الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ميدان الحقوق

تخصص قانون اعمال

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

استثمار العقار السياحي وعلاقته بالتنمية المستدامة

إعداد الطلبة

معريش عبد الرحيم

إشراف الأستاذ

أ.د. زبدة نورالدين

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
حميدوش آسيا	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
زبدة نورالدين	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
فيشوش ساعد	استاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية 2024- 2025

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): معريش عبد الرحيم الصفة: طالب، أستاذ، باحث ..... طالب ماستر .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 207462455 والصادرة بتاريخ 09/02/2022 .....

المسجل(ة) بكلية / معهد كلية الحقوق قسم الحقوق .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: استثمار العقار السياحي وعلاقته بالتنمية المستدامة .....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025 ماي 15

توقيع المعني (ة)

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

بسْمِ اللَّـهِ الرَّحْمَـٰنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى ﴿ وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ ۖ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ ﴾ – **سورة ابراهيم الآية** 7-

الحمد للّه الذي بنعمته تتم الصالحات وبرحمته تتنزل البركات والصلاة والسلام على خير الرسل محمد رسول اللّه - صلى اللّه عليه وسلم –

قال رسول اللّه صلى اللّه عليه وسلم - من اصطنع اليكم معروفا فجازوه فإن عجزتم عن مجازاته فادعوا له حتى تعلموا انكم قد شكرتم فإن الشاكر يحب الشاكرين –

أتقدم بجزيل الشكر واخلص التحيات إلى الأستاذ المشرف

" زبدة نورالدين "

لمتابعته الدائمة وتوجيهاته القيمة لنا ، لك منا ألف شكر وجزاك اللّه عنا خير الجزاء، كما يسعدني شكر الأساتذة

الذين تشرفت بالدراسة على أيديهم خاصة أساتذة كلية الحقوق بجامعة المسيلة .

كما لا أنسى كل من ساعدني و أبدى تعاونه معي طيلة مشواري الدراسي وسهل علي الوصول

إلى هذا القدر الذي أنا فيه فالحمد للّه على ذلك.

إهـداء

الحمد للّه الذي بنعمته تتمّ الصالحات، وبفضله تكتمل المساعي وتُقطف الثمار.

وبعد...

- إلى أمي الغالية، الأقرب إلى قلبي، من غرست فيّ الإيمان، وسقتني بدعواتها في الليالي الطوال،

يا من قال فيكِ نبيّ الرحمة: "أمك، ثم أمك، ثم أمك"...

أهديكِ هذا العمل المتواضع، عرفانًا لجميلك، وتقديرًا لتضحياتك التي لا تُحصى.

- إلى والدي الكريم، من علّمني معنى الالتزام والجد، وكان قدوتي في الصبر والعمل
- وإلى أختي العزيزة، صاحبة القلب النقي، التي كانت دومًا العون والسند .

أهديكم جزءًا من هذا الإنجاز، الذي كنتم جميعًا شركاء في تحقيقه، دعاءً، ومحبةً، ووقوفًا صادقًا.

هذا الجهد ، ثمرة سنوات من السعي في طريق العلم والعمل، أقدّمه إليكم، راجيًا من اللّه أن يكون نافعًا، وأن يجعله في ميزان حسناتنا جميعًا.

عبد الرحيم

مقدمة

مقدمة

منذ الاستقلال، تسعى الجزائر جاهدة إلى التحرر من التبعية الاقتصادية الخارجية، بهدف تعزيز التنمية في مختلف المجالات، سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو الثقافية وانطلاقًا من هذا المسعى، كان لا بد من تبنّي استراتيجية تنموية شاملة، تقوم على تهيئة بيئة استثمارية جاذبة وإزالة العوائق التي تعترض طريق تحقيق تطلعاتها.

في السنوات الأخيرة، ازداد الاهتمام بالاستثمارات وتهيئة بيئة مناسبة لها، وذلك نتيجة انخفاض أسعار النفط في الأسواق العالمية وتداعياته السلبية على موارد الدولة. ومع الأخذ في الاعتبار بنود اتفاقية الشراكة الجزائرية– الأورومتوسطية وشروط الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية، يتضح أن الجزائر، في وضعها الحالي، لا تستطيع منافسة الدول المتقدمة في مختلف المجالات، رغم امتلاكها لمقومات تنافسية متنوعة لذا، أصبح من الضروري أن تسعى الجزائر إلى إيجاد بديل اقتصادي للربح النفطي، يتيح لها تعزيز الإنتاجية وتحسين جودة الاستثمارات.

وفي سياق ما ذكرنا، يعد الاستثمار محركا ديناميكيا للعجلة الاقتصادية والتنموية وتبًعا لذلك يعتبر الاستثمار السياحي من أهم الاستثمارات دعما لاقتصاديات العديد من الدول لما له من انعكاسات إيجابية في تحصيل ايرادات سياحية ضخمة.

بوصفها بوابة إلى القارة الإفريقية، شهدت الجزائر في السنوات الأخيرة اهتمامًا متزايدًا بالاستثمارات السياحية، نظرًا لما تمتلكه من مقومات تجعلها وجهة سياحية بامتياز.

ويعود ذلك إلى مزيج فريد من العوامل الجغرافية والتاريخية التي تميزها، مما يمنحها إمكانيات واعدة في هذا القطاع ومع ذلك، ورغم هذا التنوع الغني في المقومات السياحية، لم تتمكن الجزائر بعد من بناء صناعة سياحية متكاملة تتيح لها التسويق الفعّال لوجهتها السياحية ومنتجاتها بما يتناسب مع إمكاناتها الحقيقية.

وفي خضم ذلك تصبو الجزائر إلى الارتقاء بالقطاع السياحي من خلال بعث استراتيجية سياحية تهدف لتنمية وترقية الاستثمارات السياحية والدخول في السوق السياحية العالمية في إطار تحقيق التنمية السياحية المستدامة عن طريق وضع ترسانة من القوانين والتشريعات الخاصة بالاستثمارات السياحية.

تتمحور أهمية موضوع استثمار العقار السياحي وعلاقته بالتنمية المستدامة، في:

1. الوقوف على مدى مساهمة الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة.
2. التعريف بالاستثمار السياحي وتبيان مكانته في الجزائر.
3. تبيان سياسية الجزائر ومدى وقوفها على دعم الاستثمار السياحي من خلال تناول ابرز الضمانات والتحفيزات.
4. التعريف بأهم المؤسسات و الآليات المستحدثة من قبل المشرع الجزائري في دعم الاستثمار السياحي .
5. إثراء رصيد المكتبة الجامعية وإفادة الطلبة بهذا الموضوع.

وترجع أسباب اختيار موضوع استثمار العقار السياحي وعلاقته بالتنمية المستدامة كونه من أهم مجالات التي تتبعها الدولة لتعويض الاستعانة بالنفط ، كما أن ميولنا إلى دراسة الاستثمار زادنا اهتماما وحماسا وتعمقا في دراسة هذا الموضوع كونه يرتبط بأحد مجالات الاستثمار .

وأسباب ذاتية تتمثل في رغبتنا للبحث في موضوع استثمار العقار السياحي وعلاقته بالتنمية المستدامة ، وقلة الدراسات التي تهتم بمثل هكذا مواضيع، وتجنب أغلب الباحثين للبحث في هذه الميادين نظرا لتعقيدها مما أدى بي إلى خوض هذه التجربة.

ولعل أهم الصعوبات التي واجهتنا تمثلت في قلة المراجع التي تعالج في موضوع العقار السياحي ، والعلة في ذلك تكمن أنه مجال جديد بعض الشيء.

تنبع اشكالية هذه الدراسة من محاولة معرفة ماهية العقار السياحي ، وهل نجح المشرع الجزائري في تنظيمه و ضمان حسن استثماره ، ليكون التساؤل كالآتي: **كيف يحقق استثمار العقار السياحي التنمية المستدامة في الجزائر ؟**

لدراسة موضوع استثمار العقار السياحي وعلاقته بالتنمية المستدامة ، تم استعمال المنهج التحليلي الذي يعتمد على التفسير والتحليل والغوص في التفاصيل من خلال مختلف المواد القانونية المتعلقة بالموضوع متوخين في سبيل ذلك تحقيق الأهمية العلمية الدقيقة والسليمة.

ولأجل الإحاطة بجوانب الموضوع، تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، خصص الفصل الأول منهما إلى الاطار القانوني لاستثمار العقار السياحي في الجزائر ، والذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين حيث خصص الأول منهما مفهوم الاستثمار السياحي ، كما خصص الثاني لتفعيل الاستثمار السياحي في الجزائر وفق متطلبات التنمية المستدامة ، وتم التطرق في الفصل الثاني إلى استثمار العقار السياحي وسيلة لتحقيق التنمية المستدامة ، والذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين خصص الأول منهما إلى الضمانات القانونية لاستدامة التنمية في مجال الاستثمار السياحي ، وخصص الثاني التنمية السياحية المستدامة الواقع والآفاق.

الفصل الأول

الاطار القانوني لاستثمار العقار السياحي في الجزائر

الفصل الأول : الاطار القانوني لاستثمار العقار السياحي في الجزائر

يعتبر الاستثمار السياحي أحد العوامل الأساسية لدفع عجلة التنمية الاقتصادية وتعزيز الثروة الوطنية مما جعله يحظى باهتمام كبير، لا سيما في الدول النامية التي تسعى إلى تشجيع وجذب الاستثمارات من خلال توفير بيئة ملائمة واعتماد سياسات وإجراءات محفزة.

تمتلك الجزائر إمكانيات سياحية هائلة تؤهلها لمنافسة كبرى الوجهات العالمية، إلا أن هذا القطاع لا يزال يواجه العديد من التحديات التي تعيق تحقيق الطموحات المرجوة ولذلك، تبذل الدولة جهودًا حثيثة لتحسين القطاع السياحي من خلال سن قوانين جديدة وإعادة هيكلة المؤسسات والهيئات المعنية، بهدف تشجيع المستثمرين على الاستثمار في الجزائر وتعزيز مكانتها السياحية.

نهدف من خلال هذا الفصل إلى مفهوم الاستثمار السياحي، و معرفة مختلف اهدافه و أنواعه وخصائصه (المبحث الأول)، ثم سنتعرف على كيفية تفعيل الاستثمار السياحي في الجزائر وفق متطلبات التنمية المستدامة وذلك عن طريق التعرف على الاطار المفاهيمي للتنمية المستدامة، وكذا التنظيم المؤسساتي للاستثمار السياحي في الجزائر و التطرق الى الضمانات التحفيزية للاستثمار السياحي من خلال (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار السياحي

يُعد الاستثمار السياحي ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كونه محركًا رئيسيًا للنمو عبر زيادة الناتج المحلي وتوفير موارد إضافية تدعم الادخار الوطني وتعزز إمكانيات الاستثمار في كل بلد.

وفي هذا السياق، يهدف الاستثمار السياحي في الجزائر إلى سد العجز المسجل في قطاع الإيواء، والذي لا يزال غير قادر على تلبية الطلب المتزايد في ظل النمو المستمر للسياحة في البلاد وتندرج هذه الاستثمارات، سواء تلك التي هي قيد الإنجاز أو المخطط لها، ضمن الاستراتيجية الوطنية لتطوير القطاع السياحي، والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتهدف هذه الجهود إلى تحقيق التناغم بين مختلف المشاريع القطاعية، حيث تم تنفيذ مشاريع سياحية ضخمة لمواكبة التدفق المرتقب للسياح، مما يسهم في إنعاش الاقتصاد الوطني وتعزيز مكانة الجزائر كوجهة سياحية واعدة.[1]

المطلب الأول : تعريف الاستثمار السياحي

يُعد الاستثمار السياحي الأساس لتطوير قطاع السياحة، حيث يوفّر المقومات الضرورية لنموه وازدهاره فهو يسهم في تقديم منتج سياحي عالي الجودة قادر على استقطاب أعداد كبيرة من السياح ويُصنّف الاستثمار السياحي ضمن الاستثمارات المادية المباشرة، إذ يتمثل في إنشاء منشآت سياحية وفقًا للضوابط القانونية المحلية والدولية، مقابل عوائد مالية محددة.

تتميز الهياكل السياحية بخصائص فريدة تميزها عن غيرها، فهي منشآت مصممة لهدف معين، تعمل وفق نظام محدد وتقاليد وخدمات متنوعة ولا يمكن لأي مؤسسة سياحية بدء نشاطها الفعلي إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة لتقديم خدماتها المختلفة بما يضمن الامتثال للمعايير المعتمدة وتحقيق تجربة سياحية مميزة.

[1] - عبيد سعيد توفيق، الاستثمار في الأوراق المالية، مكتبة عين الشمس، القاهرة،1998،ص23.

وحتى نحول الإلمام بالاطار القانوني حول سنتطرق الى تعريف الاستثمار السياحي **(الفرع الاول)**، ثم ماهية العقار **(الفرع الثاني)**، وختاما الى تعريف العقار السياحي **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول : تعريف الاستثمار السياحي :

لم يحظى الاستثمار السياحي بتعريف دقيق من قبل المشرع الجزائري في مختلف قوانين الاستثمار، وترك ذلك للمتخصصين في الموضوع وباعتباره من النشاطات الاقتصادية الهامة اخذ جانب اهتمام ودراسة موسع وقد جاء قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار وأدرجه ضمن نظام القطاعات، أي النشاطات ذات الأولوية وذات القيمة المضافة وفق المادة (26) منه وهو ما من شأنه إلقاء الضوء على الاستثمار في القطاع السياحي.[1]

يمكن تعريف الاستثمار السياحي على أنه: عبارة عن إنفاق رأس المال وتوجيهه نحو خلق وتثمين منتوج سياحي أو خدمة ترد ضمن متطلبات الجذب السياحي بهدف تسويق هذه الخدمة وتحقيق عوائد مالية.[2]

ويعرف أيضا أنه: عبارة عن استخدام الطاقات البشرية والموارد الطبيعية الاقتصادية المتاحة وبأشكالها المختلفة في سبيل زيادة وتوسيع الطاقات السياحية وهذا يتم غالبا من خلال استثمار رؤوس أموال المحلية الأجنبية.[3]

عرفته منظمة السياحة العالمية على أنه التنمية الاستثمارية للسياحة في التنمية التي تلبي جميع احتياجات السياح ومواقع السياحة وحمايتها وتوفير فرص التطور المستقبلي لها.[4]

---

[1] - المادة 26 من القانون رقم ،22-18مؤرخ في 24 يوليو 2022يتعمق بالاستثمار ج .ر العدد 50 صادرة في 28 يوليو 2022.

[2] – لخضر بن علية، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، 2017-2018، ص 79-80.

[3] - يونس علي أحمد، سازان أمير رؤوف، أثر الطلب السياحي والاستثمار السياحي في تعزيز النمو الاقتصادي في العراق لمدة (2020-1980)"، مجلة الدراسات الاقتصادية، المجلد 15 ، العدد 03 ، علم الاقتصاد جامعة السليمانية العراق، 2021 ص 08.

4 – المنظمة العربية للسياحة، تقرير الإطار للاستراتيجية السياحية العربية، منشورات المنظمة العربية للسياحة سنة 2001، ص6.

وللمزيد من الاطلاع راجع موفق عدنان، عبد الجبار الحميري، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، ص121.

وعلى ضوء ما سبق يمكن إعطاء تعريف الاستثمار السياحي بأنه: هو توجه المستثمر الوطني أو الأجنبي لاستثمار أمواله في القطاع السياحي ما ينتج رأس مال مادي يتمثل في عوائد الإنتاج، وأخر بشري في توفر فرص العمل، ما من شأنه تحقيق التنمية الاقتصادية السياحية للبلد وتقديم أفضل الخدمات لتشجيع استقطاب وجلب رؤوس الأموال الأجنبية و الوطنية.

الفرع الثاني : ماهية العقار

سنتطرق من خلال هذا الفرع الى تعريق العقار (أولا) ، ثم خصائص العقار (ثانيا)، وختاما أنواع العقار (ثالثا).

أولا: تعريف العقار

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 01/683 من القانون المدني بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".[1]

إذاً فالعقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف، فطبيعته أن له مقر ثابت، حائزا لصفة الاستقرار، مما لا يمكن نقله بدون أن يعتريه خلل أو تلف، أما الذي يقبل النقل بطبيعته فهو منقول.

و قد عرف المشرع الجزائري الأملاك العقارية في المادة 02 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 بأنها:" كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية."[2]

حيث يفهم من نص هذه المادة أن العقار بالنسبة للمشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري العقار الفضاء، أي العقار غير المبني(العقار بالطبيعة)، بغض النظر عن موقعه أو قيمته.

[1] – المادة 683 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975) المعدل و المتمم القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مـايــو سـنــة 2007.

