات النظامية: وتنقسم إلى سياستين الأولى سياسة نظامية مخططة تعتمد على التحليل النظامي للمحيط السياحي والثانية سياسة مطبقة على المحطات والوحدات الصغيرة.

أ/ السياسة متعددة الأبعاد: وهي تقوم على انجاز عدة مشاريع في مناطق مختلفة وفي وقت واحد.

ب/السياسة الجهوية الإقليمية: وهي تظافر سياسة الدولة مع سياسة الدول المجاورة لاستحداث نشاطات سياحية على مستوى الحدود أو نطاق أوسع.

ج/السياسة الحمائية: تعد من أهم السياسات التي تساعد على تنشيط وتنمية السياحة وتتمثل في:

سياسة حفظ التراث التاريخي والفني: من خلال تثمينها ووضع اليات قانونية لحمايتها.
سياسة حفظ المحيط الطبيعي: تسعى الدول الى وضع إجراءات حماءيه للحفاظ على البيئة ومناطق التوسع الطبيعية.
سياسة حفظ الوسط الاجتماعي: تقوم الدول بسن سياسات بهدف حماية الوسط الاجتماعي والحفاظ على ثقافتها وعاداتها تقاليدها.[1]

المطلب الثاني: تأثير قطاع السياحية على القطاعات الأخرى وأهميتها

يعتبر القطاع السياحي كقطاع كثيف التشابكات مع القطاعات الأخرى فهو يؤثر عليها ويتأثر بها.

أولا: الآثار الاقتصادية لقطاع السياحي:

1 تأثير السياحة على الدخل القومي: تعتبر السياحة مصدر مهم من مصادر جلب العملات الأجنبية. من خلال إنفاق السياح على البنى التحتية والأنشطة السياحية المتوفرة،

[1] خالدي أحمد، ***مرجع سابق***، ص ص. 62،63.

فجودة الخدمات التي تقدمها الدولة تعود بالمنفعة المادية لها، حيث أن الدخل المتولد يحقق زيادة في الدخل لصالح القطاعات الأخرى المتعلقة بقطاع السياحة.

2 تأثير السياحة على العمالة: تعتبر السياحة من الصناعات كثيفة العمالة بصورة عامة حيث تعمل على توليد ثلاثة انواع من العمالة والمتمثلة في:

أ/ العمالة المباشرة: وتشمل فرص العمل المتاحة في المنشاة السياحية والفندقية.

ب/ العمالة الغير مباشرة: تشمل فرص العمالة التي تتولد في القطاعات التابعة لقطاع السياحة.

ج/العمالة المحفزة: وهي التي تتولد في الاقتصاد نتيجة الانفاق السياحي.

3 تأثير السياحة على ميزان المدفوعات: تعتبر السياحة أحد مصادر العملة الصعبة كما اشير له سابقا فهي تعتبر كصناعة تصديرية تساهم في تحسين ميزان المدفوعات ويقاس تأثيرها على ميزان المدفوعات داخل الدولة من خلال الاتفاق السياحي الناتج عن نشاط السياحي الدولي، بينما تعتبر النفقات السياحية المدفوعة من طرف المواطنين في الخارج كواردات ويتم ادماجها في الميزان السياحي ضمن ميزان المدفوعات.

4 تأثير السياحة على إعادة توزيع الدخل: تعمل على تنمية المناطق المتمثلة في اقل حظا من التنمية، والتي في الاغلب تحتوي فئات من طبقة الفقيرة، فامتداد السياحة إلى هذه المناطق البعيدة يعيد التوازن إليها نتيجة الاستثمارات، بمعنى خلق زيادة في الدخل الفردي لتلك المنطقة وإيقاف فكرة الهجرة من الارياف إلى المدينة.

5 تأثير السياحة على المستوى العام للأسعار: عادة ما يكون هذا الاثر سلبي الأن السياحة كقطاع إنتاجي يزيد من الإنتاج والاستهلاك غلى حد كبير وبذلك تميل الأسعار إلى الارتفاع نتيجة ارتفاع مستوى المعيشي وزيادة الطلب على أنواع جديدة من السلع.

ثانيا: الأثار الثقافية والاجتماعية للقطاع السياحي:

تساهم السياحة في التخفيف من درجات الفقر والبطالة في المجتمع, وبالتالي تحسن المستوى المعيشي، وإعادة بناء التركيبة الاجتماعية على نحو يقلص فارق الدخل بين الطبقات المختلفة وزيادة الاهتمام بالموروث الثقافي، على الرغم من الآثار الايجابية للسياحة من ناحية الاجتماعية والثقافية، بيد أن هناك العديد من الاثار السلبية، حيث أنه يتولد عن النشاط السياحي قيم جديدة وغير مألوفة بصرة سريعة ومفاجئة لسكان المناطق التي يستهدفها النشاط

السياحي مما يؤدي الى تحولات اجتماعية وثقافية عميقة، كما يمكن أن تحدث منافسة بين المواطنين والأجانب في حالات عجز الدولة عن تلبية الخدمات الأساسية.

ثالثا: الأثار البيئية للسياحة

كأي قطاع اقتصادي آخر يعتمد قطاع السياحة في انتاج الخدمات السياحية على الموارد الطبيعية، فهو قطاع يرتبط بصفة مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة ويأثر عليها إيجابا من خلال التدابير التي يضعها قطاع السياحة المحفزة على حماية السمات المادية للبيئة والمواقع والمعالم التاريخية والثقافية، كما أنه يعتبر وسيلة لرفع الوعي بأهمية الطبيعة والبيئة وبذلك تحقيق الاستغلال الأمثل للموارد السياحية.

وبالرغم من أن للسياحة دور في تطوير وتنمية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الا أنها قد تأثر سلبا على البيئة وذلك من خلال التأثير على النظم الإيكولوجية، حيث أن النشاط السياحي يتداخل مع الحياة النباتية والبرية ويسبب بذلك عدة أضرار خاصة إذا كانت البنية التحتية هشة وليس لديها القدرة على استيعاب هذا النشاط، إضافة الى التلوث والنفايات التي تولد عجز واستنزاف للموارد الطبيعية.[1]

رابعا: الآثار السياسة للسياحة:

تعتبر الاتجاهات السياسية الأقل انفتاحا أن السياحة الخارجية تتعارض مع السياسة العامة للبلد وتتناقض مع العادات والتقاليد والدين والسلوك العام الأفراد المجتمع. وعلى الرغم من الأثار الاقتصادية التي تترتب عن السياحة إلا ان السياسة تعمل على تحجيم القطاع السياحي، كما انها تعتبر من أكبر القطاعات تأثرا بالعلاقات السياسية وأشدها حساسية ومرونة للأحداث والظروف السياسية والأمانة الطارئة.[2]

---

[1] محمد، "*الآثار* البيئية *للسياحة*"، في: https://el9alem.com، تاريخ الاطلاع: 06/06/2022

[2] براحي صباح، عمران الزين، "دور السياسة السياحية الجزائرية في تحقيق التنويع الاقتصادي: تحليل أثر قطاع السياحة على المؤشرات الكلية للاقتصاد بالجزائر"، **المجلة الجزائرية للدراسات السياسية**، م.03، ع.01 (2018/03/05)، ص ص.138-153.

أهمية السياسة السياحية

من خلال ما تطرقنا إليه تم التعرف على أهمية السياسة السياحية ويكمن حصرها فيما يلي:

– تعتبر مصدر من مصادر جلب العملة الصعبة.

– تساهم في تحسين ميزان المدفوعات ورفع الدخل القومي مما يادي الى تحقيق توازن اقتصادي في الدولة.

– تساعد في خلق فرص عمل جديدة وتقليص البطالة.

– التعزيز ولاهتمام بالموروث الثقافي وإبراز أهميته الدينية، التاريخية، الثقافية والطبيعية.

– تحقيق الترفيه والراحة للأفراد.

– تساعد على نمو الاتصالات بين الشعوب والتعرف على ثقافاتهم.

– تعتبر مؤشر من مؤشرات التنمية المستدامة.

– تحسين الدخل الفردي وتحسين الخدمات وتنمية البنية التحتية.

– تحقيق توازن بين مختلف المناطق وتطويها وبالتالي الحد من الزحف الريفي.

– تكريس اقتصاد سياحي بديل عن الاقتصاد القائم على الموارد القابلة للنضوب وغير المتجددة.

المطلب الثالث : فواعل صنع السياسة السياحية:

تعتمد صيرورة خلق السياسة السياحية على التنسيق بين مختلف المشاركين والفاعلين وعلى ترابط قطاع السياحة مع القطاعات والمستثمرين والمسؤولين والمجتمعات المحلية والإقليمية وعلى دعم القطاع الخاص ويمكن تصنيف الفاعلين في رسم السياسات العامة السياحة الى: فواعل رسمية وغير رسمية.

أولا: الفواعل الرسمية: تعتبر الدولة الفاعل الأول والأساسي في رسم السياسات السياحية ناجعة من خلال سنها لآليات عقلانية مناسبة للاستثمار في قطاع السياحة. وتسعى الدولة لتحقيق ذلك بتخويل السلطة التنفيذية للهيئات على المستوي المركزي والمحلي والإقليمي.

1 وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة:

وهي أعلى سلطة في القطاع، وتعتبر الرأس المدبر والمخطط لتنمية القطاع السياحي في الجزائر، وتعتبر الوزارة المسؤولة عن تثمين الوجهة السياحية للجزائر، التعريف لمنتج السياحي الجزائري، توجيهه وترقيته، تحقيق تنمية مستدامة ومنسجمة لمجموع الإقليم الجزائري، وتجسيد السياسة الحكومية في مجال السياحة. وعلى المستوى الهيكلي تتفرع الوزارة إلى:

الأمانة العامة.

ديوان الوزير.

المفتشية العامة.

مديرية التصور وضبط النشاطات السياحية.

مديرية التنمية والاستثمار السياحي.

مديرية الموارد البشرية.

مديرية الشؤون القانونية، الوثائق والأرشيف.

2 المؤسسات التابعة للوزارة:

2. 1- المنشآت العمومية:

2. 1- شركات تسيير مساهمات الدولة: ويندرج ضمنها:

1 الديوان الوطني للأنشطة السياحية: فندق الأوراسي، وفندق الجزائر.

2 مؤسسة التسيير السياحي: الموجودة بكل من عنابة، تلمسان، تيبازة، تمنراست، بسكرة، غرداية، حمام ريغة.

3 مؤسسة التسيير الفندقي.

2.2- مؤسسات التكوين السياحي:

1 المدرسة العليا للفندقة والإطعام.

2 المعهد الوطني للسياحة والفندقة بتيزي وزو.

3 المعهد الوطني للسياحة والفندقة ببوسعادة.

إضافة الى مدارس التكوين المهني التابعة للوزارة.

2. 3- مؤسسات تحت الوصاية:

1 الدوان الوطني للسياحة: يتولى عملية البحث ودراسة تطور الأسواق السياحية.

2 الوكالة الوطنية للتنمية السياحية: وتتولى تسيير مناطق التوسع و ترقيتها

3 الدوان الوطني الجزائري للسياحة: يتولى تنشيط الاعلام، تنظيم النشاطات وإنجاز برامج سياحية.

2. 4- مديريات السياحة: تسعى الى مراقبة ومتابعة الفنادق، ترقية الاستثمار، مراقبة الحاملين للمشاريع

2. 5- الدواوين المحلية للسياحة: يوجد أكثر من 40 ديوان على تراب الوطني وتتولى بيع الخدمات، تنظيم الخرجات، المساهمة في الحفاظ على المناطق السياحية، الحفاظ على البيئة والتنشيط السياحي، إضافة الى القطاعات الأخرى التي تندرج ضمن الفواعل الداعمة لقطاع السياحة وهي: قطاع النقل، قطاع الصحة، قطاع الصناعات التقليدية، الجماعات المحلية.