[2] - المادة 02 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

ثانيا: خصائص العقار

لا يمكننا معرفة خصائص العقار دون التمييز بينه و بين المنقول، و باعتبار المشرع الجزائري عرف لنا المنقول بمفهوم المخالفة مع العقار فإنه يمكن تعريف المنقول بأنه ذاك الشيء الذي يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، و عليه بمكن القول بأن اختلاف طبيعة و أحكام العقار عن المنقول تجعلنا نستخلص خصائص العقار من حيث المقارنة الآتية:

1. هناك من الحقوق التي لا ترد إلا على العقار: منها الرهن الرسمي(المادة 882 من القانون المدني)، حق التخصيص(المادة 937 من القانون المدني).[1]
2. يقتصر نظام شهر التصرفات و قيدها بالمحافظة العقارية على العقارات دون المنقولات باستثناء المنقولات التي بلغت من الأهمية ما يمكن معه تحديد مكان ثابت لها حتى إذا انتقلت كالطائرات و السفن، أما المنقولات التي ليس لها مقر ثابت لا تحتاج لشهر التصرف حتى تنتقل الملكية كما هو الحال بالنسبة للعقار.
3. القاعدة في المنقول وحدة المالك، و هذا ما تؤكده القرينة القانونية القائلة بالحيازة في المنقول سند للملكية، في حين أن الملكية العقارية تتحمل تعدد السلطات و تقسيمها على ملاك مختلفين(مالك حق الرقبة و صاحب حق الانتفاع شخص آخر.
4. دعاوى الحيازة تحمي العقار دون المنقول، و ذلك لما له من مقر ثابت.
5. تطبق أحكام الشفعة في العقار (المادة 794 من القانون المدني) دون المنقول الذي تسري عليه أحكام الاسترداد(المادة 721 من القانون المدني).[2]
6. اجراءات رفع الدعوى العقارية من حيث الاختصاص الاقليمي(المحلي) طبقا للمادة 2/40 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية رقم: 08-09، يؤول لمحكمة موطن(موقع) العقار، الحجز

[1] - المادة 937 من القانون المدني ، المرجع السابق.

[2] - المادة 721 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

العقاري (محكمة مقر المجلس)، أما المنقول الذي ليس له مكان ثابت فيعود الاختصاص الإقليمي في نظر النزاع إلى محكمة موطن المدعى عليه.[1]

7. المنازعات العقارية يشترط فيها شهر الدعوى العقارية تحت طائلة عدم سماع الدعوى وبالتالي ترفض من حيث الشكل.

ثالثا: أنواع العقار

العقار ثلاث أنواع و هي:

1. **العقار بالطبيعة:** يقصد به الأشياء المادية التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر دون تلف، و التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل، و يقصد به الأرض و ما يتصل بها على وجه الاستقرار و الثبات بالأرض، و عدم إمكان نقله دون تلف (معيار العقار بالطبيعة)، و هذا ما حددته المادة 683 من القانون المدني،[2] حيث اشترطت الثبات و الاستقرار و عدم امكانية النقل دون تلف، و العقار بالطبيعة ثلاث أنواع و هي: الأرض، النباتات و المنشآت.

أ- الأرض : تشمل سطحها و طبقاتها مهما كان قوامها التقني، فكل ما يشمل مسمى الأرض فهو عقار بالطبيعة فإخراج المعادن الطبيعية منها و الكنوز من جوفها يخرج من مسمى العقار.

ب ـ النباتات: كل ما كان متصلا بالأرض اتصالا مباشرا و مندمجا فيها يعد عقارا، و يخرج عن مسمى العقار النباتات الموضوعة في الإصيص، و النباتات هي كل ما تنبته الأرض من ثمار و محصول زراعي وكل ما يغرس فيها من أشجار و نخيل مادامت جدوره مندمجة في باطن الأرض فهو عقار.

ج ـ المنشآت: هي جميع المباني و المنشآت البنائية المقامة على سطح الأرض أو تحتها، كالعمارات والمنازل و الجسور و الأنفاق و الآبار...، كلها عقارات مندمجة بالأرض و متصلة بها.[3]

---

[1] - قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022 ،يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2] - المادة 683 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[3] - المادة 683 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

2. **العقار بحسب الموضوع :** يؤدى هذا النوع من العقارات ورود الحق و جميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية كحق الملكية الارتفاق، و حق الاستعمال و السكن، أو كانت تبعية كالرهن الرسمي و الرهن الحيازي، و حقوق الامتياز مادام موضوعها عقار فهي عقار(المادة 684 من القانون المدني).[1] و كذلك الأمر بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام القضاء تكون عقارا تبعا لموضوعها إذا كانت متعلقة بعقار فالحق المتمثل في رفع الدعوى أمام القضاء يتحول إلى حق عقاري إذا كانت الدعوى متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري.
3. **العقار بالتخصيص :** طبقا للفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار بالتخصيص هو منقول منحت له صفة العقار مجازا، متى رصد المنقول لخدمة العقار و كان مخصصا له، شرط أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول، مع ضرورة توفر نية و رغبة المالك في أن يخصص المنقول لخدمة العقار (نية خلق رابطة بين المنقول و العقار)، أن يخصص فعلا المنقول في خدمة العقار. و تخلف شرط من هذه الشروط يفقد المنقول صفة العقار بالتخصيص و بالتالي يرجع لطبيعته(منقول)، أو إذا قام مالك العقار مستقلا عن المنقول أو العكس.

و يترتب على اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص، أن يعامل معاملة العقار و بالتالي امكانية رهنه رهنا رسميا، و بالتالي قيده بالمحافظة العقارية، و في حالة حجزه فإنه يحجز حجز العقار لا المنقول.

إن تصرف المالك في العقار بالطبيعة دون العقار بالتخصيص كل على حدة، يزيل صفة العقار عن العقار بالتخصيص و بالنتيجة يعامل معاملة المنقول لا العقار.

الفرع الثالث : تعريف العقار السياحي

بالنسبة للمشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، ففي ظل المرسوم رقم 75/66 ،[2] نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية وبقى الأمر على حاله حتى بعد إلغاء الأمر

[1] - المادة 684 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

[2] – المادة 13من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد28، المؤرخة في 1966/04/08 ،ص336 ، الملغي.

رقم 62/66 سالف الذكر بموجب القانون رقم 03/03 ،[1] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث أنه و بموجب المادة 20منه نجد المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيلته وجاء نصها كما يلي" :يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص".

غير أن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد من وزارة السياحة على البرلمان أورد تعريفا للعقار السياحي من خلال نصه في المادة 21 من مشروع القانون، على أنه : "يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة"، ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين 20 و 21 من مشروع القانون، واكتفي بالمادة 20 الجديدة والتي كانت تحمل الرقم 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المنصوص عليها أعلاه.

وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي.[2]

ومن هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بأنه: " مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة".[3]

[1] - المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد11، المؤرخة في 2003/02/19 .

[2] - جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد01،المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016، ص139.

[3] - فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2011/2010،ص96.

كما تم تعريفه أيضا على أنه : " كل ما هوّ ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو الوعاء العقاري المحدد والمصنّف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي ".[1]

وهناك من عرف العقار السياحي أيضا بأنه: "مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية ".[2]

ومن جهتنا استنتجنا، أن العقار السياحي هو الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية ويجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به.

المطلب الثاني : أهداف الاستثمار السياحي

يسعى المستثمر السياحي إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، حفاظا على مكانته ولتحسين علاقته مع غيره من الأعوان الاقتصاديين،[3] وسنتطرق الى الأهداف الاقتصادية (الفرع الأول) ثم الأهداف السياسية (الفرع الثاني) و في الاخير الأهداف الاجتماعية(الفرع الثالث).

الفرع الأول : أهداف اقتصادية

تتجلى الأهداف الاقتصادية للاستثمارات السياحية فيما يلي:

1. توفير رأس المال اللازم لدفع عجلة النمو الاقتصادي وزيادة الطاقة الإنتاجية في أي دولة من الدول.
2. خلق مشروعات تنموية تؤمن عوائد اقتصادية للبلد وتنشط الدورة الاقتصادية.

[1] – آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة جانفي2010 ،ص86.

[2] – سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ،2016/2015، ص13.

[3] - يدو محمد بوخاري سمية، 26-27 نوفمبر 2014، الاستثمارات السياحة كمحرك للتنمية السياحية المستدامة، حالة الجزائر، الملتقى الدولي الثاني حول الاستثمار السياحي بالجزائر و دوره في تحقيق التنمية المستدامة، المركز الجامعي، تيبازة، الجزائر، ص 4.

3. تنمية وتأهيل مناطق الجذب السياحي بهدف زيادة العائدات السياحية التي تساهم في زيادة الدخل القومي وتحسين ميزان المدفوعات.

الفرع الثاني : أهداف سياسية

تتمثل الأهداف السياسية للمشاريع الاستثمارية السياحية في:

1. رفع مكانة الدولة سياسيا من خلال زيادة القدرة الأمنية وأداء النظام السياسي بشكل قوي.
2. تعزيز القدرات التفاوضية للدولة مع الدول والمنظمات الأخرى.
3. تغيير سلوك الأفراد وانتظامهم في المنظمات والمشروعات، تجعل منهم قوة فاعلة في المجتمع تؤكد أمن الوطن.

الفرع الثالث : أهداف اجتماعية

تهدف الاستثمارات السياحية اجتماعيا إلى:[1]

1. رفع مستوى المعيشة.
2. سد الفجوة التنموية الاقتصادية بين أقاليم الدولة المتطورة وغير المتطورة من خلال الحد من الهجرة الداخلية وهذا عن طريق تطوير مناطق الجذب السياحي.
3. القضاء على كافة أشكال الفساد الاجتماعي والأمراض الاجتماعية الخطيرة التي تفرزها البطالة من خلال خلق فرص عمل جديدة.

المطلب الثالث : أنواع و خصائص الاستثمار السياحي

في اطار التعرف على الاستثمار السياحي بشكل اوسع وأشمل وجب التطرق الى أنواع الاستثمار السياحي من خلال (الفرع الأول) ثم خصائص الاستثمار السياحي (ثانيا).

[1] – معمري أمينة ، الاستثمار السياحي في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص ، جامعة مستغانم ، 2019 ، ص14.

الفرع الأول: أنواع الاستثمار السياحي

تشمل أنواع الاستثمار السياحي (أولا) في مجال الخدمات السياحية ثم (ثانيا) في الثروة السياحية و (ثالثا) من حيث المدة.

أولا: الاستثمار في مجال الخدمات السياحية

وتشمل العديد من القطاعات الأساسية في النشاط السياحي : [1]

1. **خدمات الاقامة** : وتشمل الفنادق والمنتجعات السياحية وكل ما يتعلق بإقامة السائح من خدمات مرفقية كالإطعام والخدمات الترفيهية الأخرى.
2. **خدمات النقل** : وتشمل تشييد الطرق وتوفير سيارات النقل للسياح وكذلك بناء المطارات وتوفير خطوط النقل بين بلاد السائح والدولة المضيفة.
3. **خدمات الاتصال** : وتشمل توفير شبكة الهاتف النقال خاصة في المناطق الصحراوية والتي يزورها السائح.

ثانيا : الاستثمار في الثروة السياحية

منها وتشمل العديد من المجالات التي تملكها الدولة الاستثمار في الموارد الطبيعية وذلك بالاهتمام بالموارد الطبيعية للدولة المضيفة وذلك بالمحافظة عليها[2].

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

ثالثا : من حيث المدة

الاستثمار السياحي قصير الأجل : ويخص انشاء المشاريع السياحية الصغيرة، كالمطاعم بكل أنواعها ومكاتب السياحة والسفر وهنا كشكال أخرى من الاستثمار السياحي كالاستثمار المادي، الاستثمار السندي والاستثمار في مجالات البحث والتطوير، الذي يحتل أهمية خاصة في الدول المتقدمة حيث

---

1 – تركي العربي، واقع الاستثمار السياحي، دراسة مقارنة الجزائر وتونس، رسالة ماجيستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، 2012 ،ص38.39.

2 - قويدري شيماء ، الاستثمار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة تيارت ، 2022 ، ص12.

تخصص مبالغ طائلة للبحوث والدراسات السياحية التي تساعد على القدرة التنافسية للشركة والمشروع السياحي في السواق المحلية للدولة.[1]

الفرع الثاني : خصائص الاستثمار السياحي

سنتطرق في هذا الفرع الى الخصائص العامة للاستثمار السياحي (أولا) ثم الخصائص الخاصة بالاستثمار السياحي (ثانيا).

أولا: الخصائص العامة للاستثمار السياحي

1. **استثمار مكلف:** سياحية وغيرها من اجل دراسة المشروع أولا ثم تنظيمه وكذلك أموال لتجهيز المشروع بالمعدات والأجهزة الحديثة التي تواكب التطور والعصرنة الحاصلة في مجال المنشآت السياحية والفندقية، وهو الأمر الذي قد يعيق المستثمر فيلجأ لاقتراض من البنوك لتمويل مشروع سياحي.[2]

2. **تنوع اليد العاملة وكثرتها :** يحتاج الاستثمار السياحي إلى عدد كبير في اليد العاملة بين العادية والمتخصصة في الخدمات السياحية.[3]

ثانيا : الخصائص الخاصة بالاستثمار السياحي

1. **مشروع طويل المدى:** قد تصل مدة إنشاء المشروع إلى سنوات وهذا من خلال اختيار الموقع، وشراء الأراضي، وإجراء المعاملات اللازمة لذلك، والتعاقد مع الجهة المنقذة له وأخرى للتأثيث وقد يتطلب استيراد مستلزمات لا تتوفر في السوق المحلي ،[4] بمعنى آخر الاستثمارات السياحية

[1] –قويدري شيماء ، المرجع السابق ، ص13.

[2] – صدوقي يسمينة، الاستثمار الوطني في القطاع السياحي، أطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2019/2020، ص14.

[3] – جمال قتال ، واقع السياسة الاستراتيجية للاستثمار السياحي–في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد07 ،العدد 05 ،المركز الجامعي تمنغست ، السنة 2018، ص32.

[4] – إسماعيل الدباغ، إلهام خضر بشير، مدخل متكامل في الاستثمار السياحي والتمويل إثراء للنشر والتوزيع، عمان الأردن الطبعة الأولى 2015، ص 142.

تكون في أصول ثابتة، ولمدة طويلة من 20 إلى 25 سنة مما يترتب عليها تغيرات سياسية اجتماعية وغيرها ذات مخاطر متفاوتة.[1]

2. **تأثير القوانين والتشريعات:** تؤثر التشريعات والقوانين المنظمة للاستثمار في أي دولة على الاستثمار السياحي فبقدر مرونة التشريعات تكون المشاريع الاستثمارية مرنة، وتقل بقدر التعقيدات والعراقيل التي تكبح العملية الاستثمارية والتي تتمثل في مختلف الضمانات والحوافز التي تستفيد منها الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء المنصوص عليها في التشريع و القوانين المتعلقة بالاستثمار.[2]

كما تعتبر هذه القوانين والتشريعات من أهم العوامل التي تحفز الاستثمار السياحي، إذا كانت القوانين تشجع الاستثمار والتشريعات تعطي ضمانات للمستثمرين، فإن هذا يحفز المستثمرين على الاستثمار في هذا البلد.

المبحث الثاني: تفعيل الاستثمار السياحي في الجزائر وفق متطلبات التنمية المستدامة

أدى اعتماد التنمية المستدامة كنموذج تنموي في الجزائر إلى شمول مختلف القطاعات الاقتصادية، بما في ذلك قطاع السياحة، مما أسفر عن ظهور مصطلح قانوني جديد وهو "التنمية السياحية المستدامة".

ويعكس هذا المفهوم التوجّه الحديث الذي تبنّاه المشرّع الجزائري في هذا المجال، حيث يسعى إلى تعزيز الاستثمار السياحي بمختلف أنواعه، مع توجيهه نحو تحقيق مبادئ التنمية المستدامة، بعيدًا عن الأهداف التنموية التقليدية التي كانت معتمدة سابقًا.

[1] - لخضر بن علية ، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر ، أطروحة الدكتوراه ،جامعة الجزائر 3 ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ،2017-2018 ، ص 79-80.

[2] – عيسى علي، التنظيم المؤسساتي والضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت المجلد 3 ، العدد 02 ، 2018 ص379.

وبناءً على ذلك، فإن دراسة مفهوم التنمية السياحية المستدامة في الجزائر وعلاقتها بالاستثمار السياحي تتطلب توضيح مفهوم التنمية المستدامة (المطلب الأول)، ثم تسليط الضوء على التنظيم المؤسساتي للاستثمار السياحي في الجزائر (المطلب الثاني) و في الاخير الضمانات التحفيزية للاستثمار السياحي (المطلب الثالث).

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للتنمية المستدامة

تُعد قضية السياحة والاستدامة من القضايا البالغة الأهمية، ويزداد الاهتمام بها بشكل متواصل لذا، يجب أن تأخذ أي دراسة حول السياحة وتأثيرها في الاعتبار جميع الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية بشكل متكامل،[1] لذلك سنتطرق الى تعريف التنمية المستدامة (الفرع الأول) ثم ابعاد التنمية المستدامة (الفرع الثاني) و في الأخير مؤشرات التنمية المستدامة في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة

لقد تعددت محاولات الفقهاء من أجل تحديد مفهوم التنمية المستدامة نظرا لتشعب مضمونها و تعدد أبعادها، و لم يتوصلوا إلى وضع تعريف دقيق و موحد لها غير أن أغلبية الآراء تتفق على ضرورة تحقيق التوازن بين أبعادها المختلفة.

و سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف التنمية المستدامة (أولا) مع إبراز أهم مبادئها (ثانيا).

أولا: تعريف التنمية المستدامة

عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة، في القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على أنها مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية و اقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية.[2]

[1] - زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه، تخصص القانون الدولي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013 ، ص27-28.

[2] - المادة 4 فقرة 4 من القانون رقم 03-10المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج. ر. عدد 43صادر في 20يوليو2003 .

كما عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة، في القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، على أنها نمط تنمية تضمن فيه الخيارات و فرص التنمية التي تحافظ على البيئة و الموارد الطبيعية و التراث الثقافي للأجيال القادمة.[1]

و تكمن أهمية التنمية المستدامة حسب هذا التعريف في قدرتها على إيجاد التوازن بين متطلبات التنمية للأجيال الحاضرة دون أن يكون ذلك على حساب الأجيال القادمة.

ثانيا: مبادئ التنمية المستدامة

1. **مبدأ الحكم الراشد** : يعتبر مبدأ الحكم الراشد من المبادئ الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة، إذ يقضي هذا المبدأ بضرورة قيام الحكم في المستويات المحلية و الوطنية على الشفافية في صنع القرار، و مشاركة المواطنين و المجتمع المدني في صنع هذا القرار، و شعور الجميع بمسؤوليتهم.[2]
2. **مبدأ لامركزية السلطة و التفويض** : إن من المبادئ الضرورية أيضا لتحقيق التنمية المستدامة هو تكريس مبدأ لامركزية السلطة، و يعني هذا المبدأ منح الجماعات الإقليمية و الهيئات الإدارية المحلية سلطة اتخاذ مجموعة من القرارات، لتفادي طول الإجراءات و السرعة في اتخاذ التدابير اللازمة، لاسيما في المسائل التي لا تستدعي الرجوع إلى السلطات المركزية.[3]
3. **مبدأ العدالة بين الأجيال** : يقصد بمبدأ العدالة بين الأجيال استفادة الأجيال الحالية من الثروات الطبيعية تلبية لحاجياتهم من دون استنزافها، و المحافظة على استدامتها حتى يتوفر للأجيال القادمة نفس الفرص لتلبية احتياجاتهم.
4. **مبدأ الحفاظ على الموارد الطبيعية** : يدعو مبدأ الحفاظ على الموارد الطبيعية إلى ترشيد استخدام هذه الموارد لضمان استدامتها على المدى الطويل و الوقاية من التلوث الناتج عن الأنشطة الصناعية التي تمثل تهديدا للبيئة و لصحة الانسان.

---

[1] – المادة 03 من القانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج. ر. عدد 47 صادر في 19فيفري 2003.

[2] – قطاف ليلي، أثر السياحة البيئية الداخلية على تحقيق التنمية المستدامة – دراسة حالة ولاية مستغانم–، الملتقى الوطني حول فرص و مخاطر السياحة الداخلية في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوفمبر2013 ،ص1– 20.

[3] – قطاف ليلي، مرجع سابق،ص5.

في حين يقتضي الأمر تطوير صناعات أخرى تحترم البيئة، أو على الأقل تقلل من التأثيرات السلبية عليها.[1]

الفرع الثاني : ابعاد التنمية المستدامة

تتمثل أهم أبعاد التنمية المستدامة في كل من البعد الاقتصادي (أولا)، و البعد الاجتماعي (ثانيا)، و البعد البيئي (ثالثا)، و هذه الأبعاد الثلاثة تشكل رغم اختلافها وحدة متكاملة، حيث أن التنمية المستدامة تتطلب تحقيق التوازن بين هذه الأبعاد الثلاثة.[2]

أولا: البعد الاقتصادي

يقصد بالبعد الاقتصادي للتنمية المستدامة البحث عن الأساليب الفعالة التي تسمح بإنتاج السلع و الخدمات لإشباع رغبات المستهلكين و تحقيق الرفاهية بشكل مستمر دون أن يؤدي ذلك إلى الإضرار بالبيئة الطبيعية، أو على الأقل السعي إلى التقليل من التلوث الناتج عن عملية الإنتاج و التصنيع، و معالجة النفايات السائلة و الصلبة الناتجة عنها، للحد من آثارها السلبية على الإنسان.[3]

ثانيا: البعد الاجتماعي

تعني التنمية المستدامة في بعدها الاجتماعي التوزيع العادل للثروات بين أفراد المجتمع، و توفير الخدمات الضرورية و بنوعية جيدة، كالصحة و السكن، و مناصب العمل و التعليم، و القضاء على الفوارق الاجتماعية و الاقتصادية بين سكان الأرياف و المدن، و احترام حقوق الإنسان.[4]

ثالثا: البعد البيئي

يركز المختصون في مجال البيئة في مقاربتهم للتنمية المستدامة على مفهوم "الحدود البيئية" التي تعني أن لكل نظام طبيعي حدودا لا ينبغي تجاوزها من الاستغلال، و أن الإفراط في استغلال الموارد الطبيعية يعني تدهور النظام البيئي. و لهذا تفرض التنمية المستدامة في بعدها البيئي إيجاد سبل بديلة

---

[1] - قطاف ليلى ، المرجع السابق، ص6.

[2] - زيد المال صافية، مرجع سابق، ص36.

[3] – هويدي عبد الجليل، العلاقة التفاعلية بين السياحة البيئية و التنمية المستدامة، مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية، العدد9، جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي،2014،ص219.

[4] – المرجع نفسه ، ص219.

لاستغلال الثروات الطبيعية بشكل عقلاني و الاستفادة منها دون استنزافها، و لضمان حماية النظم الايكولوجية و استدامتها.

الفرع الثالث : مؤشرات التنمية المستدامة

يتطلب قياس ظاهرة مدى استدامة التنمية توفر مجموعة من المؤشرات، و هي بمثابة معايير يعتمد عليها لمعرفة مدى تحقيق الأهداف التنموية، و من بين أهم المؤشرات المعتمد لدراسة هذه الظاهرة نجد المؤشرات الاقتصادية (أولا)، و المؤشرات الاجتماعية (ثانيا)، و المؤشرات البيئية (ثالثا).

أولا: المؤشرات الاقتصادية

تتمثل المؤشرات الاقتصادية للتنمية المستدامة في تلك المعايير التي تعكس مدى التحكم في الإنتاجية و المديونية، كون أن الهدف الرئيسي للتنمية هو زيادة الرخاء، و كذلك مدى التحكم في الطاقة باعتبارها المحرك الرئيسي للتنمية الاقتصادية. بالإضافة إلى قياس تحسن نصيب الفرد من الناتج الوطني.[1]

ثانيا: المؤشرات الاجتماعية

ترتكز المؤشرات الاجتماعية للتنمية المستدامة على مجموعة من المعايير المرتبطة بالعدالة الاجتماعية، و المتمثلة أساسا في معرفة مدى انتشار التعليم و تحسين نوعيته، و مدى استجابة البرامج التعليمية و التكوينية لمتطلبات سوق العمل، بالإضافة إلى معرفة مستوى التغذية و الصحة، و مدى توفر السكان على شبكات المياه الصالحة للشرب و التطهير، وكذلك محاربة الفقر و البطالة و إعادة توزيع الدخل.[2]

ثالثا: المؤشرات البيئية

يقصد بالمؤشرات البيئية تلك المقاييس التي تبين أو تترجم بوضوح مدى ضغط النشاط البشري على البيئة، و من بينها نجد مؤشر معالجة النفايات، سواء تعلق الأمر بالنفايات الصلبة أو السائلة، و مؤشر حماية الجو من التلوث، الذي يقيس مدى تلوث الهواء، و مؤشر حماية التنوع البيولوجي، الذي يترجم

[1] – محي الدين حمداني، حدود التنمية المستدامة في الاستجابة لتحديات الحاضر و المستقبل، دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، 2009 ، ص105-107.

[2] – محي الدين حمداني، المرجع السابق ، ص113.

مدى المحافظة على الأنواع النباتية و الحيوانية. بالإضافة إلى مؤشر كثافة استخدام التربة و المياه الصالحة للشرب.[1]

المطلب الثاني : التنظيم المؤسساتي للاستثمار السياحي في الجزائر

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى وزارة السياحة(الفرع الأول)، المجلس الوطني للسياحة (الفرع الثاني) ، والوكالة الوطنية للتنمية السياحية من خلال (الفرع الثالث).

الفرع الأول: وزارة السياحة

عمل المشرع الجزائري على النهوض بالقطاع السياحي من خلال تكليف مجموعة من الهيئات والمؤسسات التي تسعى الى تنظيم والاشراف على العملية الاستثمارية نذكر منها ما يلي:

أولا : وزارة السياحة

تأسست وزارة السياحة بموجب المرسوم رقم 63-474 المؤرخ في 20 ديسمبر 1963، والتي أوكلت لها المهام التالية:

1. التعريف بالمنتوج السياحي الجزائري وترقيته.
2. تجسيد السياسة الحكومية في مجال السياحة.
3. إنجاز المخططات التنموية السياحية.[2]

تتكون الإدارة المركزية لوزارة السياحة تحت سلطة الوزير على ما يلي:[3]

1. **الأمين العام** : ويساعده مدير الدراسات ويلحق به مكتب التنظيم العام والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة.
2. **رئيس الديوان:** ويساعده ثمانية (8) مكلفين بالدراسة والتلخيص.

---

[1] – بركان أمينة، السياحة و دورها في تحقيق التنمية المستدامة بالجزائر، مجلة الاقتصاد الجديد، العدد10، المجلد01 ،المركز الجامعي لتيبازة،2014،ص235.

[2] - ربيعه بوقر، محمد بمديوني، الآليات القانونية لتحقيق التنمية بالقطاع السياحي، مجله حقوق الانسان والحريات العامة، العدد السادس، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه عبد الحميد بن باديس مستغانم ،الجزائر، 2018، ص 212.

[3] – المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها الجريدة رسمية عدد 63، 2010/10/26.

3. **المفتشية العامة :** تكلف تحت سلطة الوزير بالقيام بالزيارات المراقبة والتفتيش، وتستعمل على تنظيم الهياكل الغير ممركزة، وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وزارة السياحة والصناعة التقليدية وتجنب الاختلال في تسييرها.[1]

4. المديرية العامة للسياحة.

5. المديرية العامة للصناعات التقليدية.

6. مديرية الدراسات والتخطيط والاحصائيات مديرية التكوين وتثمين الموارد البشرية.

7. مديرية الاتصال والتعاون.

8. مديرية التنظيم والشؤون القانونية والوثائق.

9. مديرية الإدارة العامة والوسائل.[2]

وتشمل كل مديرية على مديريات فرعية تختص بالتنسيق والاتصال، وتكلف بالسهر على تطبيق القوانين كل في مجال تخصصه.

ثانيا : تنظيم مديرية السياحة

يبرز دور المديريات السياحية على المستوى المحلي، وتتركز هذه المديريات على مستوى كل ولاية لتنشيط السياحة المحلية، وهي الممثل الأساسي للوزارة على المستوى المحلي وهي تعمل على:

1. تحسين الجمعيات والدواوين السياحية للمشاركة في التظاهرات والمهرجانات التي تقام بالولايات السياحية خلال موسم الاصطياف للتعريف بإمكانيات السياحية للولاية.
2. تنظيم معارض خاصة للإمكانيات السياحية للولاية.
3. اللقاءات مع المتعاقدين المستثمرين في المجال السياحي قصد إنشاء المجلس الولائية للسياحة.
4. توزيع مطويات واقراص مضغوطة اشهارية للتعريف بالقدرات السياحية للولاية.

[1] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10–256 المؤرخ في 2010/10/20 المحدد لمهام المفتشية العامة لوزارة السياحة وصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها رسمية عدد 63 المؤرخ في 2010/10/26.

[2] - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08–10–255، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والتنظيمية وتسيرها ، المرجع السابق.

5. إبداء الرأي حول إنشاء الجمعيات ذات الطابع السياحي.
6. إقامة تظاهرات فلكلورية لإبراز التقاليد والفنون الشعبية المميزة.[1]
7. وبصدور القرار الوزاري المشترك الذي يحدد كيفية تنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية في الولاية في المصالح والمكاتب التابعة لكل مصلحة.[2]

ثالثا : تنظيم مكاتب السياحة ONAT

مكاتب السياحة هي عبارة عن جمعيات تؤسس من طرف اشخاص طبيعية او معنوية بهدف ترقية السياحة وتطويرها، ويتولى مكتب السياحة تطوير السياحة في البلدية من خلال تنمية ثرواتها الطبيعية والتاريخية والثقافية والفنية، ويعمل على ما يلي:[3]

1. ترقية الاعمال السياحية في البلدية.
2. مساعدة السياح الذين يزورون البلدية وتقديم العون لهم.
3. إعلام السياح بالوسائل الملائمة فيما يخص إمكانيات الإقامة والإيواء وارشادهم.
4. اقتراح خدمات المرشدين المحليين على الزائرين.
5. تنظيم زيارات او رحلات سياحية في البلدية للتعرف على المواقف السياحية وترفيهية.
6. وضع وثائق تحت تصرف الجمهور تساعده على تنظيم الإقامة والتنقل.
7. المساهمة في حماية المواقع السياحية والممتلكات التاريخية والأماكن الطبيعية. المشاركة في التنشيط الفني والثقافي المحلي.

[1] – المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 10–257 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها جريدة رسمية عدد 6 المؤرخة في 2010/10/26.

[2] – قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/05/20 ، المحدد لتنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في المكاتب، جريدة رسمية عدد 60 ، المؤرخة في 2012/10/31.

[3] - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/05/20 ، المحدد لتنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في المكاتب، جريدة رسمية عدد 60 ، المؤرخة في 2012/10/31.

المساهمة في الحفاظ على التقاليد والفنون الشعبية والتعريف بقيمتها الأصلية ويتعين على مكتب السياحة الانضمام الى الاتحادية الولائية لمكاتب السياحة ،[1] وتتكون هذه الأخيرة من مكاتب السياحة في الولاية المسجلة قانونا والتي لها مقر في الولاية، وتتولى مجموعة من المهام وهي:

1. تنسيق عمل جميع مكاتب السياحة التي لها مقر في الولاية وتمشيطه وتوجيهه ومراقبته.
2. الموافقة على برنامج العمل السنوي لجميع مكاتب السياحة في الولاية.

الفرع الثاني : المجلس الوطني للسياح

وقد تم إنشائه بموجب المرسوم الرئاسي 479/02،[2] الذي يحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ويشرف عليه الوزير الأول ويتشكل من 13 وزيرا والمدير العام للأمن الوطني والمدير العام للجمارك.

ويكلف المجلس الوطني للسياحة بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة من خلال اقتراح كل التدابير التي من شأنها تشجيع وتنمية النشاطات السياحية وترقيتها.

الفرع الثالث : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ANDT

هي مؤسسة ذات طابع تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد انشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-07 المتضمن إنشاء هذه الوكالة.[3] وتتكلف بتنشيط، ترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية للتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، تقوم على أساس ما يلي:[4]

1. تسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
2. تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
3. تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.

---

[1] – أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85-15 ، المتضمن تنظيم المكاتب السياحية والاتحاديات الولائية والاتحادات الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، جريدة رسمية عدد 05 ، المؤرخة في 1985/01/26.

[2] - المرسوم الرئاسي رقم 479/02 ، المؤرخ في 2002/12/31 ، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحيته وتنظيمه وسيره ، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 2002.

[3] - المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديث قانون الأساسي، جريدة رسمية عدد 11 المؤرخة في 1998/03/10.

[4] – المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98/70 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديث قانون الأساسي، المرجع نفسه.