ثانيا: الفواعل الغير الرسمية:

1 الفرد: فالفرد يمثل جزء من قطاع الثقافة والترفيه فهو يساهم في اثراء المنظومة السياحية في بعدها الثقافي من خلال العادات والتقاليد والثقافة السياحية.

2 الجمعيات المهنية: وأهمها: الفدرالية الوطنية للدواوين السياحة، كونفدرالية المتعاملين مع قطاع السياحة، الجمعية الوطنية لترقية السياحة، الجمعية الوطنية لإعادة السياحة والدفاع عنها، الاتحاد الوطني لوكالات السياحة المتناوبة، جمعية الترقية السياحة المعدنية، الفدرالية الوطنية لعمال الفنادق والإطعام. كل هذه الجمعيات تسعى إلى ضمان حقوق العاملين في قطاع السياحة، وإلى تشجيع وترقية السياحة في الجزائر.

3 القطاع الخاص: يعتبر القطاع الخاص فاعل حقيقي ومهم في تحفيز الاستثمار في السياحة الداخلية للجزائر وذلك لما له من دور في بناء قدرات ومهارات العاملين في القطاع السياحي وكذلك عبر التأهيل والتعليم، وانشاء فنادق ومطاعم والمرافق الخاصة ومن خلال تطوير سياسة التسويق السياحي.[1]

[1] عبد الجبار جبار، ***مرجع سابق***، ص62.

خلاصة الفصل الأول:

في نهاية هذا الفصل تم التوصل إلى ماهية كل من العقار السياحي والسياسة السياحية، ومن خلال ما تم التطرق إليه نستنتج أن العقار السياحي هو جزء لا يتجزأ من السياسة السياحة، فبدونه لا يمكن رسم سياسات سياحية ناجعة وشاملة التأثير على مختلف القطاعات من اقتصاد، وثقافة، وتنمية مجتمعية، وسياسية.

الفصل الثاني: واقع العقار السياحي والسياسة السياحية في الجزائر

تمهيد:

في هذا الفصل سيتم التطرق إلى واقع السياحة في الجزائر من جهة، بذكر أهم المقومات التي مهدت لولادة قطاع السياحة على اختلافها وحسب تنوعها، مرورا بمراحل التاريخية التي تطورت عبرها السياسة السياحية في الجزائر، وانتقالا الى الاستثمار السياحي من خلال القوانين والتشريعات وأهم المعيقات التي من شأنها أن تعرقل هذا الأخير. ثم يتم التطرق من جهة أخرى على واقع العقار السياحي بذكر أهم الطرق والآليات القانونية التي تسمح باكتساب العقار السياحي، إضافة إلى أبرز المنازعات الإدارية التي تعرقل الاستثمار فيه.

المبحث الأول: واقع السياحة في الجزائر

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالثروات الطبيعية، والموروثات الثقافية، والتاريخية، وهذا نظرا لموقعها الجغرافي الاستراتيجي من جهة وتاريخها العريق من جهة أخرى، مما أسفر عن قاعدة مثالية ترسو عليها السياسة السياحية، برغم من ذلك إلا أنها لم تحظى بالاهتمام الواسع مقارنة بالقطعات الأخرى وبقية الاستثمارات فيه قليلة نظرا للمعيقات ولعراقيل المختلفة التي تواجه المستثمرين.

المطلب الأول: المقومات السياحية في الجزائر

تعتبر المقومات السياحية تلك الإمكانيات الطبيعية والمادية والصناعية التي تتوفر في أي بلد، والتي هي بمثابة الركيزة الأساسية للعرض السياحي، وتعتبر شرط كافي لتحقيق الجذب السياحي المطلوب.[1] والجزائر كغيرها من الدول تتميز بمقومات سياحية مهمة والتي يمكن حصرها فيما يلي:

أولا: المقومات الطبيعية: الموقع الجغرافي: تقع الجزائر في الضفة الجنوبية لحوض المتوسط، يحدها شمالا: البحر الأبيض المتوسط، ويحدها شرقا: تونس، ليبيا، أما غربا فتحدها: المغرب، وموريتانيا، ويحدها جنوبا: المالي والنيجر، وتحتل مركز محوريا في المغرب العربي، وإفريقيا، والبحر الأبيض المتوسط. وهو أكبر بلد إفريقي وعربي، تبلغ مساحتها 2.381.741 كلم²، وتتمتع بشريط ساحلي طوله 1200 كلم². [2]

السواحل والسهول: تقع قرب الضفة الشمالية للبحر، تتميز هذه المنطقة بعدد كبير من المناطق الأثرية.

سلسلة الأطلس التلي: والتي توجد بها جبال الأوراس، الونشريس، وجرجرة، وهي تتمتع بإمكانيات كبيرة لتنمية السياحة

الهضاب العليا: والتي تتميز بمناخها القاري ونمو مواقعها الأثرية وبصناعاتها الحرفية والتقليدية.

---

[1] حوتية عمر، "واقع قطاع السياحة في الجزائر وآفاق تطويره"، **مجلة الحقيقة**، م. 13، ع. 02 (2016/06/30)، ص ص. 386-425.

[2] المكان نفسه.

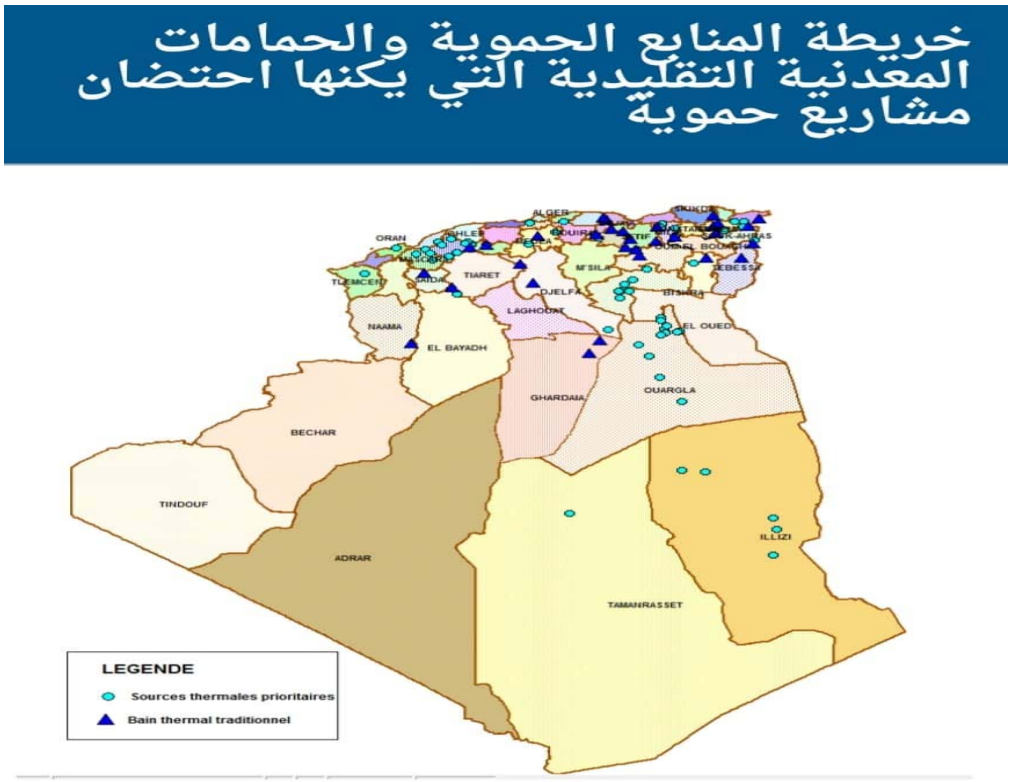
سلسلة الأطلس الصحراوي: وهي سلسلة جبلية واقعة بين الهضاب العليا والصحراء الكبرى والتي يمكن تنمية فيها السياحة المناخية والمعدنية.

واحات شمال الصحراء: والتي تتميز باعتدال درجات الحرارة، وتتمركز فيها الواحات، والبحيرات...

منطقة الصحراء الكبرى: وهي المنطقة المعروفة بالجنوب الكبير، وتتميز بالمساحات الشاسعة من الكثبان الرملية، والجبال.[1]

الموارد المائية والحموية: تتمتع الجزائر بقدرات حموية معتبرة عبر كامل التراب الوطني، فحسب دراسة منجزة في 2015 فإن الجزائر تتمتع بـ 282 منبع حموي على شكل منابع طبيعية أو أنقاب، 100 منها يمكنها إيواء مشاريع حموية جديدة، من بينها 34 حمام معدني مستغل بطريقة تقليدية. بالإضافة إلى 90 حق امتياز في استعمال المياه تم منحه من طرف الدولة.

الشكل رقم (01): يوضح التوزيع الطبيعي للمنابع المائية الحموية عبر التراب الوطني.



المصدر: وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

[1] كواش خالد، "مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر"، **مجلة اقتصاديات شمال افريقيا**، ع. 01، ص ص. 213-237.

من خلال الخريطة السابقة يتبين أن الجزائر بالرغم من الثروة الحموية والحمامات المعدية الهائلة التي تمتلكها عبر نصف تراب الوطن وخاصة في الجهة الشمالية، إلا أنها لم تعمل على استغلالها وتطويرها بهدف جلب أكبر عدد من السياح، وهذا ما يعبر على عدم الاهتمام الكبير الذي أولته الجزائر اتجاه قطاع السياحة.

ثانيا: المقومات الثقافية والتاريخية: والتي تتمثل في المدن الأثرية الرمانية شمال البلد كمدينة تيمقاد، وجميلة اللتان صنفتا ضمن التراث العالمي من منظمة اليونيسكو عام 1967 على أنهما جزء من التراث العالمي، إضافة الى منطقة جبال الهقار والطاسيلي أقصى الصحراء، وحي القصبة بالعاصمة الذي تم تصنيفه تراثا عالميا سنة 1992، وقلعة بني حماد التي تحتوي على أثار رومانية وإسلامية وتم تصنيفها كذلك ضمن التراث العالمي سنة 1982، فضلا عن المدن الميزابية المشهورة بقصورها.[1] إضافة الى الصناعات التقليدية والحرف اليدوية المتنوعة والمرتبطة بصناعة الزرابي التي تشتهر بها بعض مناطق البلاد مثل غرداية والجلفة، صناعة النحاس التي تشتهر بها مدينة قسنطينة، وصناعة الفخار والفضيات المشهورة بها مناطق القبائل.[2]

هذا فضلا عن تنوع ووفرة التراث الثقافي الذي يشمل المتاحف: المتحف الوطني للأثار القديمة، المتحف الوطني للفنون الجميلة، المتحف الوطني للفنون والتقاليد الشعبية، المتحف الوطني باردو، المتحف الوطني سيرتا، المتحف الوطني نصر الدين دنيه، المتحف الوطني زبانه، متحف المنمنمات والزخرفة والخط العربي، المتحف الوطني لسطيف، المتحف الوطني للفن الحديث والمعاصر، المتحف البحري الوطني، المتحف الوطني بتبسة، المتحف الجهوي بالشلف، المتحف العمومي الوطني للفنون والتقاليد الشعبية بالمدية والمتحف الجهوي بخنشلة.[3]

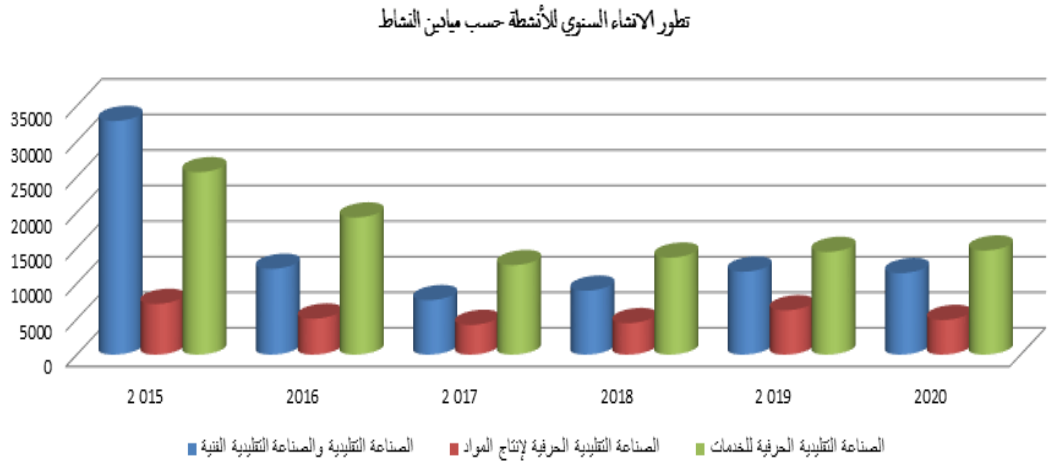
---

[1] بوجمعة خلف الله، عمروش تومي، ***الساحة الثقافية في الجزائر الإمكانيات والاستراتيجيات***، ص ص. 5، 6.