المطلب الثالث : الضمانات التحفيزية للاستثمار السياحي على ضوء قانون22-18

سنتناول من خلال هذا المطلب أنواع الأنظمة التحفيزية (الفرع الأول) ثم إجراءات الاستفادة من الأنظمة التحفيزية وفق قانون الاستثمار رقم22-18 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أنواع الأنظمة التحفيزية

تختلف المزايا والحوافز الممنوحة للمستثمر باختلاف القوانين والتشريعات المنظمة لها، فبعد أن كان المشرع يعتمد على نظامين لمنح هذه المزايا في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والمتمثل في النظام العام والنظام الاستثنائي، اتجه في القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار إلى الاعتماد على ثلاث أنواع من المزايا ألا وهي المزايا المشتركة، المزايا الإضافية وكذا المزايا الاستثنائية، أما قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 فقد اعتمد على ثلاث أنظمة تحفيزية لجذب المستثمر،[1] تتلخص أساسا في نظام القطاعات، نظام المناطق، و نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل.

أولا: نظام القطاعات

أكد قانون الاستثمار رقم 22-18، في المادة 26 منه،[2] من الإشارة إلى مجموعة متنوعة من النشاطات المشمولة ضمن نظام القطاعات، والتي لم يتم ذكرها في القانون رقم 16-09.

هذه النشاطات تشمل مجالات متعددة مثل الاستخراج من المحاجر والمناجم، بالإضافة إلى الفلاحة وأنشطتها المتعلقة بالصيد البحري وتربية المائيات. ولم يتم حجب الاهتمام بالصناعات، بما في ذلك الصناعات الصيدلانية والبتروكيميائية، بالإضافة إلى الصناعة الغذائية، وأشار القانون أيضا إلى أهمية السياحة والخدمات، بالإضافة إلى مجالات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات واقتصاد المعرفة، ولم يُهمل القانون النشاطات المرتبطة بالطاقة الجديدة والمتجددة في هذا السياق.

في حين نظمت المادة 27 من قانون الاستثمار رقم 22-18،[3] جملة المزايا والحوافز التي تستفيد منها الاستثمارات المدرجة تحت نظام القطاعات، زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية

[1] – زيدان زهية، دور الحوافز الضريبية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر ، قراءة في قانون الاستثمار 18-22، مجلة دراسات جبائية، جامعة البليدة 2، المجلد 11 ، العدد 2022،ص156.

[2] - المادة 26 من القانون رقم22-18، يتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

[3] - المادة 27 من القانون رقم22-18، يتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، فإن الاستثمارات المدرجة ضمن هذا النظام تتمتع بعدة حوافز ومزايا في مرحلة الإنجاز، وكذا عدة حوافز ومزايا في مرحلة الاستغلال.

1. حوافز ومزايا نظام القطاعات خلال مرحلة الإنجاز : تستفيد الاستثمارات المدرجة ضمن نظام القطاعات خلال مرحلة الإنجاز من عدة حوافز ومزايا نصت عليها المادة 27 تجسد أساسا في عدة إعفاءات تمنح للمستثمر منها ما يتعلق بالحقوق الجمركية والمتمثلة في إعفاء المستثمر من دفع الحقوق المتعلقة بالسلع المستوردة والمرتبطة مباشرة بالمشروع الاستثماري كما يمنح أيضا بعض الإعفاءات المرتبطة بالعقار كالإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري للمقتنيات العقارية المرتبطة بالمشروع، والإعفاء من دفع حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري و كذا مبالغ الأملاك الوطنية المرتبطة بحق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية والمرتبطة بالاستثمار، مع إعفائه أيضا من دفع الرسم العقاري المتعلق بالممتلكات العقارية المرتبطة بالمشروع الاستثماري لمدة 10سنوات ابتداءا من تاريخ الاقتناء.

يبدو أن المادة 27 السالفة الذكر لم تأت بجديد فيما يخص المزايا الممنوحة لنظام القطاعات أثناء مرحلة الإنجاز مقارنة مع القانون رقم 16-09 لاسيما المادة 12 منه، إذ نلاحظ أن المشرع الجزائري قد منح نفس المزايا السالفة الذكر لكن تحت مسمى المزايا المشتركة مع إعادة ترتيبها فقط، على أساس أن هذا النوع من المزايا يمنح لكل الاستثمارات ماعدا تلك المستثناة، إذ أن المشرع هو المختص في منع بعض النشاطات التجارية و الصناعية نظرا لخطورتها، لكن الإدارة هي الأخرى تلعب دورا بارزا من خلال القرارات التي تصدرها تنفيذا للقوانين الرامية إلى منع بعض النشاطات بهدف حماية النظام العام مثل : صناعة الأسلحة ... الخ ،[1] و هو نفس الموقف الذي انتهجه المشرع في القانون رقم 18- 22 بطريقة غير مباشرة حيث أحال في كل من المادتين 29 و31 المتعلقتين بنظامي المناطق وكذا نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل إلى تطبيق المزايا المنصوص عليها في المادة 27 بمعنى أن هذه المزايا هي مزايا مشتركة بالنسبة للأنظمة التحفيزية الثلاثة.[2]

[1] - عيبوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2012، ص195.

[2] - هيثم هبة، الآليات القانونية لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1،2021-2022،ص184.

1. حوافز ومزايا نظام القطاعات خلال مرحلة الاستغلال : يقصد بدخول المشروع الاستثماري في الاستغلال : " عملية إنتاج السلع أو الخدمات المخصصة للبيع والمدرجة ضمن قائمة السلع والخدمات المودعة لدى الوكالة أثناء مرحلة تسجيل المشروع واللازمة لنشاط المشروع الاستثماري المسجل ،[1] خلال هذه الفترة يحق للمستثمر الاستفادة من عدة مزايا تتمثل أساسا في إعفائه من دفع الضريبة المتعلقة بأرباح الشركة، وكذا من دفع الرسم على النشاط المهني.

وعلى خلاف القانون رقم 16-09 والذي حدد مدة الاستفادة من الإعفاءات الضريبية بثلاث سنوات جاء القانون رقم 22-18 وحدد مدة الاستفادة من مزايا نظام القطاعات خلال مرحلة الاستغلال بثلاث إلى خمس سنوات، تسري ابتداءا من تاريخ الشروع في الاستغلال بهدف تشجيع الاستثمارات الأجنبية في بداية مشروعها الاستثماري، على أن تخضع بعد ذلك للنظام الجبائي الحقيقي بشكل عادي في حالة ما إذا لم يكن استثماره يندرج ضمن الاستثمارات ذات الأهمية للاقتصاد والتي تستفيد من مزايا إضافية.[2]

ثانيا: نظام المناطق

نلاحظ من خلال الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 22-301 المتضمن قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار،[3] أنه أتى على ذكر جميع الولايات و البلديات التابعة لنظام المناطق، ما يلاحظ على هذا الملحق أنه قام بتقسيم الولاية الواحدة إلى ثلاث مناطق إذ أدرج بعض البلديات ضمن المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير، وأدرج بلديات أخرى ضمن المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من طرف الدولة، كما أدرج أيضا بلديات أخرى ضمن قائمة المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين وبالتالي رفع فرص الاستثمار في الولاية الواحدة و بالنتيجة رفع فرص الاستفادة من مزايا وحوافز نظام المناطق، والتي

[1] – المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-302 الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم ، المؤرخ في 8سبتمبر2022، ج ر العدد60،الصادر في 18سبتمبر2022.

[2] - زروق يوسف، رقاب عبد القادر، ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر وفق قانون16-09، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة الجلفة، العدد8،2017، ص110.

[3] - المرسوم التنفيذي رقم 22-301 ، المحدد القائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ، ج ر العدد60،الصادر في 18سبتمبر2022 .

تختلف بحسب المرحلة التي يتواجد بها الاستثمار المنجز من حيث كونه في مرحلة الإنجاز، أو مرحلة الاستغلال.

1. **حوافز ومزايا نظام المناطق خلال مرحلة الإنجاز:** أحالت المادة 29 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار إلى المادة 27 من نفس القانون، وبالتالي فإن المزايا الممنوحة في إطار نظام المناطق خلال مرحلة الإنجاز هي نفسها المدرجة ضمن نظام القطاعات.[1]
2. **حوافز ومزايا نظام المناطق خلال مرحلة الاستغلال :** وضح من خلال نص المادة 29من قانون 22-18،[2] أن المشرع قد منح نفس المزايا سواء بالنسبة لنظام المناطق أو نظام القطاعات أثناء مرحلة الاستغلال غير أن الاختلاف الوحيد يتعلق بمدة الاستفادة من هذه المزايا خلال مرحلة الاستغلال، إذ وعلى خلاف ما اعتمده المشرع في نظام القطاعات من خلال حصره لمدة الاستفادة من هذه المزايا ما بين ثلاث إلى خمس سنوات، جاء في نظام المناطق ورفع هذه المدة لتتراوح ما بين خمس إلى عشر سنوات تسري ابتداءا من تاريخ الشروع في الاستثمار .[3]

ثالثا: نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل

إن قانون الاستثمار الجديد 22-18 قد عرف الاستثمارات المهيكلة بموجب المادة 30 منه[4] على أنها: " كل استثمار ذو قدرة عالية على خلق الثروة و إنشاء مناصب عمل والتي تساهم في جعل الإقليم ذو جاذبية أكثر كما تساهم أيضا في دفع النشاط الاقتصادي بهدف تحقيق التنمية المستدامة"، وأضافت المادة 16من المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المحدد لمعايير تأهيل الاستثمارات ذات الطابع المهيكل وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم،[5] معيارين أساسيين لكي تؤهل نظام الاستثمارات

[1] - فلاح خيرة ، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار رقم22-18،المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الأول، جامعة جيلالي ليابس ،سيدي بلعباس، الجزائر ،2024،ص07.

[2] - المادة 29 من القانون رقم22-18، يتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

[3] - فلاح خيرة ، المرجع السابق ، ص07.

[4] - المادة 30 من القانون رقم22-18، يتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

[5] - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-302 الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم ، المرجع السابق.

المهيكلة ألا وهما خلق مناصب عمل مباشرة تساوي أو تفوق 500 منصب، إضافة إلى اشتراط مبلغ استثمار يساوي أو يفوق 10 ملايير دينار جزائري.[1]

تتمتع المشاريع الاستثمارية في إطار نظام الاستثمارات المهيكلة من عدة مزايا تختلف باختلاف المرحلة التي يمر عليها المشروع بدء بمرحلة الإنجاز، وصولا إلى مرحلة الاستغلال.

1. **حوافز ومزايا نظام الاستثمارات المهيكلة خلال مرحلة الإنجاز** : زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، تستفيد الاستثمارات ذات الطابع المهيكل خلال مرحلة الإنجاز من نفس المزايا الممنوحة لنظام القطاعات وهو ما أشارت اليه المادة 31 من قانون الاستثمار رقم 22-18 ،[2] والتي أحالت على المادة 27 من نفس القانون.
2. **حوافز ومزايا نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل خلال مرحلة الاستغلال:** يتضح جليا من خلال المادة 31 من القانون رقم 22-18 أن المشرع قد منح لنظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل نفس المزايا الممنوحة لنظام المناطق خلال مرحلة الاستغلال.

ولقد خص المشرع هذا النوع من الاستثمارات خلال مرحلة الاستغلال بإمكانية استفادتها من مرافقة الدولة من خلال التكفل جزئيا أو كليا بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيدها، ويتم ذلك بموجب اتفاقية تعد بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة وتبرم الاتفاقية بعد موافقة الحكومة.

الفرع الثاني: إجراءات الاستفادة من الأنظمة التحفيزية وفق قانون الاستثمار رقم22-18

لقد نظم المشرع الإجراءات التي يتعين على المستثمر إتباعها بهدف الحصول على حوافز ومزايا الأنظمة التحفيزية، إذ يختلف الإجراء على حسب المرحلة التي يكون عليها المشروع الاستثماري، إذ يتعين على المستثمر في مرحلة الإنجاز تسجيل المشاريع الاستثمارية، ثم حصول المستثمر على هذه المزايا مقترن بإعداد محضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال.[3]

أولا: تسجيل المشاريع الاستثمارية

[1] - فلاح خيرة ، المرجع السابق ، ص08.

[2] - المادة 31 من القانون رقم 22-18، المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

[3] - فلاح خيرة ، مرجع سابق ، ص10.

يعد إجراء تسجيل الاستثمارات إجراء اختياري يلجأ إليه المستثمر في حالة إبداء رغبته في الاستفادة من مزايا وحوافز الأنظمة التحفيزية الثلاثة المدرجة من طرف المشرع في إطار قانون الاستثمار 22-18 لتسجيل المشاريع الاستثمارية، أو من خلال المنصة الرقمية للمستثمر.

ثانيا: إعداد محضر الدخول في الاستغلال

على خلاف إجراء التسجيل الذي يمنح للمستثمر الحق في الاستفادة مباشرة من مزايا وحوافز الأنظمة التحفيزية أثناء مرحلة الإنجاز، فإن الأمر يختلف بالنسبة لمرحلة الاستغلال، ،إذ اشترط المشرع تحرير محضر الدخول في الاستغلال والذي يعد بمثابة الإشهاد على دخوله فعلا في مرحلة الاستغلال تعده المصالح المختصة، مع العلم أن تسليم محضر الدخول في الاستغلال المتعلق بالأنشطة المقننة لا يتم إلا بناء على موافقة الإدارة المعنية.

يعتمد تقييم المشروع الاستثماري على عدة معايير من بينها خلق المستثمر المناصب العمل الدائمة في سبيل القضاء على البطالة وترشيد الحوافز الضريبية التي تمنح للمستثمر بهدف تحقيق الأهداف المرجوة منها، كي لا يقتصر هدف المشروع الاستثماري على تحقيق الربح فقط، دون المساهمة في تنمية وتطوير الاقتصاد الوطني وكذا تحسين الأوضاع المالية والاجتماعية ، ناهيك عن ضرورة اعتماد المشاريع الاستثمارية على التكنولوجيا وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة وغيرها من المعايير التي تناولها المرسوم التنفيذي رقم 22-302.[1]

[1] -لغنج أمباركة ، الأنظمة التحفيزية كآلية لتشجيع الاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تيسمسيلت المجلد 12 العدد 3 السنة 2023، ص262.

من خلال دراستنا للفصل السابق توصلنا الى أن المشرع الجزائري تعريف العقار السياحي وهو المركب من مصطلحين العقار والسياحي فالأول ما

هو ثابت بحيزه ومستقر فيه حسب ما عرفته المادة683 من الأمر75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري والثاني مشتق من السياحة والمقصود به الإقامة المرفقة ،غير أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيله والتي جاء بها القانون03/03 في مادته20 منه ، واكتفى أيضا بذكر مكونات العقار السياحي التي تتجلى في مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية ،بالإضافة إلى أن العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يمكن أن يكون من الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك العقارية التابعة للخواص ،ولأجل تنظيم سير العقار السياحي ،وضع المشرع الجزائري أجهزة متداخلة في تنظيم العقار السياحي 'تتمثل في هيئات مركزية ،وهيئات على المستوى المحلي ، وحدد المشرع طرق استغلال العقار السياحي متمثلة في إصدار الرخصة وأيضا الاستغلال عن طريق عقد الامتياز .

الفصل الثاني

استثمار العقار السياحي وسيلة لتحقيق التنمية المستدامة

الفصل الثاني : استثمار العقار السياحي وسيلة لتحقيق التنمية المستدامة

تحتل الاستثمارات السياحية دورًا محوريًا في الاستراتيجية التنموية للسياحة في الجزائر، حيث تُعتبر أداة فعالة لتحقيق الأهداف الاقتصادية المحددة لضبط هذه الاستراتيجية. كما أن بيئة الأعمال والمناخ الاستثماري بشكل عام يشكلان عاملين أساسيين في توجيه القرارات الاستثمارية السياحية، مما يستدعي ضرورة إعادة تقييم الاستراتيجية الاستثمارية في هذا القطاع، خاصة فيما يتعلق بالإطار التشريعي والتنظيمي، بهدف الانتقال به من حالة الركود إلى ديناميكية المنافسة.

ترتكز الاستثمارات السياحية أساسًا على تقديم الخدمات للسياح والمستثمرين، لاسيما في المجال السياحي، مما يستلزم وجود منافسة بين المستثمرين لتحسين جودة الخدمات المقدمة. غير أن تحقيق بيئة تنافسية حقيقية يتطلب من الدولة إيلاء اهتمام خاص بالمستثمرين الراغبين في الاستثمار السياحي، من خلال توفير مجموعة من التحفيزات ووضع أحكام قانونية داعمة لهذا القطاع، بما يسهم في تحفيز التنمية المستدامة وتطويرها. وعليه، سنتناول في هذا الفصل الضمانات القانونية للاستثمار السياحي لتعزيز التنمية المستدامة في التشريع الجزائري (المبحث الأول)، ثم نناقش واقع وآفاق التنمية السياحية المستدامة في القانون الجزائري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الضمانات القانونية لاستدامة في التنمية في مجال الاستثمار السياحي

تعد ضمانات الاستثمار في المجال السياحي عنصرًا أساسيًا لتهيئة بيئة استثمارية جاذبة، حيث تساهم في تعزيز المنافسة واستقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية على نطاق واسع، ولا يخفى على أحد الدور الحيوي للاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة، إلى جانب دوره في خلق الثروة وتوفير فرص العمل غير أن رأس المال الاستثماري يتسم بالحذر، مما يستوجب توفير ضمانات قانونية كافية لطمأنة المستثمرين وعليه، يهدف هذا المبحث إلى دراسة أبرز الضمانات القانونية التي يكفلها قانون الاستثمار، من خلال التطرق إلى الضمانات الدستورية (المطلب الأول)، وما نص عليه القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة (المطلب الثاني)، ثم استعراض أحكام القانون 03/03 الخاص بمناطق التوسع والمواقع السياحية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الضمانات الدستورية المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة

ترجع أسباب التعديل الدستوري الجديد لكون موضوع التنمية المستدامة اكتنفه الغموض في توحيد الجهود واستخدام الموارد المتاحة استخداما فعليا، ما خلق فجوة في تجسيدها على أرض الواقع بالإضافة إلى وجود نقائص حالت دون تحقيق تنمية فعلية أمام انعدام الاهتمام بالجانب البيئي نظرا للمشاكل البيئية الناتجة عن انبعاث غاز أكسيد الكربون وارتفاع مؤشراته وانخفاض نصيب الفرد من الموارد المائية.

فبعد أن كانت نظرة المؤسس الدستوري محتشمة لموضوع التنمية في فترة ما قبل 2016، تغيرت بل وأصبح تكريسها صريحا في دستور 2016، وجاء التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، وأصبغ عليها الطابع الواقعي، بحيث أن رؤية المشرع أصبحت واقعية بالنظر إلى المشاكل التي عرفتها البيئة في الحقبة الأخيرة، فكان تكريسا واضحا وصريحا وفعالا في دستور 2020، ويظهر لنا ذلك من خلال الديباجة وكذا متن الدستور، على أساس أن ديباجة ومتن الدستور يعبران عن إرادة واحدة هي إرادة السلطة المؤسسة وصادرة في وثيقة واحدة.

سنتناول في ما تم تكريسه في ديباجة التعديل الدستوري 2020 (الفرع الأول) و تكريس التنمية المستدامة في متن الدستور(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تكريس التنمية المستدامة في ديباجة التعديل الدستوري 2020

الديباجة جزأ لا يتجزأ من الدستور وتكتسي أهمية بالغة من الناحية القانونية، السياسية والاجتماعية، لاحتوائها على مبادئ أساسية وأهداف عامة يرتكز عليها النظام السياسي، ولها قيمة قانونية ودستورية معادلة لقيمة باقي مواد الدستور، بجعلها تعلو بسموها النصوص التشريعية وتجد امتدادها في صلب الدستور ،[1] وإيراد فقرات متعلقة بالتنمية المستدامة في ديباجة الدستور، فهذا يعني أن المؤسس الدستوري أولاها اهتماما بالغا.

فبعد أن نص المؤسس الدستوري في دستور 2016 على أن الشعب الجزائري يظل متمسكا بخياراته من أجل الحد من الفوارق الاجتماعية والقضاء على أوجه التفاوت الجهوي ويعمل على بناء اقتصاد منتج وتنافسي في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة والاقتصاد الوطني من أي شكل من أشكال التلاعب، جاء الدستور الجديد متمسكا بنفس الفكرة بل ولتدعيمها، قام بإضافة فقرة تأتي مباشرة بعدها للتأكيد على أهمية البيئة وضرورة النهوض بها والعمل على حمايتها لكونها تشكل انشغالا بالنسبة لهذا الشعب وذلك بنصه على ما يلي:

" ويظل منشغلا بتدهور البيئة والنتائج السلبية للتغير المناخي، وحريصا على ضمان حماية الوسط الطبيعي والاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية وكذا المحافظة عليها لصالح الأجيال القادمة.

واعترافا بالطاقة الهائلة التي يشكلها الشباب الجزائري، وبتطلعاته وإصراره على رفع التحديات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية للبلاد، أصبح من الضروري إشراكه في بناء ذلك، والمحافظة على مصالح الأجيال القادمة، وضمان تربية نوعية تتولاها كل من الأسرة والمدرسة".

من خلال استقراء هاتين الفقرتين، يتضح تكريس المؤسس الدستوري لموضوع التنمية المستدامة وحماية البيئة وضرورة الحفاظ عليها نظرا للمشاكل البيئية العالمية التي تسببت فيها الأنشطة الصناعية المكثفة بصفة عامة والدول المتقدمة تكنولوجيا بصفة خاصة وتتمثل في :[2] ارتفاع درجة حرارة الأرض

[1] - مياسة بلطرش ، ديباجة الدستور في القانون الدستوري المقارن ووفقا للتعديل الدستوري لعام 2016 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 55، ع 3، ص1.

[2] – زواني نادية ، التنمية المستدامة على ضوء التعديل الدستوري الجديد ، مجلة المجلس الدستوري العدد 16 ، 2020 ، ص53.

وارتفاع نسبة الغازات السامة والمسببة للاحتباس الحراري، ونتيجة لهذا التلوث ظهرت كوارث طبيعية كثقب الأوزون، وهشاشة الغلاف الجوي، وتلوث الهواء والماء والتربة.

الفرع الثاني : تكريس التنمية المستدامة في متن الدستور

تم النص على موضوع التنمية المستدامة في الفصل الثالث المتعلق بالدولة، وإيراد موضوع التنمية ضمن المحور المتعلق بالدولة، فهذا يعكس المكانة الهامة والجوهرية التي منحها المؤسس الدستوري لها لكونها تعد مقوما من مقومات الدولة، من خلال المادة 21 في التعديل الجديد لسنة 2020 التي تنص على ما يلي:[1]

تسهر الدولة على:

1. ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص وتحقيق رفاهيتهم،
2. ضمان توعية متواصلة بالمخاطر البيئية.
3. الاستعمال العقلاني للمياه والطاقات الأحفورية والموارد الطبيعية الأخرى، حماية البيئة بأبعادها البرية والبحرية والجوية، وتتخذ كل التدابير الملائمة لقمع الملوثين.

باستقرائنا لهذه المادة التي اشتملت على أربعة فقرات، تتضح رؤية المؤسس الدستوري في ضمان حماية فعالة للتنمية المستدامة والبيئة والتي تم ربطها مباشرة بحماية صحة وسلامة الأشخاص وتحقيق أمنهم ورفاهيتهم، على أساس أن التنمية المستدامة ترتكز على العلاقة بين نشاطات الأفراد والبيئة وتتعامل مع النظم الطبيعية ومحتواها على أنها أساس الحياة الإنسانية ،[2] كما أن العلاقة بين التنمية المستدامة والبيئة علاقة وطيدة، وفي هذا الصدد تمثل حماية البيئة الهدف الأول في برامج التنمية المستدامة ويرجع ذلك إلى أنها المصدر الأساسي لجميع الموارد التي تتطلبها برامج التنمية المستدامة، والإخلال

[1] – المادة 20 من التعديل الدستوري 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المنشور في 30 ديسمبر 2020.

[2] – فوزية برسولي، لخضر سي محمد ، جهود الجزائر في تحقيق التنمية المستدامة مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، المجلد ،1، ع1، جوان 2018، ص 5.

بالتوازن البيئي يؤدي إلى تدمير النظم البيئية ،ولهذا فإن حماية البيئة تتطلب وضع ضوابط خاصة لبرامج التنمية المستدامة .[1]

كما دعى المؤسس الدستوري في المادة 21 فقرة 03 إلى ضرورة الترشيد والاستعمال العقلاني للمياه والطاقات الأحفورية، بحيث أن احتراق الوقود الأحفوري يعد من العوامل الرئيسية لتلوث الهواء والتسبب في الاحتباس الحراري الناتج بدوره عن غازات تغلف المجال الجوي وتمنع الانعكاس الحراري الصادر من الأرض من انتقاله إلى خارج الكوكب مما يسبب ارتفاعا في درجة حرارة الأرض ويزيد من التصحر والجفاف، كما أن الاستخدام المكثف للطاقة التقليدية والتي تعتمد على "الوقود الأحفوري" تسبب أضرارا بالغة الخطورة على الإنسان والبيئة وجميع الكائنات الحية.[2]

كما نصت المادة 64 من هذا التعديل على أن "للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة يحدد القانون واجبات الأشخاص الطبيعيين و المعنويين لحماية البيئة ."[3]

و هو مضمون يتشابه تقريبا مع المادة 68 من تعديل 2016، ماعدا أن المادة 64 الحالية أضافت أن حق المواطن في بيئة سليمة يكون في إطار "التنمية المستدامة" .

كما أنها لم تشر إلى واجب الدولة في الحفاظ على البيئة، ذلك لأن المادة21 من تعديل (2020المذكورة أعلاه) نصت على واجبات الدولة في هذا الإطار.

كما نص المؤسس الدستوري على أنواع الأملاك العقارية في المواد 20-21-22 والتي من بينها بلا شك العقار السياحي الذي يعتبر مجال جيد للاستثمار.

المطلب الثاني : القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة

صدر هذا القانون بتاريخ 17 فيفري 2003 والذي يحدد شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية وكذا التدابير وأدوات تنفيذها، حيث يهدف إلى إحداث محيط ملائم محفز وقد نصت المادة 07 من هذا القانون على أن الدولة تتكفل بالأعباء المترتبة عن أعداد الدراسات وأشغال التهيئة القاعدية

[1] – نواز عبد الرحمان الهيتي ، حسن إبراهيم المهني ، التنمية المستدامة في دولة قطر ، اللجنة الدائمة للسكان ، الدوحة ، 2008 ، ص13.

[2] – زاوني نادية ، المرجع السابق ، ص55.

[3] – المادة 64 من التعديل الدستوري 2020 ، مرجع سابق.

وانجازها داخل مناطق توسع سياحي وهذا من اجل توفير كل الشروط الضرورية لترقية الاستثمار السياحي وقدر ركز هذا القانون على النشاط السياحي (الفرع الأول) و التنمية السياحية(الفرع الثاني) ، التهيئة السياحية (الفرع الثالث).

الفرع الأول : النشاط السياحي

يعتبر الاستثمار في المجال السياحي فرصة كبيرة للربح لما تزخر به الجزائر من ثروات سياحية هامة : ثروات طبيعية، تنوع التضاريس (سواحل، جبال، صحراء)، تنوع المناخ، تراث ثقافي متنوع ومختلف حسب اختلاف المناطق، ثروات تاريخية وحضارية متنوعة، بالإضافة إلى موقعها الجغرافي... ، والنشاط السياحي كمحل للمشروع الاستثماري يعد نشاطا خدماتي بالدرجة الأولى، ويقصد به حسب المادة 03 من القانون 03 – 01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة « كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمله »،[1] والذي يعد عملا تجاريا تطبيقا لأحكام القانون التجاري، ومن نشاطات المنشآت المصنفة التي اهتم بها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ورغم ذلك لها تأثير مهم على غيرها من المجالات الاقتصادية.

كما كثر استعمال مصطلح التنمية السياحية على لسان المسؤولين عن السياحة والفندقة في السنوات الأخيرة ، وكان من الأهمية بمكان أن نتعرف على ماهية التنمية السياحية ودلالة هذا المصطلح ، وهو يشير إلى قضية فنية وموضوع علمي دقيق ، وهو محل اهتمام في صناعة السياحة على مستوى كل دول العالم السياحية.[2]

الفرع الثاني: التنمية السياحية

وعليه فالتنمية السياحية مفهوم واسع إلى درجة أنها تشمل برامج مختلفة بعضها متصل بالآخر ومتداخل ومتفاعل يؤدي إلى استمرار التقدم والنمو لصناعة السياحة والفندقة التي هي جزء من التنمية

[1] - المادة 03 من القانون03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، المرجع السابق.

[2] - معمري أمينة ، المرجع السابق، ص35.

الاقتصادية للدول ،[1] وتشمل التنمية السياحية جميع الجوانب المتعلقة بالأنماط المكانية للعرض والطلب السياحيين، التوزيع الجغرافي للمنتجات السياحية ، التدفق والحركة السياحة، تأثيرات السياحة المختلفة.

كما أنها عبارة عن الارتقاء والتوسع بالخدمات السياحية و احتياجاتها ، وتتطلب التنمية السياحية تدخل التخطيط السياحي باعتباره أسلوبا علميا يستهدف تحقيق أكبر معدل ممكن من النمو السياحي بأقل تكلفة ممكنة وفي أقرب وقت مستطاع.

وهناك عدة عوامل مؤثرة في إحداث التنمية السياحية التي تسعى الأمم والشعوب بمختلف مستوياتها إلى تحقيقها ، ويمكن حصرها في العوامل التالية:[2]

1. **العامل الأول** : تعد السياحة نشاطا اقتصاديا ، بمعنى أن الدخل السياحي يتزايد في الأقاليم أو الدول السياحية التي تستطيع توفير كافة أو معظم خدمات ومتطلبات السياحة.
2. **العامل الثاني** : تتأثر السياحة بعامل الأسعار سيما أسعار السفر والخدمات السياحة ومستوى الدخل المادي للأفراد بصورة كبير.
3. **العامل الثالث** : خاصية التغير الكبير للطلب السياحي ، والذي يتأثر بعوامل خارجية لا يمكن التنبؤ بطبيعتها وبحجمها.
4. **العامل الرابع** :عدم قابلية المنتج السياحي للتخزين كما في العديد من الصناعات ، سيما وأن السياحة تتصف بالموسمية في معظم الأوقات.

الفرع الثالث: التهيئة السياحية

التهيئة السياحية هي" التقنية أو الفن الذي يهدف إلى التوزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل.

[1] – فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية و الفندقية، الدار الجامعية للنشر، مصر ،1999، ص85.

[2] - صلاح الدين عبد الوهاب، التنمية السياحية، مطبعة الزهران، القاهرة،1991،ص112.

وتعرف أيضا : مجموعة أشغال إنجاز المنجزات القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها.[1]

كما أن الإمكانيات الطبيعية، البشرية والتاريخية التي تزخر بها المناطق جاذبة للزوار لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته كالفنادق، المطاعم، مراكز التسلية، المواصلات وكذا الشبكات القاعدية المختلفة بإشراك القطاع الخاص في عملية التنمية السياحية، و بالمقابل يتوجب على الدولة توجيه العمليات المنجزة على مستوى هذه المناطق، اعتمادا على توجيهات مخططات التهيئة لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية.

فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية و التقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، إضافة إلى تطوير صيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الاستراتيجية.[2]

المطلب الثالث : القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية

يقوم القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية[3] على تحديد مبادئ وقواعد تهيئة وترقية وتسيير مناطق توسيع والمواقع السياحية، ويهدف الى الاستخدام الامثل للموارد السياحية وغيرها من الأهداف (الفرع الأول)، كما سنتطرق الى المرسوم رقم 06-325 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أهداف القانون 03-03 المتعلق بنظام التوسع السياحي

لهذا القانون عدة أهداف تسعى كلها الى حماية وتهيئة وترقية وتسيير مناطق التوسع السياحي

أولا: المبادئ التنظيمية للاستثمار السياحي

[1] – المادة 03 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، المرجع السابق.

[2] - معمري أمينة ، المرجع السابق، ص38.

[3] – القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

1. ادراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذلك منشئات تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.
2. حماية المقومات الطبيعية السياحية المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.
3. إنشاء عمران مهيئ ومنتجم مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طبيعة المتميز.[1]
4. فقصد تشجيع وحماية مناطق التوسع والمواقع السياحية جهزت الدولة استراتيجيات وبرامج من شأنها احداث اثر ايجابي على اقتصاد الوطني ككل، وتكون بذلك مطابقة للتشريعات الخاصة بحماية البيئة والساحل والتراث كما يمنع كل استعمال او استغلال لمناطق التوسع والمناطق السياحية التي يقضي الى تشويه طابعها سياحي ويمكن ان تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها الى الملك العمومي البحري، وحسب المادة 10 من القانون 03/03 تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق سياحية محمية، وبهذه الصفة تخضع الى اجراءات الحماية الخاصة متمثلة في:[2]
5. استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير .
6. الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية.
7. اشراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية. منع ممارسة كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي.

ثانيا: آليات دعم مبادئ الاستثمار السياحي

[1] – أنظر المادة 01 من القانون 03–03 المتعلق بنظام التوسع والمواقع السياحية.

[2] – أنظر المادة 10 من القانون 03/03 المتعلق بنظام التوسع والمواقع السياحية.