[2] مناجلية الهذبة، "الإمكانيات والمقومات السياحية في الجزائر"، **مجلة دراسات وأبحاث**، ع.26 (2017)، ص.4.

[3] Ministère de la culture et des arts, les muées d'Algérie, www.m-culture.gov.dz, Date de visite :(06/28/2022), Heure de visite : 14H08.

الشكل رقم (02): يوضح تطور الصناعات التقليدية بين 2015 و2020.



المصدر: وزارة السياحة والصناعات التقليدية.

من خلال الشكل البياني السابق يتضح عدم وجود تحسن في أنشطة الصناعات التقليدية باختلاف أنواعها فهذه الأخيرة بعدما كانت تشهد مستوى إنتاجي مرتفع نسبياً سنة 2015، والسنوات السابقة لها، فسرعان ما بدأت في التدهور بين 2016 و2020 وذلك بسبب:

- تراجع مستوى الإنفاق الحكومي على قطاع السياحة.
- تقزيم دور الحرف والصناعات التقليدية والفنية ونقص تشجيع الفاعلين في هذا المجال.
- اهتمام الجزائر بالقطاعات الأخرى على غرار القطاع الاقتصادي.

ثالثا: المقومات الإيوائية والفندقية: شهدت تطور معتبرا في عدد الفنادق السياحية المختلفة والأسرة، منذ بداية اهتمامها بالسياحة إلى يومنا هذا، والجدول التالي يوضح توزيع سعة الفنادق والمؤسسات المماثلة لها بين سنة 2016 و2018.

الجدول رقم (01): يوضح تطور عدد الفنادق والمؤسسات المماثلة لها بين 2016 و2018

	2016		2017		2018	
فئة التصنيف	عدد	عدد الأسرة	عدد	عدد الأسرة	عدد	عدد الأسرة
فندق*****	13	6734	13	6734	13	6734
فندق****	12	2810	23	4508	24	4746
فندق***	51	7045	59	5678	62	5886
فندق**	46	4425	48	4565	52	5185

11684	**162**	**11335**	**159**	**11295**	**158**	**فندق***
8590	**162**	**8533**	**160**	**8533**	**160**	**فندق بدون***
384	**02**	**384**	**02**	**384**	**02**	**إقامة سياحية****
313	**01**	**313**	**01**	**313**	**01**	**إقامة سياحية***
93	**02**	**93**	**01**	**93**	**02**	**نزل****
30	**01**	**30**	**01**	**30**	**01**	**نزل***
16	**01**	**16**	**01**	**16**	**01**	**بيت الشباب****
20	**01**	**20**	**01**	**20**	**01**	**بيت الشباب***
274	**01**	**274**	**01**	**274**	**01**	**قرية عطلة*****
91	**05**	**91**	**05**	**91**	**05**	**شقق مفروشة للسياحة (فئة واحدة)**
426	**10**	**426**	**10**	**426**	**10**	**اقامات(فئة واحدة)**
170	**06**	**170**	**06**	**170**	**06**	**نزل جبلي (فئة واحدة)**
64727	**659**	**50713**	**601**	**55380**	**566**	**في طريق التصنيف**
9786	**204**	**9381**	**196**	**9381**	**195**	**هياكل أخرى مصممة للفندقة**
119155	**1368**	**112264**	**1289**	**107420**	**1231**	**المجموع العام**

المصدر: وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية.

على الرغم من المجهودات التي بذلتها الجزائر في سبيل تحسين المقومات الإيوائية والفندقية ولازالت إلا أنها شهدت تطورا ضعيفا في عدد المؤسسات الفندقية والمؤسسات المماثلة لها، الأمر الذي يعكس ضعف مستوى الإستثمار في مجال الفندقة، انطلاقا من الإحصائيات المقارنة بين سنة 2016 و2018، وذلك بسبب:

- نقص الموارد البشرية المؤهلة للتسيير الفندقي الجيد
- انخفاض نسبة الوافدين الى الجزائر
- مؤشرات جودة الفنادق شبه منعدمة حيث لا تتماشى مع متطلبات السياح الاجنبيين والداخليين.
- نقص الاستثمار في العقار السياحي نظرا للمعيقات الإدارية المتعلقة به

رابعا: النقل: تتنوع شبكات النقل العمومي في الجزائر من:

1- شبكة الطرقات: والتي حسب تصريحات وزارة الأشغال العمومية تتكون من1216 كم من الطريق السيار شرق غرب، 1100 كم مستغلة لحركة المرور، أكثر من 10102من الهياكل الهندسية 3478 تعد منها على الطريق السيار شرق غرب و أكثر من 127000 كم منها ما يفوق 96000 كم معبدة.[1] وخلال العام 2021 صرحت وزارة الأشغال العمومية من خلال موقعها الالكتروني عن انطلاقها في مشروع خلق أكثر من 65.5 كم من الطرق السريعة وبلغت نسبة الإنجاز فيه 54%، بالإضافة الى مشاريع توسعة الطرقات بطول 32 كم التي بلغت نسبة الإنجاز فيها 38%. [2]

2- السكك الحديدية: والتي يبلغ طولها حاليا 4.200 كلم وتصل المدن الكبرى في الشمال الجزائري(الجزائر، عنابة، وهران، قسنطينة، سطيف، بجاية). وهناك خط للصحراء يمر عبر (وهران، بلعباس، النعامة، وبشار).

---

[1] وزارة الأشغال العمومية، شبكات النقل العمومي في: www.mtp.gov.dz، تاريخ الاطلاع: (2022/06/06).

[2] خليفة برايس، قاسي يسمينة، بولصنام محمد، "دور قطاع النقل في تحسين التنمية المحلية: دراسة حالة ولاية تيبازة"، **دفاتر البحوث العلمية**، م.9، ع.2 (2021)، ص ص. 93-106.

3- النقل الجوي: تملك الجزائر 53 مطار منها 13 مطارا دوليا، 8 مطارات وطنية، 14 مطار جهويا و19 مطار للاستعمال المحدود و04 مطارات خاصة بالنشاط الطاقوي.[1]

4- النقل البحري: تعتبر الشركة الوطنية الجزائرية للملاحة (CNAN) والمؤسسة الوطنية للنقل البحري في الجزائر ومعظم السفن العابرة تعمل على إيصال الركاب الى الشواطئ الأوروبية، ونقل البضائع الى جميع أنحاء العالم, ومعظم الأنشطة التجارية الدولية تتم عن طريق النقل البحري، عبر 17 ميناء تجاري نذكر منها: الجزائر، وهران، عنابة، سكيكدة، أرزيو، بجاية، مستغانم، غزاوة، جيجل، تنس ودلس، حيث يضم الأسطول البحري حوالي 74 سفينة بحرية.[2]

المطلب الثاني: تطور السياسة السياحية في الجزائر

شرعت الجزائر بعد الاستقلال إلى محاولة سن سياسات ووضع مخططات للنهوض بقطاعها السياحي الذي كان في حالة ركود.

المرحلة الأولى: ميثاق السياحة 1966: ورثت الجزائر بعد الاستقلال مباشرة 5922 سرسر بهياكل سياحية هشة وغير قادرة على تلبية حاجياتها السياح، ورغم ذلك قامت الدولة الجزائرية في إطار التنمية السياحية الى استغلال الهياكل الموروثة عن الاستعمار الفرنسي، ووضع برنامج خاص بمناطق التوسع السياحي خلال الفترة 1962/ 1966 والذي استهدف الجهة الغربية للجزائر العاصمة التي تضم موريتي، سيدي فرج، وتيبازة، الجهة الوهرانية وتضم الأندلس، الجهة الشرقية التي تضم القالة.[3]

كان ويهدف هذا الميثاق الى ادماج الجزائر في السوق الدولية والحصول على العملة الصعبة، مركزية الاستثمار السياحي، تأسيس هياكل قاعدية وتطوير المقومات الإيوائية والفندقية والترفيهية. وفق المخططات التالية:

---

[1] مسكين عبد الحفيظ، ***دور التسويق في تطوير النشاط السياحي في الجزائر، حالة الديوان الوطني للسياحة***، رسالة ماجيستير، غير منشورة، (جامعة قسنطينة منتوري: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2010)، ص.121.

[2] صلاح محمد، زغبة صلاح، بن وارث حجيلية، " أشكالية تنمية القطاع السياحي بالجزائر في ظل مخططات تنمية السياحة رؤية للمخطط التوجيهي للسياحة افاق 2030"، **الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية**، م. 13، ع. 02 (2021)، ص ص. 217-230.

[3] محمد بويهي، ***مرجع سابق***، ص. 64.

المخطط الثلاثي 1967-1969: ومن خلال هذا المخطط كانت تهدف الجزائر الى تمويل الاستثمارات في شتى المجالات حيث أنها خصصت ميزانية تتجاوز 11 مليار دج وحوالى 285 خصصت للقطاع السياحي أي ما يقارب 2,5% وكان هدفها من خلال هذا المخطط انشاء 130 سرير لتطوير السياحة الشاطئية، ولكنها لم تتكمن من وصول الأهداف المسطرة حيث أن عدد الأسرة لم تتجاوز 2946.[1]

المخطط الرباعي الأول 1970-1973: خصصت الحكومة ميزانية تجاوزت 27 مليار لتمويل هذا المخطط ولم يبلغ الانفاق لقطاع السياحي سوى 2.5% وكانت الأهداف المسطرة في هذا المخطط انشاء 7000 الى 90000 سرير ولم لكنها انجزت 9000 سرير فقط.

المخطط الرباعي الثاني 1974-1977: خصصت له ميزانية تقدر ب 1,5 مليار واهتم بالسياحة الدولية وكذلك السياحة الداخلية من خلال محاولته لتلبية الاحتياجات المتعلقة بالترفيه والتسلية وكان يهدف الي انجاز 25000 سرير ولكن أنشاء 7960 سرير فقط.

المرحلة الثانية: الميثاق الوطني لسنة 1976: سعت الجزائر الى الاهتمام بالسياحة الأجنبية كون أنها تمثل عاملا أساسي في جلب العملة الصعبة وتنشط الاقتصاد داخل الدولة وذلك من خلال:

وضع خريطة وطنية للمنشآت السياحية وتحديد مناطق التوسع السياحي، تطوير الاعلام والتسويق وأنماط التسيير في المجال السياحي، الحفاظ على الحرف التقليدية، ترقية السياسة السياحية والتنسيق بينها وبين النشاطات الثقافية، الفنية والرياضية وتطويرها بطرق تختلف عن الأنماط المعهود بها.[2]

المخطط الخماسي الأول 1980/ 1984: هدف المخطط هو إحداث مناصب الشغل، الاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي وإدخال العملة الصعبة من خلال تطويره للسياحة الأجنبية ولتحقيق ذلك تم تسطير برنامج تطوير للفنادق الحضرية والذي حققت منه34% فقط، توسيع الفنادق الصحراوية تحقق بنسبة 37% فقط، وبرنامج للحمامات المعدنية بنسبة 31%.

---

[1] **المكان نفسه.**

[2] محمد بويهي، ***مرجع سابق***، ص.69.

المخطط الخماسي الثاني 1989/1985: تم تخصيص مبلغ مالي يقدر بـ 3,500 مليون من بين 550 مليار أي نسبة 0,63% لقطاع السياحة.[1] ويهدف هذا المخطط الى إعادة تحريك المشاريع قيد الإنجاز مع تسويق الفندقة المستغلة، انشاء 1000 سرير بالمجمع المناخي تيكجدة مع انشاء 300 سرير بوهران، انجاز فندقين بكل من جيجل وأرزيو بطاقة استيعاب تقدر بـ 300 سرير، انجاز فندق بغرداية بـ 600 سرير واخر بالوادي بـ 300، انجاز مركز سياحي بسوق الإثنين يسع 444 سرير، إضافة الى برنامج تجديد بعض واحات الصحراء.

وفي ظل هذا المخطط فتح المجال أمام القطاع الخاص ليتدخل الى القطاع السياحي بعد صدور القانون الجزائري 82-12 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد والذي يهدف الى فتح مجال الاستثمار للخواص وتعزيز الشراكة بين كل من القطاع العام والخاص.[2]

قانون الاستثمار 1993: يعتبر كأول قانون استثمار في الجزائر الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1993 والذي يحمل رقم 93-12، ويمثل الخطوط العريضة للتنظيم القانوني والتشريعي في ميدان تشجيع الاستثمار ويهدف الى تحفيز وزيادة رؤوس الأموال الأجنبية وجلب العملة الصعبة من خلال الغاء قانون التفرقة بين المتعاملين الأجانب والخواص الجزائريين والمعاملة بالمثل بينهم، منح حرية الاستثمار.[3]

المرحلة الثالثة: مخطط SDAT (2025): من خلال المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم سعت وزارة السياحة والصناعات التقليدية بوضع إطار استراتيجي لقطاع السياحة للفترة (2008-2025) وذلك بهدف النهوض وتدارك النقص بهذا القطاع، وحددت فيه التنمية السياحية على المدى القصير (2009)، المتوسط (2015) والبعيد (2025).

وكانت تهدف على المدى المتوسط الى زيادة مساهمة السياحة في الناتج لوطني، زيادة عدد الأسرة، زيادة مناصب الشغل وانشاء مناصب بيداغوجية، زيادة العائدات سياحية وزيادة أكبر عدد من السياح خاصة الأجنبية، وبهدف تحقيق ذلك سعت الى تطوير السياحة الحضرية

---

[1] بليه لحبيب، ***مرجع سابق***، ص 60

[2] محمد بويهي، ***مرجع سابق***، ص. 70

[3] يوسفي محمد، "مضمون وأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 93-12المتعلق بترقية الاستثمار"، **المجلة الجزائرية للدراسات السياسية**، م. 09، ع.18 (01-12-1999)، ص ص. 53-117.

بالتركيز على المناطق الكبرى وانشاء مراكز للمؤتمرات والمحاضرات، الاهتمام بسياحة الساحلية واستغلال والاستثمار في الشريط الساحلي، الاهتمام والحفاظ على المقومات السياحية الثقافية والتاريخية.

أما على المدى الطويل، فكانت تهدف الى جعل السوق السياحي الجزائري سوقا منافسا على المستوى الدولي وبهدف تحقيق ذلك سعت إلى وضع سياسات مواكبة وهي:

مخطط الجزائر الواجهة: الذي يهدف إلى استعادة الجزائر مكانتها الدولية.

مخطط نوعية السياحية: والهدف منه تحسين وتطوير نوعية العرض السياحي من خلال التكوين في المجال السياحي، تطوير تكنولوجيا الاعلام والاتصال والتسويق، إضافة إلى تشجيع الخواص على تحقيق ذلك.

مخطط الشراكة العمومية الخاصة: ويهدف الى ادماج الجماعات المحلية في عملية التطوير السياحي من خلال انشاء مشاريع استثمارية لتحسين البنى التحتية.

مخطط تمويل السياحة: وهو مخطط يسعى الى ضمان ديمومة المشاريع الاستثمارية وتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال تسهيل التمويلات والقروض البنكية والتحفيز الضريبي.

إنشاء دار الجزائر: والتي مهمتها تسويق والتعريف بالمقومات السياحية الجزائرية عن طريق الأنترنت وبالمشاركة في الصالونات الدولية والعمل على مراقبة وتطوير المشاريع الاستثمارية.

إضافة الى محاولة تطوير 6 أقطاب سياحية واستغلال مقوماتها السياحية والمتمثلة في:

- القطب السياحي شمال شرق الذي يضم عنابة، الطارف، سكيكدة، قالمة، سوق أهراس تبسة.
- القطب السياحي شمال وسط والذي يضم كل من الجزائر العاصمة، تيبازة، بليدة، تيزي وزو، البويرة، الشلف، بجاية.
- القطب السياحي شمال غرب والذي يضم كل من وهران، تلمسان، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، سيدي بلعباس، غليزان.
- القطب السياحي جنوب شرق والذي يضم غرداية، بسكرة، الواد.
- القطب السياحي جنوب غرب ويضم أدرار.

– القطب السياحي الجنوب الكبير يضم كل من إيليزي وتمنراست.[1]

المطلب الثالث: الاستثمار السياحي في التشريع الجزائري ومعيقاته

من خلال ما تم التطرق اليه في السابق نلاحظ أن الجزائر اتبعت سياسات سياحية التي من شأنها النهوض بقطاع السياحة وفتح مجالات الاستثمار فيه وقامت بسن قوانين بهدف تحقيق التطور المرغوب فيه, وأهم هذه القوانين ما يلي:

أولا: قانون رقم 63-277 الصادر بتاريخ 1963/07/26 حيث منح حرية الاستثمار للمستثمرين الأجنبيين، وكذا حرية التنقل والإقامة واعطاءهم نفس الامتيازات الممنوحة للجزائريين، بالإضافة الى ضمانات نزع الملكية، وقسم هذا القانون المؤسسات الى مؤسسات متعددة ويكون لديها قرار من الوزارة المكلفة بالاستثمارات في ذلك الوقت والمؤسسات المشاة عن طريق اتفاقية، ولم يعرف هذا القانون تطبيقا محسوبا حيث أنه لم يتبع بنصوص تطبيقية.[2]

ثانيا: قانون رقم 66-284 المؤرخ في 10 سبتمبر 1966 والذي يتضمن تحديد الإطار الذي تمارس فيه الشركات الأجنبية نشاطها وأشكال تدخلها من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة العملة الصعبة، نقل التكنولوجيا وتوفير مناصب الشغل. [3]

ثالثا: قانون رقم 82-11 الصادر بتاريخ 1982/08/21 حيث منح العديد من الامتيازات في مجال الاستثمار الخاص الوطني، خاصة فيما يخص شراء الأراضي في المناطق المهيئة، بالإضافة الى إعطاء قروض طويلة وبعيدة المدى، إضافة الى العديد من الإعفاءات الجبائية.[4]

---

[1] محمد بويهي، ***مرجع سابق***, ص ص. 71...76

[2] معافة وليد، الاستثمار السياحي في الجزائر: دراسة في الفرص وتشخيص المعيقات، **المجلة الجزائرية للأمن *والتنمية***، ع.13 (جويلية 2018)، 358-371.

[3] ***المكان نفسه.***

[4] ***المكان نفسه.***

القانون رقم 90-19 الصادر بتاريخ 14/ 04/ 1990 والمتعلق بالقرض والنقد، رخص للمقيمين والغير المقيمين الحرية المطلقة للشراكة أو الاستثمار المباشر وتحويل الأموال لتمويل المشاريع الاقتصادية.[1]

رابعا: المرسوم التشريعي 23-12 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995 المتعلق بالمصادقة على الاتفاقيات الدولية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات وهو يحاول توحيد النظام القانوني ليشمل الاستثمارات الاجنبة وفي نفس الوقت الأخذ بعين الاعتبار التحولات التي عرفها البلد بعد الإصلاحات التي عرفها البلد بعد الإصلاحات التي تم الشروع فيها نهاية الثمانينات.[2]

خامسا: الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2002 جاءت بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI لتحل محل الوكالة الوطنية لدعم ومتابعة الاستثمار ADSI، كمؤسسة عمومية ذات طابع اداري تهدف إلى استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية وتشجيع المستثمرين الوطنيين والأجانب، انتاج السلع في القطاعات الإنتاجية والخدماتية مع حماية البيئة والاقليم. الأمر 06-08 المؤرخ في 20 أوت 2006 والمتعلق بتطوير الاستثمارات ذات أهمية لتطوير الاقتصاد الوطني.[3]

معيقات الاستثمار السياحي في الجزائر

بالرغم من المحاولات التي قامت بها الجزائر من أجل تطوير قطاع السياحة وتشجيع الاستثمار الداخلي والأجنبي فيه من خلال وضع ترسانة من القوانين الا أن هذا لم يكن كافيا نظرا للمعيقات الإدارية، الاقتصادية، السياسة وحتى الثقافي التي تواجه المستثمرين.

أولا: العوائق الإدارية: والتي تتمثل في كثرة الإجراءات الإدارية وانتشار البيروقراطية، غموض بعض النصوص القانونية وعدم اتباعها بنصوص تطبيقية، صعوبة توفير الخدمات التي يحتاجها المستثمر كالماء، الكهرباء، الغاز وخطوط الهاتف والانترنت.

---

[1] بن محمود محبوب، بن قانة إسماعيل، "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، **المجلة الجزائرية للدراسات السياسية**، م.05، ع.05 (01-06-2007)، ص ص. 61-68.

[2] وليد معافة، ***مرجع سابق***، ص. 366.

[3] ***المكان نفسه.***

العوائق الاقتصادية: قلة البنى التحتية المادية والاجتماعية وتمركزها في الشمال، قلة اليد العاملة المؤهلة والخبرة الفنية المتخصصة لممارسة النشاط السياحي، عدم الاستقرار الاقتصادي والأزمات المالية المتكررة كانخفاض قيمة العملة الصعبة الوطنية والتضخم.

العوائق الثقافية: نقص التكوين والكفاءة لدى أصحاب المشاريع الاستثمارية، عدم الاهتمام الكافي بتطوير الصناعات التقليدية والحرف وتسويق الثقافة الجزائرية وتقاليدها المختلفة، إضافة الى نقص الثقافة السياحية لدى الفرد الجزائري.

العوائق السياسية: يعتر عدم الاستقرار السياسي والأمني عائق لجلب الاستثمارات السياحية الداخلية والخارجية، فطبيعة النظام السياسي ومستوى الثقافة السياسية ودرجة الوعي السياسي تلعب دورا في تشجيع الاستثمار السياحي واستقطاب أكبر عدد من المستثمرين والسياح. والجزائر عاشت حالات كثيرة من الاستقرار الأمني لاسيما في التسعينيات.[1]

[1] وليد معافة، ***مرجع سابق***، ص ص. 368، 369.

المبحث الثاني: واقع العقار السياحي في الجزائر

يعتبر العقار السياحي أحد أهم أشكال الملكية سواء الخاصة أو العمومية والتي تعد المصدر الرئيسي للاستثمار والمناخ الخصب لاستقطاب المستثمرين على المستوى الداخلي أو الخارجي وعليه سعت الجزائر الى تكثيف جهودها وتجنيد اليات قانونية تنظم العقار السياحي من أجل النهوض بقطاع السياحة ولكن هذا الأخير لم يسلم من العراقيل والثغرات.

المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي في الجزائر

تعتبر الوكالة الوطنية للتنمية السياحية الهيئة المخول لها تسيير وتهيئة مناطق التوسع، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بتنشيط وترقية النشاطات السياحية.[1] وقد منحها المشرع الجزائري عدة وسائل لاكتساب العقار السياحي من أجل استغلال وتسيير قطاع السياحي والنهوض به وذلك من خلال:

استعمال حق الشفعة: يعتبر حق الشفعة أنه استنثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع.[2] وطبقا لنص المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فانه يحق للدولة والجماعات المحلية حق الشفعة داخل مواقع التوسع السياحية بهدف توفير الحاجات ذات المصلحة السياحية والمنفعة العمومية وذلك في إطار ما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية.