وتتم تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية بناء على مواصفات مخطط التهيئة السياحية التي تقوم بإعداده الإدارة المكلفة بالسياحة، وتتم المصادقة عليه عن طريق التنظيم حيث تكون بمثابة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء.

1. حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.
2. إنجازات الاستثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها احداث التنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.
3. هذا ويهدف مخطط التهيئة السياحية الى[1]:
4. تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.
5. تحديد المناطق التي يجب حمايتها.
6. تحديد برامج النشاطات المزعم إنجازها.

الفرع الثاني: المرسوم رقم 06-325 المتعلق بتحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها.[2]

لهذا الفرع عدة ضوابط تشريعية وتنظيمية لتكريس الاستثمار السياحي الفندقي نذكر منها ما يلي:

أولا: الضوابط التشريعية لتكريس الاستثمار السياحي الفندقي

هذا القانون يهدف الى تحديث قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، وقد نصت المواد من 04 الى 09 على جملة من الاجراءات وجب التقيد بها عند بناء المؤسسات الفندقية وهي:[3]

1. لا يمكن إحداث اي تحويلات على العناصر الأساسية لهندسة البناية.

ثانيا : الضوابط التنظيمية لتكريس الاستثمار السياحي الفندقي

[1] – أنظر المادة 18 من القانون 03/03 المتعلق بنظام التوسع والمواقع السياحية

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18/09/ 2006، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، جريدة رسمية عدد 58، المؤرخة في 20/09/ 2006.

[3] – أنظر المواد من 04 الى 09، لمرسوم التنفيذي رقم 06-325 ، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها .

1. يتم ترميم البنايات المصنفة كمعالم تاريخية طبقا لتقنيات وقواعد الترميم المعمول بها في هذا المجال.
2. عند القيام بعمليات التجديد للمؤسسة الفندقية وجب الالتزام بتحسين الخدمات داخلها.
3. في حالة إعادة الاعتبار للمؤسسة الفندقية وجب الالتزام بعدم تسبب الاشتغال في حذف عناصر ، لهياكل على حساب استقرار البناية.
4. يجب احترام مخططات التزيين والنقوش والعناصر الأصلية عند ترميم بناية او بنايات موضوع توسيع مؤسسة فندقية متواجدة.

الفرع الثالث : قانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي

عرف العقار الاقتصادي على انه:" كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار" وهذا حسب المادة 04من القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.[1]

هذا ويجب أن يكون تابعا للدولة وغير مخصص و ليس في طور التخصيص، و أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للسكان، كما هو محدد في أدوات التهيئة و البناء، باستثناء المشاريع التنموية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

إن الهدف من هذا القانون تبيان شروط وكيفيات إبرام عقود الامتياز من أجل الحصول العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة ذات الوجهة الاستثمارية.

[1] - قانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ج ر ، العدد73،الصادر في 16 نوفمبر 2023.

بحيث يكون نطاق تطبيقه على أنواع الأراضي التي تناولتها المادة الثانية منه والتي تكون موضوع عقد الامتياز والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية والمتمثلة في الأراضي الواقعة في مناطق صناعية ومناطق النشاط أو تلك التي تقع داخل المدن الجديدة أو المناطق السياحية أو التابعة للحضائر التكنولوجية بالإضافة إلى الأراضي المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وذات الطابع التجاري بصفة عامة.[1]

ويشرف على تهيئة العقار الاقتصادي التابع للدولة وكالات عمومية تنشئها الدولة في مختلف المجالات سواء في مجال العقار الصناعي أو السياحي والحضري ويناط لهذه الوكالات متابعة وتسيير الوفرة العقارية الموجهة للمستثمرين الراغبين في الاستفادة،[2] أما عن كيفيات منح الامتياز على العقار الاقتصادي فقد نص المشرع ضمن أحكام هذا القانون على إجراءات جديدة تبدأ من قيام المستثمر طالب الاستفادة من أحكام هذا القانون بالتسجيل الكترونيا على البوابة الالكترونية التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، وهي الطريقة الوحيدة للتسجيل والمتاحة للمستثمرين.

المبحث الثاني : التنمية المستدامة السياحية واقع وآفاق

تُعتبر التنمية السياحية المستدامة أحد المحاور الأساسية لتحقيق توازن بين النمو الاقتصادي، والحفاظ على البيئة، وتعزيز العدالة الاجتماعية ، وفي الجزائر تعد السياحة قطاعًا واعدًا لما تزخر به البلاد من مقومات طبيعية، تاريخية، وثقافية غنية ومتنوعة، قادرة على جعلها وجهة سياحية مميزة على المستويين الإقليمي والدولي.

[1] - المادة 02 من القانون 23-17 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع السابق.

[2] - المادة 07 من القانون 23-17 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، المرجع نفسه.

غير أن هذا القطاع لا يزال يواجه العديد من التحديات التي تعيق تحقيق تنمية سياحية مستدامة، على غرار ضعف البنية التحتية، العراقيل الإدارية، ونقص الاستثمارات، رغم الجهود المبذولة على المستويين التشريعي والتنظيمي لتحفيز الاستثمارات السياحية وتعزيز تنافسية القطاع.

وفي هذا السياق، أصبح من الضروري تبني سياسات واستراتيجيات فعالة تستند إلى مفهوم الاستدامة، من خلال تحقيق التوازن بين استغلال الموارد السياحية والحفاظ عليها للأجيال القادمة، وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، إضافة إلى تطوير أطر قانونية وتنظيمية تشجع الاستثمار المسؤول والمستدام.

وعليه، سنتناول في هذا المبحث واقع التنمية السياحية المستدامة في الجزائر(المطلب الأول)، مع تسليط الضوء على الآفاق المستقبلية الكفيلة بجعل السياحة رافدًا أساسيًا للاقتصاد الوطني في إطار رؤية تنموية شاملة ومستدامة(المطلب الثاني).

المطلب الأول: واقع التنمية السياحية المستدامة

عرف قطاع السياحة في الجزائر ازدهارًا ملحوظًا خلال السبعينات والثمانينات، مستفيدًا من الإمكانات الطبيعية والسياحية التي تزخر بها البلاد، رغم قلة الاهتمام بهذا المجال آنذاك. إلا أن الأزمة الأمنية التي شهدتها الجزائر في التسعينات أدت إلى ركود حاد في القطاع السياحي، وهو وضع لم يتم تجاوزه بالكامل حتى اليوم، رغم التحسن الكبير في الظروف الأمنية.

و عليه سنركز في هذا المطلب على إبراز المؤهلات السياحية للجزائر و التحديات التي تواجهها التنمية السياحية (الفرع الأول)، ثم نسلط الضوء على تحديات التنمية السياحية في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المؤهلات السياحية للجزائر

تعتبر الجزائر من الدول المغاربية التي تتوفر على إمكانيات سياحية متميزة، موزعة على مساحتها المقدرة ب 2381741كلم^2،لاسيما الموارد المتمثلة في البيئة الطبيعية و التراث الثقافي، و التي تسمح لها بتطوير عدة أنواع من السياحة.

و عليه الى كل من المقومات الطبيعية (أولا) المقومات الثقافية (ثانيا).

أولا: المقومات الطبيعية

تتمثل المقومات الطبيعية في كل من الشريط الساحلي و التضاريس و الصحراء و المناخ.

1- الشريط الساحلي : يتميز الشريط الساحلي الجزائري بطوله الذي يبلغ حوالي 1200كلم، و يتنوع بين سواحل رملية و صخرية، كما توجد بالقرب من هذه السواحل عدة مدن ذات أهمية كبيرة في السياحة الساحلية من بينها جيجل، تيبازة، سكيكدة، الجزائر العاصمة، بجاية، وهران و عنابة، بالإضافة إلى عدة أماكن يمكن تخصيصها للتخييم.[1]

2- التضاريس : يتربع شمال الجزائر على سلاسل جبلية تمتد من الشرق إلى الغرب منها سلسلة الأطلس التلي التي تتواجد بها جبال الأوراس و القبائل التي تضم قمما خلابة يزداد جمالها في فصل الشتاء حيث أن هذه المرتفعات تشكل فرصة كبيرة لسياحة الاكتشاف و الراحة ، و لقد أقيمت عدة محطات سياحية على هذه المرتفعات منها محطة الشريعة بالبليدة و التي تمنح فرصة ممارسة رياضة التزحلق على الثلج ، بالإضافة إلى جبال القبائل و التي تشكل حدائق طبيعية أين أقيمت بها محطة تيكجدة السياحية و التي تمنح كذلك لزائريها فرصة ممارسة الرياضات الشتوية و إمكانية التمتع بجولات للصيد البري.[2]

3- الصحراء : تتميز المناطق الصحراوية بطبيعتها الجغرافية المتميزة التي تغطي معظم جنوب الجزائر، و التي تتجلى في الرمال التي تغطي مساحات شاسعة، و نباتاتها، و مناخها، و واحات النخيل الباهرة، و التضاريس الخلابة و أسرارها التي لم تكتشف بعد، و من بين أشهر مناطقها نجد غرداية، الوادي، بسكرة، ورقلة ، بشار، إضافة إلى الهقار بولاية تمنراست و الطاسيلي بولاية إيليزي.[3]

---

[1] – بركان أمينة ، المرجع السابق ، ص237.

[2] - حياة بن سماعين ، زايدي حسيبة ، أقطاب السياحة الصحراوية الامتياز و دورها في تحول الجزائر إلى بلد سياحي في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية – دراسة واقع السياحة و الاستثمار السياحي بولاية بسكرة. الملتقى الدولي الثاني : حول دور السياحة الصحراوية في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، قسم العلوم التجارية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ، يومي 11 و 12 مارس2012،ص4.

[3] - بركان أمينة ، المرجع السابق ، ص238.

4- المناخ : يتميز المناخ في الجزائر بتنوعه بين المناخ المتوسطي ، و المناخ القاري أو الشبه الجاف ، و المناخ الصحراوي الجاف ، كما تقسم السنة إلى أربعة فصول، الربيع، الصيف، الخريف و الشتاء. و هذا التنوع في المناخ يشكل أحد العناصر المهمة لجذب السياح، و في تطوير أنواع متعددة من السياحة في جميع الفصول.

ثانيا : المقومات الثقافية

تتميز الجزائر بالإضافة إلى الإمكانيات الطبيعية بتراث ثقافي عريق، سواء تعلق الأمر بالتراث الثقافي المادي أو التراث الثقافي غير المادي.

1- التراث الثقافي المادي : تتميز الجزائر، لاسيما في منطقة السواحل و السهول الشمالية و هضاب الأطلس الشمالي و الأطلس الصحراوي، بعدد كبير من المعالم التاريخية تشهد على وجود حضارات قديمة كالحضارة الرومانية و أحداث تاريخية هامة في تاريخ البشرية، إلى جانب الرسوم و النقوش الصخرية، و الفن الزخرفي، و الخط العربي، و المباني و المجمعات التعلمية الفخمة ذات الطابع الديني و العسكري ، و هياكل عصر ما قبل التاريخ و المعالم الجنائزية و المدافن، و المغارات، و الكهوف، و النصب التذكارية.[1]

كما تعرف الجزائر أيضا بمواقعها الأثرية في شكل مساحات مبنية أو غير مبنية تشهد بأعمال الإنسان و بتفاعله مع الطبيعة، و لها قيمة من الوجهة التاريخية و الأثرية و الدينية و الفنية، و كذلك من الوجهة العلمية و الإثنولوجية و الأنتروبولوجية، و المقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية و الحظائر الثقافية.[2]

2- التراث الثقافي غير المادي: تتميز الجزائر بتنوع تراثها الثقافي غير المادي، الذي يتخذ عدة أشكال لتكون في مجموعها هويتها الثقافية، و يتعلق الأمر بعدة ميادين كالموسيقي، الأغاني التقليدية و الشعبية، الأناشيد، الألحان، المسرح، فن الرقص و الإيقاعات الحركية، الاحتفالات الدينية، فنون الطبخ،

[1] - المادة 17 من القانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو1998،يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر. عدد 44 صادر في 17 يونيو1998.

[2] - المادة 28 من القانون رقم 98-04 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع نفسه.

التعابير الأدبية الشفوية، القصص التاريخية، الحكايات، الحكم، الأساطير، الألغاز، الأمثال، الأقوال المأثورة و المواعظ، و الألعاب التقليدية.[1]

الفرع الثاني: تحديات التنمية السياحية في الجزائر

تواجه التنمية السياحية في الجزائر مجموعة من التحديات التي جعلت منها وجهة سياحية ضعيفة مقارنة بالدول المجاورة نذكر منها :

1- ضعف الوعي السياحي: يشكل ضعف الوعي السياحي لدى الأطراف المتدخلة في السياحة أحد أهم التحديات التي تواجه تنمية السياحة الداخلية بالجزائر، إذ لا يزال الوعي بأهمية السياحة دون مستوى الطموحات.[2]

2- شدة المنافسة الخارجية: من أبرز التحديات التي تواجه السياحة الداخلية في الجزائر المنافسة القوية على المستويين الإقليمي و الدولي، فعلى سبيل المثال تتمتع الدول المجاورة، لاسيما تونس و الغرب، بموارد و إمكانيات سياحية جاذبة جعلت منها وجهات سياحية متميزة، مما يتطلب الاستمرار في تطوير السياحة الداخلية.

3- قلة المنشآت السياحية و انخفاض مستوى أدائها: عانى قطاع السياحة في الجزائر من قلة الاستثمارات في الهياكل السياحية الضرورية لاستقبال السياح في كثير من المناطق السياحية، مما أدى إلى قلة السلع و الخدمات السياحية كخدمات الإيواء، و لعل السبب في ذلك يعود إلى غياب سياسة واضحة و تخطيط سياحي على المستوى المحلي.[3]

4- **قلة الموارد البشرية المتخصصة و نقص الخبرة الفنية :** يشكل نقص المعرفة الفنية و قلة المتخصصين في مختلف مجالات القطاع السياحي، لاسيما فيما يخص تسيير المؤسسات السياحية و الفندقية، أحد أبرز التحديات التي تعرقل تطوير السياحة الجزائرية.

المطلب الثاني : آفاق التنمية السياحية المستدامة

[1] - المادة 68 من القانون رقم 98-04 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع نفسه.

[2] - عيساني عامر، الأهمية الاقتصادية لتنمية السياحة المستدامة، حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة لخضر باتنة، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير،2010،ص124.

[3] - عيساني عامر، المرجع السابق ، ص125.

تتطلب التنمية السياحية في الجزائر إعادة النظر في جميع التحديات التي تواجهها، و تقييم مختلف الجوانب المتعلقة بها في إطار تخطيط سياحي استراتيجي لإيجاد الحلول المناسبة لها. و على العموم فإن من أهم المتطلبات الضرورية التي ينبغي توفيرها لمعالجة الوضع المتأزم للتنمية السياحية في الجزائر نجد ضرورة تبني بعض المعايير نتيجة تطوير نشاط وحركة السياحة الداخلية والخارجية على حد سواء وذلك قصد تثمين الخدمات والترقية السياحي.

حيث سنتعرض الى تثمين الخدمات السياحية (الفرع الأول)، الترقية و الإعلام السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تثمين الخدمات السياحية

قصد إزالة العقبات التي تعيق التنمية والترويج للبيئة السياحية من جهة و وضع أدوات تنفيذ قادرة على ضمان أحسن تأطير وتنظيم للقطاع من جهة أخرى، عملت السلطات العمومية على تطوير التكوين المتخصص والملائم لمهن السياحة والأنشطة السياحية والسهر على توسيع مجال الترقية الإعلام السياحيين ،[1] وهذا ما جاءت به المادة 21 من القانون رقم03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

أولا: مفهوم الخدمات السياحية

في ظل التغيرات التي حصلت في المجتمعات المعاصرة وعلى جميع الأصعدة أصبح من الضرورة بمكان تطوير و رفع مستو تقديم الخدمات السياحية، وقبل الخوض في سبل تطويرها يجدر بنا معرفة المعالم الأساسية للخدمات السياحية.

1- **تعريف الخدمة السياحية:** تعرف الخدمة السياحية :" مجموعة من الأعمال و النشاطات التي توفر للسيّاح الراحة و التسهيلات عند شراء واستهلاك الخدمات و البضائع السياحية خلال وقت سفرهم أو إقامتهم في المرافق السياحية بعبدا عن مكان سكنهم ".[2]

[1] - عبد القادر لحسين، "استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر على ضوء ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025-الآليات والبرامج"-، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد02،كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، الجزائر،2012،ص178.

[2] - محمد فريد الصحن، التسويق- المفاهيم و الاستراتيجيات- ، الدار الجامعية للنشر، القاهرة،1998،ص250.