الاتفاق الودي: والذي يتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصاحب العقار المراد بيعه ويخص هذا الاتفاق حسب ما نصت عليه المادة 1/22 لاتفاق ودي بين الطرفين، ويتعلق نفس الامر بيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي. [3]

---

[1] مصطفاوي عايدة،" التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"، **مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية**، م.03، ع.02، ص ص. 148-179.

[2] سماعين شامة، ***النظام القانوني لتوجيه العقاري***، (الجزائر: دار هومة، 2003)، ص.240.

[3] ***المكان نفسه.***

نزع الملكية للمنفعة العمومية: طبقا لنص المادة 71 من القانون رقم 25/90, المتعلق بالتوجيه العقاري و المادة 1/22 من القانون رقم 03/03, يمكن للدولة بناءا على طلب من وزير السياحة اقتناء أراضي طبقا للتنظيم والتسيير المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[1]، وذلك من خلال اتخاذ إجراءات استثنائية أين تقوم الدولة بنزع الملكية من أجل المنفعة في حدود ما نص عليه القانون والا تخضع الى رقابة صارمة من طرف القضاء، أو إجراءات اجبارية في حالة عدم قدرة الإدارة على الحصول على العقار المرغوب لتحقيق المنفعة بطريقة رضائية تقوم بالحصول عليه جبرا. وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية لابد من تقديم تعويض مسبق أو عادل ويستوجب انجاز مشاريع تخدم المنفعة العامة.[2]

المطلب الثاني: المنازعات الإدارية المتعلقة بالعقار السياحي

تتمثل المنازعات التي قد تثور عند تسيير واستغلال العقار السياحي في المشاكل المتعلقة بانعقاد وتنفيذ ونهاية عقود الامتياز، وفيما يخص منازعات امتياز العقار الواقع داخل مناطق التوسع السياحي فهي مرتبطة بمنح امتياز الأراضي من أجل الاستثمار السياحي، كونها عقود إدارية تابعة للدولة تتم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمستثمرين والتي تقوم على تحديد الهدف من منح العقار لغرض مشروع استثماري قابل للفسخ، مدة الامتياز وتجديده، تحديد انطلاق الاشغال وآجال تنفيذه والتمديد المحتمل لها، إضافة الى شروط التنازل أو فسخ العقد. وفي حالة عدم احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعذارين له، تباشر الجهات القضائية في اجراء اسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في ماي 2009،[3] وفي هذه الحالة تتصرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كونها مالكة للعقار السياحي، ويتم اسقاط حق الامتياز من طرف المحكمة الإدارية المختصة والحكم بالتعويض في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي التي تمنحه الدولة والمتمثل في ثلاث سنوات، أو الحكم بإسقاط الحق دون تعويض في حالة انجاز البنايات في الأجل المحدد لكنها مخالفة لقواعد البناء ورخصة البناء أو عدم مطابقتها مع

---

[1] مصطفاوي عايدة، ***مرجع سابق***، ص.172.

[2] سماعين شامة، ***مرجع سابق***، ص.229.

[3] الجهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في ماي 2009. المتعلق بحق الامتياز، *الجريدة الرسمية*، ع. 27 (6 ماي 2009). المادة 17.

البرنامج المحدد و المتعلق بمخطط تهيئة منطقة التوسع. [1]

فيما يخص منح الامتياز لاستغلال المنابع الحموية فيكون عقد محل توقيف مؤقت أو فسخ لأسباب تتعلق بنوعية المياه، كما يمكن سحبه نهائيا إذا لم ينفذ صاحب الامتياز الشروط والتحفظات التي قررتها السلطة المانحة خلال 12 شهر، وفي حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط يخضع امتياز استغلال المياه الحموية لمنازعات القضاء الكامل. وبالنسبة الى استغلال الشواطئ فيثير عقد الامتياز منازعات وذلك بسبب سحب الامتياز أو الغاءه أو توقيفه بسبب الإجراءات التعديلية التي تتخذها الإدارة.[2]

المطلب الثالث: الوسائل القانونية لاستغلال العقار السياحي والمعيقات المرتبطة به.

تتم عملية تنظيم العقار السياحي بالخضوع لمجموعة من الضوابط التشريعية والتنظيمية من خلال قوانين خاصة بتسييره، واستغلال القار السياحي يخضع لعقود إدارية والمتمثلة في: عقد الامتياز، عقد إعادة البيع وعقد الايجار.

عقد الامتياز: يعتبر عقد الامتياز من أكثر الوسائل القانونية المعتمدة في تسيير واستغلال العقار السياحي،[3] وعرف عقد الامتياز على أنه ذلك العقد أو النمط الاستغلالي الذي تحول بموجبه الدولة حقا على قطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة لمدة محددة لمستفيد طبيعي أو معنوي. إذا هذا العقد تلجأ اليه الإدارة العامة الى اسناد إدارة مرافقها الى شخص اخر ويتم ذلك على نفقة بأمواله، والذي يتمتع بحقوق تتمثل في المقابل المالي الذي يتحصل عليه من المنفقين على الخدمات، إضافة الى تعويض الأضرار التي تلتحق به.[4]

عقد إعادة البيع (التنازل): عقد التنازل هو عقد بين المستثمر والإدارة التي تمتلك العقار السياحي أي كان نوعه، حيث تحول الإدارة العقار الى المستثمر، للاستثمار الوطني أو الأجنبي وفقا للقواعد القانونية والتنظيمية، بشرط أن تكون ضمن العقار المخصص للدولة

---

[1] حميش محمد، " العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الإدارية المتعلقة به"، **مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية**، م.2، ع.4 (ديسمبر 2019)، ص ص. 123-148.

[2] ***المكان نفسه.***

[3] لعميري ياسين، " توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الاليات القانونية والواقع "، **المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية**، م.02 ،ع.01 (جوان 2016)، ص ص. 224-241.

[4] بوجدرة مذلوف، ***العقار الصناعي*** (بوزريعة: دار هومة للنشر والتوزيع، ط 2، 2006)، ص.69.

والموجه للاستثمار، ويكون غير مرهون أو محل خلاف.[1] ومن خلال المادتين 13، 14 من الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شرط منح الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار، نجد أن عقد إعادة البيع يكون بعد الاستفادة من حق الامتياز.[2] كما أن المشرع الجزائري غير وعدل من شروط وكيفية الاستثمار في العقار السياحي من خلال المادة 10 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن أراضي الدولة الاستثمارية، حيث كان سابقا يأخذ حق التنازل مباشرة وبقوة القانون إذا التزم صاحب الامتياز بالشروط، وذلك خلال طلب منه خلال سنتين بعد انجاز المشروع. أما عقد إعادة البيع الحالي وفقا للمادة 05 من الملحق الأول الخاص بدفتر الشروط النموذجي، هو عقد يتم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تنقل ملكية العقار السياحي الى المستثمر مقابل ثمن نقدي يدفع مرة واحدة أو بتقسيط.[3]

عقد الإيجار: نصت المادة 18 من القانون 03-03 التعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على عقد الايجار، واعتبرته أحد طرق لاستغلال العقار السياحي الا أنها لم تبين القوانين المنظمة له بنصها " تستند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، الى الوكالة الوطنية للسياحة." تخضع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في تعاملها مع غير الدولة للقانون الخاص ومن ثم تطبق القواعد العامة التي تنظم عقد الايجار في القانون المدني وفقا للمادة الأولى من القانون المتعلق بتأسيسها.

معوقات الاستثمار السياحي المرتبط بالعقار السياحي:

بالرغم من التسهيلات القانونية التي وضعتها الدولة من خلال ترسانة قانونية متعلقة باستغلال والاستثمار في العقار السياحي، إلا أنها لم تكفي لتطوير القطاع والوصول الى الأهداف المرجوة وذلك لوجود مجموعة من المعيقات تواجه المستثمرين نذكر منها:

---

[1] خليفي محمد،" الاستثمار في العقار السياحي"، ***مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصاد***، م.8، ع.4 (2019)، ص ص. 117-134.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 08-04 المؤرخ في سبتمبر 2008، والمتعلق بتحديد شروط منح الأراضي التابعة للدولة. الجريدة الرسمية، ع.27 (ماي 2009)، المادة 13و 14.

[3] ***المكان نفسه.***

مشكلة التمويل: والتي تعتبر من أكبر المشاكل التي تعرقل مشار التنمية السياحية في الجزائر، حيث أثبتت الاحصائيات أن أكثر من 50% من المشاريع الاستثمارية متوقفة في الجزائر، وذلك بسبب نقص التمويل نضرا للميزانية التي تخصصها الدولة لقطاع السياحة والتي لا تتعدى 2% من الميزانية المخصصة لتمويل المشاريع و الاستثمارات الاقتصادية، المدة الطويلة التي يستغرقها المشروع التي قد تصل الى 5 سنوات مما يأدي الى نقص المردودية في تلك المدة وتجميد الأموال على شكل بيانات وتجهيزات، إضافة الى التكلفة الكبيرة ورأس المال المرتفع الذي يتطلبه المشروع لإنجاز فنادق كبرى ذات جودة، زيادة الى ذلك عدم اندماج السوق المالية الجزائرية في الأسواق المالية العالمية وعدم قدرة النظام المالي على التأقلم مع التحولات الاقتصادية المالية ونقص التمويل الأجنبي والعملة الصعبة.[1]

المشاكل الإدارية: تعتبر المشاكل الإدارية والبيروقراطية من أكبر العوائق التي تواجه كل القطاعات الاقتصادية بشكل عام والقطاع السياحي بشكل خاص، وذلك بسبب نقص التحفيزات، عدم نجاعة قدرات التنظيم ومركزية التسيير وكذلك احتكار القطاع العمومي على النشاطات الاقتصادية. [2]

المشاكل المتعلقة بالعقار: يعتبر تدهور المحيط الطبيعي في مناطق التوسع وانتشار البناءات الفوضوية والغير الشرعية، إضافة الى عدم وجود سياسة ناجعة لجلب المستثمرين والاهتمام فقط بالسياحة الشاطئية أكثر من أشكال السياحة الأخرى، وكذلك تدهور حالة العقار بمناطق التوسع وعدم الاهتمام به من الأسباب التي تدفع بالمستثمرين في قطاع السياحة الى تغيير الوجهة والاستثمار في مشاريع استثمارية أخرى. [3]

---

[1] بلاطة أمبارك، يونسي محمد، "معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر حالة تيبازة"، **مجلة الاقتصاد الجديد**، م.02، ع.15، ص ص. 161-174.

[2] ***المكان نفسه.***

[3] أمبارك بلاطة، محمد يونسي، ***مرجع سابق***، ص.171.

خلاصة الفصل الثاني:

في نهاية هذا الفصل تم التعرف على واقع كل من السياسة السياحية والعقار السياحي في الجزائر وفق ما تزخر به من مقومات العقارية طبيعية والغير طبيعية التي تتمتع بها والتي تستطيع من خلال استغلالها الصحيح والمحافظة عليها تحقيق مشاريع ورسم سياسة سياحية ناجحة بشأنها النهوض بالقطاع السياحي وجعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز. إضافة الى مختلف الأليات القانونية المنظمة للعقار السياحي و للاستثمار فيه حيث أن التشريع الجزائري سعى الى وضع قوانين وتشريعات من شأنها تنظيم العقار السياحي و تشجيع الاستثمار فيه، الا أن الثغرات والمشاكل المتعلقة بها، جعلت العقار السياحي يفتقر للاستثمار فيه.

الفصل الثالث: رؤية الجزائر المستقبلية لقطاع السياحة

تمهيد:

في إطار البحث عن بدائل تنموية، سعت الجزائر إلى بناء قطاع سياحي له القدرة على جذب السياح والاستثمارات الأجنبية والداخلية، تبنت الجزائر سياسة سياحية من شأنها النهوض بقطاع السياحة وترقية العقار السياحي وتنميتهما بما يتماشى مع مفهوم التنمية المستدامة، جسدت الجزائر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) كسياسة استشرافية سعت من خلالها الى ضبط التوجهات السياسة الوطنية فيما يخص تهيئة الإقليم ودعم الأنشطة الاقتصادية في شتى القطاعات ونخص بالذكر القطاع السياحي. وفي هذا السياق سيم طرح رؤية الجزائر المستقبلية لقطاع السياحة من منظور المخطط التوجيهي للتنمية السياحية 2030(SDAT).

المبحث الأول: قراءة في المخطط التوجيهي للتنمية السياحية افاق 2030

أدركت السلطات الجزائرية ان القطاع السياحي يعتبر من القطاعات الأكثر جاذبية للاستثمارات الأجنبية وأنه قطاع يساهم في تطور القطاعات الأخرى، ونضرا الى ذلك سعت الجزائر الى محاولة تطبيق استراتيجيات ومشاريع تنموية سياحية تتماشى مع مفهوم الاستدامة وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية دون الاضرار بالمحيط الإيكولوجي والعمل على تثمين الموارد التراثية والطبيعية.

المطلب الأول: التعريف بمخطط التوجيهي للتنمية السياحية (SDAT) وأهدافه

يعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية افاق 2030 (SDAT) سياسة وضعت على المدى البعيد،[1] وهي مرجعا أساسيا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية ويعتبر جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)، والمصادق علية بمقتضى القانون 10/02 المؤرخ في جوان 2011،[2] فهو مرآة عاكسة لأهداف الدولة فيما يخص التنمية المستدامة في قطاع السياحة وذلك من أجل تحقيق توازن وتطور على المستوى الاجتماعي، الاقتصادي، سياسي والبيئي, كذا واجبات ويهدف هذا المخطط الى جعل السياحة قطاع مساهم في تنمية الاقتصاد وكبديل للمحروقات، ضمان اشراك القطاعات الأخرى كون أن السياسات العامة السياحية مترابطة ومتشابكة وتتكامل مع القطاعات الأخرى، تثمين التراث التاريخي، الثقافي لاسيما العقار السياحي وتحسين صورة الجزائر في السوق العالمية.[3]

يقوم المفهوم الجديد للسياحة الجزائرية في اطار المخطط التوجيهي للتنمية السياحية على المقومات الطبيعية والغير الطبيعية للجزائر وعلى المؤشرات الجديدة للسياحة العالمية وفي هذا الاطار تسعى الدولة إلى ترقية 7 محاور سياحية: السياحة الداخلية أي مشاركة المواطنين في تنشيط مجال السياحة داخل المناطق السكنية، السياحة الصحراوية، لسياحة

---

[1] Ahmed Sid, ***Eléments de stratégie de Développement du tourisme en Algérie***, Ministère du tourisme et de l'Artisanat, Algérie p. 5.

[2] لعلمي فاطمة، دولي سعاد، "استراتيجية التنمية السياحية في الجزائر اسنادا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية *2030*"، في: **http://e-biblio.univ-mosta.dz/handle/123456789/7650**، تاريخ الاطلاع: (04-09-2022).

[3] وزارة السياحة والصناعات التقليدية، "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، في: **www.mta.gov.dz**، تاريخ الاطلاع: (07-08-2022).

الشاطئي، السياحة المدنية للمدن الحضارية، السياحة المعدنية والرفاه، الساحة الثقافية، السياحة المخصصة أو الحديثة.[1]

كما أن هذا المخطط يضع مشروع سياحي شامل يشرك أكبر عدد من الفاعلين، وخاصة المجتمع المحلي المعني بالنشاط السياحي، إضافة الى ضمان توازن على مستوى العدالة الاجتماعية، الأداء الاقتصادي، والدعم الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة.[2]

سعت الجزائر من خلال المخطط التوجيهي للسياحة 2030 الى زيادة عدد أسرة السياح، المداخيل والعمال والى تلبية الطلب الدولي والطلب الوطني الذي يزيد عن 11 مليون سائح في آفاق 2025. ومن أجل توفير 40.000 سرير التي ترغب الجزائر وضعها في الأقطاب السبعة للامتياز، يتوقع أن يزيد المبلغ المخصص لهذا الاستثمار عن 2.5 مليار دولار لآفاق 2025.[3]

وتبرز أهداف المخطط التوجيهي للسياحة بالإضافة الى أهدافه العامة من خلال أهداف الحركيات الخمسة للاستراتيجية السياحية الجزائرية التابعة والمكملة للمخطط والتي تتضمن:

أولا: مخطط الأقطاب السياحية للامتياز: يعتبر هذا المخطط حركية لإبراز الأقطاب السياحية كنماذج من قبل السوق السياحي الدولي وهذه الأقطاب تساهم بطريقة فعالة في صناعة الصورة السياحية للجزائر، فأقطاب الامتياز هي الفضاءات التي تقدم قدرات السياحة ذات النوعية الرفيعة، بطريقة تساعد على انجاز عقارات سياحية سهلة الوصول. وتتمحور أهداف هذا المخطط حول تسهيل التنافسية والجاذبية واستمرار الأقاليم وتحقيق التنمية المتوازنة من خلال تطوير كل قطب سياحي وفقا لمميزاته وخصائصه السياحي، كالسياحة الحموية، البحرية أو الصحراوية.

---

[1] Ahmed Sid, p p. 17 18

[2] عماري عصام، "رهانات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 بين الواقع والافاق"، ***مجلة الشريعة والإقتصاد***، م. 07، ع.13 (جوان 2018)، ص ص. 395-425.

[3] الديوان الوطني للإحصائيات، "تقرير النشاط الاقتصادي والتشغيل والبطالة سبتمبر 2015"، في: https://www.ons.dz/spip.php?rubrique209 ، تاريخ الاطلاع: 2022/05/06.

ثانيا: مخطط وجهة الجزائر: من خلال هذا المخطط تسعى الجزائر إلى أن تكون، ممثلة في المواقع الرئيسية الموفدة للزبائن من جهة، وجمع وأحداث تعاون بين كل الطاقات، الاجتماعية المهنية على أساس استراتيجية التسويق من جهة أخرى. ويهدف الى ترقية صورة الجزائر لتصبح وجهة سياحية ذات تنافسية عالية، وذلك من خلال إعادة الاعتبار لتنافسية السياحية للجزائر بفضل استراتيجية التسويق السياحي.

ثالثا: مخطط نوعية السياحة: بقصد الاستجابة للهدف المادي والنقدي في مخطط الأعمال لآفاق (2030) أصبح تطوين المورد البشري أمرا ضروريا، ولذلك يهدف هذا المخطط الى تطوير نوعية العرض السياحي الوطني من خلال التركيز على التكوين والتعليم وتكنولوجيا الإعلام والاتصال بما يتماشى مع المعايير والمؤشرات العالمية للسياحة.

رابعا: مخطط الشراكة العمومية الخاصة: يقوم هذا المخطط على الشراكة بين القطاعين العام والخاص حيث يعمل القطاع العام على تهيئة الإقليم وحماية المناظر العامة والممتلكات ووضع المنشآت القاعدية، ويعمل القطاع الخاص على ضمان أساسيات الاستثمار والاستغلال السياحي. وتهدف الشراكة بين القطاعين الى تسهيل الوصول الى المواقع السياحية والقرى، تحسين الخدمات الأساسية المقدمة في المواقع السياحية والحفاظ على الثروة الطبيعية والتنوع البيئي واستمراريتهما.

خامسا: مخطط تمويل السياحة: نظرا الى الصعوبات التي تواجهها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة السياحية للحصول على التمويل المصرفي جاء هذا المخطط لضمان استمرارية هذه المؤسسات ونموها من خلال تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي من خلال الحوافز الضريبية والمالية، ومرافقة المستثمرين وأصحاب المشاريع وحمايتها، إضافة الى تسهيل وتكييف التمويل البنكي للنشاطات السياحية.

المطلب الثاني: التحديات التي تواجه المخطط

يعتبر الاقتصاد الجزائري اقتصاد مفتوح وبالتالي يتعرض للصدمات والتحديات المرتبطة بالعولمة والتمزقات المرتبطة بالأهداف الديمغرافية، السوسيو ثقافية، الاقتصادية والبيئية

التحديات الاقتصادية:

من أجل تحقيق اقتصاد مفتوح وتحسين صورة الجزائر في السوق العالمية في إطار المنظمات العالمية، العربية والافريقية، يستوجب على الدولة الجزائرية الاستفادة من الفرص المتاحة من العولة لاسيما من خلال فتح مجال للاستثمارات الأجنبة، جلب وتطوير الوسائل التكنولوجية وتعلم المهارات المتعلقة بقطاع السياحة.

لتحقيق نمو اقتصادي في السوق العالمية لابد من تعزيز تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، تخفيض تكاليف النقل، تسهيل التبادلات التجارية والخدمات الاقتصادية، إضافة إلى قدرتها على التأقلم مع تغيرات السوق العالمية.

التحديات الاجتماعية: من أهم التحديات التي يواجهها المخطط من الناحية الاجتماعية يتعلق بقدرة الدولة على عرض منتجات سياحية تتلاءم مع احتياجات الشباب كون أنه يساهم بشكل كبير في تنشيط السياحة وتوفير لهم وضائف ودخل ومؤهلات، في هذه الحالة تزيد قدرة الدولة على تطوير قطاعها السياحي من خلال توفير المنتجات السياحية التي يستهدفها الشباب كالسياحة الساحلية، سياحة الأعمال، السياحة المدنية والثقافية.

تحديات الموارد البشرية: من التحديات التي تواجه الدولة لتحقيق أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية هي تثقيف وتوعية المواطن للمشاركة في عملية الترويج السياحي وتطوير ثقافة حسن الضيافة، إضافة إلى التدريب وتطوير كل ما يخص برامج الاستقبال للدخول إلى التراب الوطني، هندسة المشاريع وجودة الخدمات على مستوى الوحدة السياحية. إضافة الى القدرة على التكيف مع مطالب السياح، فالجزائر دولة غير مجهزة بجميع الخدمات لخدمة مطالب السياح المحليين والأجنبيين، ولتحقيق مطالب السياح المحليين لا بد من تطوير عرض منظم للسياحة الساحلية يتلاءم مع احتياجات العائلات الجزائرية، تأهيل الموارد الحموية بحيث تأخذ مكانة في سوق السياحة والرعاية الصحية وتطوير مساحات ترفيهية للشباب داخل وخارج. ومن أجل تحقيق مطالب السياح الأجنبيين يجب تطوير شبكة نقاط التوقف على الطرق الرئيسية السريعة.

التحديات الأخلاقية: يتطلب من الجزائر اكتساب شرعية حقيقية فيما يخص السياحة المستدامة والسياحة البيئية إذا أرادت أن تكون فاعلة في السياحية الحضرية والمستدامة وتكون وجهة سياحية بامتياز، لذلك يستوجب تطوير المواقع السياحية التي تمثل الجزائر والثقافة

الجزائرية بهدف جذب السياح الأجنبيين، التركيز على أولوية احترام العقود لتحقيق المشاريع متعلقة بتطوير المواقع السياحية، وضع هياكل مختصة لمتابعة النشاطات السياحية، إضافة إلى إشراك مواطنين في تحسين وتطوير النشاطات السياحية.

التحديات الإيكولوجية: تتمتع الجزائر بخمسة أنظمة بيئية مختلفة: بحرية، سهلية، جبلية، واحات وصحراء، وتشكل بتنوعها وتراثها احتياطات مائية وتنوع بيولوجي، وتتمتع بمناظر طبيعية ذات جودة عالية والتي يجب أن تحافظ عليها في إطار التنمية المستدامة. ومع ذلك فهذه الثروات هي موضع للتهديدات بسبب التغيرات السريعة والمختلفة من الناحية الديمغرافية، الاقتصادية والصناعية ولذلك فالجزائر تواجه تحديات كبيرة فيما يخص لحفاظ على التوازن البيئي.