كما تعرف أيضا بكونها :" منتج غير ملموس يقدم فوائد و منافع مباشرة للزبون كنتيجة لتطبيق و استخدام جهد أو طاقة بشرية أو آلية و فنية على أشخاص أو أشياء معينة، و لا يمكن حيازة الخدمة السياحية و تملكها أو استهلاكها ماديا ".[1]

ومن خلال ما تقدم من التعاريف نجد أن الخدمة السياحية عبارة عن عملية أداء وحتى تستطيع المؤسسة الخدمية السياحية تحقيق مسعاها يترتب عليها تحمل مسؤولية تلبية حاجيات المستفيدين لتصل بذلك إلى مستوى الرضا المطلوب.

2- خصائص الخدمة السياحية: يعتبر قطاع الخدمات السياحية من أبرز القطاعات الخدمية باعتباره محورا أساسيا للدخل الوطني في اقتصاديات الدول الحديثة كما أنها تعتبر منظومة متكاملة من الأنشطة التي لها علاقة بالجانب الاقتصادي، الاجتماعي، الثقافي والحضاري للمجتمع.

وهي بذلك لها عدة خصائص منها:

1. الخدمة السياحية ذات نشاط موسمي.
2. مرونة سعر ودخل الخدمات السياحية.
3. عدم إمكانية نقل الخدمة السياحية.
4. عدم إمكانية امتلاك الخدمة السياحية.
5. الخدمات السياحية غير متجانسة.[2]

2- أنواع الخدمات السياحية: هناك نوعان للخدمات السياحية وهما:

1. **الخدمة الأساسية (الجوهرية):** وتتمثل في الفنادق وأماكن الإقامة الأخرى كالقرى السياحية وبيوت الشباب.

[1] - علي فلاح الزعبي، التسويق السياحي والفندقي، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن،2013،ص91.

[2] - الهام يحياوي، ليلى بوحديد،" تقييم جودة الخدمات السياحية بالوكالات السياحية ومستوى رضا الزبائن عنها- دراسة حالة-"، مجلة المعيار، المجلد09،العدد02،كلية الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، الجزائر،2018،ص390.

2. **الخدمة التكميلية (الداعمة):** وتشمل خدمات المواصلات، الاتصالات، وكالات السياحة والأسفار، فضاء بيع الهدايا السياحية، الدليل السياحي، التحف التذكارية، المطاعم، مكتب الإعلام السياحي و دور السينما والمسارح.[1]

ثانيا: آليات دعم الخدمات السياحية

عمل المشرع الجزائري على دعم مختلف الاستثمارات السياحية لضمان تنمية سياحية مستدامة من خلال مجموعة من الجوانب والمتمثلة في ما يلي:

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

1. الإدماج المُكثف لحِرف السياحة ضمن المنظومة الوطنية للتكوين المهني؛
2. إنشاء مؤسسات تكوينية جديدة في مختلف الشعب السياحية؛
3. إنشاء مؤسسات تكوين في السياحة من طرف الخواص؛
4. استحداث بكالوريا مهنية في السياحة؛
5. فتح شعب في الاقتصاد السياحي على مستوى التعليم العالي .[2]
6. وما يمكن استنتاجه مما سبق أن جوانب هذا الدعم تمثلت في ما يلي:

1- دعم التدريب والتكوين:

7. حيث أن تدريب الموارد البشرية يعد عنصرا محوريا في عملية التنمية السياحية، ويتم ذلك من خلال:
8. إعادة النظر في البرامج التكوينية بغرض تكييفها مع تطور الاحتياجات والتقنيات الحديثة لتسيير النشاط والخدمة السياحية باقتناء دعامات بيداغوجية عصرية وإعادة تأهيل سلك الأساتذة.
9. تأسيس شهادة بكالوريا تقنية في السياحة قصد ضمان توفير مهنيين متخصصين ومسيرين في الميدان السياحي.

[1] – نزيه الدباس، إدارة القرى السياحية، دار الحامد للنشر والتوزيع، ط02،الأردن،2007،ص12.

[2] - المادة 22 من القانون رقم 03-01،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق.

2- دعم النوعية:

نظرا لكون أن تدهور نوعية الخدمات السياحية المقدمة يشكل اليوم أحد أهم نقاط ضعف القطاع السياحي في الجزائر وجب الاهتمام به ومنحه عناية خاصة من طرف السلطات العمومية، ثم إن أهم الأعمال المقترحة لتحسين هذا الجانب تتمحور في:

1. مواصلة عملية تنظيم ومراقبة النشاطات والمهن في قطاع السياحة.
2. اللجوء إلى نظام منح شهادات النوعية المعمول بها في الميدان السياحي المستدام.
3. فتح مكاتب صرف دائمة على مستوى المطا ارت، الموانئ والفنادق طيلة أيام الأسبوع.
4. فتح خطوط جوية مباشرة باتجاه الأقطاب والمدن السياحية خاصة تلك المتواجدة في الجنوب ،[1]

وهذا ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة: " يجب أن تستجيب الخدمات والأنشطة السياحية لمقاييس النوعية والتصنيف والاستغلال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ".[2]

وفي هذا الإطار يجب أن تعمل الإدارة المكلفة بالسياحة بالتنسيق مع الهيئات المعنية على إعادة الاعتبار لوظيفة رقابة الأنشطة السياحية وشروط ممارستها.

الفرع الثاني : الترقية والإعلام السياحي

تختص عملية الترقية السياحية بجلب السياح والاستثمارات السياحية وذلك من خلال برمجة العملية السياحية بالاعتماد على الإعلام السياحي، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الترقية السياحية (أولا) ، الإعلام السياحي (ثانيا).

أولا: الترقية السياحية

لقد تفطن المشرع الجزائري لأهمية ترقية القطاع السياحي للنهوض به خاصة في ظل الأوضاع الراهنة وذلك بغرض تحقيق تنمية سياحية مستدامة.

[1] - عبد القادر لحسين، مرجع سابق، ص178.

[2] - المادة 23 من القانون رقم 03-01،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق.

1-تعريف الترقية السياحية: نقصد بالترقية السياحية أنها :"مجموعة من الاجراءات الهادفة لجلب متعاملينُ جدد أو حماية الزبائن المعتادين وجعلهم أكثر وفاءً للمؤسسة".[1]

أما المشرع الجزائري تناولها بدوره في نص المادة 24 من القانون رقم 03-01 معرفا إياها بأنها 2:"كل عمل إعلامي واتصاليُ موجه لتثمين القدرات السياحية قصد استغلالها التجاري، كما اعتبرها أنها الأداة المميّزة لتثمين التراث والقدرات والمؤهلات السياحية."

وحتى تكون هناك ترقية بمعنى الكلمة يجب أن تراعى مجموعة من الشروط تتمثل في:

1. يقوم المختصون في الميدان بإعدادها وتكون تتميز بالواقعية.
2. ضرورة إتقان التخطيط وتوفير الإمكانيات اللازمة لتنفيذها.

2- أساليب دعم الترقية السياحية: إن وظيفة الترقية السياحية تعتبر وظيفة استراتيجية وجب تسخير لها مجهودات كبيرة وعلى جميع المستويات الإنتاجية السياحية، كما يجب أن تتدعم وتتواصل من خلال المبادرة بالأعمال التالية :

1. إعادة تنظيم وتقوية أداء الترويج السياحي : من خلال تدعيم الديوان الوطني للسياحة بما يسمح له القيام بصفة فعالة بالمهام الموكلة له.[2]
2. إعداد مخططات متعددة السنوات للاتصال المؤسساتي: إذ أن مخططات الاتصال التي ينبغي أن تكون في المستقبل قوية ترمي إلى سد العجز في مجال الترويج للمنتوج السياحي في الجزائر.
3. إعداد دراسات السوق: وهذه المهمة تأخذ مكانتها الطبيعية في البرامج المقبلة للترويج والتسويق السياحي وينبغي أن تمتد أيضا لتشمل ترقية الاستثمار.[3]
4. تكثيف مشاركة القطاع السياحي في المعارض المتخصصة في الخارج وتدعيم التظاهرات الترويجية المنظمة بالداخل والخارج.

[1] - Gérard Tuquer, Michel, Zins, Marketing du Tourisme, Gaéten motin édition, 1987, p: 125.

[2] - عبد القادر لحسين، مرجع سابق، ص178.

[3] - المادة 25 من القانون رقم 03-01،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق.

5. إشراك الحركة الجمعوية ومنظمات المجتمع المدني في العملية الترويجية للمنتوج السياحي: من خلال توعية السكان بالنشاط السياحي وانعكاساته الإيجابية قصد تنمية ثقافة سياحية لدى السكان.

ثانيا: الإعلام السياحي

يعد الإعلام بوسائله المختلفة قوة مؤثرة في العديد من الأنشطة السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية باعتباره أداة تثقيفية تعمل على نقل المعلومات ورفع المستوى الذهني لدى المتلقي ولعل أهم المجالات المستحدثة لعمل وسائل الإعلام هو الاهتمامات السياحية لكونها مرتكزا اقتصاديا، ومما زاد من أهمية الإعلام السياحي حدة المنافسة بين دول العالم لمحاولة جلب أكبر قدر ممكن من السياح سنويا.

1- تعريف الإعلام السياحي : هو : " إيضاح الحوادث الإيجابية المفيدة وعناصر الجذب السياحي و زوايا الإثارة الطبيعية والتنظيمية وبصمتها التاريخية، التراثية والحضارية للجمهور في الداخل والخارج، وإبراز النشاطات التي تمارس والجوانب التطويرية والاستثمارات التي تحصل في الإطار السياحي وكل ما يتعلق بالطلب والعرض السياحيين وعوالمها أمام الناس لتحفيزهم على الاتجاه نحو الحركة السياحية واستقطاب السائح إلى مراكز الإثارة والترفيه السياحيين".[1]

وعليه فالإعلام السياحي هو عملية إيصال المعلومات التي تتمحور حول السياسة الداخلية والخارجية للمؤسسة السياحية.

2- أهمية الإعلام السياحي: تكمن أهمية الإعلام السياحي من الطبيعة المميزة للصناعة السياحية حيث أن ممارسته ذات فعالية في تنمية اقتصاديات العمل السياحي من خلال الكشف عن الفرص الاستثمارية في هذا المجال وبث روح التنافس بين المناطق السياحية والمستثمرين في هذا المجال.

وفي هذا الإطار عمل المشرع الجزائري على تسخير الإعلام في الميدان السياحي حول ترقية السياحة من خلال ما تزخر به من مقومات سياحية، وهذا طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 03-01 حيث

[1] - مسعود مصطفى الكتاني، علم السياحة والمتنزهات، دار الحكمة للطباعة والنشر، العراق،1999،ص474.

أنه[1]:" يجب أن يتمحور العمل الإعلامي في مجال السياحة حول ترقية المؤهلات السياحية والثقافية والطبيعية التي تزخر بها البلاد، وكذا دور تعزيز فرص الاستثمار والشراكة".

وفي ما يلي عرض لأهم النقاط التي تعكس أهمية الإعلام السياحي:

1. تحقيق التوعية السياحية: من خلال تثقيف الأف ارد عن طريق إتباع الأساليب والوسائل الملائمة لزيادة إدراك جميع الأفراد وفهمهم لواقع السياحة في مجتمعهم.
2. تحفيز الطلب على المضمون السياحي: وذلك من خلال المشاركة في المؤتمرات والمعارض السياحية المحلية والدولية و الوصول إلى السائح الأجنبي باستخدام وسائل الإعلام الثقيلة.[2]
3. نشر الثقافة السياحية : حيث أن السياحة تتطلب التعامل مع السياح بلطف وحسن استقبال لإعطاء الانطباع الحسن على البلد المضيف بغرض تشجيع الحركة السياحية.[3]
4. احتياج السياحة للإعلام : هنا من يعتقد أن السياحة تنمي نفسها بطبيعتها إلا أنه النشاط السياحي لا يأتي من فراغ بل لا بد من توفر تخطيط دقيق لبرنامج إعلامي تراعي فيه كافة الاعتبارات الإعلامية مستخدما من خلاله كافة الوسائل الاتصالية والأساليب الإقناعية عن طريق جهاز إعلامي يقوم على أسس علمية سليمة ويكون على دراية بمتطلبات الإعلام والدعاية السياحية المحلية والدولية.[4]

[1] - المادة 28 من القانون رقم 03-01،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق.

[2] - عبد القادر هدير، "دور الإعلام السياحي في صناعة السياحة"، مجلة علوم الاقتصاد، التسيير والتجارة، المجلد02،العدد29 كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر،2014،ص155-156.

[3] – هناء قيصران، سهيلة هادي،" السياسة السياحية في الجزائر ومتطلبات حوكمتها"، الملتقى الدولي حول الحكامة والسياسات العامة في الدول المغاربية، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، يومي24و25 فيفري 2019 ،ص20.

[4] – منجي إيمان ، شيماء السيد سالم ، دور الإعلام المقروء في نشر الثقافة السياحية لدى الجمهور: دراسة تطبيقية على عينة من محافظة القاهرة"، ورقة بحث مقدمة في الملتقى العربي الثاني بعنوان: الاتجاهات الحديثة في السياحة نحو سياحة عربي غير نمطية، المنظمة العربية للتنمية الإدارية،2007،ص49.

يتضح لنا من خلال دراسة هذا الفصل أنه في إطار التغيرات الجذرية التي عرفتها الدولة الجزائرية مباشرة عقب الاستقلال و إتباع سياسة إنعاش الحياة الاقتصادية، جاءت كمبادرة من الدولة لفتح المجال أمام خوصصة القطاع السياحي خاصة بالنسبة للاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء.

ولذلك شهدت المنظومة القانونية إصدار العديد من القوانين والتشريعات الخاصة بضبط الأطر القانونية المنظمة للاستثمارات السياحية من حيث منح الامتيازات والتحفيزات المالية والإعفاءات الجمركية والجبائية.

بالإضافة إلى ذلك عمل المشرع الجزائري على وضع نسيج مؤسساتي خاص بترقية الاستثمارات السياحية، و استحداث مؤسسات تكوينية تقوم على تأطير الكفاءات المستقبلية لتصبح بذلك هذه الأخيرة من الفاعلين في تطوير الأنشطة السياحية محاولين بذلك تجاوز العراقيل بمختلف أشكالها التي قد تعترض سبل ترقية القطاع السياحي.

الخاتمة

خاتمة

من خلال دراسة موضوع استثمار العقار السياحي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، توصلنا إلى أن القطاع السياحي أصبح ركيزة أساسية في تعزيز التنمية، لما يتيح من فرص لتطوير المجتمعات والدول على مختلف الأصعدة، سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو الثقافية أو السياسية. كما يساهم بشكل فعال في خلق فرص العمل والحد من البطالة. ومع ذلك، لا يمكن إنكار بعض الآثار السلبية التي قد تترتب على النشاط السياحي، خاصة فيما يتعلق بتأثيره على البيئة.

ونظرًا لأن التنمية المستدامة باتت هدفًا تسعى إليه العديد من الدول، فإن تحقيقها يستلزم توافر مقومات متعددة، تشمل الموارد المالية والبشرية، بالإضافة إلى الاعتبارات البيئية، إلى جانب وضع سياسات وبرامج طموحة تضمن استدامة القطاع السياحي، وقد أدركت الجزائر أهمية هذا التوجه، خاصة أنها تمتلك مقومات سياحية متميزة تؤهلها لأن تصبح وجهة سياحية رائدة. ومن هذا المنطلق، تعمل الدولة على تشجيع الاستثمارات باعتبارها أحد أبرز مصادر التمويل، لما لها من انعكاسات إيجابية على التنمية الاقتصادية.

من خلال ما سبق توصلنا الى ما يلي :

1. قامت الجزائر منذ الاستقلال بإصدار العديد من القوانين والتشريعات لتشجيع الاستثمارات السياحية من خلال تضمنها للعديد من الحوافز والمزايا.

2. تبنت الجزائر استراتيجية لتنمية قطاع السياحة نظرا لما تمتلكه من مؤهلات و امكانيات، تهدف من خلالها الى تحسين صورة الجزائر السياحية بالخارج وجذب الاستثمارات من اجل تسويق المنتوج السياحي وجعله أكثر جاذبية داخليا وخارجيا، ومن اجل ذلك بادرت الجزائر الى صياغة مخطط توجيهي للسياحة لآفاق 2030 بآفاقه واهدافه وآلياته ليضع مخطط يتم على اساسه النهوض بصناعة السياحة الجزائرية.

3. يتعرض استثمار العقار السياحي الى العديد من العراقيل تعيق تطوره خاصة في مجال التمويل.

تجسيدا لما سبق قمنا بتقديم بعض الاقتراحات الآتية :

1. ضرورة تفعيل السياحة كمحرك يحقق التنمية المستدامة .

2. تخصيص ميزانية ملائمة للقطاع السياحي .
3. ضرورة الاهتمام بالتسويق الالكتروني في مجال الاستثمار السياحي .
4. تبسيط الاجراءات الإدارية وتسهليها من أجل النهوض بمجال السياحة .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا: قائمة المصادر :

القرآن الكريم

السنة النبوية

أ. الدساتير:

1. التعديل الدستوري 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المنشور في 30 ديسمبر 2020.

ب. القوانين والأوامر:

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975) المعدل و المتمم القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.
2. القانون قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو1998،يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر. عدد 44 صادر في 17 يونيو1998.
3. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
4. القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد11، المؤرخة في 2003/02/19 .
5. القانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج. ر. عدد 47 صادر في 19فيفري 2003.
6. القانون رقم 10-03المؤرخ في 19يوليو 2003المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج. ر. عدد 43صادر في 20 يوليو2003 .
7. قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022 ،يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
8. القانون رقم22-18 ، مؤرخ في 24يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار ج .ر العدد 50 صادرة في 28يوليو2022.

9. قانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ،ج ر ، العدد73،الصادر في 16 نوفمبر 2023.

ج. المراسيم :

1. المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد28، المؤرخة في 1966/04/08 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 85-15 ، المتضمن تنظيم المكاتب السياحية والاتحاديات الولائية والاتحادات الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، جريدة رسمية عدد 05 ، المؤرخة في 1985/01/26.
3. المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديث قانون الأساسي، جريدة رسمية عدد 11 المؤرخة في 1998/03/10.
4. المرسوم الرئاسي رقم 479/02 ، المؤرخ في 2002/12/31 ، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحيته وتنظيمه وسيره ، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 2002.
5. المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18/09/ 2006، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، جريدة رسمية عدد 58، المؤرخة في 20/09/ 2006.
6. المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها الجريدة رسمية عدد 63، 2010/10/26.
7. المرسوم التنفيذي رقم 10-256 المؤرخ في 2010/10/20 المحدد لمهام المفتشية العامة لوزارة السياحة وصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها رسمية عدد 63 المؤرخ في 26/10/ 2010.
8. المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها جريدة رسمية عدد 6 المؤرخة في 2010/10/26.
9. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/05/20 ، المحدد لتنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في المكاتب، جريدة رسمية عدد 60 ، المؤرخة في 2012/10/31.
10. المرسوم التنفيذي رقم 301-22، المحدد القائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ، ج ر العدد60،الصادر في 18سبتمبر 2022.
11. المرسوم التنفيذي رقم 22-302 الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم ، المؤرخ في 8سبتمبر2022، ج ر العدد60،الصادر في 18سبتمبر2022.

ثانيا : قائمة المراجع :

أ. الكتب:

1. إسماعيل الدباغ، إلهام خضر بشير، مدخل متكامل في الاستثمار السياحي والتمويل ،إثراء للنشر والتوزيع، عمان الأردن ،الطبعة الأولى ،2015.
2. صلاح الدين عبد الوهاب، التنمية السياحية، مطبعة الزهران، القاهرة،1991.
3. عبيد سعيد توفيق، الاستثمار في الأوراق المالية، مكتبة عين الشمس، القاهرة،1998.
4. علي فلاح الزعبي، التسويق السياحي والفندقي، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن،2013.
5. عيبوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2012.
6. فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية و الفندقية، الدار الجامعية للنشر، مصر ،1999.
7. محمد فريد الصحن، التسويق- المفاهيم و الاستراتيجيات- ، الدار الجامعية للنشر، القاهرة،1998.
8. مسعود مصطفى الكتاني، علم السياحة والمتنزهات، دار الحكمة للطباعة والنشر، العراق،1999.
9. موفق عدنان، عبد الجبار الحميري، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1،2001.
10. نزيه الدباس، إدارة القرى السياحية، دار الحامد للنشر والتوزيع، ط02،الأردن،2007.
11. نواز عبد الرحمان الهيتي ، حسن إبراهيم المهني ، التنمية المستدامة في دولة قطر ، اللجنة الدائمة للسكان ، الدوحة ، 2008.

ب. رسائل الدكتوراه:

1. زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه، تخصص القانون الدولي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013 .
2. صدوقي يسمينة، الاستثمار الوطني في القطاع السياحي، أطروحة دكتوراه تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2019/2020.
3. عيساني عامر، الأهمية الاقتصادية لتنمية السياحة المستدامة، حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة لخضر باتنة، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير،2010.
4. لخضر بن علية ، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر ، أطروحة الدكتوراه ، جامعة الجزائر 3 ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ،2017-2018 .

5. لخضر بن علية، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، 2017-2018.
6. محي الدين حمداني، حدود التنمية المستدامة في الاستجابة لتحديات الحاضر و المستقبل، دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، 2009.
7. هيثم هبة، الآليات القانونية لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2021-2022.

ج. مذكرات الماجستير والماستر :

1. فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2010/2011.
2. آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة جانفي2010.
3. تركي العربي، واقع الاستثمار السياحي، دراسة مقارنة الجزائر وتونس، رسالة ماجيستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، 2012.
4. معمري أمينة ، الاستثمار السياحي في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص ، جامعة مستغانم ، 2019 .

د. مقالات:

1. يونس علي أحمد، سازان أمير رؤوف، أثر الطلب السياحي والاستثمار السياحي في تعزيز النمو الاقتصادي في العراق لمدة (2020-1980)"، مجلة الدراسات الاقتصادية، المجلد 15 ، العدد 03 ، علم الاقتصاد جامعة السليمانية العراق، 2021 .
2. جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد01،المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016.
3. جمال قتال ، واقع السياسة الاستراتيجية للاستثمار السياحي-في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد07 ،العدد 05 ،المركز الجامعي تمنغست ، السنة 2018.

4. عيسى علي، التنظيم المؤسساتي والضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت المجلد 3 ، العدد 02 ، 2018 .
5. هويدي عبد الجليل، العلاقة التفاعلية بين السياحة البيئية و التنمية المستدامة، مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية، العدد9، جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي،2014.
6. بركان أمينة، السياحة و دورها في تحقيق التنمية المستدامة بالجزائر، مجلة الاقتصاد الجديد، العدد10، المجلد01 ،المركز الجامعي لتيبازة،2014.
7. ربيعه بوقر، محمد بمديوني، الآليات القانونية لتحقيق التنمية بالقطاع السياحي، مجله حقوق الانسان والحريات العامة، العدد السادس، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه عبد الحميد بن باديس مستغانم ،الجزائر، 2018.
8. زيدان زهية، دور الحوافز الضريبية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر ، قراءة في قانون الاستثمار 18-22، مجلة دراسات جبائية، جامعة البليدة 2، المجلد 11 ، العدد 2022..
9. زروق يوسف، رقاب عبد القادر، ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر وفق قانون 09-16، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة الجلفة، العدد 8 ،2017.
10. فلاح خيرة ، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار رقم18-22،المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الثامن، العدد الأول، جامعة جيلالي ليابس ،سيدي بلعباس، الجزائر،2024.
11. لغنج أمباركة الأنظمة التحفيزية كآلية لتشجيع الاستثمار على ضوء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تيسمسيلت المجلد 12العدد 3السنة 2023.
12. مياسة بلطرش ، ديباجة الدستور في القانون الدستوري المقارن ووفقا للتعديل الدستوري لعام 2016 ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 55، ع 3.
13. زواني نادية ، التنمية المستدامة على ضوء التعديل الدستوري الجديد ، مجلة المجلس الدستوري العدد 16 ، 2020 .
14. فوزية برسولي، لخضر سي محمد جهود الجزائر في تحقيق التنمية المستدامة مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، المجلد ،1، ع1، جوان 2018.

هـ. ملتقيات :

1. حياة بن سماعين ، زايدي حسيبة ، أقطاب السياحة الصحراوية الامتياز و دورها في تحول الجزائر إلى بلد سياحي في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية – دراسة واقع السياحة و الاستثمار السياحي بولاية

بسكرة. الملتقى الدولي الثاني : حول دور السياحة الصحراوية في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، قسم العلوم التجارية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ، يومي 11و 12مارس2012.

2. طاف ليلي، أثر السياحة البيئية الداخلية على تحقيق التنمية المستدامة – دراسة حالة ولاية مستغانم–، الملتقى الوطني حول فرص و مخاطر السياحة الداخلية في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة، نوفمبر2013 .
3. عبد القادر لحسين،" استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر على ضوء ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق –2025الآليات والبرامج–"، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد02،كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، الجزائر،2012.
4. عبد القادر هدير،" دور الإعلام السياحي في صناعة السياحة"، مجلة علوم الاقتصاد، التسيير والتجارة، المجلد02،العدد29 كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر،2014.
5. منجي إيمان ، شيماء السيد سالم ، دور الإعلام المقروء في نشر الثقافة السياحية لدى الجمهور: دراسة تطبيقية على عينة من محافظة القاهرة"، ورقة بحث مقدمة في الملتقى العربي الثاني بعنوان: الاتجاهات الحديثة في السياحة نحو سياحة عربي غير نمطية، المنظمة العربية للتنمية الإدارية،2007.
6. هناء قيصران، سهيلة هادي،" السياسة السياحية في الجزائر ومتطلبات حوكمتها"، الملتقى الدولي حول الحكامة والسياسات العامة في الدول المغاربية، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، يومي24و25 فيفري 2019 .
7. يدو محمد بوخاري سمية، 26–27 نوفمبر 2014، الاستثمارات السياحة كمحرك للتنمية السياحية المستدامة، حالة الجزائر، الملتقى الدولي الثاني حول الاستثمار السياحي بالجزائر و دوره في تحقيق التنمية المستدامة، المركز الجامعي، تيبازة، الجزائر.

المراجع الأجنبية :

1. Gérard Tuquer, Michel, Zins, Marketing du Tourisme, Gaéten motin édition, 1987, p: 125.

فهرس

المحتويات

الفهرس

مقدمة 1

الفصل الأول : الاطار القانوني لاستثمار العقار السياحي في الجزائر 5

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار السياحي 6

المطلب الأول : تعريف الاستثمار السياحي 6

الفرع الأول : تعريف الاستثمار السياحي :.....7

الفرع الثاني : ماهية العقار 8

أولا: تعريف العقار.....8

ثانيا: خصائص العقار 9

ثالثا: أنواع العقار 10

الفرع الثالث : تعريف العقار السياحي 11

المطلب الثاني : أهداف الاستثمار السياحي 13

الفرع الأول : أهداف اقتصادية 13

الفرع الثاني : أهداف سياسية.....14

الفرع الثالث : أهداف اجتماعية.....14

المطلب الثالث : أنواع و خصائص الاستثمار السياحي 14

الفرع الأول: أنواع الاستثمار السياحي.....15

أولا: الاستثمار في مجال الخدمات السياحية.....15

ثانيا : الاستثمار في الثروة السياحية 15

ثالثا : من حيث المدة.....15

الفرع الثاني : خصائص الاستثمار السياحي.....16

أولا: الخصائص العامة للاستثمار السياحي.....16

ثانيا : الخصائص الخاصة بالاستثمار السياحي 16

المبحث الثاني: تفعيل الاستثمار السياحي في الجزائر وفق متطلبات التنمية المستدامة 17

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للتنمية المستدامة 18

الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة..... 18

أولا: تعريف التنمية المستدامة 18

ثانيا: مبادئ التنمية المستدامة 19

الفرع الثاني : ابعاد التنمية المستدامة 20

أولا: البعد الاقتصادي..... 20

ثانيا: البعد الاجتماعي 20

ثالثا: البعد البيئي 20

الفرع الثالث : مؤشرات التنمية المستدامة..... 21

أولا: المؤشرات الاقتصادية 21

ثانيا: المؤشرات الاجتماعية..... 21

ثالثا: المؤشرات البيئية 21

المطلب الثاني : التنظيم المؤسساتي للاستثمار السياحي في الجزائر 22

الفرع الأول: وزارة السياحة 22

أولا : وزارة السياحة 22

ثانيا : تنظيم مديرية السياحة 23

ثالثا : تنظيم مكاتب السياحة ONAT..... 24

الفرع الثاني : المجلس الوطني للسياح 25

الفرع الثالث : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ANDT..... 25

المطلب الثالث : الضمانات التحفيزية للاستثمار السياحي على ضوء قانون22-18 26

الفرع الأول: أنواع الأنظمة التحفيزية 26

أولا: نظام القطاعات 26

ثانيا: نظام المناطق..... 28

ثالثا: نظام الاستثمارات ذات الطابع المهيكل..... 29

الفرع الثاني: إجراءات الاستفادة من الأنظمة التحفيزية وفق قانون الاستثمار رقم22-18 30

أولا: تسجيل المشاريع الاستثمارية..... 30
ثانيا: إعداد محضر الدخول في الاستغلال 31
الفصل الثاني : استثمار العقار السياحي وسيلة لتحقيق التنمية المستدامة..... 33
المبحث الأول: الضمانات القانونية لاستدامة في التنمية في مجال الاستثمار السياحي..... 34
المطلب الأول: الضمانات الدستورية المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة 34
الفرع الأول: تكريس التنمية المستدامة في ديباجة التعديل الدستوري 2020 35
الفرع الثاني : تكريس التنمية المستدامة في متن الدستور 36
المطلب الثاني : القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة 37
الفرع الأول : النشاط السياحي..... 38
الفرع الثاني: التنمية السياحية 38
الفرع الثالث: التهيئة السياحية 39
المطلب الثالث : القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية 40
الفرع الأول: أهداف القانون 03-03 المتعلق بنظام التوسع السياحي..... 40
أولا: المبادئ التنظيمية للاستثمار السياحي 40
ثانيا: آليات دعم مبادئ الاستثمار السياحي..... 41
الفرع الثاني: المرسوم رقم 06-325 المتعلق بتحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها. 42
أولا: الضوابط التشريعية لتكريس الاستثمار السياحي الفندقي..... 42
ثانيا : الضوابط التنظيمية لتكريس الاستثمار السياحي الفندقي 42
الفرع الثالث : قانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي..... 43
المبحث الثاني : التنمية المستدامة السياحية واقع وآفاق 44
المطلب الأول: واقع التنمية السياحية المستدامة 45
الفرع الأول: المؤهلات السياحية للجزائر 45
أولا: المقومات الطبيعية..... 46
ثانيا : المقومات الثقافية..... 47

الفرع الثاني: تحديات التنمية السياحية في الجزائر 48

المطلب الثاني : آفاق التنمية السياحية المستدامة 48

الفرع الأول : تثمين الخدمات السياحية..... 49

أولا: مفهوم الخدمات السياحية..... 49

ثانيا: آليات دعم الخدمات السياحية..... 51

الفرع الثاني : الترقية والإعلام السياحي..... 52

أولا: الترقية السياحية..... 52

ثانيا: الإعلام السياحي..... 54

خاتمة 56

قائمة المصادر و المراجع 59

الفهرس 66

ملخص 70

ملخص

يعد استثمار العقار السياحي أحد الركائز الأساسية في تحقيق التنمية المستدامة، نظراً لدوره في تعزيز البنية التحتية السياحية وتحفيز النمو الاقتصادي. فمن خلال إنشاء وتطوير المنشآت السياحية، كالفنادق والمنتجعات والقرى السياحية، يتم توفير بيئة جاذبة للاستثمارات المحلية والأجنبية، مما يسهم في خلق فرص عمل جديدة ودعم القطاعات المرتبطة بالسياحة، مثل النقل والخدمات والتجارة.

كما يسهم هذا النوع من الاستثمارات في تحسين جودة الحياة داخل الوجهات السياحية عبر تطوير المرافق العامة وحماية المعالم الطبيعية والثقافية، ولضمان استدامة هذا القطاع من الضروري تبني سياسات تحافظ على الموارد البيئية وتراعي التوازن بين متطلبات الاستثمار ومتطلبات الحفاظ على المحيط الطبيعي والثقافي، ما يجعل العقار السياحي عاملاً رئيسياً في تحقيق تنمية اقتصادية متوازنة ومستدامة.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار السياحي ، العقار السياحي ، التنمية المستدامة .

Summary:

Tourism real estate investment is one of the key pillars of sustainable development due to its role in enhancing tourism infrastructure and stimulating economic growth. By establishing and developing tourism facilities such as hotels, resorts, and tourist villages, a favorable environment for local and foreign investments is created, contributing to job creation and supporting tourism-related sectors, such as transportation, services, and trade. This type of investment also improves the quality of life in tourist destinations by developing public facilities and preserving natural and cultural landmarks. To ensure the sustainability of this sector, it is essential to adopt policies that safeguard environmental resources and balance investment requirements with the need to protect the natural and cultural surroundings. This makes tourism real estate a crucial factor in achieving balanced and sustainable economic development.

Keywords: tourism investment, tourism real estate, sustainable development .

تم بحمد الله