تحديات السياحة الإلكترونية: أدى ظهور الأنترنت وتقنيات المعلومات والاتصال الجديدة الى تغيرات عميقة في تطوير السياحة ونموها مما أدى الى تغيير طرق الترويج والتواصل بين الفواعل السياحية وفتح فرص سوق جديدة، فقدرة الجزائر على تطوير تقنيات الاتصال والتسويق عبر الأنترنت سيأدي الى زيادة قوة المستهلكين وجذب السياح.

المطلب الثالث: الإنجازات المحققة

الجدول رقم (01): تطور عدد السياح في الجزائر بين 2010 و2015:

شهد عدد السياح الدوليين ارتفاع مستمرا خلال الفترة ما بين 2010 و2015 والجدول الموالي يبز ذلك:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
عدد السياح	2.070	2.395	2.634	2.733	2.301	1.710

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات

من خلال الجدول أعلاه تم ملاحظة أن عدد السياح تطور خلال الفترة بين 2011 و2013، إلا أنه لم يزدد بشكل كبير بل بنسب قليلة جدا ونلاحظ أن عدد السياح بدأ يتناقص سنة 2014 من 2.733 ليصل في 2015 الى 1.710 وذلك راجع إلى:

- عدم قدرة الجزائر على خلق جو سياحي ملائم مع متطلبات السياح الأجانب.
- ضعف التسويق والترويج السياحين في الجزائر.

- افتقار الجزائر إلى الخدمات السياحية نظرا لنقص الانفاق على قطاع السياحة.
- عدم وجود استراتيجية حقيقية وواضحة من قبل السلطة السياسية الحاكمة لهذا القطاع الهام وانعدام جهود جعله قطاعا استراتيجيا، وليس ثانويا.
- ضعف وعي سكان الجزائر بأهمية السياحة وانعدام المشاريع السياحية.

الجدول رقم (02): تطور مستوى العوائد المالية للسياحة بين 2010 و2015.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
العوائد المالية السياحية (مليار دينار)	**324**	**300**	**295**	**326**	**348**	**357**

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات

من خلال هذا الجدول يظهر جليا أن نسبة الارادات السياحية لا تتجاوز 360 مليون دولار أي ما يقارب نسبة 1.7% من الناتج المحلي الخام، وفق احصائيات البنك الدولي. وهذه الأرقام تدل على ضعف القطاع السياحي في دولة تملك المؤهلات والمقومات التاريخية والمحفزات التي تمكنها أن ترتقي الى مصاف الدول السياحية الأولى في المنطقة المغاربية كنونها موقع استراتيجي هام، فبالنظر الى الأهداف المنشودة والمأمول تحقيقها، نجد أن الصناعة في الجزائر لا تزال تعاني عدة مشكلات جعلت القطاع السياحي يعاني قصورا في المساهمة الفعالة والحقيقية لتحقيق التنمية على جميع الأصعدة خاصة الاقتصادية منها

الجدول رقم (03): يوضح تطور عدد وسعة المؤسسات الفندقية حسب نوعيتها بين 2016 و2018:

السنة	2016		2017		2018	
عدد المؤسسات الفندقية مقارنة بعدد الأسرة	عدد المؤسسات الفندقية	عدد الاسرة	عدد المؤسسات الفندقية	عدد الأسرة	عدد المؤسسات الفندقية	عدد الاسرة

فندق حضري	903	66155	949	69861	1002	74712
حمامي	231	30500	239	31326	249	32581
صحراوي	56	4780	59	4928	73	5477
حمام معدني	22	4102	23	4266	25	4502
مناخي	19	1883	19	1883		
المجموع	1231	107420	1289	112264	1368	119115

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات

نلاحظ من الجدول المبين أعلاه تضاعف عدد الفنادق والمؤسسات المماثلة لها حيث يصحبها تضاعف عدد الأسرة داخلها بصورة واضحة خلال السنوات 2016،2017،2018 وهذا راجع إلى:

- الأزمة المالية التي تعيش على وقعها البلاد منذ سنوات نتيجة انهيار أسعار النفط في السوق العالمي، حتمت على الجزائر التوجه نحو القطاع السياحي قصد النهوض به وتطويره.
- تشريع قوانين واجراءات تحفيزية لتسهيل الحصول على العقار السياحي وتقليص ملفات الاستثمار من 7 وثائق إلى 3 فقط بالإضافة إلى الإعفاءات الضريبية لتحفيز المستثمرين على انشاء الفنادق وتدشين المشاريع السياحية.
- اعتماد السياحة كاقتصاد بديل للمحروقات.
- العمل على تثمين صورة الجزائر وجعلها مقصدا سياحيا بامتياز وتنشيط المشاريع السياحية الكبرى وانعكاسها على القطاعات الأخرى وتثمين التراث التاريخي والثقافي مع مراعاة خصوصية كل التراب الوطني.
- وعلى الرغم من كل هذا الا أنها لم تنل استحسان المصطافين وهذا راجع بدوره إلى:
- العراقيل التي تواجه أصحاب الوكالات السياحية عند مزاولة نشاطهم، خاصة المتعلقة بجلب السياح الأجانب لزيارة الجزائر والسياحة فيها.
- غياب الإدارة السياسية لتطوير القطاع السياحي في الجزائر نظرا لارتفاع عائدات النفط وامتلاك البلاد لاحتياطي هام من العملة الصعبة جعل الدولة الجزائرية تنتهج منهجا صناعيا وتجاريا بحتا.

المبحث الثاني: التخطيط كآلية للتطوير وحماية العقار السياحي

المطلب الأول: دور مخططات التهيئة والتعمير في تطوير وحماية العقار السياحي

أولا: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويعتبر الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم والية للتسيير المجالي والحضري.[1] وأعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حسب ما نصت عليه المادة 07 من القانون رقم 20[2]/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، أنه من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وعلى أنه يشكل الاطار المرجعي لعمل السلطات العمومية حيث يحدو الفضاءات والأقاليم حسب المادة 08 من القانون رقم 20/01،[3] إضافة الى انه يرمي الى ضمان الاستغلال العقلاني وحماية التراث الايكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي، فهذه القوانين تسعى اذا الى حماية العقار السياحي وتنص على استغلاله بطرق عقلانية تتماشى مع مفهوم التنمية المستدامة.

ثانيا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU): المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجهات العامة والاساسية للتهيئة العمرانية، ويشمل بلدية واحدة أو عدة بلديات. وقد سعت الجزائر بموجب هذا المخطط الى حماية العقار السياحي وتنظيمه، كونه يمثل أداة للتخطيط المجالي والتعمير الحضري، فهو ينضم التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الاخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية، وتوضح المادة 08 من القانون رقم 29/90 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضارية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتي تعتبر جزء من العقار السياحي.

---

[1] كريمة العيفاري، سليمة خرق الله، ***المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أداة لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة)***، مذكرة ماستر، غير منشورة، (جامعة عبد الرحمان ميرة : كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/ 2013)، ص. 06

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، ع. 77، الصادرة ب 15/ 12/ 2001، المادة 07، ص. 07.

[3] المكان نفسه.

ثالثا: مخطط شغل الأراضي(POS): يعد مخطط شغل الأراضي (POS) أداة للتعمير، ويحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية واحدة أو جزء منها في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وحسب المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فان مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها والحفاظ عليها وتجديدها واصلاحها والتي تعتبر جزء من العقار السياحي.

المطلب الثاني: دور المخططات القطاعية في تطوير وحماية العقار السياحي

بهدف حماية العقار السياحي وترقيته سعت الجزائر من خلال مخططات توجيهية خاصة بالقطاعات الأخرى، التي ترتبط بشكل مباشر مع العقار السياحي، الى تطوير الإقليم الوطني وتنميته ومن أهم هذه المخططات ما يلي:

أولا: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL): تنص المادة 07 من القانون 01-20 المتضمن قانون تهيئة الإقليم على أن المخطط التوجيهي للسواحل الذي بالتوافق مع المخطط الوطني، يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبالد والترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتثمينها، وقد صدر العديد من التنظيمات التي تنظم ذلك نذكر من بينها:

- المرسوم التنفيذي رقم 06-351 مؤرخ في5 أكتوبر2006 يحدد شروط إنجاز المسالك الجديدة الموازية للشاطئ.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-206 مؤرخ في 301 يونيو 2006 يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-327 مؤرخ في 21 أكتوبر2008 يتضمن إلزام ربابنة السفن التي تحمل على متنها بضائع خطيرة سامة أو ملوثة بالأخطار عن وقوع أي حادث في البحر.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-88 مؤرخ في 7 فبراير 2009 يتعلق بتصنيف المناطق المهددة للساحل.

ثانيا: المخطط التوجيهي للمياه: وفقا لنص المادة 24 من القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ينص هذا المخطط على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد السطحية والباطنية، إضافة الى توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، وبالتالي المساهمة في حماية المياه الحموية المستعملة لأغراض سياحية.[1]

ثالثا: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية: وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-323 المتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، وفي إطار احترام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تم تحديد مخطط لحماية المواقع الأثرية وسن إصلاحات في القواعد العامة، حيث عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا المخطط التعليمات التي ينص عليها مخطط حماية المواقع الأثرية. [2]

رابعا: المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة: ينص هذا المخطط على إجراءات خاصة لحماية العقار لاسيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية والعقارية المسجلة أو المصنفة من داخل القطاعات المحفوظة، حيث أنه وفي إطار أحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يعمل على جعل العقارات الحضرية أو الريفية قطاعات محفوظة ويسعى الى حمايتها من الهدم، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري.[3]

خامسا: مخطط تسيير المجالات المحمية: يحدد القانون رقم 11-02 من المادة 36 توجيهات حماية المجالات المحمية وتثمينها ووفقا للمادة 37 يقوم هذا المخطط على خلق

---

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، ع. 77 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001، المادة 25

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 03- 323 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 المتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 08 أكتوبر 2003.

[3] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 03- 325 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية، ع. 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

برامج التدخل على المستوى القصير والبعيد وكذلك تطوير وسائل الحماية والتسيير.[1]

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009 يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، الجريدة الرسمية، ع. 21 الصادرة بتاريخ 08 أفريل 2009.

خلاصة الفصل الثالث:

في نهاية هذا الفصل تم التوصل الى أن جهود الجزائر حافلة بالمخططات والقوانين التي تهدف الى جعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز ودخولها في السوق العالمية السياحية من خلال وضع استراتيجية على المدى والبعيد والقريب وكذلك من خلال المخططات القطاعية الأخرى التي من شأنها الحفاظ على العقار السياحي وتطوير وسائل تسييره، وهذا ما يأكد تضافر قطاع السياحة مع القطاعات الأخرى واستحالة السعي الى النهوض به دون إعادة النظر في القطاعات الأخرى.

لكن رغم الجهود المبذولة والمتواصلة الا ان الجزائر لم تصل الى الأهداف المرجوة وذلك راجع الى مختلف الرهانات التي يستوجب مواجهتها، إضافة الى ضعف التمويل، واهتمام الجزائر بقطاع السياحي كقطاع ثانوي.

الخاتمة

في الختام يعتبر العقار السياحي ثروة لا تزول والأساس الذي تقوم عليه السياسة السياحية للنهوض بقطاع السياحة، وهذا ما دفع الجزائر بالاهتمام به، كونه يمثل نواة التطور والنهوض بشتى القطاعات وكذا التنمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية وحتى البيئية، وذلك من خلال سن قوانين منظمة له ووضع اليات استغلاله واستعماله وحمايته، إضافة الى تخطيط ورسم مخططات قطاعية ساعية الى تطويره.

يعتبر العقار السياحي ذات أهمية بالغة وذلك لارتباطه بشكل مباشر مع الثروات الوطنية ودورها في تحقيق تنمية سياحية تتماشى مع مفهوم الاستدامة، والجزائر بلد يتمتع بالكثير من العقارات السياحية الطبيعية والغير الطبيعية، ولكن بالرغم من الجهود المبذولة لاستغلال هذه الأخيرة والنهوض بقطاع السياحة الا أننا من خلال الدراسة تم الملاحظة أن التطور لم يحصل إلا بنسبة ضئيلة وأن قطاع السياحة لا يزال في حالة ركود، وذلك راجع الى المشاكل الإدارية والبيروقراطية التي تواجه المستثمرين في قطاع السياحة، الطبيعة الاقتصادية الجزائرية المرتبطة بشكل كبير بقطاع المحروقات، ضعف الموارد البشرية، ونقص مراكز التكوين، غياب الثقافة السياحية لدى المواطن الجزائري، نقص البنى التحتية ومركزتها في المناطق الكبرى بشكل كبير.

ومنه يتم تأكيد الفرضية الأولى التي مفادها: أن القوانين والإجراءات البيروقراطية أمرا محركا وعائقا أمام حسن استغلال العقار السياحي. وذلك لكثرة القوانين المنظمة للعقار السياحي ولطرق امتلاكه واستغلاله ولكن رغم كل هذه القوانين الا أن كثرة الإجراءات الإدارية تشكل عائق أمام الاستثمار في العقار السياحي.

ويتم تأكيد الفرضية الثانية التي مفادها: أن هشاشة الهياكل القاعدية وضعف مستوى الاستثمار في الخدمات السياحية هي من تحدد وضعية العقار السياحي وديناميكيته، حيث نلاحظ من خلال دراستنا مركزة الهياكل القاعدية في المناطق الكبرى، نقص جودة الفنادق والمقومات الإيوائية.

وعليه تم اقتراح التوصيات التالية بهدف الاستغلال العقلاني للعقار السياحي والنهوض بقطاع السياحة:

- الاعتماد على طرق تسويقية جديدة للسياحة الجزائرية وذلك عبر التسويق الالكتروني من خلال استعمال وسائل التواصل الاجتماعي.

- وضع تسهيلات إدارية وانقاق الإجراءات البيروقراطية ومحاربة الفساد الإداري.
- إعطاء الفرص للمستثمرين الخواص من خلال تشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودعم المقاولاتية ورفع احتكار القطاع العمومي على المشاريع الاستثمارية السياحية.
- الاهتمام بالصناعات التقليدية والحرفية وتشجيع الأعمال الثقافية من خلال فتح مراكز، مدارس ومعاهد ثقافية وتمويلها.
- ترقية وتهيئة مناطق التوسع السياحي وعدم اهمالها والحفاظ على بيئتها ومقوماتها الطبيعية من أجل جلب السياح المحليين والأجانب.
- اصلاح النظام المصرفي بما يتوافق مع متطلبات النشاط السياحي والتقلبات الاقتصادية العالمية.
- تشجيع الاستثمار من خلال وضع تسهيلات قانونية.
- الاهتمام بالمناطق السياحية المهمشة والابتعاد عن المركزية.
- زيادة انشاء مراكز خاصة بتدريب المرشدين السياحيين وتكثيف الدورات التكوينية في مجال السياحة قادرة على خلق مؤهلات وكفاءات ترقى للسياحة العالمية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا: المواثيق الرسمية:

أ. القوانين:

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، ع. 77 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، ع. 77، الصادرة ب 15/ 12/ 2001.

3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم15و14 المؤرخ في سبتمبر 2008 والمتعلق بتحديد شرط منح الأراضي التابعة للدولة. الجريدة الرسمية، ع.27 (ماي 2009.

ب. المراسيم التنفيذية:

4. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 03- 325 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية، ع. 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

5. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009 يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، الجريدة الرسمية، ع. 21، الصادرة بتاريخ 08 أفريل 2009.

6. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 03- 323 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 المتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 08 أكتوبر 2003

7. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ ب ماي 2009. المتعلق بحق الامتياز. *الجريدة الرسمية*، ع. 27 (6 ماي 2009).

ثانيا: الكتب

أ. كتب بالغة العربية:

1. شامة، سماعين. **النظام القانوني للتوجيه العقاري**. الجزائر: دار هومة، 2003.

2. بزمذلوف، بوجدرة. **العقار الصناعي**. بوزريعة: دار هومة للنشر والتوزيع، ط.02، 2006.

3. محمد شلبي، **المنهجية في التحليل السياسي "المناهج، الاقترابات والأدوات**، الجزائر: 1997.

ب. كتب بالغة الأجنبية:

- Maurice Angres, ***imitation à la méthodologie des sciences humaines***, alger : casabah édition , 1997.

ثالثا: المجلات العلمية:

1. فتحي، بن زيد. "العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به"، مجلة التشريعات والتعمير والبناء، ع.02 (جوان 2017) ، ص ص. 59- 71.

2. محمد، بويحي. "مسار السياسة السياحية في الجزائر"، مجلة الاقتصاد الجديد، ع.07 (سبتمبر 2012)، ص ص. 59- 78.

3. وليد، معافة. " الاستثمار السياحي في الجزائر: دراسة في الفرص وتشخيص المعيقات"، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، ع.13 (جويلية 2018)، ص ص. 358- 371.

4. محمد، بوخريص. مصطفى، بوبكر. "أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار: مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني-تماسين نموذجا-"، دفاتر السياسة والقانون، م. 12، ع.01 (2020)، ص ص. 44- 127.

5. حياة، كحيل. " آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار"، حوليات جامعة الجزائر01، ع. 30 (2016)، ص ص. 130- 152.

6. أحمد، خالدي. " السياسة الوطنية للتنمية السياحية في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، م. 11، ع. 01 (2020/07/29)، ص ص.157- 184.

7. عمر، حوتية. "واقع قطاع السياحة في الجزائر وافاق تطويره" ، مجلة الحقيقة، م.03، ع.2 (2014/06/30)، ص ص. 386- 425.

- خالد، كواش. "مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر"، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا،ع. 01، ص ص. 213- 237.

8. الهذبة، مناجلية. "الإمكانيات والمقومات السياحية في الجزائر"، مجلة دراسات وأبحاث، م. 08، ع. 26 (2017)، ص ص. 141- 151.

9. برايس، خليفة. يسمينة، قاسي. "دور قطاع النقل في تحسين التنمية المحلية: دراسة حالة ولاية تيبازة"، دفاتر البحوث والعمليات، م. 09، ع.02 (2021)، ص ص.93- 106.

10. محمد، صلاح. صلاح، زغبة. حجيلة، بن وارث. "إشكالية تنمية القطاع السياحي بالجزائر في ظل مخططات التنمية السياحية رؤية للمخطط التوجيهي للسياحة افاق 2030"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، م.13، ع. 02 (2021) ، ص ص. 217- 230.

10. عايدة، مصطفاوي. "التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، م.03 ع.02 (2003)، ص ص. 148- 170.

11. محمد، حميش. "العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الإدارية المتعلقة به"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، م. 02، ع. 04 (ديسمبر 2019) ، ص ص. 123- 148.

12. ياسين، لعميري. "توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار فيه الاليات القانونية والواقع"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، ع. 3 (جوان 2016) ، ص ص. 224- 241.

13. محمد، خليفي. "الاستثمار في العقار السياحي"، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصاد، م. 08، ع. 04 (2019)، ص ص. 117- 134.

14. مبارك، بلاطة. محمد، يونسي. "معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر حالة تيبازة"، مجلة الاقتصاد الجديد، م. 02، ع.15، ص ص. 161- 174.

15. عصام، عماري. "رهانات المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة 2030 بين الواقع والافاق"، مجلة الشريعة والاقتصاد، م.07، ع. 13 (جوان 2018)، ص ص. 395- 425.

16. صباح، براحي. الزين، عمران. "دور السياسة السياحية الجزائرية في تحقيق التنوع الاقتصادي: تحليل أثر قطاع السياحة على المؤشرات الكلية لاقتصاد الجزائر"، المجلة الجزائرية للدراسات السياسية، م. 03، ع. 01 (2018/03/05)، ص ص. 138-153.

17. محمد، يوسفي. "مضمون وأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، المجلة الجزائرية للدراسات السياسية، م. 09، ع. 18 (1999/12/01)،ص ص. 53- 117.

18. محبوب، بن محمود. إسماعيل، بن قانة. "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، المجلة الجزائرية للدراسات السياسية، م. 05، ع. 05 (2007/06/01)، ص ص. 61- 68.

رابعا: الأطروحات والمذكرات:

أ. رسائل الماجيستير:

1. عينين، فضيلة. النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجيستير غير منشورة. جامعة ساعد دحلب: كلية الحقوق والعلوم السياسة، 2010/ 2011.

2. جبار، عبد الجبار. السياسة السياحية في الجزائر دراسة تحليلية (2025/2000)، رسالة ماجيستير غير منشورة. جامعة الجزائر3: كلية العلوم السياسية والاعلام، 2009.

3. مسكين، عبد الحفيظ. دور التسويق في تطوير النشاط السياحي في الجزائر: حالة الديوان الوطني للسياحة ، رسالة ماجيستير غير منشورة. جامعة منتوري: كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2010.

ب. مذكرات الماستر:

4. العفاري، كريمة. خرق الله، سليمة. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أداة لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة)، مذكرة ماستر، غير منشورة. جامعة عبد الرحمان ميرة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/2012.

خامسا: المواقع الالكترونية:

أ.المواقع الرسمية:

1. الديوان الوطني للإحصائيات، "تقرير النشاط الاقتصادي والتشغيل والبطالة سبتمبر

2015"، في:https://www.ons.dz/spip.php?rubrique209 ، تاريخ الاطلاع: 2022/05/06.

2. وزارة السياحة والصناعات التقليدية، "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، في: www.mta.gov.dz ، تاريخ الاطلاع: 2022/08/07

3. وزارة الأشغال العمومية، "شبكات النقل العمومي"، في: http://mtp.gov.dz ، تاريخ الاطلاع: 2022/06/06.

ب. المواقع الغير رسمية:

4. فاطمة، لعلمي. سعاد، دولي. "استراتيجية التنمية السياحية في الجزائر اسنادا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030"، في:
http://e-biblio.univ-mosta.dz/handle/123456789/7650 ، تاريخ الاطلاع: 2022/09/04.

5. محمد. " الاثار البيئية للسياحة"، في: http://el9alem.com، تاريخ الاطلاع: 2022/06/06.

الملخص

الملخص:

يعد العقار السياحي محور أساسي لبناء كل سياسة سياحية تنموية، ومحددا أساسيا لإنعاش الاقتصاد وترقية المنتج السياحي الجزائري، وادماجه في السوق السياحية العالمية، وبالتالي تحقيق نمو في اطار شروط التنمية السياحية المستدامة والنهوض بقطاع السياحة من جهة والقطاعات التابعة له من جهة أخرى.

وسعت الجزائر الى تحقيق ذلك من خلال سن قوانين وتشريعات ومشاريع استثمارية على المدى الطويل والبعيد، إضافة الى تشجيع الاستثمار من خلال التسهيلات المالية والاعفاءات الجمركية، الا أن الثغرات القانونية والعراقيل الإدارية والسوسيو ثقافية وضعف البنى التحتية، جعلت العقار السياحي يعاني من نقص كبير في الاستثمار فيه وبالتالي عدم القدرة على تحقيق سياسة سياحية ناجعة.

Abstract :

The tourist property is a principal base on which every sustainable tourism policy is built. It is also a fundamental standard to energize economy, promote the Algerian touristic product, and integrate it in the international tourism market, and thus realizing growth in accordance with conditions of the sustainable tourism development and enhancing the latter and its fields

Algeria has attempted to do so by enacting laws, legislations and investments projects on the long term, in addition to encouraging investments through financial facilities and custom duty’s exemption. But the legal loopholes, the administration and sociocultural obstacles and the weakness of the infrastructures made tourist property struggle from a huge lack of investment and therefore prevented the achievement of an efficient tourism policy.